

27 FEB. 2019

REPERTORIO

D.A. n. 159
Decreto di esproprio area pozzo "San Nicola 5"

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DELL'ENERGIA E DEI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'
L'ASSESSORE

Visto lo Statuto della Regione Siciliana;

Vista la L.R. 3 luglio 2000, n. 14 "Disciplina della prospezione, della ricerca, della coltivazione, del trasporto e dello stoccaggio di idrocarburi liquidi e gassosi e delle risorse geotermiche nella Regione siciliana. Attuazione della direttiva 94/22/CE", del D. Lgs. 25 novembre 1996, n. 624 "Attuazione della direttiva 92/91/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive per trivellazione e della direttiva 92/104/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive a cielo aperto o sotterranee" e della disciplina che regola tale settore produttivo.

Visto il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", approvato con D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 così come integrato dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2004 n. 330 e ss.mm.ii., reso applicabile nella Regione Siciliana con l'art. 16 della legge regionale n. 12 del 2011, in seguito denominato "Testo Unico";

Visto il D.A. n. 1432 del 28/06/1962 di rilascio della concessione "Bronte" alla Mineraria Siciliana Orientale spa fino al 02/03/1983;

Visto il D.A. n. 893 del 02/09/1965 di rilascio della concessione "S.Nicola" alla Ravennate Metano spa per 20 anni dal 23/04/1966;

Visto il D.A. n. 201 del 22/02/1967 di trasferimento della concessione "S.Nicola" all'Agip spa dopo fusione per incorporazione di Ravennate Metano spa;

Visto il D.A. n. 1346 del 24/10/1970 di riduzione dell'area della concessione "S.Nicola" ad ha 887;

Visto il D.A. n. 627 del 03/06/1971 di trasferimento della concessione "Bronte" ad Agip spa;

Visto il D.A. n. 158 del 11/03/1981 di unificazione delle concessioni "Bronte" e "S.Nicola" in "Bronte-S.Nicola" e proroga della concessione fino al 02/03/1993;

Visto il D.A. n. 1773 del 08/11/1993 di proroga della concessione per 20 anni dal 02/03/1993;

Visto il D.A. n. 1478 del 07/08/1998 di trasferimento della concessione all'Eni spa dopo fusione per incorporazione di Agip spa;

Visto il D.A. n. 113 del 29/12/2004 di autorizzazione preventiva all'Eni spa di trasferimento ramo d'azienda a Enimed spa;

Visto il D.A. n. 10 del 01/02/2006 di trasferimento della concessione a EniMed spa dopo cessione ramo d'azienda di Eni spa;

Visto il D.A. n. 825 del 16/10/2014 di proroga della concessione per 5 anni dal 02/03/2013;

Visto il D.A. n. 118 datato 02.03.2018 dell'Assessorato Regionale dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità, con il quale la concessione di coltivazione per idrocarburi convenzionalmente denominata "Bronte - San Nicola" è stata in ultimo prorogata fino al 02.03.2023;

Tenuto conto che nell'ambito della concessione mineraria "Bronte - San Nicola" è stato perforato dal 30 marzo al 06 maggio del 1971 il pozzo "San Nicola 5", che ha raggiunto la profondità di 1.602 metri dove ha intercettato il giacimento che contiene gas naturale;

Tenuto conto altresì che l'attività mineraria è effettuata tramite impianti autorizzati all'esercizio ai sensi delle norme sopra richiamate, periodicamente sottoposti all'attività di vigilanza dell' Ufficio Regionale per gli Idrocarburi e la Geotermia – U.R.I.G., in attuazione delle disposizioni di cui al D.A. n. 91 del 30/10/2003, modificato dal D.A. n. 88 del 20/10/2004 recante "Modifica del decreto 30 ottobre 2003, relativo all'approvazione del disciplinare tipo per i permessi di prospezione, ricerca e per le concessioni di coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi nel territorio della Regione siciliana";

Considerato che tra gli obblighi dell'EniMed S.p.A. in qualità di concessionaria, le norme minerarie dispongono che la produzione non può essere sospesa o ridotta senza specifica autorizzazione della Regione Siciliana;

