

BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL “SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II” PROGETTO GENERALE E PROGETTO 1° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



Città di Palermo

CODICE
R.7

DESCRIZIONE

Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili

SCALA

/

NUMERO

1/1



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - PPE	2
2.1 ELABORATO PLANIMETRICO	2
2.2 ELENCO DITTE.....	3
3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
4. CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELLE INDENNITÀ	7
4.1 AREE EDIFICABILI	8
4.2 AREE EDIFICATE	8
4.3 AREE NON EDIFICABILI.....	9
4.4 AREE DI PROPRIETÀ' DI ENTI PUBBLICI O RELIGIOSI	9
4.5 PRECISAZIONE IN MERITO ALLA REDAZIONE DEI PPE.....	9
5. PPE - ZONE SOGGETTE AD ESPROPRIO.....	10
5.1 PPE - MONDELLO	10
5.2 PPE - VIA MATTEI	13
5.4 PPE - VIA PALAZZOTTO - VIA NICOLETTI	21
5.5 PPE - VIA SAN LORENZO	27
5.6 PPE - PIAZZA A. CAPONNETTO	31
5.7 PPE - ORLEANS	35
5.8 PPE - S. ORSOLA - VIA PARLAVECCHIO.....	39
5.9 PPE - TRATTA D - ORETO	43
5.10 PPE - AREE SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE (S.S.E.).....	46
6. RIEPILOGO COMPLESSIVO DEGLI IMPORTI	49
7. ELENCO PATRIMONIO PUBBLICO.....	50



1. PREMESSA

Il Piano Particellare di Esproprio (PPE), costituisce il punto di riferimento per il Soggetto espropriante, in relazione agli adempimenti a cui è tenuto, in quanto solo tramite esso si può dare inizio al procedimento espropriativo, mediante la comunicazione di avvio dello stesso agli interessati.

Per quanto sopra esposto, il PPE può essere ritenuto un atto della Pubblica Amministrazione, che incide sensibilmente sul diritto di proprietà, e pertanto deve realizzare un *giusto equilibrio* tra le esigenze dell'interesse pubblico e la salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui, in maniera da bilanciare l'interesse individuale con la funzione sociale della proprietà.

2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - PPE

La presente relazione è stata redatta, nell'ambito del Piano Particellare di individuazione delle aree da espropriare, per l'esecuzione dei lavori di cui al progetto generale e progetto I° stralcio del “Sistema TRAM Palermo”.

Trattandosi di uno studio preliminare, il PPE è da ritenersi di massima e verosimilmente soggetto a variazioni nei successivi livelli di progettazione. In questa fase pertanto, sarà costituito dai seguenti elaborati:

- relazione giustificativa degli espropri;
- elaborato planimetrico;
- elenco ditte.

Il PPE potrà subire aggiornamenti e modifiche in relazione ai seguenti fattori:

- diverse risultanze catastali;
- eventuali accoglimenti di osservazioni;
- quantificazione di eventuali danni arrecati a proprietà, colture, attività, ecc.;
- verifiche successive.

2.1 ELABORATO PLANIMETRICO

L'art. 3 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 - Testo unico sulle disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità - recita testualmente: “2. Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario”.

In ragione di ciò l'elaborato planimetrico viene redatto in base alle mappe catastali vigenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di competenza. Inoltre le stesse devono essere integrate con i tipi di aggiornamento non ancora evasi e giacenti presso la medesima agenzia; vanno verificate altresì, le eventuali corrispondenze con il Catasto Fabbricati che dovranno essere riportate nei documenti che corredano il PPE ed in particolare l'elenco ditte.

In relazione a quanto detto sopra, nelle planimetrie sono indicati, con apposito layer verde, i fabbricati esistenti e le strutture precarie non inseriti in mappa.



Il tracciato del TRAM, e le relative Sotto Stazioni Elettriche (S.S.E.) sono invece indicate con retino rosso; il limite delle occupazioni è comprensivo anche delle opere collaterali, quali banchine, fermate e capolinea.

Con layer blu è invece indicata la viabilità stradale esistente, che si interseca con i tracciati e le zone interessate dall'opera.

In alcuni grafici è individuata l'area coinvolta dalla nuova viabilità urbana di progetto, indispensabile per la realizzazione della nuova rete tramviaria, oppure l'area soggetta a demolizione, secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Palermo, adottato con la Presa d'atto del Consiglio Comunale delibera n. 7/2004, e adeguato al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir. 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

Sono indicati con campitura gialla, le aree di proprietà comunale e quelle demaniali, secondo quanto rappresentato nelle tavole dello "stato patrimoniale del PRG 2.0", redatto dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo.

Infine, sempre con campitura gialla, ma differente da quella precedente, sono indicate le aree di proprietà di Enti religiosi.

Ogni area soggetta ad esproprio, sia essa occupata dal tracciato del TRAM, o coinvolta da nuova viabilità urbana di progetto piuttosto che da demolizione, è individuata da un numero d'ordine progressivo ed univoco.

2.2 ELENCO DITTE

L'elenco ditte è un elaborato direttamente connesso a quello planimetrico. Ogni area da espropriare infatti è distinta con lo stesso numero d'ordine indicato nell'elaborato planimetrico di riferimento. Esso riporta i dati anagrafici e fiscali di ogni singolo proprietario, compresi usufruttuari ed ogni avente diritto. Nel caso di un Piano Particellare preliminare delle superfici soggette a esproprio, si è ritenuto sufficiente indicare i riferimenti catastali delle aree:

- per i terreni Foglio, Particella, qualità, classe e superficie in mq;
- per i fabbricati Foglio, Particella, Subalterno, Categoria e superficie in mq.

L'elenco contiene anche:

- Zona Territoriale Omogenea di P.R.G.. Per le aree interessate da nuova viabilità urbana oppure da demolire, la Z.T.O. è stata individuata non tenendo conto dei vincoli imposti. L'indicazione risulta indispensabile per la scelta del criterio di valutazione delle aree in funzione della possibilità edificatoria.

- stato dei luoghi - lotto libero/parzialmente edificato/edificato. Per le aree edificabili, è necessario individuare la sussistenza di fabbricati e quindi l'utilizzo con eventuale saturazione della volumetria realizzabile. In particolare per i lotti liberi e per quelli in cui la quasi totalità della superficie risulta essere libera (aree parzialmente edificate), si è considerato il 100% dell'indice di fabbricabilità, mentre per i lotti edificati con superfici residue libere è stata considerata una fabbricabilità residua del 15%.

- coltura praticata. L'indicazione è necessaria per la valutazione dei terreni non edificabili ed agricoli, secondo la coltura effettivamente praticata sul fondo in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 40 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001.



- superficie d'intervento. Superficie in mq soggetta ad esproprio perché interessata dalla realizzazione dell'opera, sia essa il tracciato del TRAM, la nuova viabilità urbana o la demolizione secondo prescrizione di P.R.G.
- superficie residua da acquisire. Superficie residua da espropriare non interessata dalla realizzazione dell'opera, che a seguito però dell'esecuzione della stessa, è privata di ogni utilità per il proprietario.
- valore di mercato/valore agricolo. Valore unitario euro/mq per i fabbricati. Per le aree edificabili il valore unitario tiene conto dello "stato dei luoghi": in particolare per i lotti liberi e per quelli in cui la quasi totalità della superficie risulta essere libera (aree parzialmente edificate), si è considerato il 100% del valore unitario, mentre per i lotti edificati con superfici residue libere è stata considerato solamente il 15%. In questa fase preliminare del PPE, per i terreni non edificabili e per quelli agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli delle colture effettivamente praticate sul fondo riferite alla regione agraria di appartenenza del Comune interessato.
- indennità base per esproprio. Valore di mercato in euro, costituito dal prodotto del valore unitario per la superficie da espropriare. In fase di PPE definitivo, per i terreni non edificabili e per quelli agricoli, il valore dovrà essere integrato della valutazione dei miglioramenti fondiari esistenti al momento del decreto di esproprio, e delle insistenze come frutti pendenti ed essenze arboree.
- indennità per cessione volontaria. Valore espresso in euro in percentuale dell'indennità base per esproprio. Ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001, in caso di cessione volontaria, per i terreni edificabili si applica un aumento del 10%, mentre per quelli non edificabili o agricoli del 50%. Per i fabbricati legittimamente costruiti, il corrispettivo è pari al valore venale del bene.
- Totale corrispettivo atto di cessione. Valore espresso in euro, costituito dalla somma dell'indennità base per esproprio con l'indennità per cessione volontaria.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'espropriazione per pubblica utilità, è oggi regolamentata, relativamente alla stima e alla quantificazione delle indennità di espropriazione, dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità - D.P.R. n. 327 del 08.06.2001, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n.302 del 27.12.2002, pubblicato in G.U. n. 17 del 22.01.2003 e recepito dalla Regione Siciliana.

Successivamente con la Legge finanziaria del 2008 - Legge n. 244 del 24.12.2007 - è stato rivisto il criterio degli indennizzi ed in ultimo la Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10.06.2011 ha dichiarato costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001.

A mero titolo indicativo, di seguito si riportano gli articoli principali per la quantificazione dell'indennità di esproprio, secondo la normativa sopra esposta:

Art. 32 - Determinazione del valore del bene

1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale



opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù. (L)

2. Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento. (L)

Art. 33 - Espropriazione parziale di un bene unitario

1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore. (L)

2. Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio. (L)

3. Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe ai sensi del comma 1. (L)

Art.37 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile (L)

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.

3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente. (L)

4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata. (L)

5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti. (L)



6. *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area. (L)*

7. *[L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1, e dell'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti.] (L)*

(comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 338 del 22 dicembre 2011)

8. *Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato. (L)*

9. *Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (L)*

Art. 38 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata (L)

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)*

Sezione IV - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile

Art. 40 - Disposizioni generali (L)

1. *Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. (L)*

[2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.] (L)

(comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 181 del 10 giugno 2011)



[3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.] (L)

(comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 181 del 10 giugno 2011)

4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (L)

5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile. (L)

Capo IX - La cessione volontaria

Art. 45 - Disposizioni generali (L)

1. Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà. (L)

2. Il corrispettivo dell'atto di cessione:

a) se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2;

b) se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38;

c) se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;

d) se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4. (L)

3. L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato. (L)

4. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo X. (L)

4. CRITERI DI STIMA E CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Per quanto attiene al criterio generale di stima degli indennizzi, sulla base di quanto previsto dalla normativa sopra esposta, si è proceduto con l'individuazione del più probabile valore di mercato (venale) del bene.

Il valore di mercato di un bene è il valore che 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.



Nella stima del valore di mercato delle aree 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 ed andamento del mercato sia locale che generale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) dell'area da espropriare che concorrono nella formazione di tale valore.

Per la stima del più probabile valore di mercato può essere applicato il metodo sintetico comparativo. Il procedimento prende in considerazione i valori attribuiti a beni analoghi a quelli del bene da valutare. A tale fine sono stati raccolti elementi (valori) relativi ad aree ubicate nella zona di intervento e dotate di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Raccolti tali dati viene formata una scala di merito in cui inserire, comparativamente, il bene da stimare, pervenendo così alla identificazione del più probabile valore di mercato.

4.1 AREE EDIFICABILI

La stima del valore di mercato delle aree edificabili deve fare riferimento alle potenzialità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. Non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio ecc. ovvero in base a qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

Per la stima delle aree con indice di fabbricabilità inferiore o uguale a 1,50 mc/mq, si può ragionevolmente ritenere che abbiano un valore pari ad 1/3 del valore dell'immobile che può essere costruito sulle aree stesse (metodo della permuta). Pertanto sono stati presi in considerazione i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al Comune di Palermo, riferite alle medesime Fasce e Zone, e rapportati in base ai requisiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione relativamente alle singole Z.T.O., per ottenere un valore unitario euro/mq.

Per la stima invece, di aree con indice di fabbricabilità maggiore di 1.50 mc/mq, in funzione delle tipologie edilizie realizzabili, che a parità di superficie sono multipiano, si è ritenuto opportuno rapportare i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, ad un lotto tipo con superficie di 1000 mq, ed ottenere sempre un valore unitario euro/mq.

Per le aree edificabili il valore unitario tiene conto dello "stato dei luoghi": in particolare per i lotti liberi e per quelli in cui la quasi totalità della superficie risulta essere libera (aree parzialmente edificate), si è considerato il 100% del valore unitario, mentre per i lotti edificati con superfici residue libere è stata considerato solamente il 15%.

