

Descrizione sommaria dei beni da espropriare e relativo elenco con indicazione della somma offerta a ciascun proprietario ex art. 20 c.1 del DPR 327/01 (realizzazione di un parcheggio in contrada Cresta nel Comune di Naso (ME))

PREMESSA

- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11.12.2023 è stato approvato il progetto esecutivo in variante allo strumento urbanistico per la **“Realizzazione di un parcheggio a raso funzionale per la contrada Cresta”** e contestualmente è stato apposto il vincolo preordinato all’esproprio e dichiarazione di pubblica utilità;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 07.03.2024 si è deliberata la **“rettifica e precisazione sull’iter da seguire in relazione alla procedura di variante conseguente all’approvazione del progetto ‘realizzazione di un parcheggio a raso funzionale per la contrada cresta’ avutasi con la delibera di consiglio comunale n. 43 del 11.12.2023”**;
- con D.D.G. 214, ai sensi dell’art. 19 del D.P.R. 327 del 08 giugno 2001 e ss.mm.ii. (pubblicato sulla GURS parte prima n. 42 del 26 settembre 2025), in conformità a quanto espresso nel parere n. 5 del 28/08/2025 reso dall’U.O. 3.1 del Servizio 3/DRU, è stata autorizzata dall’ARTA la Variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Naso conseguente all’approvazione del progetto denominato **“Realizzazione di un parcheggio a raso funzionale per la Contrada Cresta”**, relativamente all’area censita in Catasto al Foglio n.9, particelle: 744 e 2250 di complessivi mq 2260, adottata con Delibera consiliare n. 43 del 11/12/2023 e successive Delibera n. 3 del 07/03/2024 e Delibera n. 17 del 19/06/2025;
- in data 14/06/2023 ai protocolli nn. 13916, 13917, 13919 è stato comunicato ai proprietari l’avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio ai sensi degli artt. 11 e 16 co 1 e seguenti del DPR 327/01 e s.m.;
- con nota prot. n. 19229 del 28/10/2025 (regolarmente notificata) è stato notificato ai proprietari che con Delibera di Consiglio Comunale N.31 del 09/10/2025:
 - è stato preso atto del D.D.G. n.214/DRU del 05/09/2025, pubblicato nella sulla GURS parte I n. 42 del 26 settembre 2025)
 - è stata dichiarata l’efficacia della Variante in questione allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Naso, conseguente al DDG sopra citato, che deriva dall’approvazione del progetto denominato **“Realizzazione di un parcheggio a raso funzionale per la Contrada Cresta”**, relativamente all’area censita in Catasto al Foglio n.9, particelle: 744 e 2250 di complessivi mq 2260, adottata con Delibera consiliare n. 43 del 11/12/2023 e successive Delibera n. 3 del 07/03/2024 e Delibera n. 17 del 19/06/2025 a cui si rinvia per gli elaborati di progetto;
 - è stato preso atto che dalla data della delibera diventano efficaci sia l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio conseguente, nonché, ai sensi dell’art. 12 del D.P.R. 327/2001, la dichiarazione di pubblica utilità dell’opera, già apposta con le delibere di Consiglio citate in premessa;

Tale nota è rimasta inevasa fino alla data odierna;

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

DATI CATASTALI – DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Il fondo da espropriare è così identificato:

- **Intero della Particella 744 f. 9**

Identificata al N.C.T. del Comune di Naso, particella 744, del foglio di mappa 9, di natura ULIVETO, classe 1, mq 1570,00, reddito domenicale euro 14,19 e reddito agrario euro 7,70. Dal punto di vista urbanistico, la particella ricade in zona C1 – Espansione Urbana - ed è gravata dal vincolo idrogeologico, ma non dal vincolo paesaggistico-ambientale e non rientra nella perimetrazione PAI.

