

## RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

*Immibile sito in Pantelleria nella Via Umberto I, adibito ad albergo,  
composto da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo descritto al*

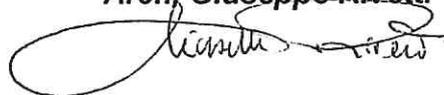
*N.C.E.U. al Foglio 3, particella 1087, cat. D/2, rendita catastale €*

*7.098,13*

*Proprietà: Libero consorzio Comunale di Trapani*

Trapani 20/02/2019

**Il Tecnico**  
**Arch. Giuseppe Rivetti**



**Capo Servizio Edilizia**  
**Arch. Antonino Gandolfo**



**Relazione di stima dell'immobile sito in Pantelleria nella Via Umberto I, adibito ad albergo, composto da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, descritto al N.C.E.U. al Foglio 3, particella 1087, cat. D/2, rendita catastale € 7.098,13.**

**Intero fabbricato.**

**Proprietà: Libero Consorzio Comunale di Trapani.**

## **INDICE**

---

1. Premessa.....	.....
<b>Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene .....</b>	<b>.....</b>
2. Descrizione immobile .....	.....
Notizie del carattere generale .....	.....
3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento .....	.....
4. Dati urbanistici .....	.....
5. Stato di possesso .....	.....
6. Verifica urbanistica ed Edilizia .....	.....
7. Calcolo consistenza .....	.....
<b>Parte II - Processo di valutazione .....</b>	<b>.....</b>
8. Criteri e metodologie estimative .....	.....
9. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare .....	.....
10. Scopo della stima .....	.....
11. Metodologia estimativa adottata .....	.....
· 1) Valore di costo di riproduzione deprezzato .....	.....
· 2) Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati .....	.....
12. Conclusioni .....	.....
13. Allegati.....	.....

## **1. Premessa**

*La presente relazione di stima viene eseguita con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.*

*La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile, causa la distanza, non è stato oggetto di sopralluogo, ma i dati sono stati tratti dai titoli di proprietà.*

## **Parte I - Identificazione e descrizione del bene**

### **2. Descrizione immobile**

#### **Notizie di carattere generale.**

*L'immobile oggetto di stima si compone di un immobile adibito ad albergo ubicato nel Comune di Pantelleria nella Via Umberto I, composto da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo e risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 3, particella 1087.*

*Detto immobile è situato in posizione centrale, nella Via Umberto I, proprio nel nucleo storico del Comune di Pantelleria, nelle vicinanze a supermercati e varie attività commerciali, facilmente raggiungibile ai pedoni; la zona è dotata di un buon numero di parcheggi e molto vicina alle fermate degli autobus delle linee che servono il Comune.*

#### **3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento.**

*L'edificio risale come epoca di costruzione agli anni 70' del secolo scorso.*

*L'intero complesso è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con struttura in conglomerato cementizio armato e compagno di blocchi di porfido, solaio del tipo misto in calcestruzzo armato e laterizio; l'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne in pessimo stato di conservazione, dotato di copertura a tetto piano, e dotato di impianti obsoleti, non più a norma e non funzionanti.*

*Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito pessimo in rapporto alla vetustà dell'edificio. Dotato di impianti tecnologici non funzionanti, dotato di serramenti interni e con serramenti esterni in pessime condizioni.*

*Tutti i piani dell'immobile sono adibiti a camere. Al piano terra inoltre sono ubicate le vecchie cucine, mentre all'ultimo piano è ubicato il piano ristorazione.*

*Inoltre fa capo allo stesso immobile un'altra unità alberghiera denominata "Bue Marino" ma non facente parte della presente perizia di stima.*

#### **4 Dati urbanistici**

*L'immobile, secondo gli indici OMI dell'Agenzia delle Entrate è inserito nella Microzona Catastale n. 1, Codice di Zona B.1, Fascia Centrale, Centro Urbano (Porto – Municipio e Dintorni – Piazza Castello e Zone limitrofe),.*