In questa fase preliminare del PPE non è stato possibile accertare se per le aree edificabili utilizzate a scopi agricoli, i proprietari fossero anche coltivatori diretti, e pertanto i valori di mercato non tengono conto dell'indennità prevista dal comma 9 dell'art. 37.

4.2 AREE EDIFICATE

Sono individuate aree edificate, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001, le aree legittimamente realizzate. In sede di PPE preliminare, ci si è limitati ad una individuazione dei fabbricati non rappresentati in mappa catastale, distinti in fabbricati/opere stabili e strutture precarie. Per i fabbricati e le opere stabili è stata attribuita una valutazione sulla base delle caratteristiche dell'immobile, mentre riguardo le strutture precarie non si è ritenuto di valutarle in quanto possono essere facilmente rimosse dal proprietario, per come previsto dal comma 3 dell'art. 32.



In sede di PPE definitivo, si renderà necessario l'individuazione della reale conformità urbanistica degli immobili, accertando l'esistenza della concessione edilizia e dell'eventuale autorizzazione paesistica.

Per la stima delle aree edificate si è fatto riferimento ai valori di mercato a mq della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al Comune di Palermo, riferite alle medesime Fasce e Zone. In riferimento allo stato conservativo e manutentivo dell'immobile, è stato scelto il valore medio oppure quello minimo.

Le aree afferenti i fabbricati legittimamente realizzati, che sono individuate in catasto come pertinenze degli stessi, sono già inglobate nelle superfici catastali degli immobili a cui afferiscono.

4.3 AREE NON EDIFICABILI

Sono ricomprese nelle aree non edificabili quelle superfici non suscettibili di edificazione alcuna, ed i terreni agricoli o Z.T.O. "Verde Storico".

Il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate e del valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera; pertanto per la sua quantificazione si è tenuto conto dei valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza del Comune relativi della coltura effettivamente praticata sul fondo. Per le aree non coltivate, è stato preso a riferimento il valore agricolo dei terreni destinati a pascolo. In tutte le aree interessate dagli espropri non sono presenti manufatti edilizi attinenti ad aziende agricole.

In questa fase preliminare del PPE non è stato possibile accertare se i proprietari dei terreni agricoli fossero anche coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, pertanto i valori di mercato non tengono conto dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma 4 dell'art. 40.

In fase di PPE definitivo, per i terreni non edificabili e per quelli agricoli, il valore dovrà essere integrato della valutazione dei miglioramenti fondiari esistenti al momento del decreto di esproprio, e delle insistenze come frutti pendenti ed essenze arboree.

4.4 AREE DI PROPRIETA' DI ENTI PUBBLICI O RELIGIOSI

Sono le aree comprese nel Demanio dello Stato, oppure quelle di proprietà del Comune di Palermo, perché facenti parte del patrimonio o perché già strade pubbliche. Le aree di proprietà di Enti religiosi sono soggette a convenzione così come previsto dal comma 4 dell'art.4 del D.P.R. 327/2001.

4.5 PRECISAZIONE IN MERITO ALLA REDAZIONE DEI PPE

Oltre all'indennità base per l'esproprio delle aree, si è provveduto alla quantificazione dell'indennità per "cessione volontaria" così come normata dall'art. 45 del D.P.R. 327/2001.

A parte sono state previsti anche gli importi per le notifiche amministrative, le tasse di registro, di trascrizione e voltura, quantificate forfettariamente in € 500,00 per ditta. Sono state inoltre calcolate forfettariamente spese per € 700,00 a ditta per i tipi di frazionamento delle aree da espropriare, mentre è stato valutato un aumento del 10% dell'importo complessivo per spese legali, ulteriori verifiche e perizie, ed eventuali imprevisti.

La previsione di spesa per le indennità come sopra individuate, è da ritenersi indicativa, se non altro perché i valori di mercato andranno aggiornati all'epoca di realizzazione dell'opera.



Inoltre, nelle successive fasi del procedimento, si renderà necessaria, almeno la ricostruzione dei passaggi catastali mancanti e dell'aggiornamento allo stato reale della cartografia catastale, oggetto in taluni casi di semplice errore di trascrizione dei dati.

5. PPE - ZONE SOGGETTE AD ESPROPRIO

Le zone comprese nell'ambito territoriale del Comune di Palermo, ed interessate da esproprio sono le seguenti:

- **Mondello;**
- **Via Mattei;**
- **Deposito Nord - Viale dell'Olimpo;**
- **Via Palazzotto - Via Nicoletti**
- **Via San Lorenzo;**
- **Piazza A. Caponnetto;**
- **Orleans;**
- **S. Orsola - Via Parlavecchio;**
- **Tratta D - Oreto;**
- **Aree sottostazioni elettriche (S.S.E.)**

5.1 PPE - MONDELLO

L'area interessata da esproprio è quella compresa tra la via Torre di Mondello, la via Mondello, via Teti e il viale Regina Elena. Si tratta di un'area di proprietà del Comune di Palermo (ved. PRG 2.0 - Stato patrimoniale Tav. A12a), data in concessione a privati ed in atto destinata in parte a parcheggio privato ed in parte a giostre.

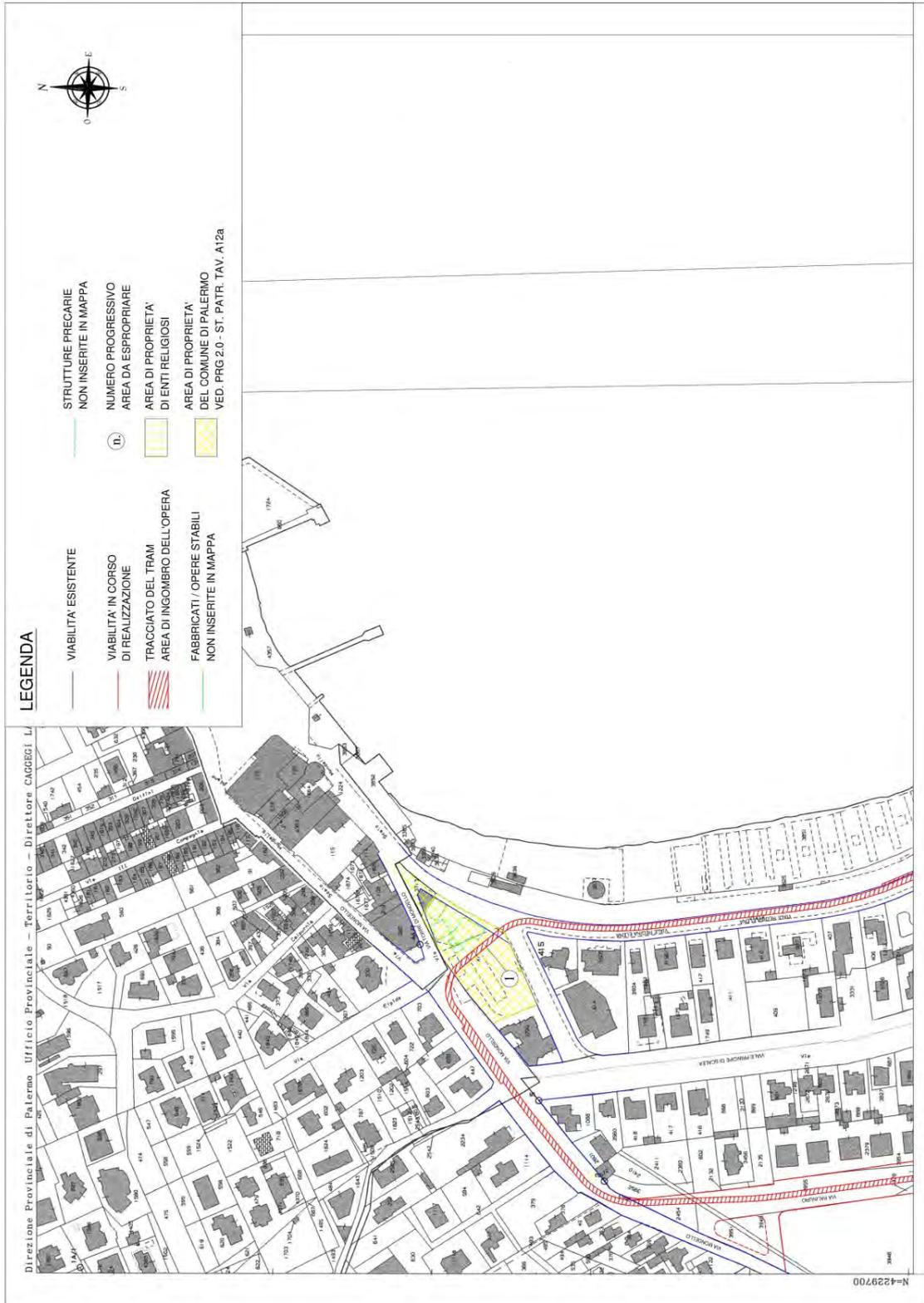
La parte dell'area interessata dall'attraversamento del tracciato del TRAM, è quella in uso a parcheggio ed è pianeggiante e libera da edifici.

In mappa non è indicato il numero di particella, pertanto non è stato possibile individuare la stessa in banca dati catastale. Trattandosi di proprietà del Comune, non è soggetta ad esproprio ma poiché data in concessione, sarà soggetta a convenzione. L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	SECONDO CONVENZIONE
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	-
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	700,00
IMPORTO TOTALE €	1.200,00



Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico e il rispettivo elenco ditte.





5.2 PPE - VIA MATTEI

Le aree da espropriare sono quelle indicate dal progetto per la realizzazione del prolungamento della via Mattei, che si svilupperà dalla via Saline alla via Galatea. All'interno della nuova viabilità stradale si svilupperà il tracciato del TRAM. Le aree interessate da esproprio sono libere o parzialmente edificate.

La zona è caratterizzata principalmente da edilizia residenziale con tipologia prevalente di ville e villini. Sulla base di quanto indicato nella Tavola A12a dello "Stato patrimoniale" del P.R.G. 2.0 le Particelle 3927 e 3928 fanno parte del patrimoni del Comune di Palermo. Alcune aree sono invece di proprietà di enti religiosi, ed infatti sono individuate nel P.R.G. vigente come Z.T.O. "IC1". Le rimanenti aree ricadono invece in Z.T.O. "B0b" o "B1".

• **Calcolo del Valore di mercato - Zone B0b**

Per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "B0b", è stato utilizzato sia il metodo sintetico comparativo, che quello della permuta. Per avere un valore di mercato più attendibile infatti, si è preferito procedere con entrambi i metodi, e mediare i valori di mercato così individuati, per ottenere un unico valore venale definitivo.

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si è individuato un valore venale medio per terreni edificabili, similari e comparabili, pari a circa €200,00 a metro quadrato.

Per la stima con il metodo della permuta, si parte dalla ragionevole considerazione che le aree con indice di fabbricabilità inferiore o uguale a 1,50 mc/mq, abbiano un valore pari ad 1/3 del valore del fabbricato che può essere costruito sulle stesse.

Di seguito quindi i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al Comune di Palermo per la Fascia/ Zona di riferimento:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E3 Suburbana/R. Margherita - Mondello - Valdesi - Tolomea - M. Alliata - Mondello Paese
- Tipologia prevalente: Ville e Villini
- Destinazione : residenziale

Considerato che la destinazione prevalente risulta essere di ville e villini, e che negli ultimi anni le nuove costruzioni su terreni edificabili in zona, hanno riguardato questa tipologia costruttiva, in quanto la più economicamente vantaggiosa e remunerativa, si prendono in considerazione i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Ville e villini	Normale	2.200	3.300

Il Valore di mercato medio sarà pertanto di €2750,00 a mq.

Le aree in Zone B0b hanno un indice di fabbricabilità di 0,75 mc/mq, il che significa che considerando un interpiano medio di 3,20m, per costruire un mq (3,20mc) di fabbricato ad una elevazione, necessitano 4,27 mq di terreno. Poiché il valore dell'immobile realizzato sarà di €2.750,00 a mq, il valore del terreno necessario per realizzare un mq di costruzione, sarà pari ad un terzo di € 2.750,00. Il valore di mercato di un mq di terreno, sarà pertanto:



$$€ 2.750,00 / (3 \times 4,27) = € 214,67 \text{ a mq.}$$

I valori individuati con i due metodi di stima, vengono quindi mediati per trovare un unico valore di mercato definitivo:

$$€ (200,00 + 214,67) / 2 = € 207,34 \text{ a mq.}$$

Per le aree libere o parzialmente edificate, il valore di cui sopra sarà applicato al 100%, mentre per le aree edificate, valutata una possibilità edificatoria residua, sarà applicato solamente in misura del 15% e pertanto il valore di mercato sarà di € 31,10 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Zone B1**

Anche per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "B1", è stato utilizzato sia il metodo sintetico comparativo, che quello della permuta.

