

**REGIONE SICILIANA**  
**ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'**  
**Dipartimento Infrastrutture, mobilità e trasporti Servizio 7 - Politiche urbane e abitative**  
**COMUNE DI BAGHERIA**

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER SELEZIONARE PROPOSTE**  
**FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI**  
**"INTERVENTI INTEGRATI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"**  
**CUP B51B19001250004 - CIG 9063462D70**

**1 DOCUMENTAZIONE TECNICA**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**  
(art. 23 del D. Lgs 50/2016)

TAVOLA

**E**

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

SCALA

IL RUP

Geom. Onofrio Lisuzzo



DATA

Settembre 2022

**PROPONENTE:**

**ATI:** **EDILPRO (Capogruppo)**  
via Rosario Livatino, 13 - cap. 93015, Caltanissetta  
P.IVA 01838290854

**TRINACRIA DI BELMONTE SOC. COOP.**  
via R. Morandi, 17 - cap. 90031 Belmonte Mezzagno (PA)  
P.IVA 03640040824

IL LEGALE

RAPPRESENTANTE

**EDILPRO S.r.l.**  
Via Rosario Livatino, 13 Z.I.  
93100 - Caltanissetta (CL)  
P.IVA: 01838290854

**PROGETTISTA:**



**ENERGGROUP**  
Engineering

**Energgroup Engineering S.r.l.**  
Via Baldo degli Ubaldi 43, Roma  
P.IVA 16372901005

I CONSULENTI:

IL CONSULENTE PER MESH S.R.L.  
L'HOUSING SOCIALE:

**MESH S.r.l.**

L'Amministratore

## Premessa

Il presente Piano Particellare di esproprio riguarda il progetto di fattibilità tecnico economico relativo al “Programma Integrato di edilizia residenziale sociale “nel Comune di Bagheria.

Il suddetto piano particellare è stato redatto sulla base delle mappe catastali e delle visure così come rilevate dall’Agenzia del Territorio alla data odierna. Probabilmente le suddette informazioni necessitano di ulteriori aggiornamenti in quanto presumibilmente non aggiornate nelle ditte proprietarie e in parte dei dati catastali.

Il suddetto piano è corredato degli elementi che individuano le particelle oggetto dell’intervento, l’elenco delle ditte, i dati catastali con i relativi valori di rendita dominicale e agrario nonché delle superfici interessate.

Per ciascuna ditta è stata determinata in modo assolutamente presuntivo l’indennità di espropriazione sulla base di situazioni analoghe di mercato di cantieri presenti nel territorio, in base alla normativa vigente e calcolata per eccesso.

La determinazione dell’indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari delle aree di sedime dell’intervento (dove sono previste essenzialmente opere di urbanizzazione primaria e secondaria) deriva dal valore venale stabilito sulla base delle indicazioni di mercato incrementati con un ulteriore aliquota per far fronte a eventuali maggiori esborsi derivanti da eventuali accordi bonari da sottoscrivere con i proprietari.

Le opere da realizzare ricadono, all’interno del Comune di Bagheria, nei fogli di mappa catastale n. 14 e 19. Le estensioni delle superfici da espropriare ammontano rispettivamente a mq 2.409,00 e mq 4.455,00.

I terreni interessati dalle espropriazioni all’intorno dello svincolo autostradale sono senza una specifica voltura, e si trovano in stato di abbandono ricolmi di rifiuti e ricadenti in gran parte nella fascia di rispetto autostradale.

Le qualità catastali presenti nelle aree soggette sono individuate principalmente in agrumeto, orto irriguo e seminativo, quindi, la maggior parte delle aree individuate ricadono in “verde agricolo”.

Il criterio di calcolo per determinare l’indennità di esproprio delle suddette aree (non edificabili) è stato condotto in ottemperanza alla sentenza della Corte Costituzionale che ha sancito il principio del serio ristoro, equilibrando la metodologia di calcolo in base all’effettiva destinazione urbanistica, all’ubicazione dei suoli e alla loro vocazione. Il metodo di valutazione utilizzato, quindi, è quello del più “probabile” valore di mercato. In particolare, per i terreni ricadenti nella fascia di rispetto autostradale, il valore di mercato che può assumersi quale prezzo di mercato più probabile è pari a 9,00 €/mq. Per tutti gli altri terreni si assume quale valore di mercato più probabile il prezzo di 20 €/mq.