#### **5. Stato di possesso**

*L'immobile è pervenuto al Libero Consorzio Comunale di Trapani per trasferimento dalla Regione Siciliana gista delibera di Giunta n. 2028 del 16/07/1990, ai sensi della Legge Regionale 9/86.*

*La destinazione d'uso indicata nell'atto risulta essere Alberghiera.*

#### **6. Verifica urbanistica ed Edilizia**

*Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente non ha potuto svolgere indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Pantelleria e non potendo accertare l'esatta data della*

costruzione che si può ricondurre agli anni 70' ho preso per buono quanto riportato nelle carte in possesso dell'Ufficio.

A seguito di ispezione effettuata presso il catasto per l'immobile oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura le planimetrie in possesso dell'Ufficio, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, non si sono accertate difformità tra lo stato esistente e gli elaborati grafici licenziati ed allegati all'atto; pertanto è stato accertato che lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U.

#### **7. Calcolo della consistenza**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate da progetto architettonico in data 28/04/2017 e dalle risultanze della visione dell'immobile ( censito al N.C.E.U. al Foglio 3, particella 1087)

Piano seminterrato	mq. 258,00
Piano terra	mq. 410,00
Piano primo e secondo	mq. 856,00
Piano terzo	<u>mq. 346,00</u>
<b>Totale</b>	<b>mq. 1.870,00</b>

**La superficie utile lorda somma a 1.870,00 metri quadrati.**

**La volumetria lorda complessiva dell'alloggio risulta pari a mc. 6.247,00.**

### **Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

#### **8) CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili ( od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta ).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

*La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);*

*- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori ( di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.*

*In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:*

*- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;*

*- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.*

*Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:*

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.*
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;*
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.*

*L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.*

*E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.*

## **9. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.**

*L'isola di Pantelleria è una località della Sicilia Occidentale e con prevalente vocazione agricola-marinaresca e da qualche tempo a questa parte una interessante vocazione turistica; prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case per villeggiatura e le attività alberghiere.*

*La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni, possibilmente in zona centrale e comoda ai servizi. In tale zona, non ci sono in esame gli interventi, la crisi ha influito molto sull'andamento dei prezzi, ed il numero di compravendite si è ridotto. Il fenomeno è spiegabile in quanto tale zona, comoda ai servizi, alle scuole e agli uffici pubblici, è urbanisticamente satura; non vi sono importanti interventi edilizi. Con questa carenza di offerta le poche occasioni sono comunque raccolte da che ha ancora capacità di investimento.*

*Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con variazioni al massimo del 10% dei valori.*

*Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima essendo inserito in un'area residenziale-alberghiera, lo stesso potrebbe ricadere in una fascia di vendibilità abbastanza appetibile.*

## **10. Scopo della stima**

*Il Libero Consorzio Comunale di Trapani ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione dell'immobile.*

*Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.*

## **11. Metodologia estimativa adottata**

### **11.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato**

*Essendo in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso, quindi si è nel caso che la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.*

*La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità edificatorie dell'area in cui è collocato l'immobile, qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità, quale per esempio la conversione in un complesso immobiliare di unità residenziali o misto residenziale-commerciale, potrebbe essere applicabile il metodo basato sul costo di trasformazione; nel caso in esame l'unica destinazione di tipo realmente apprezzabile sul mercato sarebbe quella residenziale, stante la consistenza del bene e l'attuale utilizzo di tipo abitativo.*

*In riferimento alla presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di tipo alberghiera della zona, si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.*

*Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad albergo in zona impropria.*

*Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare*

*immobili vetusti o storici (a condizione che il pregio connesso, eventualmente sancito da vincolo storico-architettonico, possa ritenersi ininfluenza sul valore di mercato), costruiti con tecnologie disuete e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di comfort e di sicurezza insufficienti rispetto agli standard vigenti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e di sicurezza, e carenze dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.*

*La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.*

*Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni di ordinarietà e indifferenza. La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.*