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si è individuato un valore venale medio per terreni edificabili, simili e comparabili, pari a circa € 200,00 a metro quadrato.

Il valore di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, poiché relativo alla stessa Fascia/ Zona di riferimento, è il medesimo di quello individuato per le Zone B0b, ovvero € 2750,00 a mq.

Per la nuova edificazione in zone B1 necessita un lotto minimo di 600 mq e la volumetria massima realizzabile è di 600 mc. Pertanto a differenza delle Zone B0b, le aree in Zone B1 hanno un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, il che significa che considerando un interpiano medio di 3,20m, per costruire un mq (3,20mc) di fabbricato ad una elevazione, necessitano 3,20 mq di terreno. Poiché il valore dell'immobile realizzato sarà di € 2.750,00 a mq, il valore del terreno necessario per realizzare un mq di costruzione, sarà pari ad un terzo di € 2.750,00. Il valore di mercato di un mq di terreno, sarà pertanto:

$$€ 2.750,00 / (3 \times 3,20) = € 286,46 \text{ a mq.}$$

I valori individuati con i due metodi di stima, vengono quindi mediati per trovare un unico valore di mercato definitivo:

$$€ (200,00 + 286,46) / 2 = € 243,23 \text{ a mq.}$$

Per le aree libere o parzialmente edificate, il valore di cui sopra sarà applicato al 100%, mentre per le aree edificate, valutata una possibilità edificatoria residua, sarà applicato solamente in misura del 15% e pertanto il valore di mercato sarà di € 33,51 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati C2**

I fabbricati individuati come C2, hanno una destinazione d'uso a magazzino e/o locale di deposito. Per la ricerca del valore di mercato, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, attraverso l'individuazione dei valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti ad immobili con la stessa destinazione d'uso. Questi i valori di riferimento:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E3 Suburbana/R. Margherita - Mondello - Valdesi - Tolomea - M. Alliata - Mondello Paese
- Tipologia prevalente: Ville e Villini



- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Magazzini	Normale	470	660

Il Valore di mercato medio sarà pertanto di € 565,00 a mq.

• **Precisazioni**

Ditta n. 11 - la frazione residua appartiene allo stesso proprietario della ditta n.18. Pertanto non si ritiene necessario l'esproprio.

Ditta n. 15 - la frazione residua rimasta ha una superficie di circa 100 mq, che potrebbero essere utilizzati dal titolare o venduti alla proprietà confinante. Per tale motivo non si ritiene necessario l'esproprio.

Ditta n. 16 - la frazione residua funge da accesso retrostante alla Particella 97, e pertanto non si ritiene necessario l'esproprio.

Ditta n. 21 - in considerazione delle ridotte dimensioni dell'area e della posizione che avrà una volta realizzata la nuova viabilità tramviaria e stradale, ovvero opposta rispetto alla particella d'origine, si ritiene necessario l'esproprio.

Ditta n. 22 e n.23 - del fabbricato individuato sulla Particella 3928, si ipotizza la necessaria demolizione.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	426.782,44
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	42.056,74
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	42.678,24
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	13.000,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	18.200,00
IMPORTO TOTALE €	542.717,42

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico ed il rispettivo elenco ditte.



CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE



BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL "SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II" PROGETTO GENERALE E PROGETTO I° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



CODICE R.7

17 / 50

PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
PROLUNGAMENTO VIA MATTEI

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI				AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO				INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/ CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASATA PER ESPROPRIO	INDENNITA' 10% 50% PER CESSIONE VOLONTARIA	TOTALE CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	5	3446	-	LIMONETO	4	14	B0b	LIBERO	STRADA	14		207,34	2.902,76	290,28	3.193,04	
2	5	3240	-	ORTO IRRIG.	4	85	IC1	EDIFICATO	NESSUNA	37						
3	5	3445	-	ENTE URBANO	4	197	B0b	EDIFICATO	STRADA	11		31,10	342,10	34,21	376,31	
4	5	3222	-	ORTO IRRIG.	4	1.655	IC1	PARZ. EDIF.	NESSUNA	860						
5	5	588	-	ENTE URBANO	4	790	B0b	EDIFICATO	STRADA	41		31,10	1.275,10	127,51	1.402,61	
6	5	3224	-	ORTO IRRIG.	4	391	B0b	LIBERO	PASCOLO	194						
7	5	3228	-	ENTE URBANO	4	799	B0b	PARZ. EDIF.	PASCOLO	5		207,34	1.244,04	124,40	1.368,44	
8	5	91	-	AREA RURALE		16	B0b	EDIFICATO	NESSUNA	16						
9	5	3690	-	ENTE URBANO		872	B0b	EDIFICATO	STRADA	78		31,10	2.425,80	242,58	2.668,38	
10	5	2904	-	LIMONETO	4	808	B1	LIBERO	INC. PROD.	51						
11	5	2126	-	LIMONETO	4	1.100	B0b	LIBERO	STRADA	1.067		223,43	11.394,93	1.139,49	12.534,42	
12	5	1624	-	ENTE URBANO	4	2.640	B1	EDIFICATO	INC. PROD.	143		207,34	221.231,78	22.123,18	243.354,96	
13	5	625	-	LIMONETO	4	620	B1	LIBERO	STRADA	55		33,51	4.791,93	479,19	5.271,12	
14	5	1502	-	LIMONETO	4	485	B1	LIBERO	STRADA	77		223,43	12.288,65	1.228,87	13.517,52	
15	5	1653	-	LIMONETO	4	300	B0b	LIBERO	PASCOLO	192		207,34	39.809,28	3.980,93	43.790,21	
16	5	1654	-	LIMONETO	4	43	B0b	LIBERO	NESSUNA	11		207,34	2.380,74	228,07	2.508,81	
17	5	97	-	ENTE URBANO	4	1.061	B1	EDIFICATO	INC. PROD.	191		33,51	5.400,41	640,04	7.040,45	
18	5	98	-	LIMONETO	4	1.018	B1	PARZ. EDIF.	INC. PROD.	267		223,43	59.655,81	5.965,58	65.621,39	
19	5	3181	-	ENTE URBANO	4	838	B0b	EDIFICATO	INC. PROD.	40		31,10	1.244,00	124,40	1.368,40	
20	5	100	-	ENTE URBANO	4	1.687	B0b	EDIFICATO	INC. PROD.	574						
	NON INDIV. IN BANCA DATI															
21	5	100	-	ENTE URBANO		1.687	B0b	EDIFICATO	INC. PROD.	11		565,00	5.215,00	2.096,14	23.057,54	
22	5	3928	-	ENTE URBANO		1.687	B0b	EDIFICATO	INC. PROD.	38		31,10	1.181,80	118,18	1.299,98	
23	5	3928	-	ENTE URBANO		25	B0b	EDIFICATO	NESSUNA	5						
24	5	3927	-	ENTE URBANO	4	762	B0b	EDIFICATO	NESSUNA	19						
25	5	3927	-	LIMONETO	4	762	B0b	LIBERO	PASCOLO	316						
26	5	3832	-	ENTE URBANO	4	1.061	B0b	EDIFICATO	INC. PROD.	448		31,10	13.932,80	1.393,28	15.326,08	
TOTALI										4.806			426.782,44	42.056,74	468.839,18	



5.1 PPE - DEPOSITO NORD - VIALE DELL'OLIMPO

Le aree da espropriare sono quelle in cui verrà realizzato il nuovo deposito del TRAM, che sarà compreso tra il viale dell'Olimpo, il viale Sandro Pertini e il viale Cesare Brandi.

Le aree sono pianeggianti e libere da fabbricati, ad eccezione della ditta n. 6 in cui è presente una cabina elettrica. Quest'area pertanto sarà soggetta a convenzione, come pure l'area della ditta n. 8, in quanto appartenente ad Ente religioso.

Per la stima delle aree non edificabili il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate con il valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera. In questa fase preliminare del PPE non è stato possibile accertare i miglioramenti fondiari e pertanto per la valutazione delle aree non edificabili si è tenuto conto dei valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza del Comune, relativi della coltura effettivamente praticata sul fondo, che sono i seguenti:

- Regione Agraria n. 13
- Pianura Conca D'oro
- Comuni di Ficarazzi, Palermo, Villabate

Coltura	Valore agricolo
Pascolo	2.950,00 €/Ha

Considerato che un ettaro (Ha) è 10.000 mq il valore di mercato a mq sarà pertanto di circa €0,30.

• **Precisazioni**

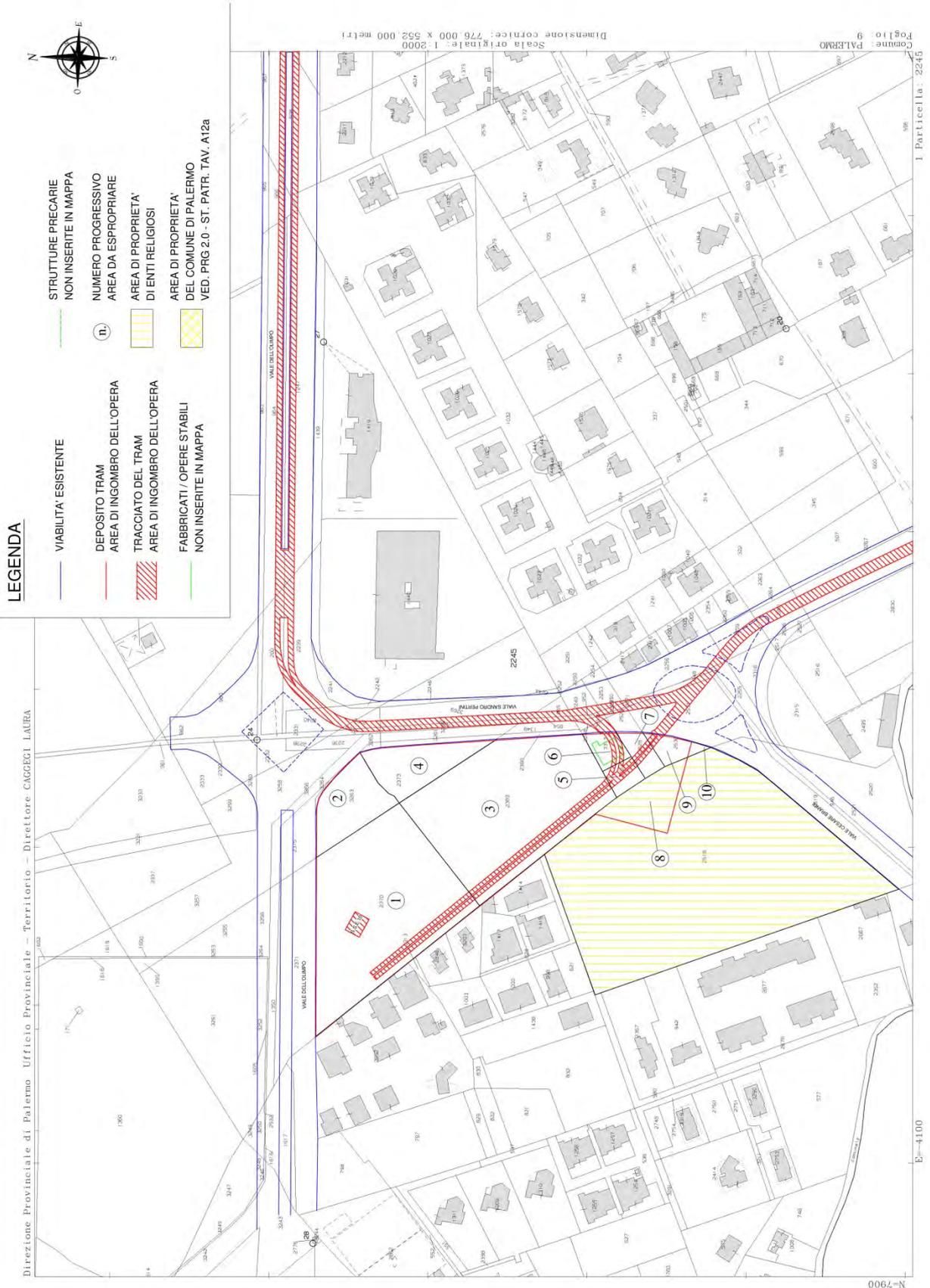
Ditta n. 1 - l'area di esproprio per la sotto-stazione elettrica (S.S.E.) è stata detratta ed inserita nel "PPE - Aree sottostazioni elettriche".