- **una porzione (estesa mq 690) della Particella 2250 f. 9**

porzione (estesa mq 690) della particella 2250 identificata nel N.C.T. del Comune di Naso, del foglio di mappa 9, di natura SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, (superficie totale particella mq 1673), reddito domenicale euro 9,50 e reddito agrario euro 5,18. Dal punto di vista urbanistico, tutta la particella ricade in zona E1 – zona Agricola- ed è gravata dal vincolo idrogeologico, ma non dal vincolo paesaggistico-ambientale e non rientra nella perimetrazione PAI.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il fondo in oggetto (costituito da terreni individuati da particelle contigue) poste a confine con la strada statale 116 e con una strada comunale (oltre che una strada interpodereale), dalle quali è possibile effettuare l'accesso.

I terreni risultano caratterizzati da vegetazione mista, in parte uliveto, in parte frutteto. Le alberature sono state impiantate da parecchi anni, secondo impianto irregolare. Nel complesso i terreni negli anni non hanno subito cambiamenti e allo stato attuale non godono di ottima manutenzione.

La porzione di superficie interessata, alla data del sopralluogo, presenta oltre alle suddette coltivazioni, dei pali di proprietà di enti pubblici.

Dal rilievo effettuato, è risultato necessario acquisire una superficie di 1570,00 mq per quanto riguarda la particella 744, corrispondente all' area totale della particella, e una parte di mq 690, a fronte dei mq 1673 complessivi della particella 2250.

STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Particella edificabile 744 del f. 9

Metodo del valore di trasformazione

Innanzitutto è da premettere che le zone C1 risultano zone di completamento edificabili esclusivamente mediante presentazione di piano di lottizzazione

La valutazione di predetto terreno, vocato ad una trasformazione edificatoria, è stata condotta secondo il criterio al valore di trasformazione (differenza tra il valore dei beni ottenuti con la trasformazione e i costi necessari per attuare quest'ultima), tenendo conto del fatto che, potendo essere considerato lotto marginale in quanto all'incrocio di due strade, si potrebbe rilasciare direttamente il titolo edilizio senza passare dall'approvazione del piano di lottizzazione (ciò

comporterebbe una valutazione sovrastimata del terreno in quanto viene equiparato alle zone "B" ove è possibile edificare con singolo titolo edilizio senza approvazione propedeutica di alcun piano di lottizzazione).

Per valutare detto terreno, (mediante criterio del valore di trasformazione), si è reso necessario considerare i costi unitari di costruzione dell'edificato nuovo avente finiture medie proprie della zona. Tale costo è stato determinato in accordo ai principi ed ai limiti massimi di costo stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale sociale di cui al decreto Regionale vigente del 13/01/2020 Ass. Coop. E Comm. GURS 7/22, ma si è provveduto ad incrementare tale costo del 20% in virtù dell'aumento subito dalle varie lavorazioni nel corso del biennio (2020-2022), valutando quindi gli effettivi prezzi applicati nel mercato corrente. Per cui, tenendo conto degli oneri aggiuntivi riferiti al grado di sismicità della zona, il costo base di edificazione assunto diviene pari ad €/mq 1124 (compreso utile di impresa). A ciò si sono aggiunti i seguenti oneri complementari: spese tecniche e generali (progettazione, progettazione piano di sicurezza e di coordinamento, direzione lavori, spese per l'appalto, mediazione di vendita, verifiche tecniche e spese catastali, spese per collaudo); si è aggiunto anche il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione; nonché il costo delle opere murarie necessarie per l'accesso al lotto, comprese opere di allaccio fognario. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo, maggiorato del 20%, stabilito in € 539,00. Il tutto ha portato a determinare un costo unitario di costruzione dell'edificato, (in ragione delle caratteristiche intrinseche del lotto), di circa €/mq 1663. Dall'analisi di mercato condotta si può ragionevolmente indicare che il valore di mercato relativo ai fabbricati nuovi edificati nella zona in oggetto sia di €/mq 1000.