#### **Il procedimento:**

*l'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:*

$$V = \Sigma k - \Delta$$

*Nella quale:*

*V = è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;*

*$\Sigma k$  = sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;*

*$\Delta$  = è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.*

*L'uso di tale procedimento, ancorchè concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.*

#### **Distribuzione dei fattori produttivi nel tempo**

*Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.*

*Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.*

*Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.*

### **I fattori produttivi**

*I fattori produttivi in edilizia sono:*

- *L'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;*
- *Le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'appaltatore;*
- *Le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzioni dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;*
- *Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alle due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto il tasso a debito);*
- *L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;*
- *La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativi, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.*

*Il principio di ordinarietà di tale processo: riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impiegato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.*

### **11.2- Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati**

*Il metodo a valore di riproduzione deprezzato, consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile.*

#### **Costo di produzione:**

*si tratta di ipotizzare una operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:*

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

*Dove:*

*VM = è il valore di mercato dell'immobile;*

*CA = il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;*

*CC = costo di costruzione;*

*OF = oneri finanziari;*

UP = utili promotore/imprenditore.

In maggior dettaglio si opera con le precisazioni della seguente tabella:

CA	Costi dell'area diretti e indiretti				Caa	Costo di acquisto dell'area	
					Oaa	Oneri acquisto area	
CC	Costi di costruzione diretti e indiretti	Ctc	Costo tecnico di costruzione		Coi	Costo opere di idoneizzazione dell'area	
					Csc	Costo di costruzione superfici coperte	
					Cse	Costo di sistemazione superfici esterne	
		Cic	Costi indiretti di costruzione	Ou	Oneri di urbanizzazione	Oups	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
						Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione
				Cg	Costi di gestione dell'operazione	Op	Oneri professionali
						Oal	Costi per allacciamenti
						Sg	Spese generali
						Sc	Spese di commercializzazione
Of	Oneri Finanziari		Ofa	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area			
			Ofc	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione			
Up	Utile del Promotore		Upa	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area			
			Upc	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione			

Si procede alla determinazione dei costi maggiormente significativi necessari alla realizzazione dell'intervento.

**Costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra (Cscft) :**

Si determina in via prioritaria il costo di costruzione kc unitario; non essendo presente in letteratura specialistica un costo di costruzione riferito all'opera in oggetto si procede per comparazione a classi di edifici simili.

Per la tipologia abitativa nel contesto dell'area residenziale del complesso in questione si ritiene di compararlo ad intervento di edilizia alberghiera riportato Circolare del C.N.P.A.I.A. (Cassa

Nazionale di Previdenza ed Assistenza Ingegneri ed Architetti) del 20 Novembre 1984. N. 40 che determinava i costi di costruzione e ristrutturazione di edifici (sulla base dei costi correnti di mercato al 1° gennaio 1985), per il pagamento del contributo sui progetti, opere e concessioni, soppresso dall'art. 3 della Legge 3 Gennaio 1981, n. 6 pari a € 402,82

Detraendo l'incidenza delle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera modesta, in modo da ottenere il costo tecnico di realizzazione della stessa struttura in esame:

- 5% per murature e tamponamenti semplici
- 20% per minori impianti (assenza di impianti funzionanti)
- 5% per copertura piana
- 10% per minori finiture interne ed assenza di serramenti e bagni funzionanti
- 25% per maggiore vetustà

In totale la detrazione risulta pari al 65 %, al pari dell'incremento ottenendo un costo tecnico di costruzione pari a :  $402,82 \times (1 - 0,65) = 140,99 \text{ €}$ . al metro cubo.

Il costo tecnico di costruzione (kc) viene determinato supponendo quindi la ricostruzione dell'attuale volumetria (volume totale = mc. 6.247,00 ) che corrisponde alla totalità della proprietà del Libero Consorzio Comunale di Trapani.

#### **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Oups):**

in base a quanto prescritto dall'Amministrazione Comunale si valutano in €/mc.7,57 per un volume vuoto per pieno pari a mc. 6.247,00.

