

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto

Relazione di stima inerente un fondo ubicato nell'isola di Pantelleria (TP), in contrada Balate.



Il tecnico

Ing. Vincenzo Barranti

ING. VINCENZO BARRANTI
- Corso La Masa 82 - 90019 Trabia (Pa) -
- viale Regione Siciliana 3444 - 90145 Palermo -
Tel/Fax: 091.8104532 - 0915081786 - cell. 3395893088
mail: ing.barranti@libero.it
ing.barranti@pec.it

- VE per 9%;
- D2 per 91%;
- V_ESCLUS per 100%;
- V_AEREO per 100%.

“VE”: viabilità esistente D.Dir. N°572 del 3 Luglio 2007 sulla G.U.R.S. N°36/2007, modificato con D.Dir.834-5/10/07

a. la generica previsione di adeguamento dell'intera rete viaria dell'isola alle disposizioni di legge di cui al 2° comma dell'art.34 delle N.T.A. Non è condizionale, pertanto in assenza di comprovate ragioni e di soluzioni progettuali di elevata compatibilità ambientale e previa Valutazione di incidenza, sono da disattendere le previsioni di realizzazione e/o adeguamento dei tratti viari individuati negli elaborati di p.r.g. 38A, 38b, 38c.

b. dovrà essere redatto il programma di intervento di sistemazione della viabilità (richiamato nelle tavole di PRG 38a, 38b e 38c) che:

- 1. deve provvedere preliminarmente alla gerarchizzazione e caratterizzazione della viabilità esistente individuando puntualmente necessità e finalità degli interventi;*
- 2. deve motivare puntualmente le previsioni di adeguamento sulla base dell'analisi dei flussi e delle esigenze attuali e sviluppare adeguati scenari di valutazione delle pressioni e rischi conseguenti in particolare su quelle aree che, connotate da estesi abbandoni colturali, rischiano di essere interessate da significativi fenomeni di edificazione;*
- 3. deve valutare attentamente gli impatti connessi alla modifica e ampliamento della rete stradale quali: separazione e frammentazione degli habitat, creazione di barriere che potrebbero interferire con gli spostamenti delle specie, incremento di traffico e pressione antropica, aumento dei disturbi da rumore e dispersioni di inquinanti, alterazione dei regimi idrici di scorrimento superficiale e delle qualità delle acque, innesco e aumento delle fenomenologie erosive, impatto visivo e paesaggistico;*
- 4. deve garantire il mantenimento del naturale regime di filtrazione e scorrimento delle acque meteoriche e prevedere interventi di regimazione delle stesse con modalità tipiche delle strade rurali;*
- 5. deve assicurare il mantenimento dei muri in pietrame a secco esistenti che cingono le strade, prevedendo, nei limitati casi in cui dovesse risultare necessario l'adeguamento delle sezioni, la ricostruzione degli stessi e dei terrazzamenti connessi con identici materiali e tecniche realizzative;*

ING. VINCENZO BARRANTI

- Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa) –

- viale Regione Siciliana 3444 – 90145 Palermo -

Tel/Fax: 091.8104532 – 0915081786 - cell. 3395893088

mail: ing.barranti@libero.it

ing.barranti@pec.it

6. deve tenere conto delle valutazioni e indicazioni contenute nello studio di valutazione di incidenza.

Il programma d'intervento di sistemazione, redatto tenendo conto delle superiori prescrizioni, è da sottoporre a valutazione d'incidenza e alla prevista valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ai sensi Direttiva 2001/42/CE e del Decreto dell'Assessore regionale al Territorio e Ambiente 7 luglio 2004.

"D2":

art.17 definizione:

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, alle attività commerciali e turistiche, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e alle attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti. Nelle unità produttive industriali è consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa,) e di una cubatura residenziale non eccedente mc. 500 per ogni unità produttiva artigianale destinata a personale di custodia e foresteria, la cui necessità deve essere chiaramente motivata. Le Zone D1 e D2 per nuovi insediamenti l'area a disposizione è di mq. 120.000 circa che si ritiene sufficiente a garantire il fabbisogno per nuove attività industriali, artigianali e commerciali per i prossimi 10 anni.

art. 19 artigianale, commerciale e di piccola industria di completamento e di nuovo impianto.

Comprendono una zona omogenea in contrada Kazen - Pantelleria centro, una piccola zona in località Scauri Basso ed in località Barone in ampliamento ad attività produttive a suo tempo autorizzate.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla redazione delle prescrizioni esecutive che riguardano tutta la zona artigianale con un piano particolareggiato ed apposite norme di attuazione. Sono ammessi, piani di recupero, attraverso progetti particolareggiati di cui la necessità deve essere chiaramente motivata.

E' consentito un aumento della stessa industria artigianale del 40%;

Si deve considerare: Normativa progetto esecutivo Zona artigianale Kazen agli atti del Comune.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima Hm 8 ml (Vedi progetto zona artigianale).

Esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianale; commerciale; piccola industria di completamento e di nuovo impianto.

ING. VINCENZO BARRANTI

- Corso La Masa 82 - 90019 Trabia (Pa) -

- viale Regione Siciliana 3444 - 90145 Palermo -

Tel/Fax: 091.8104532 - 0915081786 - cell. 3395893088

mail: ing.barranti@libero.it

ing.barranti@pec.it

B

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del sottoscritto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori.

Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito del sottoscritto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale.

Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

Terreno edificabile in territorio di Pantelleria, previo piano di lottizzazione, così identificato al Catasto Terreni del Comune di Pantelleria:

Fg	P.la	Qualità - Classe	Superficie are	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	35	Seminativo - 2	00.17.90	5,08 €	1,39 €

ING. VINCENZO BARRANTI

- Corso La Masa 82 - 90019 Trabia (Pa) -
- viale Regione Siciliana 3444 - 90145 Palermo -
Tel/Fax: 091.8104532 - 0915081786 - cell. 3395893088
mail: ing.barranti@libero.it
ing.barranti@pec.it

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate, il valore unitario è stimato pari a 45,00 € per mq di superficie. Con riferimento ai dati forniti dall'Agenzia del territorio, il terreno in questione, risulta avere una superficie di 1790,00 mq, quindi:

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$1790,00 \text{ mq} \times 45,00 \text{ €/mq} = 80.550,00 \text{ €}$$

Palermo li 23.11.2017



ING. VINCENZO BARRANTI
- Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa) –
- viale Regione Siciliana 3444– 90145 Palermo -
Tel/Fax: 091.8104532 – 0915081786 - cell. 3395893088
mail: ing.barranti@libero.it
ing.barranti@pec.it