Ditta n. 10 - in considerazione delle ridotte dimensioni dell'area, si ritiene necessario l'esproprio.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	6.289,20
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	3.144,60
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	628,92
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	5.000,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	7.000,00
IMPORTO TOTALE €	22.062,72

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico ed il rispettivo elenco ditte.





5.4 PPE - VIA PALAZZOTTO - VIA NICOLETTI

Le aree da espropriare sono quelle indicate dal progetto per la realizzazione del prolungamento della via E. Palazzotto, che si ricongiungerà alla via R. Nicoletti. Inoltre è previsto un ulteriore esproprio di aree interessate dal progetto per la rotonda di via R. Nicoletti, funzionale per il collegamento con la via Schillaci.

All'interno della nuova viabilità stradale si svilupperà il tracciato del TRAM. Alcune aree interessate da esproprio sono libere, ma ricadono in Zona "D2 - Nuove aree per insediamenti produttivi". Altre aree ricadono invece in contesto urbano e sono classificate come Zone "B3". Per il collegamento della via E. Palazzotto con la via R. Nicoletti, si renderà necessaria la demolizione di un immobile con destinazione "A7 - ville e villini".

- **Calcolo del Valore di mercato - Zone B3**

Per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "B3", è stato utilizzato il sia il metodo sintetico comparativo che quello della permuta. A differenza però del calcolo per le Zone B0b e B1, poiché le Zone B3 hanno un indice di fabbricabilità maggiore (5.00 mc/mq), e quindi in funzione delle tipologie edilizie realizzabili, avremo che a parità di superficie i fabbricati sono multipiano, si è ritenuto opportuno riportare i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, ad un lotto tipo con superficie di 1000 mq, ed ottenere sempre un valore unitario euro/mq.

Per la stima con il metodo della permuta, si parte dalla ragionevole considerazione che le aree con indice di fabbricabilità di 5,00 mc/mq, abbiano un valore di permuta pari ad 1/5 del valore dell'intero fabbricato che può essere costruito sulle stesse. Questo perché rispetto alle Zone B0b e B1, il valore del fabbricato che può essere realizzato, è di gran lunga maggiore.

Di seguito quindi i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al Comune di Palermo per la Fascia/ Zona di riferimento:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E11 Suburbana/Sferracavallo Paese - Baia del corallo
- Tipologia prevalente: Ville e Villini
- Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1.000	1.500

Il Valore di mercato medio sarà pertanto di € 1.250,00 a mq.

Le aree in Zone B3 hanno un indice di fabbricabilità di 5,00 mc/mq, il che significa che considerando un lotto tipo di 1000 mq, si potranno realizzare 5.000 mc di costruzione. Quindi considerando un interpiano medio di 3,20m, potremo realizzare i seguenti mq di superficie:

$$\text{mq } 5.000 / 3.20 \text{ m} = 1.562 \text{ mq.}$$

Considerando il valore di mercato di € 1.250,00 a mq e moltiplicandolo per la superficie realizzabile, troveremo il valore di mercato dell'intero fabbricato. Ovvero:

$$\text{mq } 1.562 \times \text{€ } 1.250,00 = \text{€ } 1.952.500.$$



Poiché come detto precedentemente il valore di permuta del terreno è uguale ad 1/5 del valore dell'intero fabbricato, avremo.

$$€ 1.952.500 / 5 = € 390.500.$$

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si è individuato un valore venale medio per terreni edificabili, simili e comparabili, pari a circa € 400,00 a metro quadrato.

I valori individuati con i due metodi di stima, vengono quindi mediati per trovare un unico valore di mercato definitivo:

$$€ (400,00+390,50) / 2 = € 395,25 \text{ a mq.}$$

Per le aree edificate valutata una possibilità edificatoria residua, il valore di cui sopra sarà applicato solamente in misura del 15% e pertanto il valore di mercato sarà di € 59,29 a mq.

• **Calcolo del Valore di mercato - Zone D2**

Per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "D2", poiché non esistono valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi a grandi fabbricati e complessi con destinazione produttiva, ma sono solamente relativi a laboratori di piccola entità, è stato utilizzato esclusivamente il metodo sintetico comparativo.

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si sono individuati due valori venali medi per terreni edificabili "D2", che fra loro si discostano di poco, ovvero:

$$V1 = € 110,00 \text{ a metro quadrato;}$$

$$V2 = € 140,00 \text{ a metro quadrato.}$$

Si ritiene opportuno, pertanto, di prendere come valore di mercato delle aree in Zone D2, il valore medio tra i due raccolti: € 125,00 a mq.

• **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati A7**

I fabbricati individuati come A7, hanno una destinazione d'uso a villa o villino. Di seguito quindi i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al Comune di Palermo per la Fascia/Zona di riferimento:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E11 Suburbana/Sferracavallo Paese - Baia del corallo
- Tipologia prevalente: Ville e Villini
- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Ville e villini	Normale	1.400	2.100

Il Valore di mercato medio sarà pertanto di € 1.750,00 a mq.



• **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati C2**

I fabbricati individuati come C2, hanno una destinazione d'uso a magazzino e/o locale di deposito. Per la ricerca del valore di mercato, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, attraverso l'individuazione dei valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti ad immobili con la stessa destinazione d'uso. Questi i valori di riferimento:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E11 Suburbana/Sferracavallo Paese - Baia del corallo
- Tipologia prevalente: Ville e Villini
- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Magazzini	Normale	430	610

Il Valore di mercato medio sarà pertanto di € 520,00 a mq.

• **Calcolo del Valore di mercato - Aree non edificabili**

Per la stima delle aree non edificabili il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate con il valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera. In questa fase preliminare del PPE non è stato possibile accertare i miglioramenti fondiari e pertanto per la valutazione delle aree non edificabili si è tenuto conto dei valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza del Comune, relativi della coltura effettivamente praticata sul fondo, che sono i seguenti:

- Regione Agraria n. 13
- Pianura Conca D'oro
- Comuni di Ficarazzi, Palermo, Villabate

Coltura	Valore agricolo
Incolto produttivo	1.500,00 €/Ha
Pascolo	2.950,00 €/Ha

Considerato che un ettaro (Ha) è 10.000 mq il valore di mercato a mq dei terreni ad incolto produttivo sarà di circa € 0,15, mentre quello per i terreni a pascolo di € 0,30.

• **Precisazioni**

Ditta n. 8 - La frazione residua funge da accesso per la Particella 468 e pertanto non viene espropriata.

Ditta n. 10 - La frazione residua non viene espropriata in quanto area parcheggio per la Particella 1681.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:



VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	433.031,30
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	18.148,29
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	43.303,13
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	10.500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	14.700,00
IMPORTO TOTALE €	519.682,72

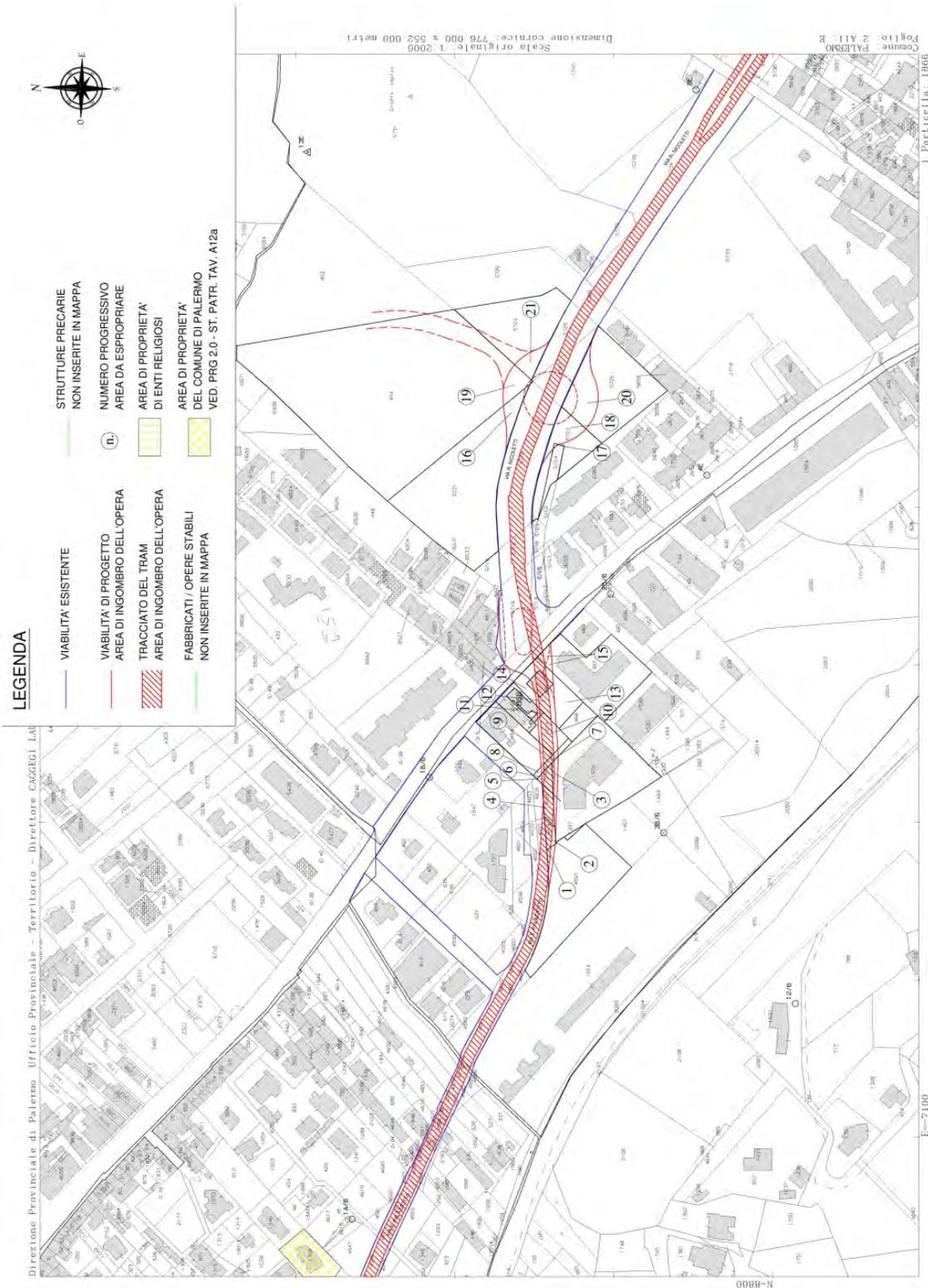
Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico e il rispettivo elenco ditte.

BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL "SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II" PROGETTO GENERALE E PROGETTO 1° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

25 / 50





PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
VIA E. PALAZZOTTO - VIA R. NICOLETTI

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI						AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO				INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA			
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10%-50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	6	4597		ULIVETO	3	2.776	V4	LIBERO	PASCOLO	69		0,30	20,70	10,35	31,05	
2	6	4606		ULIVETO	3	97	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	97		0,15	14,55	7,28	21,83	
3	6	1570		ENTE URBANO		2.890	B3	EDIFICATO	STRADA	108		59,29	6.403,32	640,33	7.043,65	
4	6	4608		VIGNETO	4	116	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	116		0,15	17,40	8,70	26,10	
5	6	1403		VIGNETO	4	85	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	75		0,15	11,25	5,63	16,88	
6	6	1403		VIGNETO	4	85	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	10	10	0,15	1,50	0,75	2,25	
7	6	490		VIGNETO	4	75	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	40		0,15	6,00	3,00	9,00	
8	6	490		VIGNETO	4	75	VERDE ST.	LIBERO	STRADA	15	15	0,15	2,25	1,13	3,38	
9	6	484		ENTE URBANO		807	VERDE ST.	EDIFICATO INC. PROD.		60		0,15	9,00	4,50	13,50	
10	6	1214		VIGNETO	4	330	VERDE ST.	EDIFICATO INC. PROD.		227		0,15	34,05	17,03	51,08	
11	6	1681		ENTE URBANO		240	VERDE ST.	EDIFICATO NESSUNA					0,00		0,00	
		NON INDIV. IN BANCA DATI		FABBRICATO - C2		15	VERDE ST.	EDIFICATO NESSUNA		15		520,00	7.800,00		7.800,00	
12	6	491		ENTE URBANO		905	B3	EDIFICATO INC. PROD.		314		59,29	18.617,06	1.861,71	20.478,77	
		NON INDIV. IN BANCA DATI		FABBRICATO - A7		140	B3	EDIFICATO NESSUNA		140		1.750,00	245.000,00		245.000,00	
13	6	491		ENTE URBANO		905	B3	EDIFICATO INC. PROD.			335	59,29	19.862,15	1.986,22	21.848,37	
14	6	491		ENTE URBANO		905	B3	EDIFICATO INC. PROD.			116	59,29	6.877,64	687,76	7.565,40	
15	6	1387		ENTE URBANO		2.033	B3	EDIFICATO INC. PROD.		87		59,29	5.158,23	515,82	5.674,05	
16	2	5721		LIMONETO	5	4.517	V3	LIBERO	PASCOLO	214		0,30	64,20	32,10	96,30	
17	2	5154		LIMONETO	5	200	D2	LIBERO	PASCOLO	4		125,00	500,00	50,00	550,00	
18	2	5723		LIMONETO	5	1.067	D2	LIBERO	PASCOLO	347		125,00	43.375,00	4.337,50	47.712,50	
19	2	454		PASCOLO	1	12.056	V3/V4	LIBERO	PASCOLO	241		0,30	72,30	36,15	108,45	
20	2	5726		MANDARINETO	3	2.336	D2	LIBERO	PASCOLO	633		125,00	79.125,00	7.912,50	87.037,50	
21	2	5724		LIMONETO	5	2.008	V4	LIBERO	PASCOLO	199		0,30	59,70	29,85	89,55	
TOTALI										2.986	476		433.031,30		18.148,29	451.179,59