Tenuto conto quindi, alla luce di quanto sopra esposto, che il rilascio dell'area in questione in condizioni di sicurezza potrà avvenire soltanto al termine della vita produttiva del giacimento e, come stabilito dalla normativa vigente, a seguito della chiusura mineraria del pozzo, della messa in sicurezza e ripristino dei luoghi interessati a cura e onere della concessionaria, secondo le autorizzazioni e sotto la vigilanza della Regione Siciliana;

Considerato ancora che gli impianti di produzione annessi al pozzo "San Nicola 5" sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della citata L.R. 14/2000, e pertanto su richiesta del concessionario l'Assessore può disporre l'occupazione d'urgenza e l'espropriazione dell'area impegnata, previo deposito del relativo programma presso il Comune interessato.

Vista l'istanza prot. PERM/OF/596 datata 26.04.2017 corredata dalla necessaria documentazione, con la quale l'EniMed S.p.A. con sede legale in Gela, S.S. 117 bis, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Eni S.p.A., ha chiesto di disporre l'espropriazione e l'occupazione temporanea di una porzione di terreno, contrassegnata al Foglio di Mappa n. 68 particelle n. 578, 579, 580, 581, 582, 583 e 666, del Comune di Bronte, per m² 5.413, su cui ricade il pozzo petrolifero a gas naturale e condensati denominato "San Nicola 5";

Visto l'atto di precetto per il rilascio ex art. 650 C.P.C. del'appezzamento di terreno contrassegnata al Foglio di Mappa n. 68 particelle n. 578, 579, 580, 581, 582, 583 e 666, del Comune di Bronte, su cui ricade il pozzo petrolifero a gas naturale e condensati denominato "San Nicola 5", formulato dall'Avv. Maurizio Cacace nell'interesse della Sig.ra Giuseppa Sanfilippo, a seguito dell'Ordinanza di rilascio n. cronol. 3243/2017 del 31/03/2017 RG n. 2928/2017 del Tribunale di Catania – Quinta Sezione Civile;

Considerato che l'attività di coltivazione al pozzo "San Nicola 5" è in corso e pertanto non è possibile il rilascio dell'area impegnata al legittimo proprietario, per cui in mancanza di accordo tra le parti è indispensabile provvedere all'espropriazione coattiva del terreno;

Vista la nota del Servizio 8 del Dipartimento dell'energia prot. n. 11432 del 27.03.2018 con la quale è stato dato avvio al procedimento e del deposito degli atti relativi all'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione per pubblica utilità del terreno, sito in Comune di Bronte e contraddistinto in catasto al Foglio 68 Mappali n. 578, 579, 580, 581, 582, 583 e 666, nell'ambito della concessione mineraria di coltivazione per idrocarburi liquidi e gassosi denominata "Bronte – San Nicola" dell'Enimed S.p.A.;

Vista l'istanza ex art. 21 e 22 D.P.R. 327/2001 dell'Avv. Maurizio Cacace nell'interesse della Sig.ra Giuseppa Sanfilippo trasmessa a mezzo pec in data 22.06.2018, assunta al prot. del Dipartimento dell'energia al n. 23493 del 22.06.2018, con la quale è stata chiesta la nomina di due tecnici per la stima dell'indennità definitiva di espropriazione e occupazione temporanea del fondo immobiliare da assoggettare ad esproprio per pubblica utilità;

Visto il Decreto n. 5197/2018 del 09.08.2018 del Presidente dell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Catania per il procedimento iscritto al n. r.g. 4032/2018, con il quale è stata nominata l'Ing. Francesca Basile come terzo tecnico per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione e occupazione temporanea dei terreni in parola;

Vista la relazione di stima dell'indennità citata in oggetto, depositata presso lo scrivente Ufficio in data 06.11.2018;

Vista nota dello scrivente Ufficio n. 42005 del 13.11.2018 con la quale è stato comunicato agli interessati in indirizzo che era possibile prendere visione ovvero chiedere l'estrazione di copia della relazione di stima dell'indennità anzidetta;

Considerato che nei tempi previsti è stato esercitato il diritto di accesso agli atti dalle parti interessate e le relative istanze sono state istruite dal Servizio 8 del Dipartimento dell'energia nei modi e tempi prescritti dalla Legge;