➤ Piano particellare EX IPAB, Via Passo del Carretto n.92

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	DITTA	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €	SUP. CATASTALE mq	STIMA VALORE ESPROPRIO €/mq	TOTALE
14	455	AGRUMETO	3	RIZZO Giuseppa Assunta (CF RZZGPP67M54G273D)	12,83	4,63	345	20,00	6.900,00
	117	AGRUMETO	3	OPERA PIA SAN SEPOLCRO (CF 81002030823)	21,15	6,11	455	9,00	4.095,00
	403	AGRUMETO	3	OPERA PIA SAN SEPOLCRO (CF 81002030823)	19,71	7,12	530	20,00	10.600,00
	404	AGRUMETO	3	OPERA PIA SAN SEPOLCRO (CF 81002030823)	4,09	1,48	110	9,00	990,00
	1591	AGRUMETO	3	BUTTITTA Domenico (CF BTDNCO8D07A546T)	5,39	1,95	145	9,00	1.305,00
	2184	SEMINATIVO	1	MARTORANA Rosario	0,74	0,17	110	9,00	990,00
	222	ORTO IRRIG	2	CALTAGIRONE Agata	0,57	0,32	20	9,00	180,00
	187	AGRUMETO	2	OPERA PIA SAN SEPOLCRO (CF 81002030823)	28,97	8,24	550	9,00	4.950,00
	167	AREA FAB DM	-	MORICI Antonino; TANTILLO Ciro	-	-	4	20,00	80,00
	194	VIGNETO	1	SCIORTINO Domenica; SCIORTINO Francesco (CF SCRFNC39H18A546E); SCIORTINO Gioacchino (CF SCRGCH36A23A546R); SCIORTINO Rosa (CF SCRRSO34B56A546Y); SPARACINO Giuseppa	2,13	0,72	140	9,00	1.260,00
	181			COMUNE DI BAGHERIA *					
	5514			COMUNE DI BAGHERIA *					

\*Confronta elaborato 1.A.4 Calcolo sommario della spesa e quadro economico per la valutazione degli immobili di proprietà del Comune

**Estratto di mappa catastale:**

Foglio: 14

Particelle: 455, 117, 403, 404, 1591, 181, 2184, 222, 187, 167, 194, 5514



➤ Piano particellare EX OPERA PIA , Via Passo del Carretto n.112

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	DITTA	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €	SUP. CATASTALE mq	STIMA VALORE ESPROPRIO €/mq	TOTALE
19	515	AGRUMETO	3	FERRANTE Francesco	86,22	24,91	1855	20,00	37.100,00
				(CF FRRFNC43E11A546P)					
				FERRANTE Giuseppa					
				(CF FRRGPP39A58A546F)					
	634	ORTO IRRIG	2	SPERANDEO Caterina	35,10	15,77	985	20,00	19.700,00
				(CF SPRCRN63P58A546F)					
				SPERANDEO Rosario					
				(CF SPRRSR71A16G273L)					
	518	ORTO IRRIG	2	SPERANDEO Caterina	34,57	15,53	970	20,00	19.400,00
				(CF SPRCRN63P58A546F)					
				SPERANDEO Rosario					
				(CF SPRRSR71A16G273L)					
	816	AGRUMETO	3	ROCCA Salvatore	27,47	7,94	591	20,00	11.820,00
				(CF RCCSVT61D17F845O)					
				VENTIMIGLIA Anna Maria					
				(CF VNTNMR62T69G273M)					
	820	AGRUMETO	3	ROCCA Salvatore	2,51	0,73	54	20,00	1.080,00
				(CF RCCSVT61D17F845O)					
				VENTIMIGLIA Anna Maria					
				(CF VNTNMR62T69G273M)					
	607			COMUNE DI BAGHERIA *					

\*Confronta elaborato 1.A.4 Calcolo sommario della spesa e quadro economico per la valutazione degli immobili di proprietà del Comune



**Estratto di mappa catastale:**

Foglio: 19

Particelle: 816, 82, 518, 634, 515, 607