Tenendo conto dell'indice di edificabilità della zona C1 (pari a 1 Mc/mq) della superficie ricadente in tale zona (1570 mq) e quindi della volumetria realizzabile, alla quale corrisponde (come da tabella allegata), una superficie commerciale realizzabile pari a totali mq 541,38, è possibile determinare il valore unitario dei predetti terreni **negativo** (pari a -€/mq 137,47), (quale differenza -utile appannaggio del proprietario- tra il totale dei ricavi di vendita ed il totale dei costi, suddiviso per la superficie dei medesimi terreni edificabili). Il tutto viene riportato nella tabella che segue:

particelle (in partercadenti in zona edificabile C1) in località Cresta, Comune di Naso (f.9)	mq di terreno edificabile	indice di edificabilità	cubatura realizzabile	superficie commerciale dell'edificato residenziale realizzabile	valore unitario di vendita assunto	valore dei ricavi totali in caso di vendita dell'edificato	costo di costruzione unitario assunto	percentuale di permuta determinata in base alle precedenti assunzioni	valore complessivo del terreno edificabile
part. n. 744	mq 1570	mc/mq 1	mc. 1570	mq 541,38	€/mq. 1000	€ 541.379,31	€/mq. 1663	-39,87%	-€ 215.835,53
totali	mq 1570		mc. 1570	mq 541,38		€ 541.379,31			-€ 215.835,53
valore unitario dei terreni edificabili (determinato in base ai superiori calcoli)									-€/mq. 137,47

Metodo del valore di comparazione

Nonostante i calcoli sopra effettuati, che evidenziano il fatto che i terreni edificabili nella zona alcuna appetibilità (come il mercato delle permuta conferma), per cui il ragionamento porterebbe ad assimilare il valore dei predetti terreni a quelli agricoli, per determinare il valore dell'indennità da corrispondere si sono presi anche a riferimento (per comparazione) altre aree edificabili vendute di recente sulla zona, (di cui si non reperiti gli atti per tramite sister). E' da evidenziare, al riguardo, che le aree prese a comparazione presentano valore unitario più alto in quanto hanno una capacità edificatoria più alta e sono aree direttamente edificabili (anche senza piano di lottizzazione) perché appartenenti alla zona territoriale omogenea B, al contrario della particella in questione che, invece, appartiene alla zona C1 come indicato precedentemente.

Gli atti di riferimento per la comparazione sono i seguenti:

- atto rogato il 16/04/2025 in Brolo, ufficiale rogante dott.ssa ELOISA GERMANA', N. 3490 del Repertorio N. 2428 della Raccolta, è stata venduta tra l'altro, per l'importo di € 2.000 una piccola porzione di terreno ricadente in zona B2) pari a mq. 380 (coincidente con la part. al f. 10 part. 523) di seguito individuata:



Il prezzo unitario per tale vendita è pari a € 2.000/380=€/mq. 5,26.

- atto rogato il 31/07/2025 in Capri Leone, ufficiale rogante Dott. MARIO DI BELLA, Repertorio N. 43210, Raccolta N. 18319 in cui è stata venduta, tra l'altro, per l'importo di € 3.900,00 una piccola porzione di terreno ricadente in zona B3) pari a circa mq. 90 (porzione della particella 543 f. 10 la cui parte rimanente è ricadente in zona agricola) di seguito individuata:



Il prezzo unitario per tale vendita è pari a € 3.900/90=€/mq. 43,33.

Il valore medio del prezzo unitario di vendita dei predetti atti è pari a €/mq $(43,33 + 5,26)/2 =$ €/mq 24,30 ma non può essere un parametro assoluto preso in considerazione alla luce dello scarto rispetto dei valori unitari delle singole vendite rispetto alla media.

Considerazioni finali

In considerazione di quanto sopra, per la stima, anche ai fini di equità nel trattamento fiscale, viene assunto un valore venale dell'area edificabile pari a 30,00 €/mq, come da delibera di giunta n. 262 del 30 Novembre 2012 riguardante la Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini IMU, che stabilisce, per le aree urbanizzate, quale la zona è di fatto, appunto un valore di 30,00 €/mq.