Visti gli atti d'Ufficio;

Ritenuto di dover provvedere alla liquidazione delle spese della perizia prevista dagli artt. 21-22 D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.;

Considerato che la differenza tra la stima stabilita dalla terna di tecnici nella relazione per l'indennità definitiva di espropriazione e la somma determinata in via provvisoria supera in aumento il decimo e pertanto, ai sensi del citato art. 21 comma 6, le spese della perizia sono poste a carico del beneficiario dell'esproprio (EniMed S.p.A.);

Considerato che il beneficiario dell'esproprio (EniMed S.p.A.) ha provveduto alla liquidazione delle spese della perizia prevista dagli artt. 21-22 e 27 D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. n. 19 del 16/12/2008 "Norme per la riorganizzazione dei Dipartimenti regionali. Ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione";

Visto il D.P.R.S. n. 6 del 18/01/2013 Regolamento di attuazione del Titolo II della L.R. 19/2008;

Visto il D.P.R.S. 14 giugno 2016, n. 12 che approva il Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali di cui all'articolo 49, comma 1, della legge regionale 7 maggio 2015, n. 9. Modifica del decreto del Presidente della Regione 18 gennaio 2013, n. 6 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P. n. 59/Area 1 S.G. del 28.02.2018 con cui il Dott. Alberto Pierobon è stato nominato Assessore regionale con preposizione all'Assessorato Regionale all'Energia e ai Servizi di P.U.;

Vista la Deliberazione n. 58 del 13.02.2018 con la quale è stato conferito all'Ing. D'Urso Salvatore Lorenzo l'incarico di Dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'Assessorato regionale dell'energia e dei servizi di pubblica utilità;

Visto il D.D.G. n. 418 del 14/07/2016 con il quale è stato conferito all'Ing. Benedetto Lo Presti l'incarico di Dirigente del Servizio 8 "Ufficio Regionale per gli Idrocarburi e la Geotermia – U.R.I.G.";

Visto il D.D.G. n. 1336 del 28.12.2018 con il quale è stato disposto il differimento al 31.05.2019 dei contratti sottoscritti dai dirigenti in servizio presso il Dipartimento dell'energia in scadenza al 31.12.2018, al fine di garantire la continuità dell'azione amministrativa;

Rilevata la regolarità della procedura;

DECRETA

Art. 1 - Sono disposti a favore dell' EniMed – Eni Mediterranea Idrocarburi S.p.A., con sede legale in Gela (CL) – S.S. 117 bis Contrada Ponte Olivo, partita IVA 12300000150, ai sensi della L.R. 14/2000 e del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i., l'esproprio e l'occupazione temporanea di porzioni di terreni, ricadenti nel territorio del comune di Bronte (CT), contrassegnata al Foglio di Mappa n. 68 particelle n. 578, 579, 580, 581, 582, 583 e 666, del Comune di Bronte, per m² 5.413 interessate dalla presenza del pozzo di idrocarburi denominato "San Nicola 5", meglio evidenziate nell'allegato piano particellare mediante campitura, di proprietà della Sig.ra Giuseppa Sanfilippo;

Art. 2 – L'indennità definitiva per l'esproprio, pari a 412.533,40 €, e l'indennità per l'occupazione, pari a 123.187,06 €, per i terreni di cui al precedente art. 1 da corrispondere agli aventi diritto, sono state determinate ai sensi dell'art. 21 e conformemente a quanto disposto dal Testo Unico delle espropriazioni, nella misura stabilita dalla terna di tecnici nominata dal Dipartimento regionale dell'energia su istanza del proprietario, così

come stabilito nella relazione di stima prodotta dalla terna di tecnici ed allegata al presente decreto;

Art. 3 - Il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito istituzionale del Dipartimento Regionale Energia, registrato senza indugio presso i competenti uffici a cura e spese di EniMed S.p.A., che ne curerà inoltre la pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana. Su istanza della stessa EniMed S.p.A., sarà cura di questa Amministrazione rilasciare un nuovo provvedimento, nel quale, a seguito di frazionamenti, saranno indicate le particelle da trasferire in capo ad EniMed S.p.A. Tale provvedimento sarà registrato, trascritto e pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana a cura e spese della società beneficiaria dello stesso;