#### **Oneri professionali per i consulenti tecnici Op:**

costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo ed accatastamento.

Stante la non complessità dell'intervento che prevede anche la redazione di SUA si ritiene di assumere la percentuale del 10% sul costo tecnico di costruzione Ctc (Cscft + Cse).

#### **Spese di commercializzazione Sc:**

sono pari a zero in quanto allo stato attuale non venduto.

#### **Oneri finanziari Ofc:**

sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40%, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$\text{Ofc} = \text{CT} [(1+r)^n - 1], \text{ dove}$$

Ofc = corrisponde alla somma degli interessi;

CT = ai costi diretti e indiretti di trasformazione;

r = al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito o dai Finanziatori, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4%;

n = il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

#### **Costo di acquisto dell'area Caa:**

Tale dato è in realtà un'ulteriore incognita del problema in quanto la dottrina estimale consiglia di determinare tale valore con un metodo di comparazione diretta analizzando le transazioni di aree edificabili avvenute di recente nella zona in questione, con la medesima destinazione di tipo abitativo. Nel caso in esame l'area è situata al centro, in una zona in cui sono sicuramente avvenute transazioni di aree edificabili con le caratteristiche di cui sopra, non sono allo stato attuale individuabili lotti edificabili nel comune di Pantelleria che possano fornire un qualsiasi

collegamento estimale, quindi non è applicabile il metodo diretto di confronto. Per risolvere tale situazione, bisogna ricorrere ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa.

Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato dell'incidenza d'area [vedasi "Corso di Estimo", Stefano Amicabile, edizioni Hoepli s.p.a.], secondo la relazione:

$$V_{area} = V_m \times I.A.$$

Dove:

$V_m$  = è il valore di mercato del bene realizzato

$I.A.$  = è il coefficiente di incidenza d'area .

Considerando che il  $V_m$ , nel metodo a costo di costruzione risulta essere = Costo nuovo edificio +  $V_{area}$  e sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = (\text{Costo nuovo edificio} + V_{area}) * I.A.$$

$$V_{area} = \text{Costo nuovo edificio} * I.A. + V_{area} * I.A.$$

$$V_{area} - V_{area} * I.A. = \text{Costo nuovo edificio} * I.A.$$

$$V_{area} * (1 - I.A.) = \text{Costo nuovo edificio} * I.A.$$

Quindi si ottiene il valore dell'area in funzione del Costo a nuovo dell'edificio e dell'Incidenza Area:

$$V_{area} = (\text{Costo nuovo edificio} * I.A.) / (1 - I.A.)$$

Stante la zona comunque non intensiva e la destinazione d'uso alberghiera si assume il coefficiente  $I.A.$  pari al 25%, in sintonia con quanto riporta l'osservatorio del mercato immobiliare stilato dall'Agenzia del Territorio che per i terreni edificabili relativi ad edilizia alberghiera propone il valore oscillante tra il 25% ed il 30%.

#### **Oneri sull'acquisto dell'area Oaa**

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerando la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al 10% del valore di acquisto dell'area.

#### **Profitto del promotore immobiliare Up**

La determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti.

E' evidente che nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato è più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che qui rappresenta l'incognita del problema estimale). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera privata con bassi rischi di impresa, si ritiene di assumere la percentuale del 5% sui costi ed oneri sostenuti. La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici in discrete condizione, avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

dove  $\Delta$  è il deprezzamento.