5.5 PPE - VIA SAN LORENZO

Le aree da espropriare sono quelle indicate dal progetto per la realizzazione dell'allargamento della via San Lorenzo nel tratto da Villa Adriana al viale Lanza di Scalea. Quest'opera interesserà diversi fabbricati, ed infatti secondo il P.R.G. vigente gli immobili all'interno delle Particelle interessate all'esproprio dovranno essere demolite. Pertanto di fatto saranno espropriate le particelle nel loro intero. All'interno della nuova viabilità stradale si svilupperà il tracciato del TRAM.

Le aree sono principalmente edificate e presentano anche superfetazioni e strutture precarie non rappresentate in mappa catastale. Tali aree possono essere individuate come Zone "B2". Altre aree già si appartengono al Comune di Palermo, mentre altre ancora fanno parte del demanio dello Stato ed di fatto sono destinate caserma.

• Calcolo del Valore di mercato - Zone D2

Per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "D2", poiché non esistono valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi a grandi fabbricati e complessi con destinazione produttiva, ma sono solamente relativi a laboratori di piccola entità, è stato utilizzato esclusivamente il metodo sintetico comparativo.

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si sono individuati due valori venali medi per terreni edificabili "D2", che fra loro si discostano di poco, ovvero:

V1 = € 110,00 a metro quadrato;

V2 = € 140,00 a metro quadrato.

Si ritiene opportuno, pertanto, di prendere come valore di mercato delle aree in Zone D2, il valore medio tra i due raccolti: € 125,00 a mq.

• Calcolo del Valore di mercato - Aree edificate

Gli immobili residenziali da valutare sono abitazioni di tipo economico o popolare e abitazioni in ville e villini. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E15 Suburbana/San Lorenzo
- Tipologia prevalente: abitazioni civili
- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Abitazioni economiche	Normale	900	1.300
Ville e villini	Normale	1.300	1.900

Il valore di mercato medio per le abitazioni economiche, sarà pertanto di € 1.100,00 a mq.

Il valore di mercato medio per le abitazioni in ville e villini, sarà pertanto di € 1.600,00 a mq.



Gli immobili commerciali da valutare sono negozi/botteghe e magazzini/locali di deposito. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E15 Suburbana/San Lorenzo
- Tipologia prevalente: abitazioni civili
- Destinazione : commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Magazzini	Normale	370	510
Negozi	Normale	1.050	1.550

Il valore di mercato medio per i magazzini, sarà pertanto di € 440,00 a mq, mentre quello per i negozi di € 1.300,00 a mq.

Gli immobili produttivi da valutare sono laboratori per arti e mestieri. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: E15 Suburbana/San Lorenzo
- Tipologia prevalente: abitazioni civili
- Destinazione : produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Laboratori	Normale	400	640

Il valore di mercato medio per i laboratori, sarà pertanto di € 520,00 a mq. Considerando però che l'immobile da valutare è in cattivo stato d'uso e manutenzione , al valore di cui sopra, sarà applicata una detrazione del 20%. Pertanto valore di mercato per l'immobile da valutare, sarà di € 416,00 a mq.

Le aree afferenti i fabbricati legittimamente realizzati, che sono individuate in catasto come pertinenze degli stessi, sono già inglobate nelle superfici catastali degli immobili a cui afferiscono.

- **Precisazioni**

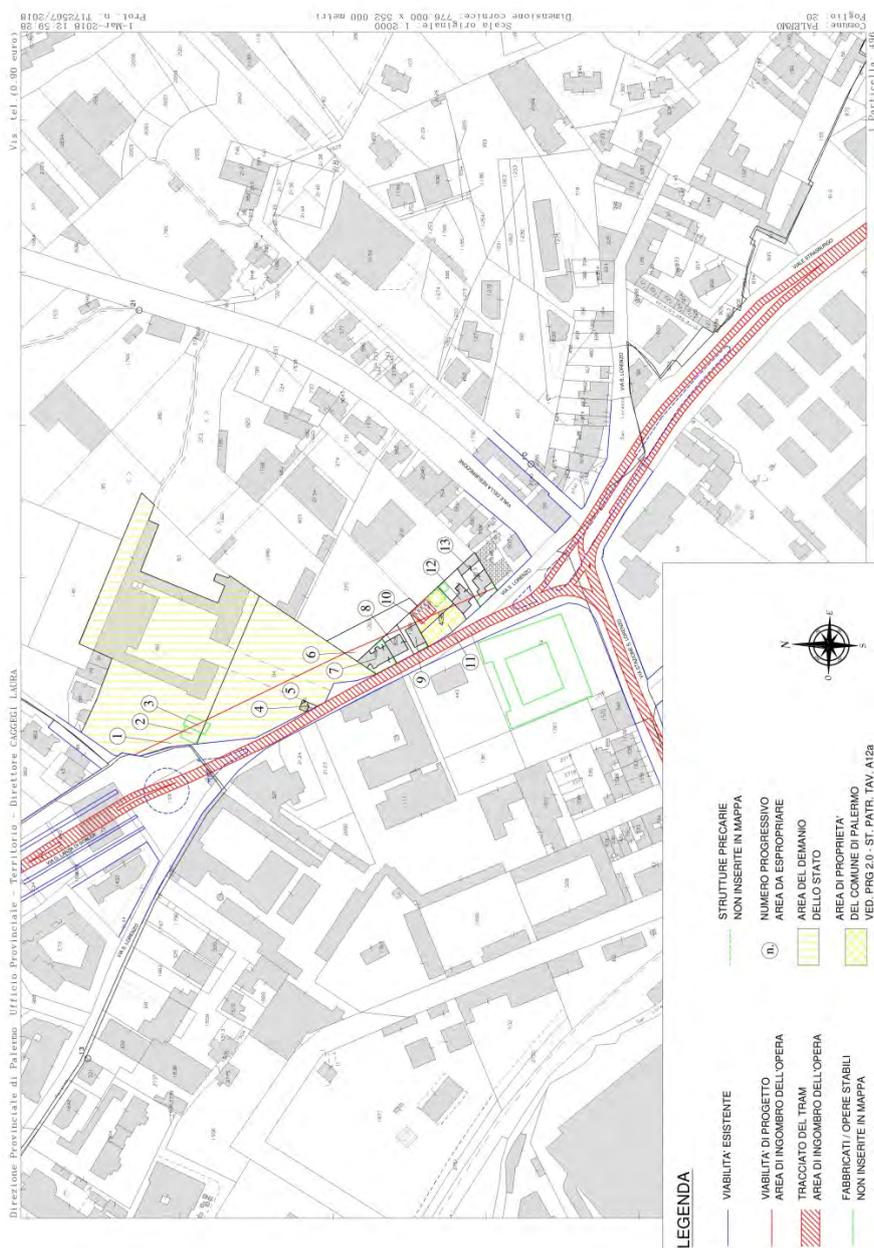
Ditta n. 10 - L'area da espropriare per la sottostazione elettrica è stata detratta ed inserita nel "PPE - Aree sottostazioni elettriche"

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:



VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	705.967,00
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	1.487,50
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	70.596,70
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	6.500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	9.100,00
IMPORTO TOTALE €	793.651,20

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico e il rispettivo elenco ditte.





PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
VIA SAN LORENZO

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI						AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO				INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA		
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.G. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10%-50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE
1	20	80		ENTE URBANO		10.530	VERDE ST.	EDIFICATO	INC. PROD.	182		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
2	NON INDIV.	IN BANCA DATI		FABBRICATO - B1		89	VERDE ST.	EDIFICATO	NESSUNA	89		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
3	NON INDIV.	IN BANCA DATI		FABBRICATO - B1		118	VERDE ST.	EDIFICATO	NESSUNA	118		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
4	20	146		B1	5		VERDE ST.	EDIFICATO	NESSUNA	48		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
5	20	84		LIMONETO	3	5.270	VERDE ST.	LIBERO	INC. PROD.	2.320		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
6	20	1203		MANDARINETO	2	798	D2	LIBERO	PASCOLO	119		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	14.875,00	1.487,50	16.362,50
7	NON INDIV.	IN BANCA DATI		A4	7	110	B2	EDIFICATO	NESSUNA	110		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	1.100,00	121.000,00	121.000,00
8	20	825		FABBRICATO - C2		20	B2	EDIFICATO	NESSUNA	20		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	440,00	8.800,00	8.800,00
9	20	1288		C3	3	137	B2	EDIFICATO	NESSUNA	137		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	416,00	56.992,00	56.992,00
10	20	489		A3	7	91	B2	EDIFICATO	NESSUNA	91		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	1.100,00	100.100,00	100.100,00
11	20	496		PRATO ARBOR.	5	400	B2	LIBERO	NESSUNA	82		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
12	20	1654		PRATO ARBOR.	3	390	B2	LIBERO	NESSUNA	366		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE			
	20	1654		A7	6	156	B2	EDIFICATO	NESSUNA	156		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	1.600,00	249.600,00	249.600,00
	NON INDIV.	IN BANCA DATI		FABBRICATO - C2		21	B2	EDIFICATO	NESSUNA	21	21	AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	440,00	9.240,00	9.240,00
	20	1813	1	C1	8	33	B2	EDIFICATO	NESSUNA	28		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	1.300,00	36.400,00	36.400,00
	20	1813	2	C1	8	52	B2	EDIFICATO	NESSUNA		52	AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	1.300,00	67.600,00	67.600,00
	20	1813	3	C2	8	46	B2	EDIFICATO	NESSUNA		46	AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	440,00	20.240,00	20.240,00
	20	1813	4	C2	8	48	B2	EDIFICATO	NESSUNA		48	AREA SOGGETTA A CONVENZIONE	440,00	21.120,00	21.120,00
TOTALI						3.866				167		705.967,00	1.487,50	707.454,50	



5.6 PPE - PIAZZA A. CAPONNETTO

Le aree da espropriare sono quelle attraversate dal tracciato del TRAM. Si tratta esclusivamente di distributori di carburante con relative aree di fermata, locali di servizio, uffici, ed autolavaggio.

Le aree risultano appartenere al Comune di Palermo, in quanto in origine erano sede stradale. Successivamente sono stati stipulati atti a titolo oneroso di cessione del diritto di superficie. La valutazione pertanto riguarderà le superfici e le relative opere che vi insistono.

- **Calcolo del Valore di mercato - Distributori carburanti**

Non avendo accesso ai registri UTIF delle attività e non possedendo dati certi relativi alle potenzialità dei distributori in merito all'erogato in litri medio annuo, non è stato possibile procedere alla stima per capitalizzazione del reddito. Poiché non esistono valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari per le aree destinate a distributori di carburante, si è ricercato il valore di mercato adottando il metodo sintetico comparativo.