Particella 2250

L'indennità di esproprio del terreno agricolo è stata calcolata sulla base di una ricerca di mercato di terreni attualmente in vendita nella zona, di colture similari, rilevate su siti web di società di intermediazione. Dopo aver assunto le informazioni necessarie riguardanti eventuali prezzi pagati

per fondi ubicati nelle zone limitrofe e ritenuti analoghi in ordine a dimensione, tipo di soprassuolo, giacitura e fertilità compreso frutti pendenti è stato stimato in €/mq 5,00

VALORE VENALE ALL'ATTUALITÀ DEL TERRENO – PREGIUDIZIO PATRIMONIALE

Secondo il precitato art. 12 co. 2 del D.P.R. 327/2001, il valore dell'indennità da proporre quale indennità provvisoria al proprietario del terreno è pari al valore venale all'attualità del terreno

Per quanto precede, l'indennità da corrispondere alle ditte proprietarie per l'acquisizione della superficie della particella 744 – edificabile in zona C1 - è pari a $(1570 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq}) = € 47.100,00$.

Di contro, per quanto riguarda la porzione della particella 2250 del f. 9 a destinazione agricola l'indennità è così calcolata : $(690 \text{mq} \times 5,00 \text{ €/mq}) = € 3.450,00$, per un totale complessivo di € **50.550,00**.

VALORE VENALE ALL'ATTUALITÀ DEL TERRENO – PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE

Secondo l'art. 20 co. 13 del D.P.R. 327/2001, - "al proprietario che abbia condiviso l'indennità offerta spetta l'importo di cui all'articolo 45, comma 2, anche nel caso in cui l'autorità espropriante abbia emesso il decreto di espropriazione ai sensi dei commi 11 e 12" – per cui il corrispettivo aggiuntivo da riconoscere in caso di atto di cessione volontaria è pari al 10 % per l'area edificabile ($€47.100,00 \times 10\% = € 4.710,00$) e pari al 50% per l'area non edificabile ($€3.450,00 \times 50\% = € 1.725,00$), per un totale di € 6.435,00.

CONCLUSIONI

Alla luce dei calcoli effettuati si compila il seguente elenco dei beni da espropriare, indicante i relativi proprietari e le somme che si offrono per ciascuna particella (o porzione di particella da espropriare:

Elenco beni da espropriare con indicazione della somma offerta a ciascun proprietario distinta per ogni singola particella

Ditta	Codice Fiscale	titolo	Comune	Foglio di mappa	Particella	cultura	zona da PDF o da PRG	Superficie totale part.	Superficie da espropriare	Superficie da occupare	Valore Venale	Tempi di occupazione legittima (previsti max)	indennità offerta
SAPIENZA Maria nata a NASO il 09/09/1948	SPNMRA48P49F848D	proprietario per 1/3	Naso	9	2250	Semin. Arbor. 1 Classe	zona agricola "E1"	mq 1673	mq 690	mq 690	€/mq 5,00	anni 2	€ 1.150,00
SAPIENZA Benedetto Cona nata a NASO il 03/01/1947	SPNBDT47A43F848T	proprietario per 1/3											€ 1.150,00
SAPIENZA Angelo nato a NASO il 12/10/1941	SPNNGI41R12F848B	proprietario per 1/3											€ 1.150,00
SAPIENZA Maria nata a NASO il 09/09/1948	SPNMRA48P49F848D	proprietario per 1/3											€ 1.150,00
SAPIENZA Benedetto Cona nata a NASO il 03/01/1947	SPNBDT47A43F848T	proprietario per 1/3	Naso	9	744	uliveto 1 Classe	espansione "C1"	mq 1570	mq 1570	mq 1570	€/mq 30,00	anni 2	€ 15.700,00
SAPIENZA Angelo nato a NASO il 12/10/1941	SPNNGI41R12F848B	proprietario per 1/3											€ 15.700,00
SAPIENZA Maria nata a NASO il 09/09/1948	SPNMRA48P49F848D	proprietario per 1/3											€ 15.700,00
SAPIENZA Benedetto Cona nata a NASO il 03/01/1947	SPNBDT47A43F848T	proprietario per 1/3											€ 15.700,00

Naso Lì 11/11/2025



Il Responsabile del settore LL.PP.
Ing. Ivan Joseph Duca Ph. D.