

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

PREMESSA

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato del seguente immobile nel comune di Pantelleria (TP).

Il sottoscritto _____, dopo aver preso visione della varia documentazione tecnica e catastale, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti presso gli enti competenti, espone quanto segue.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile nel comune di Pantelleria (TP) è ubicato in zona rurale posta a Sud dell'isola, caratterizzata dalla presenza delle tipiche costruzioni locali (Dammusi). E' un terreno agricolo aventi suscettività edificatoria pari 0,02 mc/mq e si sviluppano per una superficie totale di circa 4.751,00 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.	CI	Cons.	R.C. €
43	147	-	Località Grazia – Lotto E	-	X		<i>Fabbricato</i>	-
43	569	-	Località Grazia – Lotto E	-	T	-	<i>Terreno</i>	-

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ'

Il bene in oggetto costituito dall' immobile situato a Pantelleria (TP), risulta in proprietà esclusiva e non si sono riscontrate servitù apparenti influenti sul valore dell'immobile.

PROPRIETA'

Gli immobili appartengono alla _____ .

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili nel comune di Pantelleria (TP) sono pervenuti a _____ come segue: Foglio 43 Particella 569 tramite giusto atto di fusione per incorporazione di _____ e _____ del 17/10/2016 del notaio _____ Rep. N. 58393; mentre Foglio 43 Particella 147 tramite giusto atto del notaio _____ Rep. N. 420027 del 27/07/2007 .

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili nel comune di Pantelleria (TP) secondo l'attuale P.R.G. (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 fogli di mappa 91 e 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 Foglio 43 Mappa 147, è stata rilasciata concessione edilizia. Il terreno ricadente nel Foglio 43 ricadono in Zona E1. 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 43 Part. 147 e 569: Autorizzazione Paesaggistica Prot. 5934 del 05/08/2014; Concessione Edilizia Prot. 39/2015 del 29/10/2015 (opere mai iniziate).

DESCRIZIONE DEI BENI

- L'immobile si trova 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. Si presenta come un terreno incolto e necessita di un intervento di pulizia. All'interno del lotto sono presenti dei piccoli fabbricati diruti, un fabbricato in corso di costruzione ed una cisterna

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:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
Pantelleria (TP)				
43/147	Località Grazia – Lotto E	51,00	0,20	10,20
43/569	Località Grazia – Lotto E	4.700,00	0,01	47,00
TOTALE SUPERFICIE mq				57,20

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)

- Magazzino e corte (Località Grazia)-Lotto E mq 57,20 €/mq 1.600,00 = € 91.520,00

Detraendo circa il 10 % (€ 9.520,00) di valore unitario cauzionale si otteneva il seguente:

Valore dell'immobile: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

Tenuto conto che dalla data di apertura di concordato (22/06/2021) ad oggi è pervenuta solamente un'unica proposta di manifestazione di interessamento nella quale si descrive e determina il nuovo e più probabile valore di mercato all'attualità.

Valore Rurale diruto: €/mq 250,00 x 51,00 mq = € 12.750,00

Valore terreno: €/Ha 20.000,00 x 0,4700 Ha = € 9.400,00

Valore dell'immobile: **€ 22.150,00 (euro ventiduemilacentocinquanta/00)**

Giungo a concludere che il valore di mercato dell'immobile proposto risulta congruo.

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi agli immobili in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 28 Gennaio 2025

Il Tecnico estimatore