La stima è stata condotta effettuando le indagini di mercato presso agenti ENI ed è stata data anche eseguita una sommaria valutazione delle opere realizzate sulle aree. Per aree di distribuzione carburanti con superficie fino a 1000 mq, fornite dei medesimi servizi e con stato d'uso e manutenzione similare, si è advenuto ad un valore di mercato di € 275,00 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati C3**

Gli immobili produttivi da valutare sono laboratori per arti e mestieri. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: C3 Semicentrale/Imp.re Federico - Autonomia Siciliana - Cantieri - Acquisanta
- Tipologia prevalente: abitazioni civili
- Destinazione : produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Laboratori	Normale	640	1.250

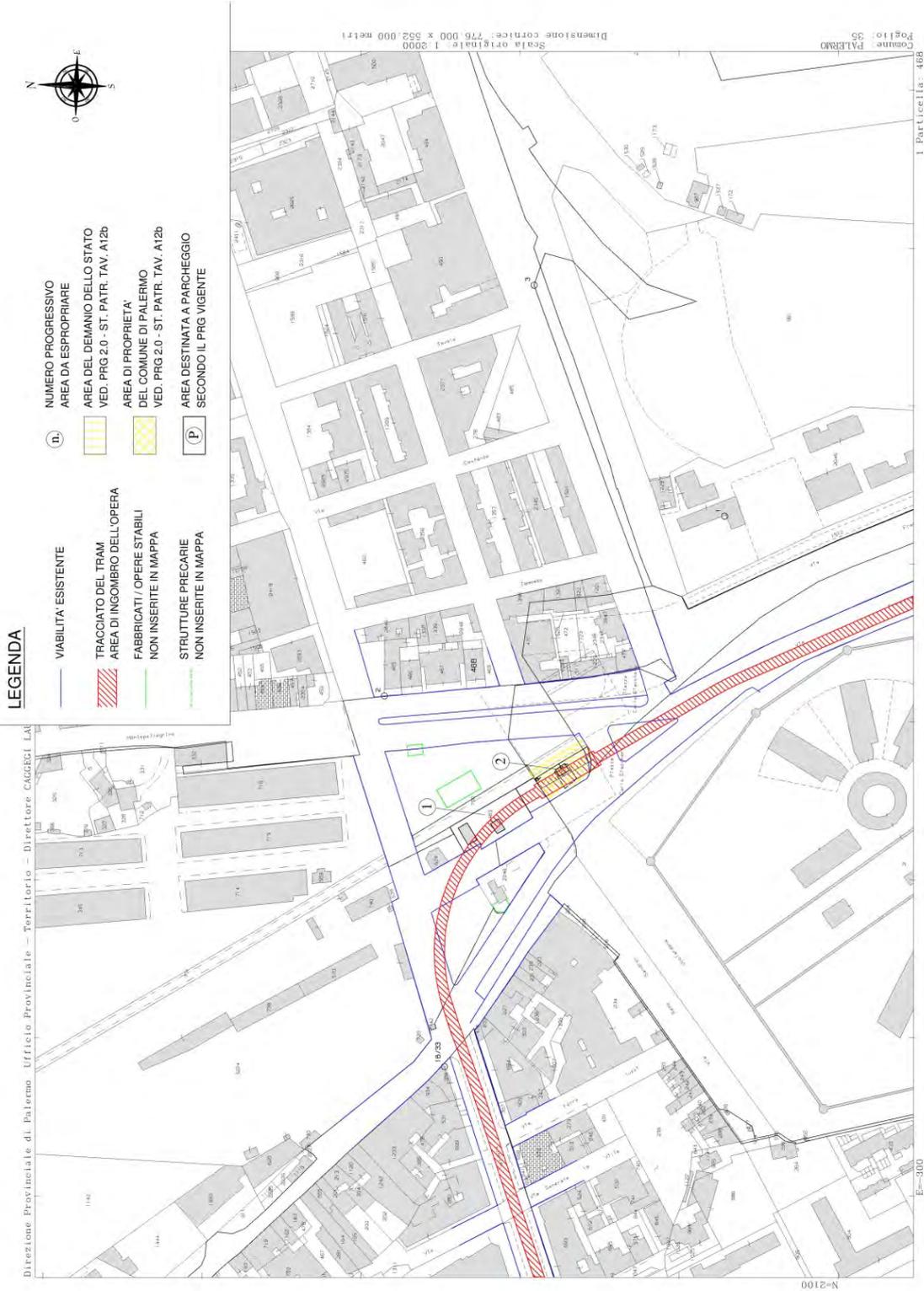
Il valore di mercato medio per i laboratori, sarà pertanto di € 1.045,00 a mq.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:



VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	495.715,00
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	-
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	49.571,00
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	1.000,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	1.400,00
IMPORTO TOTALE €	547.686,00

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico ed il rispettivo elenco ditte.





Città di Palermo

CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

34 / 50

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
PIAZZA A. CAPONNETTO

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI							SUPERFICI ED OPERE SOGGETTE AD ESPROPRIO					INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA	
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/ CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10% 50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	34	1469		ENTE URBANO		965	V3	PARZ. EDIF	NESSUNA			253.825,00		253.825,00		
	34	1469	1	E3			V3	PARZ. EDIF	NESSUNA	923		275,00	253.825,00	43.890,00	43.890,00	
	34	1469	2	C3	7	42	V3	EDIFICATO	NESSUNA	42		1.045,00	43.890,00			
2	117	623		ENTE URBANO		720	V3	PARZ. EDIF	NESSUNA						198.000,00	
	117	623		E3			V3	PARZ. EDIF	NESSUNA	720		275,00	198.000,00		198.000,00	
TOTALI										1.685	0	495.715,00	0,00	495.715,00	0,00	495.715,00



5.7 PPE - ORLEANS

Le aree da espropriare sono quelle di cui è prevista la demolizione integrale secondo la Tavola n. 14 del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico del Comune di Palermo. Si tratta di quelle aree a ridosso dei Bastioni che sono comprese tra piazza D'Orleans, corso Re Ruggero e via Porta Mazzara.

Le aree sono edificate e degli immobili, alcuni hanno destinazione commerciale, mentre altri destinazione industriale/produttiva. Altri ancora, invece, sono abitazioni di tipo economico. Un'area risulta appartenere al Demanio dello Stato. Tutte le aree comunque, ricadono in Z.T.O. "A". Il tracciato del TRAM prevede un capolinea proprio all'interno dell'area da demolire.

• **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati A3**

Gli immobili residenziali da valutare sono, come detto, abitazioni di tipo economico. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: B15 Centrale/Delimitazione: Vittorio Emanuele - Maqueda- Tukory - Re Ruggero
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950

Il valore di mercato medio per le abitazioni di tipo economico, sarà pertanto di € 825,00 a mq.

• **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati C2**

Gli immobili commerciali da valutare sono magazzini o locali di deposito. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: B15 Centrale/Delimitazione: Vittorio Emanuele - Maqueda- Tukory - Re Ruggero
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Destinazione : commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Magazzini	Scadente	320	450



Considerato lo stato d'uso e manutenzione scadente degli immobili in questione si è privilegiato il questo valore di riferimento, anziché quello di uno stato conservativo normale. Il valore di mercato medio per i magazzini/locali di deposito è pertanto di € 385,00 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati D7**

I fabbricati individuati catastalmente come "D7", sono immobili costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Poiché non esistono valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari per i fabbricati destinati ad attività produttive/industriali, si è cercato il valore di mercato adottando il metodo sintetico comparativo. Da indagini di mercato ed agenzie immobiliari presenti in zona si è individuato il valori venale medio di fabbricati simili con la medesima destinazione catastale. Il Valore di mercato trovato è di € 400,00 a mq.

- **Precisazioni**

Ditta n.5 - Trattasi di area non edificabile, di fatto strada ad uso privato. Per la valutazione è stata considerata come area non edificabile e valutata applicando il valore agricolo medio per le colture a pascolo, pari ad € 0,30 a mq.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	1.335.202,60
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	6,30
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	133.520,26
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	3.500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	4.900,00
IMPORTO TOTALE €	1.477.129,16

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico e il rispettivo elenco ditte.



PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
PIAZZA E. D'ORLEANS

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI							AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO					INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA	
	FÖGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ.	Z.T.Q. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ.	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ.	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ.	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10% - 50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	139	3	1-8 18-15	FABBRICATO - A3		556	A	EDIFICATO	NESSUNA	556		825,00	458.700,00		458.700,00	
2	139	1170		D7		372	A	EDIFICATO	NESSUNA	372		400,00	148.800,00		148.800,00	
3	139	TERR 1152 FABB.5	3	C2	6	750	A	EDIFICATO	NESSUNA	750		385,00	288.750,00		288.750,00	
4	139	6		D7		1.055	A	EDIFICATO	NESSUNA	1.055		400,00	422.000,00		422.000,00	
5	139	1153		ENTE URBANO		310	A	LIBERO	NESSUNA	42		0,30	12,60	6,30	18,90	
6	139	2		FERROVIA SP		1.194	A	LIBERO	NESSUNA	369		AREA SOGGETTA A CONVENZIONE				
7	139	859		FRUTTETO	2	44	A	EDIFICATO	NESSUNA							
		NON INDIV. IN BANCA DATI		FABBRICATO - C2		44		EDIFICATO	NESSUNA	44		385,00	16.940,00		16.940,00	
TOTALI						3.188	0			3.188	0	1.335.202,6	6,30	1.335.208,9		



5.8 PPE - S. ORSOLA - VIA PARLAVECCHIO

Le aree da espropriare sono quelle previste dal progetto per la realizzazione di nuova sede stradale, che insieme al ponte che scavalcherà il fiume Oreto, si andrà a collegare con la via S. Filippo. Le aree interessate sono ricomprese tra via G. Parlavecchio, via E. Tricomi, via G. Li Bassi e la via Buonriposo.

Si tratta principalmente di aree non edificate, destinate ad attività produttive o verde agricolo. Buona parte delle aree appartengono ad Enti religiosi, pertanto saranno oggetto di convenzione.

• Calcolo del Valore di mercato - Zone D1

Le Zone "D1", secondo il vigente P.R.G., sono le aree di insediamenti produttivi esistenti. Poiché realmente le aree da valutare sono parzialmente edificate o libere, è stato assunto lo stesso valore di mercato delle aree in Zone "D2".

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si sono individuati due valori venali medi per terreni edificabili "D2", che fra loro si discostano di poco, ovvero:

V1 = € 110,00 a metro quadrato;

V2 = € 140,00 a metro quadrato.

Si ritiene opportuno, pertanto, di prendere come valore di mercato delle aree in Zone D2, il valore medio tra i due raccolti: € 125,00 a mq. Per quanto detto sopra il valore di mercato delle aree libere in Zona D1 sarà anch'esso di € 125,00 a mq.

• Calcolo del Valore di mercato - Fabbricati C2

Gli immobili commerciali da valutare sono magazzini o locali di deposito. Per la stima del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, del Comune di Palermo e relativi alla stessa Fascia/ Zona di riferimento. Di seguito quindi i valori:

- Anno 2017 Semestre 1
- Fascia/Zona: C4 Semicentrale/E. Basile - Montegrappa - Cliniche - Stazione C.le - Orto botanico
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- Destinazione : residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Magazzini	Normale	470	650

Considerato lo stato d'uso e manutenzione scadente di alcuni immobili si applicherà il Valore di mercato a mq minimo (€ 470,00), mentre per gli altri il valore medio pari ad € 560,00 a mq.