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A + 20) * 2 / 140] - 2,86$$

Dove  $A = (\text{vita trascorsa} / \text{vita utile}) * 100$

Nel caso in esame essendo la vita utile ipotizzabile in 100 anni e la vita trascorsa in 50 anni si ottiene un deprezzamento pari al 50%.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi al fabbricato, in quanto il valore dell'area è scevro da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un crono programma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	n1 = mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	0
Durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3 = mesi	36

Nella seguente tabella si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE						
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA</b>						
		TASSO O ALIQUOTA	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €.
Costi	Costo acquisto area	50%	€ 150,00	MQ.	450,00	33.750,00
Oneri	Oneri acquisto area	10%	----	€.	33.750,00	3.375,00
Costo area e relativi oneri						<b>37.125,00</b>
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO</b>						
		TASSO O ALIQUOTA	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €.
COSTI	Costi di costruzione fabbricato fuori terra comprensivo di costi di sistemazione di superfici esterne e contributo di costruzione	----	€ 140,99	MC.	6.247,00	€ 880.764,53

ONERI	Oneri professionali e Spese generali amministrazione	10%	----	€.	880.764,53	€ 88.076,45
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti						€ 968.840,98
<b>ONERI FINANZIARI</b>						
	Costo €.	Tasso r	Tempi mesi	Quantità di debito	Oneri finanziari €.	
Oneri finanziari area	37.125,00	4%	36	60%	€ 1.978,26	
Oneri finanziari fabbricato	1.258.208,27	4%	8	60%	€ 15.656,34	
Oneri finanziari						€ 17.634,60
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>						
	Costo €.	Oneri finanziari	Costi e oneri finanziari €.	Aliquota p%	Utile €.	
Sul costo area e relativi oneri finanziari	33.750,00	1.978,26	35.728,26	5%	€ 1.786,41	
Sul costo fabbricato e relativi oneri	968.840,98	15.656,34	984.497,32	5%	€ 49.224,87	
Utile del promotore						€ 51.011,28
<b>VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO èVn = Ca + Ctf + Of + Up]</b>						<b>€ 1.074.611,86</b>
<b>DEPREZZAMENTO</b>	Vita utile n anni	Età eff. T anni	A o t/n %	Incidenza V	Percentuale d	Valori €.
Quota deprezzamento $Ds = \frac{(As+20)^2}{140-2,86} Vs$	100	100	0,5	100%	16,07%	€ 172.690,13
Valore di riproduzione a nuovo						€ 1.074.611,86
Deprezzamento complessivo						€ 172.690,13
Valore di riproduzione deprezzato						€ 901.921,73
<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.</b>						<b>€ 901.922,00</b>

Per quanto sopra il valore dell'edificio ad uso albergo risulta pari a € 901.922,00.

**STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.**

È stata fatta una prima valutazione per costo di costruzione, ora nel prosieguo ne verrà fatta un'altra effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'immobile, secondo gli indici OMI dell'Agenzia delle Entrate è inserito nella Microzona Catastale n. 1, Codice di Zona B.1, Fascia Centrale, Centro Urbano (Porto – Municipio e Dintorni – Piazza Castello e Zone limitrofe), in stato conservativo scadente e destinazione ad albergo, prevede un range che va da un minimo di € 750,00 a un massimo di € 1.100,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili in quanto siamo in presenza di un albergo, come sù indicato, con uno stato di condizione e manutenzione scadente, considerato che il fabbricato in questione presenta un disastroso stato conservativo stante il lungo periodo di abbandono, di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Convenzionalmente si definisce scadente un immobile in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture, i servizi, gli impianti e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le pareti consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti o i rivestimenti dei servizi risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

Si considera per il caso in esame una superficie lorda di mq. 1.870,00.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato O.I.A.T. = € 750,00 + € 1.100,00 = € 1.850,00/2 = € 925,00.

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione dell'immobile che in questo caso è scadente e che quindi, se del caso, necessita di grossi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'importo della detrazione sarà quindi:

- Stato di manutenzione inferiore alla norma - 35%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto :€ 925,00 – 35% = € 601,25

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale mc. 1.870,00 x € 601,25 = € 1.124.337,50 ed in cifra tonda € 1.124.338,00 (dicansi euro Unmilionecentoventiquattromilatrecentotrentotto/00)

**2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI** E' stato applicato un terzo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.

- Tipologia catastale

- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf/r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

- il saggio di capitalizzazione ( r ).

#### DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'albergo. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt -$  spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

#### DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Pantelleria, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 4,70 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 40%:  $4,70 - 30\% = \text{€/mq. x mese } 2,82$ .

Si ha quindi :

Superficie lorda totale da considerare mq. 1.870,00

Canone annuo Totale = mq. 1.870,00 x 2,82 = € 5.273,40 al mese x 12 = € 63.280,80 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spesa:

$Bf = 63.280,80 - 40\% = \text{€ } 37.968,48$  (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = \text{€ } 37.968,48 / 0,03 = \text{€ } 1.265.616,00$  (diconsi euro Unmilione duecentosessantacinquemilaseicentosedici/00).

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dai valori di stima desunti dai tre metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$(\text{€ } 901.922,00 + 1.124.338,00 + 1.265.616,00) = \text{€ } 3.291.876,00 / 3 = \text{€ } 1.097.292,00$  (diconsi euro Unmilionenovantasettemiladuecentonovantadue/00)

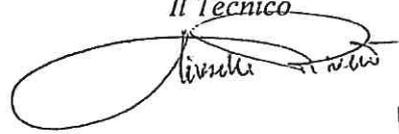
#### **11. Conclusioni**

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore medio di mercato risulta essere pari ad € 1.097.292,00 (diconsi euro

**Unmilionenovantasettemiladuecentonovantadue /00)esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.**

**Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.**

**Fatto, letto e sottoscritto in Trapani, li 20/02/2019**

Il Tecnico  
  
Arch. Antonio Gandolfo  




Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: PANTELLERIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (PORTO - MUNICIPIO E DINTORNI - P.ZZA CASTELLO E ZONE LIMITROFE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	750	1100	L	3,8	5,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