Art. 4 - EniMed S.p.A. provvederà alla notifica del presente decreto alla ditta proprietaria, nelle forme degli atti processuali civili;

Art. 5- La Ditta proprietaria dei terreni espropriati, nei trenta giorni successivi alla notifica, può comunicare a questa Amministrazione (Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 8° Ufficio Regionale per gli Idrocarburi e la Geotermia- Viale Campania n. 36 - 90144 Palermo) ed all'EniMed S.p.A. (SS 117 bis Contrada Ponte Olivo - 93012 Gela (CL)), con dichiarazione irrevocabile, l'accettazione delle indennità di esproprio e dell'indennità di occupazione, la dichiarazione di assenza di diritti di terzi sul bene e la documentazione comprovante la piena e libera disponibilità del terreno, a seguito della quale l' EniMed S.p.A. dovrà provvedere al pagamento delle stesse indennità, entro il termine del 28.02.2019. Decorso tale termine alla ditta proprietaria saranno dovuti gli interessi legali;

Art. 6 - Decorsi 30 giorni dalla notifica del presente decreto, in caso di rifiuto o silenzio, l'indennità definitiva di esproprio e quella di occupazione saranno invece depositate presso la Ragioneria Territoriale dello Stato, Servizio di Cassa Depositi e Prestiti di Palermo, a seguito di apposita ordinanza di questa Amministrazione all' EniMed S.p.A..

In caso di non condivisione della determinazione dell'indennità definitiva, il proprietario, il promotore dell'espropriazione o il terzo che ne abbia interesse potranno impugnare innanzi all'autorità giudiziaria gli atti dei procedimenti di nomina dei periti e di determinazione dell'indennità, la stima fatta dai tecnici, la liquidazione delle spese di stima e comunque può chiedere la determinazione giudiziale dell'indennità, entro trenta giorni dalla notifica del presente decreto che stabilisce le indennità di espropriazione e occupazione, ai sensi dell'art. 54 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.. Ai sensi del comma 5 del predetto art. 54 D.P.R. 327/2001, trascorso il termine per la proposizione dell'opposizione alla stima, l'indennità è fissata definitivamente nella somma risultante dalla perizia;

Art. 7 - Avverso il presente Provvedimento può essere proposto ricorso al TAR della Regione Siciliana, competente per territorio, ai sensi dell'art. 23 dell L. n. 1034/1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla notifica, ovvero ai sensi dell' art. 23 dello Statuto della Regione Siciliana, in via straordinaria al Presidente della Regione Siciliana, entro 120 giorni.