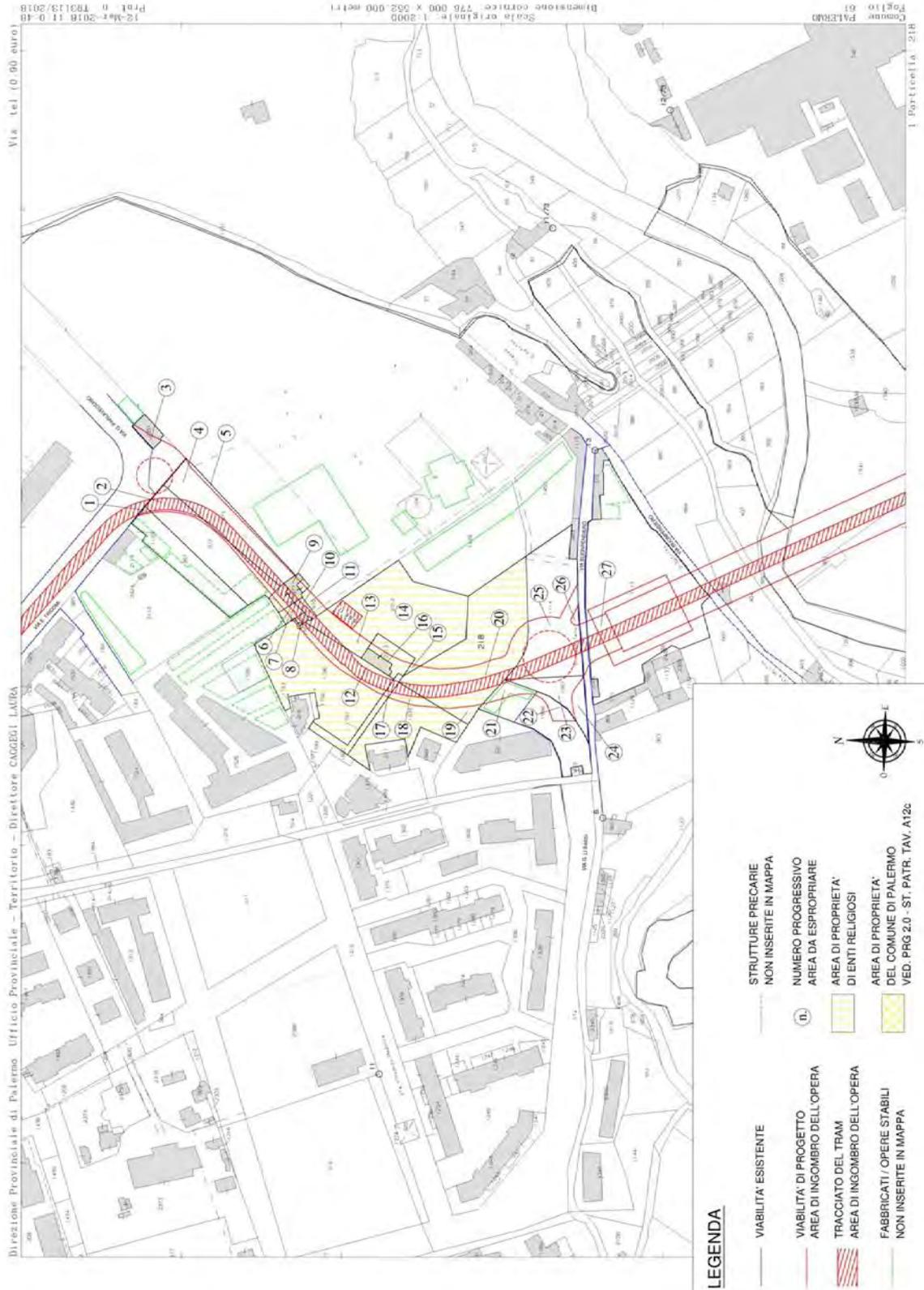
• Calcolo del Valore di mercato - Aree non edificabili

Per la stima delle aree non edificabili il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate con il valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera. In questa fase

BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL "SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II" PROGETTO GENERALE E PROGETTO 1° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE





CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
VIA G. PARLAVECCHIO - SANT'ORSOLA

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI						AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO						INDENNITA' PREVISTE			CESSIONE VOLONTARIA	
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ.	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ.	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ.	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ.	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10% - 50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE		
1	61	967	-	LIMONETO	2	1.261	D1	PARZ. EDIF.	NESSUNA	24		125,00	3.000,00	300,00	3.300,00		
2	61	972	-	LIMONETO	2	1.889	D1	PARZ. EDIF.	NESSUNA	526		125,00	65.750,00	6.575,00	72.325,00		
3	61	2351	-	ENTE URBANO		211	V3	EDIFICATO	NESSUNA								
	NON INDIV. IN BANCA DATI																
4	61	973	-	FABBRICATO - C2		211	V3	EDIFICATO	NESSUNA	211		560,00	118.160,00		118.160,00		
5	61	973	-	LIMONETO	2	1.615	V3	LIBERO	NESSUNA	1.544		0,30	463,20	231,60	694,80		
6	61	1229	-	LIMONETO	2	1.615	V3	LIBERO	NESSUNA			0,30					
7	61	1229	-	LIMONETO	2	97	D1	PARZ. EDIF.	NESSUNA	67		0,30	21,30	10,65	31,95		
8	61	976	-	FABBR. RURALE		97	D1	PARZ. EDIF.	NESSUNA								
9	61	977	-	FABBR. RURALE		300	D1	EDIFICATO	NESSUNA	300							
10	61	215	-	FABBR. RURALE		84	D1	LIBERO	NESSUNA	84							
11	61	975	-	LIMONETO	2	100	D1	LIBERO	NESSUNA	100							
12	61	1796	-	LIMONETO	3	3.324	D1	LIBERO	INC. PROD.	753							
13	61	2312	-	LIMONETO	3	3.741	V3	LIBERO	INC. PROD.	482							
14	61	2312	-	LIMONETO	3	3.741	V3	LIBERO	INC. PROD.	3.104							
15	61	2312	-	LIMONETO	3	3.741	V3	LIBERO	INC. PROD.	25							
16	61	2313	-	C2	8	190	V3	EDIFICATO	NESSUNA	190							
17	61	1797	-	LIMONETO	3	286	D1	LIBERO	NESSUNA	58							
18	61	1834	-	LIMONETO	3	1.244	V3	LIBERO	INC. PROD.	209							
19	61	218	-	LIMONETO	3	3.975	V3	LIBERO	INC. PROD.	145							
20	61	218	-	LIMONETO	3	3.975	V3	LIBERO	INC. PROD.	1.623							
	NON INDIV. IN BANCA DATI																
21	61	1566	-	FABBRICATO - C2		216	V3	EDIFICATO	NESSUNA	216		470,00	101.520,00		101.520,00		
22	61	1567	-	LIMONETO	3	1.812	V3	PARZ. EDIF.	NESSUNA	248		0,30	74,40	37,20	111,60		
23	61	1567	-	LIMONETO	3	862	V3	LIBERO	PASCOLO	457		0,30	137,10	68,55	205,65		
24	61	1567	-	LIMONETO	3	862	V3	LIBERO	PASCOLO	245		0,30	73,50	36,75	110,25		
25	61	1114	-	PASCOLO	1	2.874	V3	LIBERO	PASCOLO	1.477		0,30	443,10	221,55	664,65		
26	61	1114	-	PASCOLO	1	2.874	V3	LIBERO	PASCOLO	44		0,30	13,20	6,60	19,80		
27	61	1113	-	PASCOLO	1	6.801	V3	PARZ. EDIF.	PASCOLO	1.074		0,30	322,20	161,10	483,30		
TOTALI										9.705			289.978,00	7.649,00	297.627,00		



5.9 PPE - TRATTA D - ORETO

Le aree da espropriare sono quelle previste dal progetto per la realizzazione di nuova sede stradale, che partendo dalla via S. Filippo, attraverso il ponte che scavalcherà il fiume Oreto, si andrà a collegare con la via Buonpensiero e con la nuova viabilità da realizzare. Le aree interessate sono quasi tutte non edificate e destinate a verde agricolo. Tutte le aree ricadono in Z.T.O. "E1".

- **Calcolo del Valore di mercato - Aree non edificabili**

Per la stima delle aree non edificabili il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate con il valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera. In questa fase preliminare del PPE non è stato possibile accertare i miglioramenti fondiari e pertanto per la valutazione delle aree non edificabili si è tenuto conto dei valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza del Comune, relativi della coltura effettivamente praticata sul fondo, che sono i seguenti:

- Regione Agraria n. 13
- Pianura Conca D'oro
- Comuni di Ficarazzi, Palermo, Villabate

Coltura	Valore agricolo
Agrumeto	53.200,00 €/Ha
Incolto produttivo	1.500,00 €/Ha
Pascolo	2.950,00 €/Ha

Considerato che un ettaro (Ha) è 10.000 mq il valore di mercato a mq dei terreni coltivati ad agrumeto è di €5,32. Il valore di mercato a mq dei terreni a incolto produttivo è di €0,15. Il valore di mercato a mq dei terreni a pascolo è di €0,30.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

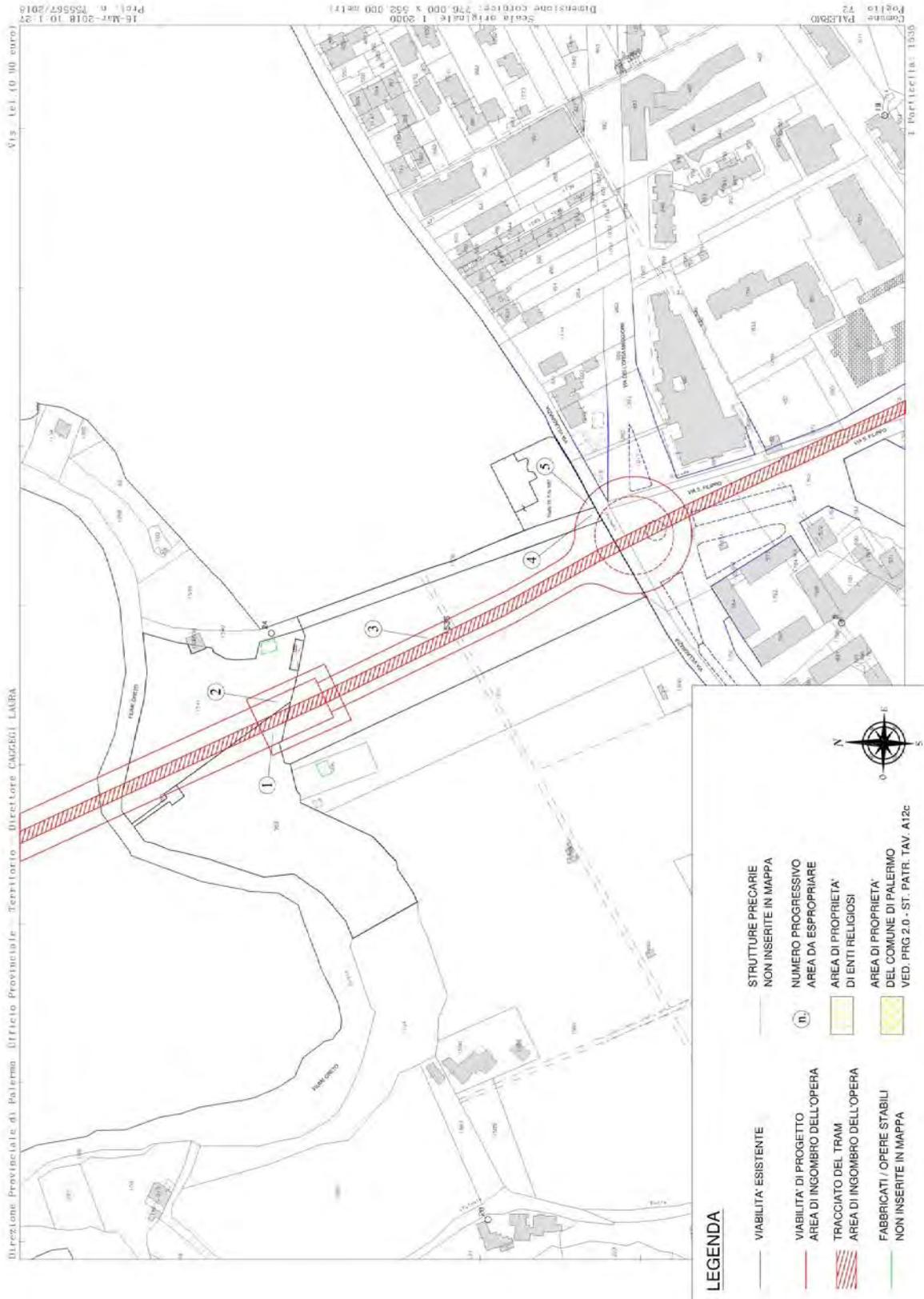
VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	32.039,67
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	16.019,84
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	3.203,97
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	2.500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	3.500,00
IMPORTO TOTALE €	57.263,48

Di seguito è riportato il relativo elaborato planimetrico e il rispettivo elenco ditte.

BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL "SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II" PROGETTO GENERALE E PROGETTO 1° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE





PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
TRATTA D - ORETO

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI							AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO					INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA	
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/ CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10% 50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	72	389	-	MANDARINETO	2	2.560	E1	LIBERO	INC. PROD.	311		0,15	46,65	23,33	69,98	
2	72	1541	-	LIMONETO	3	6.860	E1	LIBERO	INC. PROD.	438		0,15	65,70	32,85	98,55	
3	72	1535	-	ORTO IRRIG.	4	14.814	E1	LIBERO	AGRUMETO	5.991		5,32	31.872,12	15.936,06	47.808,18	
4	72	1536	-	ORTO IRRIG.	4	1.693	E1	LIBERO	NESSUNA	141		0,30	42,30	21,15	63,45	
5	73	1087	-	ENTE URBANO		2.248	E1	EDIFICATO	NESSUNA	43		0,30	12,90	6,45	19,35	
TOTALI										6.924	0		32.039,67	16.019,84	48.059,51	



5.10 PPE - AREE SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE (S.S.E.)

Le sottostazioni elettriche avranno dimensioni standard di 13 x 10 m oppure di 16 x 10 m. Il posizionamento potrà essere in superficie oppure interrato. Gran parte delle sottostazioni saranno realizzate in aree pubbliche come parcheggi pubblici, sedi stradali come le rotatorie e aree già facenti parte del patrimonio del Comune di Palermo. Solamente alcune sottostazioni elettriche saranno realizzate in aree private libere, ed altre in aree destinate alla distribuzione di carburante, che quindi verranno dismesse.

