

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

-----

### VALORE DI MERCATO Lotto B e Lotto D

Località Rekale / Nicà - Pantelleria (TP)

### PREMESSA

La perizia che segue è uno stralcio della Relazione Tecnica Estimativa a firma del sottoscritto arch. Francesco Vona, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Bologna al n. 3465, con studio professionale in Bologna, piazza San Francesco n. 7, ed ha lo scopo di confermare il valore di mercato dei seguenti immobili: due lotti nel comune di Pantelleria (TP) nella contrada Rekale / Nicà di proprietà \_\_\_\_\_

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

I due lotti sono ubicati nel comune di Pantelleria (TP) in zona rurale a Sud dell'isola, caratterizzata dalla presenza delle tipiche costruzioni locali (Dammusi). Sono terreni agricoli aventi suscettività edificatoria pari 0,02 mc/mq e si sviluppano per una superficie totale di circa 18.438,00 mq.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati e Terreni del comune di Pantelleria (TP), intestati a "\_\_\_\_\_ – proprietà 1000/1000", come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Z.C.	Cat.	Cl	Cons.	R.C. €
97	117	-	Contrada Rekhale - Lotto B	-	T	-	Terreno	-
97	1023	-	Contrada Rekhale - Lotto D	-	T	-	Terreno	-

97	1024	-	Contrada Rekhale - Lotto D	-	EU	-	Ente Urbano	-
97	1024	-	Contrada Rekhale – Lotto D	-	F/3	-	in corso di costruz.	-

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ'

Il beni in oggetto risultano in proprietà esclusiva e non si sono riscontrate servitù apparenti influenti sul valore dell'immobile

### PROPRIETA'

Gli immobili appartengono \_\_\_\_\_

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti \_\_\_\_\_ come segue: Foglio 97 Particelle 117, 134 e 135, Foglio 43 Particella 569 tramite giusto atto di fusione per incorporazione di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del 17/10/2016 del notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. 58393; mentre Foglio 97 Particelle 1023 e 1024 tramite giusto atto del notaio \_\_\_\_\_ Rep. N. 420027 del 27/07/2007 .

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili secondo l'attuale P.R.G. del comune di Pantelleria (TP) (approvato con Decreto del dirigente generale del Dipartimento Urbanistica dell'Arta n. 384 del 17/5/2005, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 71/78), i terreni ricadenti nei foglio di mappa 97 sono censiti come aree di Pregio Paesaggistico e di protezione (zone S.I.C. Z.P.S.) con indice edificatorio di 0,02 mc/mq e con il vincolo di mantenimento della coltivazione dichiarata in catasto, e con lotto minimo di mq. 6.000. Mentre il lotto (Foglio 97 Mappa 1024), è stata rilasciata concessione edilizia. Il PRG si attua per intervento diretto (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici, nel rispetto della normativa del P.T.P.: - indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : I.F. = 0,03 mc/mq.; - distanza minima dai confini: 5.00 ml. - altezza massima: hm 3,50 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Comune di Pantelleria (TP), Foglio 97 Part. 1023 e 1024: Autorizzazione Paesaggistica Prot. 4958 del 30/06/2014; Concessione Edilizia Prot. 40/2015 del 30/10/2015 (opere sospese).

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili situati a Pantelleria (TP) si trovano nella zona Sud dell'isola nella contrada Rekale, hanno una buona posizione panoramica con vista mare e la loro accessibilità tramite strade in terra battuta risulta discreta. Sono suddivisi in 2 lotti di terreno (denominati in Lotti B, e D) e si presentano come terreni incolti e necessitano di un intervento di pulizia. All'interno del lotto D è presente un fabbricato in corso di costruzione, sono state realizzate tutte le murature e le coperture, ma ancora da realizzare tutti gli impianti e tutte le opere di finitura interna e i lavori risultano sospesi.

**CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

<b>Particella</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
97/117	Contrada Rekhale – Lotto B	9.740,00	1,00	9.740,00
97/1023	Contrada Rekhale – Lotto D	7.190,00	1,00	7.190,00
97/1024	Contrada Rekhale – Lotto D	1.508,00	0,10	15,08
<b>TOTALE SUPERFICIE mq</b>				<b>16.945,08</b>

**STIMA DEL BENE****ASPETTO ECONOMICO**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

## PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2019. PANTELLERIA - Suburbana / LATO SUD-OVEST DELL'ISOLA:
  - Ville e Villini in condizioni normali: min. €/mq 2250, max €/mq 3300;
- *Valori di mercato Nomisma* PANTELLERIA
  - Abitazione in buono stato: min. €/mq 1760, max €/mq 2230;
- *Valori di mercato dei terreni* PANTELLERIA
  - Terreni edificabili: min. €/mq 13,50, max €/mq 31,50;
  - Terreni agricoli CREA €/Ha 15.000;
  - Valori Agricoli Medi (VAM) €/Ha 45.000

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Gli immobili si collocano nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

In base a quanto prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

#### Pantelleria (TP)

Terreno agricolo (Contrada Rekhale)-Lotto B mq 9.740 €/mq 9,00 = € 87.660,00

Terreno agricolo (Contrada Rekhale)-Lotto D mq 7.190 €/mq 1,35 = € 9.706,50

Area esclusiva (Contrada Rekhale)-Lotto D mq 5,08 €/mq 2.300,00 = € 34.684,00

Abitazione (Contrada Rekhale)-Lotto D mq 46,00 €/mq 2.300,00 = € 105.800,00

Il valore risultante è pari a **€ 237.850,50**.

A detto valore non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene e quindi si considera il seguente valore in cifra tonda:

**VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI € 238.000,00**

**(euro duecentotrentottomila/00)**

\* \* \*

**ARCH. FRANCESCO VONA**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dei lotti B e D, così come sopra espresso, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici ed economici.

Con osservanza.

Bologna, li 25 Settembre 2020

**Arch. Francesco Vona**  
3465  
FRANCESCO  
VONA  
ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
E CONSERVATORI DI BORGOMANERO  
E CONSERVATORI E PERITI PIANIFICATORI