27 FEB. 2019
Il Funzionario Direttivo
Per. Min. Gianluca Lo Re

Il Dirigente del Servizio 8
Ing. Benedetto Lo Presti

Il Dirigente Generale
Ing. Salvatore D'Urso

L'ASSESSORE
Dott. Alberto Pierobon



Area Pozzo San Nicola 5

Planimetria Stato di Progetto

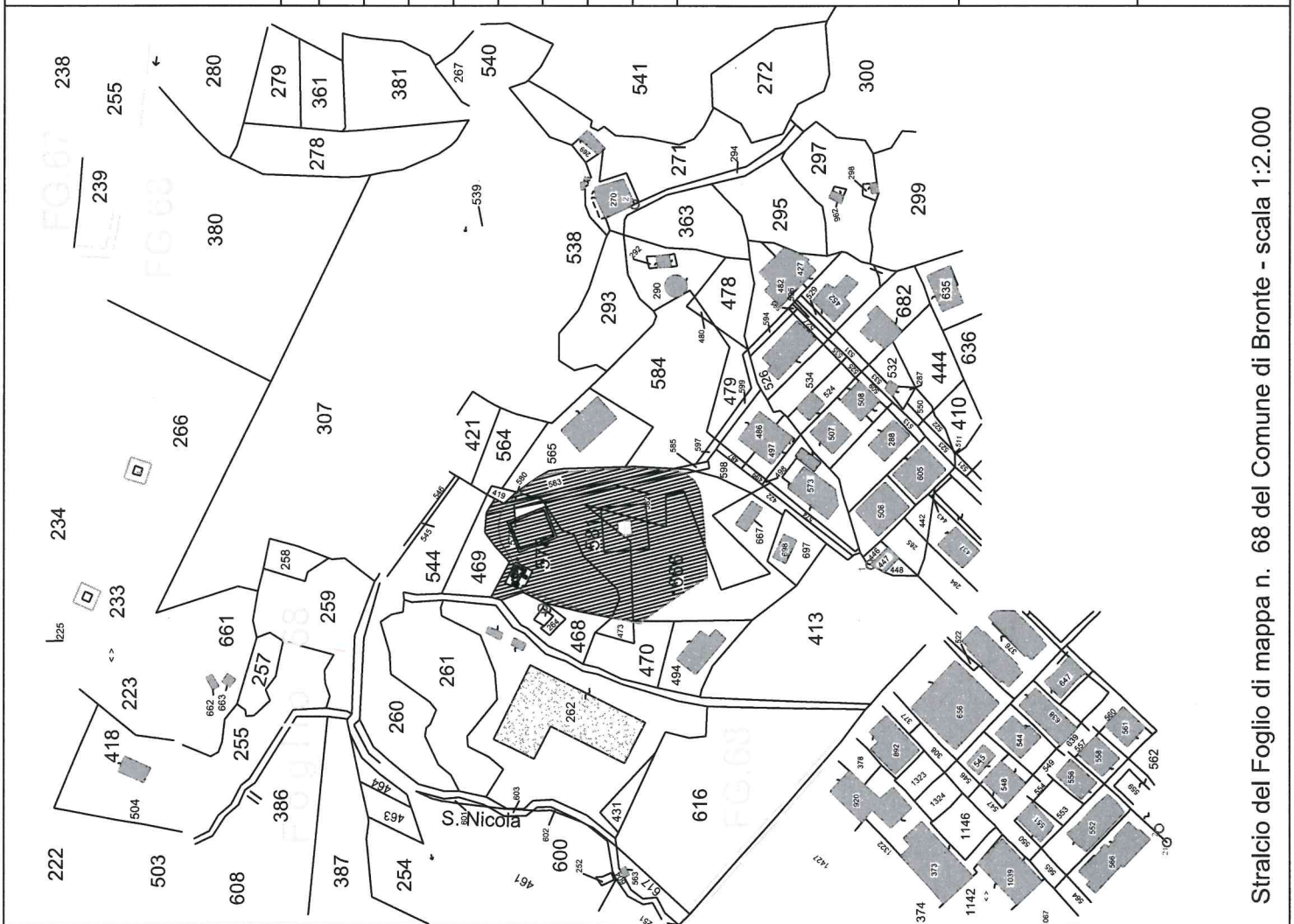
Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie da espropriare
68	578	Mq. 1.766,00	Mq. 1.766,00
68	579	Mq. 72,00	Mq. 72,00
68	580	Mq. 36,00	Mq. 36,00
68	581	Mq. 2.280,00	Mq. 1.516,00
68	582	Mq. 194,00	Mq. 194,00
68	583	Mq. 417,00	Mq. 417,00
68	666	Mq. 2.581,00	Mq. 1.412,00
		Totale Mq. 7.346,00	Totale Mq. <u>5.413,00</u>

DITTA CATASTALE

Proprietà : SANFILIPPO GIUSEPPA nata a Tortorici il 19/07/1959

DITTA ATTUALE O PRESUNTA TALE

Proprietà : SANFILIPPO GIUSEPPA nata a Tortorici il 19/07/1959
 Residente a Bronte Via Torretta, 8



Stralcio del Foglio di mappa n. 68 del Comune di Bronte - scala 1:2.000

REG. N. 72/18

VISTO:

L'Ingegnere Capo
(Ing. Benedetto Lo Presti)

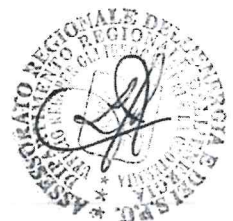
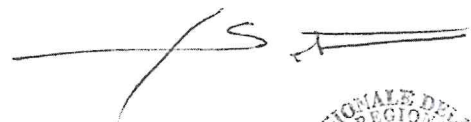
VERBALE TERNA TECNICA