- **Calcolo del Valore di mercato - Distributori carburanti**

Non avendo accesso ai registri UTIF delle attività e non possedendo dati certi relativi alle potenzialità dei distributori in merito all'erogato in litri medio annuo, non è stato possibile procedere alla stima per capitalizzazione del reddito. Poiché non esistono valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari per le aree destinate a distributori di carburante, si è ricercato il valore di mercato adottando il metodo sintetico comparativo.

La stima è stata condotta effettuando le indagini di mercato presso agenti ENI ed è stata data anche eseguita una sommaria valutazione delle opere realizzate sulle aree. Per aree di distribuzione carburanti con superficie fino a 1000 mq, fornite dei medesimi servizi e con stato d'uso e manutenzione similare, si è advenuto ad un valore di mercato di € 275,00 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Zone B1**

Anche per la stima del valore di mercato delle aree edificabili che ricadono in Zona "B1", è stato utilizzato sia il metodo sintetico comparativo, che quello della permuta.

Da indagini di mercato e agenzie immobiliari presenti in zona si è individuato un valore venale medio per terreni edificabili, simili e comparabili, pari a circa € 200,00 a metro quadrato.

Il valore di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari, poiché relativo alla stessa Fascia/ Zona di riferimento, è il medesimo di quello individuato per le Zone B0b, ovvero € 2750,00 a mq.

Per la nuova edificazione in zone B1 necessita un lotto minimo di 600 mq e la volumetria massima realizzabile è di 600 mc. Pertanto a differenza delle Zone B0b, le aree in Zone B1 hanno un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, il che significa che considerando un interpiano medio di 3,20m, per costruire un mq (3,20mc) di fabbricato ad una elevazione, necessitano 3,20 mq di terreno. Poiché il valore dell'immobile realizzato sarà di € 2.750,00 a mq, il valore del terreno necessario per realizzare un mq di costruzione, sarà pari ad un terzo di € 2.750,00. Il valore di mercato di un mq di terreno, sarà pertanto:

$$€ 2.750,00 / (3 \times 3,20) = € 286,46 \text{ a mq.}$$

I valori individuati con i due metodi di stima, vengono quindi mediati per trovare un unico valore di mercato definitivo:

$$€ (200,00 + 286,46) / 2 = € 243,23 \text{ a mq.}$$

Per le aree libere o parzialmente edificate quindi, sarà applicato il valore di mercato di € 223,43 a mq.

- **Calcolo del Valore di mercato - Aree non edificabili**

Per la stima delle aree non edificabili il valore di mercato è dato dalla somma del valore agricolo delle aree espropriate con il valore dei danni diretti causati dalla realizzazione dell'opera. In questa fase



preliminare del PPE non è stato possibile accertare i miglioramenti fondiari e pertanto per la valutazione delle aree non edificabili si è tenuto conto dei valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza del Comune, relativi della coltura effettivamente praticata sul fondo, che sono i seguenti:

- Regione Agraria n. 13
- Pianura Conca D'oro
- Comuni di Ficarazzi, Palermo, Villabate

Coltura	Valore agricolo
Prato	5.900,00 €/Ha
Pascolo	2.950,00 €/Ha

Considerato che un ettaro (Ha) è 10.000 mq il valore di mercato a mq dei terreni coltivati a prato è di €0,59. Il valore di mercato a mq dei terreni a pascolo è di €0,30.

L'importo complessivo da destinare all'esproprio in oggetto sarà il seguente:

VOCI INDENNIZZI	IMPORTI €
INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO (A)	100.757,30
INDENNITA' CESSIONE VOLONTARIA	3.010,29
SPESE LEGALI, VERIFICHE E PERIZIE, IMPREVISTI - 10% di A	10.075,73
NOTIFICHE, TRASCRIZIONI, VOLTURE, ECC.	8.500,00
SPESE TIPI DI FRAZIONAMENTO	11.900,00
IMPORTO TOTALE €	134.243,32

Per limiti di impaginazione, i grafici relativi alle aree di esproprio delle sottostazioni elettriche sono stati omessi. Come già detto in precedenza, le sottostazioni hanno dimensioni standard e pertanto le aree di occupazione hanno le medesime superfici. Si allega comunque il relativo elenco ditte.

BANDO DI CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE, CON PROCEDURA APERTA, PER LA PROGETTAZIONE DEL "SISTEMA TRAM PALERMO - FASE II" PROGETTO GENERALE E PROGETTO I° STRALCIO. C.U.P. n. D71E16000300001 - CIG: 722377715D



CODICE R.7
PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

48 / 50

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE
SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE (S.S.E.)

N. S.S.E.	DATI CATASTALI						AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO						INDENNITA' PREVISTE		CESSIONE VOLONTARIA	
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'/ CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE MQ	Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ	VALORE DI MERCATO/VALORE AGRICOLO €/MQ	INDENNITA' BASE PER ESPROPRIO €	INDENNITA' 10% - 50% PER CESSIONE VOLONTARIA €	TOTALE € CORRISPETTIVO ATTO DI CESSIONE	
1	VIA GENERALE DI MARIA			PARCH. PUBBLICO			P	LIBERO	NESSUNA	160			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
2	PIAZZA LUIGI STURZO			SEDE STRADALE			STRADE	LIBERO	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
3	31 944			AREA URBANA			V3	PARZ. EDIF.	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
4	61 2125			ENTE URBANO		251	IDC	LIBERO	NESSUNA	100		275,00	27.500,00		27.500,00	
	61 1849			ENTE URBANO		121	IDC	PARZ. EDIF.	NESSUNA	30		275,00	8.250,00		8.250,00	
5	70 582			ENTE URBANO		778	P	LIBERO	PASCOLO	130		0,30	39,00	19,50	58,50	
6	84 2378			MANDARINETO	1	2.970	V3	LIBERO	PRATO	160		0,59	94,40	47,20	141,60	
7	VIA BELGIO - PARCHEGGIO			PARCH. PUBBLICO			P	LIBERO	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
8	20 489			PRATO ARBOR.	5	400	B2	LIBERO	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
9	16 593			PRATO ARBOR.	2	400	V3	LIBERO	NESSUNA	130		0,30	39,00	19,50	58,50	
10	9 2370			PRATO ARBOR.	4	8.814	F1	LIBERO	PASCOLO	130		0,30	39,00	19,50	58,50	
11	10 2023			MANDORLETO	3	2.739	B1	LIBERO	PASCOLO	130		223,43	29.045,90	2.904,59	31.950,49	
12	VIA GALATEA - PARCHEGGIO			PARCH. PUBBLICO			P	LIBERO	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
13	PIAZZA V. TUMMINELLO			SEDE STRADALE			IDC	PARZ. EDIF.	NESSUNA	130		275,00	35.750,00		35.750,00	
14	117 543			FERROVIA SP		5.097	A	LIBERO	NESSUNA	160			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
15	PIAZZA SIMON BOLIVAR			ROTATORIA			STRADE	LIBERO	PRATO ARBOR.	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
16	2 5776			FICO INDIA	4	2.390	STRADE	LIBERO	NESSUNA	130			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
17	61 2312			LIMONETO	3	3.741	V3	LIBERO	INC. PROD.	160			AREA SOGG. A CONVENZIONE			
TOTALI										2.330	0		100.757,30	3.010,29	103.767,59	



6. RIEPILOGO COMPLESSIVO DEGLI IMPORTI

Il totale complessivo di tutte le Zone soggette ad esproprio ammonta ad € 4.454.660,82 come meglio indicato nella tabella seguente.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO RIEPILOGO IMPORTI ESPROPRI

N. D'ORDINE	PPE - ZONE SOGGETTE AD ESPROPRIO	IMPORTI PREVISTI €
1	PPE - MONDELLO	1.200,00
2	PPE - VIA MATTEI	542.717,42
3	PPE - DEPOSITO NORD - VIALE DELL'OLIMPO	22.062,72
4	PPE - VIA PALAZZOTTO - VIA NICOLETTI	519.682,72
5	PPE - VIA SAN LORENZO	793.651,20
6	PPE - PIAZZA A. CAPONNETTO	547.686,00
7	PPE - ORLEANS	1.477.129,16
8	PPE - S. ORSOLA - VIA PARLAVECCHIO	359.024,80
9	PPE - TRATTA D - ORETO	57.263,48
10	PPE - AREE SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE (S.S.E.)	134.243,32
TOTALE GENERALE		4.454.660,82



7. ELENCO PATRIMONIO PUBBLICO

Alcune delle aree dei Piani Particellari di Esproprio, appartengono già di al patrimonio del Comune di Palermo o al Demanio dello Stato. Di seguito sono vengono queste aree pubbliche.

PATRIMONIO PUBBLICO DAL CATASTALE E DA ELENCO DEL COMUNE
DISPONIBILITÀ DI AREE, IMMOBILI, E/O PUBBLICI SERVIZI

N. D'ORDINE	DATI CATASTALI				CLASSE	SUPERFICIE MQ.	AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO					PROPRIETÀ
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITÀ/ CATEGORIA			Z.T.O. DI P.R.G.	STATO DEI LUOGHI LOTTO LIBERO/EDIFICATO	COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE D'INTERVENTO MQ.	SUPERFICIE RESIDUA DA ACQUISIRE MQ.	
1	VIA GENERALE DI MARIA			PARCH. PUBBLICO	P		LIBERO	NESSUNA	160			COMUNE DI PALERMO
2	PIAZZA LUIGI STURZO			SEDE STRADALE	STRADE		LIBERO	NESSUNA	130			COMUNE DI PALERMO
3	31	944		AREA URBANA	V3		PARZ. EDIF.	NESSUNA				COMUNE DI PALERMO
4	VIA BELGIO - PARCHEGGIO			PARCH. PUBBLICO	P		LIBERO	NESSUNA	130			COMUNE DI PALERMO
5	VIA GALATEA - PARCHEGGIO			PARCH. PUBBLICO	P		LIBERO	NESSUNA	130			COMUNE DI PALERMO
6	PIAZZA V. TUMMINELLO			SEDE STRADALE	IDC		PARZ. EDIF.	NESSUNA	130			COMUNE DI PALERMO
7	117	543		FERROVIA SP	A	5,097	LIBERO	NESSUNA	160			DEMANIO DELLO STATO - RAMO FERROVIE
8	PIAZZA SIMON BOLIVAR			ROTATORIA			LIBERO	PRATO ARBOR.	130			COMUNE DI PALERMO
9	VIA TORRE DI MONDELLO N.2			PARCHEGGIO	A2	2,857	LIBERO	NESSUNA	127			COMUNE DI PALERMO
10	139	2		FERROVIA SP	A2	1,194	LIBERO	NESSUNA	369			DEMANIO DELLO STATO - RAMO FERROVIE
11	117	623		ENTE URBANO	V3	720	PARZ. EDIF.	NESSUNA				COMUNE DI PALERMO
12	117	623		E3	V3		PARZ. EDIF.	NESSUNA	720			COMUNE DI PALERMO
13	5	3928		ENTE URBANO	B0b	25	E	NESSUNA	6	19		COMUNE DI PALERMO
14	5	3927		LIMONETO	B0b	762	LIBERO	PASCOLO	316	67		COMUNE DI PALERMO
15	20	489		PRATO ARBOR.	B2	400	LIBERO	NESSUNA	112			COMUNE DI PALERMO
16	20	496		PRATO ARBOR.	B2	390	LIBERO	NESSUNA	366			COMUNE DI PALERMO
17	2	5776		FICO INDIA	STRADE	2,390	LIBERO	NESSUNA	130			COMUNE DI PALERMO
18	34	1469		ENTE URBANO	V3	965	PARZ. EDIF.	NESSUNA				COMUNE DI PALERMO
19	34	1469	1	E3	V3		PARZ. EDIF.	NESSUNA	923			COMUNE DI PALERMO
20	34	1469	2	C3	V3	42	EDIFICATO	NESSUNA	42			COMUNE DI PALERMO