RELAZIONE TERNA TECNICI ART. 21 E 22 D.P.R. 327/01

**Tecnico Funzionario Direttivo Assessorato Energia e servizi
di pubblica utilità Dip. Reg. Energia Servizio 8 :
Per. Min. Gianluca Lo Re**

**Tecnico incaricato dal tribunale
dott. ing. Francesca Basile**

**Tecnico designato dal proprietario del fondo
dott. ing. Antonino Scierri**



 Il giorno 6 novembre 2018 presso i locali dell'ufficio regionale per gli idrocarburi e la geotermia sito in viale Campania n.36 a Palermo, si sono riuniti a seguito di precedente convocazione, i tecnici nominati con disposizione dell'ufficio reg. degli idrocarburi e la geotermia prot. 25323 del 6 luglio 2018 e con provvedimento del tribunale di Catania del 9 agosto 2018 i tecnici:

- Per Min. Gianluca Lo Re;

- Ing. Antonino Scierri;

- Ing. Francesca Basile.




- Si da atto che nei precedenti incontri, del 3 ottobre e 19 ottobre c.a., sono state svolte le operazioni preliminari relativamente alla condivisione dei dati oggettivi (catastali e urbanistici) del fondo oggetto di esproprio ed è stato altresì condotto un sopralluogo congiunto sui luoghi, alla presenza delle parti interessate, che ha portato alla conferma delle misure planimetriche adottate dall'Ufficio Regionale degli Idrocarburi e Geotermia in sede di calcolo dell'indennità provvisoria di espropriazione

- In questa fase si sta procedendo al riepilogo delle deduzioni analitiche sugli atti a disposizione per giungere alle conclusioni richieste.

- Nella relazione della presente stima si è tenuto conto dei valori di mercato dell'area desunti da atti di compravendita e perizie estimative aggiornate al 2017, delibere del Comune di Bronte inerenti la valorizzazione delle aree dell'intorno del fondo oggetto di esproprio nonché dei dati disponibili sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tutto quanto sopra premesso, si espongono nel seguito le attività svolte per la determinazione della stima del bene:

L'area di proprietà della signora Sanfilippo Giuseppa, dove è allocato il pozzo petrolifero denominato "San Nicola 5" [di cui la Eni Mediterranea Idrocarburi S.P.A.

è titolare di concessione estrattiva], è censita al catasto terreni, con le seguenti particelle: Fg. 68 Part.IIe 578 -579-580-581-582-583-666;

Secondo le norme del vigente P.R.G., con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, approvato con D.D.G. n°105 del 27/04/2015 dall'ARTA, le particelle hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

ZONA C1 (Edilizia semintensiva): Densità edilizia fondiaria mc./mq. 1,5 H max. 7,50 metri Rapporto di copertura lotto 0,5 mq; ZONA F2 (Attrezz. di interesse comune): Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq. 0,6 H max. 10,50 mt; ZONA F3 (Attrezzature pubbliche, sportive-ricreative ecc, anche interventi privati con diritto di superficie): Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq. 0,5 H max. 13,00 mt.; [E' possibile riscontrare i dati nello Stralcio delle NTA del Com.une di Bronte]

I terreni oggetto di esproprio sono ubicati nel territorio di Bronte, e precisamente in una zona periferica e altimetricamente più bassa rispetto al paese, in Contrada Cantera / San Nicola.

In detta area sorgono diversi pozzi della ENIMED, pozzi di gas naturale, i quali convergono tutti alla centrale ENIMED di trattamento poco lontano dal terreno oggetto di procedura di esproprio.

L'accesso all'area pozzo "San Nicola 5", recintata dall'ENIMED che ha in uso il pozzo che insiste sui terreni oggetto di esproprio, avviene da strada SP17iii dalla quale si dirama una stradella secondaria.

Nei dintorni del pozzo sorgono abitazioni civili, edifici per attività artigianali, edifici comunali in disuso, oltre a villette di nuova costruzione e terreni coltivati.

In ragione di quanto appena esposto si segnala una recente lottizzazione proprio alle spalle del campo sportivo, in direzione opposta rispetto alla via Palermo, e la nascita di diversi centri commerciali.

Nel dettaglio le destinazioni le destinazioni urbanistiche del fondo sono le seguenti (superfici espresse in m²):

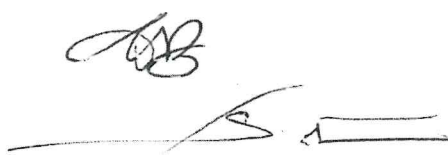


	Foglio	Mappale	Sup. catastale	Sup. esproprio	C1	F2	F3
1	68	578	1.766	1.766	286	1.480	-
2	68	579	72	72	20	52	-
3	68	580	36	36	9	27	-
4	68	581	2.280	1.516	703	18	795
5	68	582	194	194	33	-	161
6	68	583	417	417	101	-	317
7	68	666	2.581	1.412	682	-	730
				5.413	1.833	1.577	2.003

Suddividendo tali superfici per tipologia di zona di P.R.G. abbiamo:

- ZONA C1 (Edilizia semintensiva): **m². 1.833,00**
- ZONA F2 (Attrezz. di interesse comune): **m². 1.577,00**
- ZONA F3 (Spazi pubblici attrezzati): **m². 2.003,00**

Di seguito si riporta l'area pozzo che insiste sulle suddette particelle oggetto di esproprio, planimetria fornita dall'Ufficio regionale per gli idrocarburi e la geotermia e pubblicata all'Albo pretorio del Comune di Bronte:




Di seguito la consistenza delle particelle identificate dai documenti pubblicati all'Albo pretorio del Comune di Bronte:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie da espropriare
68	578	Mq. 1.766,00	Mq. 1.766,00
68	579	Mq. 72,00	Mq. 72,00
68	580	Mq. 36,00	Mq. 36,00
68	581	Mq. 2.280,00	Mq. 1.516,00
68	582	Mq. 194,00	Mq. 194,00
68	583	Mq. 417,00	Mq. 417,00
68	666	Mq. 2.581,00	Mq. 1.412,00
		Totale Mq. 7.346,00	Totale Mq. <u>5.413,00</u>

I metri quadrati indicati in tabella si riferiscono all'estensione intera di ciascuna particella, e nella colonna "superficie da espropriare" si hanno le superfici ricadenti all'interno della attuale recinzione dell'area pozzo di ENIMED.

Con nota del 27/3/2018, l'Assessorato dell'Energia e dei servizi di Pubblica utilità, Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 8, offre alla Sig.ra Sanfilippo la somma di **€ 249.366,00 quale indennità provvisoria di espropriazione**, aggiungendo che ai sensi dell'art. 50 del DPR 327/2001, sarà determinata l'indennità di occupazione, a partire dalla data di scadenza del contratto di locazione [01/08/2015].



– Considerazioni sulla valutazione degli immobili

Determinazione del valore più probabile di mercato della zona C1.

Sono stati presi in esame i valori indicati negli atti di trasferimento:

- Atto compravendita rep. N. 22563 raccolta n.8372 del 29 marzo 2017, €86,44 al mq.
- Perizia giurata del 21 gennaio 2017 nell'atto rep N. 22563 raccolta n.8372 del 29 marzo 2017, €96,00 al mq.
- Media ponderata documenti sopracitati €84,21 al mq.

Di seguito si riporta la stima:

€/mq	Fonte
84,21	stima Basile
86,44	stima atti Lo Re
96	stima atti Lo Re
88,88	media ponderata
102,22	incremento del 15 perc

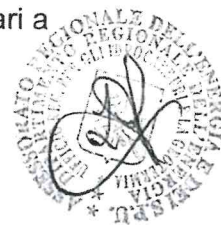
Tenuto conto del generale apprezzamento della zona, rilevato nel corso delle ricerche condotte, tale valore viene incrementato del 15% con riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Determinazione del valore più probabile di mercato della zona F2.

Al fine di individuare in maniera analitica la stima della zona sopraindicata, viene ritenuto dalla terna, un dato molto significativo quello che il Comune di Bronte determina per la locazione di un immobile ricadente in fascia F2 nel vigente P.R.G., ovvero il campo sportivo Comunale, in considerazione della carenza di atti di compravendita rilevati per tale tipologia di area.

Infatti tale immobile viene proposto ad un affitto €/mese/mq 0,64, ovvero a 4.032,00 €/mese per 6.300 mq circa.

L'importo richiesto conduce ad un canone annuo di 48.384,00 € che capitalizzato al 3,8%, dedotte le spese (30%), comporta un valore dell'area pari a



Capitalizzazione al 3,8% Campo sportivo [6.300 mq]		
Canone mensile	€	4.032,00
Canone annuo	€	48.384,00
Spese [30%]	€	33.868,80
Valore terreno	€	880.588,80
Valore [€/mq]		139,78

€/mq	Fonte
€ 45,00	Delibera Comune di Bronte n.89 /2015
€ 139,78	Capitalizzazione dato Campo sportivo in F2
92,39	Media
106,25	Incremento del 15%

Il valore determinato, ha tenuto conto della scarsa presenza di pezzature così ampie, in una zona in forte espansione commerciale.

Determinazione del valore più probabile di mercato della zona F3.

Per la zona F3, in carenza di altri dati oggettivi come per la zona F2, si ritiene congruo utilizzare il valore della Delibera del Comune di Bronte incrementata del 15% come in precedenza illustrato, non avendo riscontrato nessuna compravendita direttamente paragonabile.

€/mq	Fonte
€ 25,00	Delibera Comune di Bronte n.89 /2015
€ 28,75	Incremento del 15%

DB

[Handwritten signature]



Calcolo finale indennità definitiva di esproprio:

Particella	Superficie	C1	F2	F3	Verifica
578	1.766	286,40	1.479,60	-	1.766
579	72	20,00	52,00	-	72
580	36	9,00	27,00	-	36
581	2.280	702,70	18,30	795,00	1.516
582	194	32,60	-	161,40	194
583	417	100,50	-	316,50	417
666	2.581	682,20	-	729,80	1.412
Totale	7.346	1.833,40	1.576,90	2.002,70	5.413
Prezzo m ²		€ 102,22	€ 106,25	€ 28,75	
Prezzo indennità		€ 187.410,15	€ 167.545,63	€ 57.577,63	€ 412.533,40

Dalle considerazioni sopra riportate è risultato che la stima del valore venale del bene immobiliare (terreno edificabile) da espropriare in favore dell'EniMed S.p.A. ammonta a € **412.533,40** (euro **Quattrocentododicimilacinquecentotrentatre/40**).

A norma dell'art. 50 D.P.R.327/2001 l'indennità di occupazione decorrente dalla data del 01 agosto 2015 (data di scadenza dell'ultimo contratto di locazione) alla data presunta di pagamento dell'indennità di esproprio qui determinata, stimata ragionevolmente al 28 febbraio 2019, pari a tre anni e sette mesi, ammonta a 3/12 + 7/12 di 1/12, e quindi pari a:

	Indennità di espropriazione determinata su superficie comunicata	
	€ 412.533,40	€ 34.377,78
01/08/2015	€ 2.864,82	Indennità di occupazione per anno
01/08/2017 3 anni	1/12 per anno	Indennità di occupazione per mese
28/02/2019 7 mesi	1/144 per mese	€ 103.133,35
		€ 20.053,71
Indennità di occupazione dal 01/08/2015 al 28/02/2019		€ 123.187,06



Tanto in adempimento all'incarico conferito e istruzioni date dall' Assessorato regionale dell'energia con nota n° 25323 del 06.07.2018.

Il presente verbale, redatto in unico esemplare e composto da undici pagine, letto e confermato viene sottoscritto dagli intervenuti.

L'esemplare originale del verbale oggi redatto viene acquisito agli atti dell'Amministrazione regionale, Dipartimento regionale dell'energia, nelle mani del funzionario direttivo Per. Min. Gianluca Lo Re, che procederà a norma dell'art. 27 DPR 327/2001 e ss.mm.ii.

Palermo, li 06/11/2018



Il Funzionario Direttivo
(Per. Min. Gianluca Lo Re)

Il Secondo Tecnico
(Dott. Ing. Antonino Scierri)

Il Terzo Tecnico
(Dott. Ing. Francesca Basile)