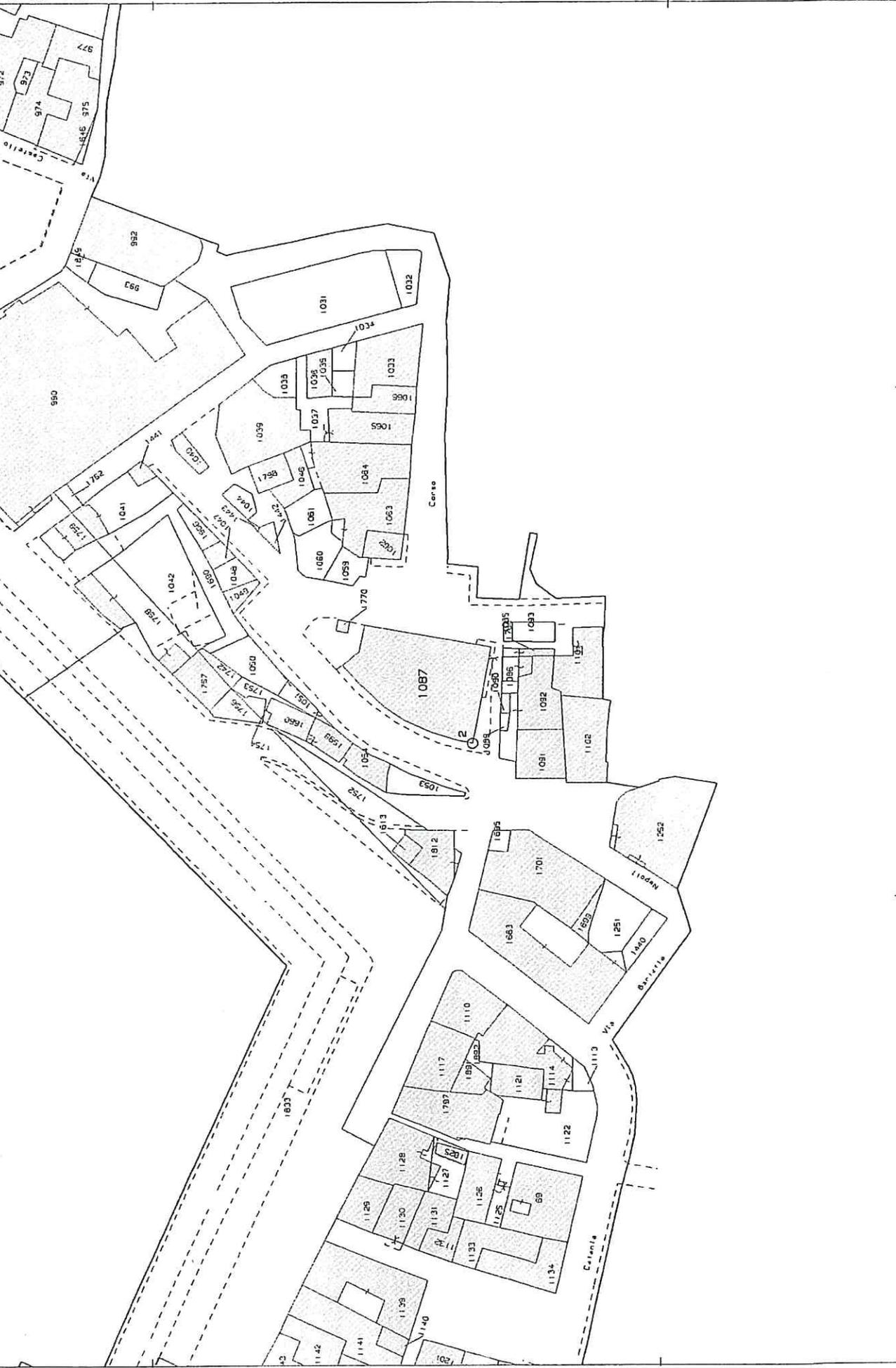
Mettiamoci la faccia

Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0026080 del 14-09-2020 in interno  
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in interno



Direzione Provinciale di Trapani Libero Consorzio Comunale per fini istituzionali

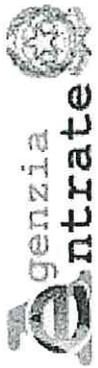
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in interno



N=4080400

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Comune: PANTELLERIA  
Foglio: 3 SVI: Z  
20-Feb-2019 7:56:36  
Prot. n. 73703/2019

1 Particella: 1087  
E=2247300



Direzione Provinciale di Trapani  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0026080 del 14-09-2020 in interno  
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in interno

Data: 20/02/2019 - Ora: 07.57.10 Segue  
Visura n.: T4730 Pag: 1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

Dati della richiesta	Comune di PANTELLERIA ( Codice: G315)
Catasto Fabbricati	Provincia di TRAPANI Foglio: 3 Particella: 1087

#### INTESTATO

1	PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI con sede in TRAPANI		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

#### Unità immobiliare dal 24/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	1087				D/2				Euro 7.098,13 L. 13.743.900	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 24/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990		
Indirizzo										CORSO UMBERTO I piano: T-1-2;				
Notifica										Partita		2729	Mod.58	-

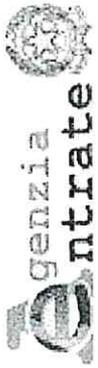
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G315 - Sezione - Foglio 3 - Particella 1087

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	1087				D/2				L. 15.271	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo										CORSO UMBERTO I piano: T-1-2;				
Notifica										Partita		2729	Mod.58	-

#### Situazione degli intestati dal 21/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI con sede in TRAPANI		CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ATTO DI CONSEGNA del 21/04/1996 protocollo n. 192340 Voltura in atti dal 18/06/2001 Repertorio n.: 8703 Rogante: PORCELLI Sede: PALERMO Registrazione: Sede: CESSIONE PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO (n. 4193./1/1996)				



Direzione Provinciale di Trapani  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0026080 del 14-09-2020 in interno  
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in interno

Data: 20/02/2019 - Ora: 07.57.10 Fine

Visura n.: T4730 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO REGIONE SICILIANA Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/04/1996

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



# COMUNE DI PANTELLERIA

## PROVINCIA DI TRAPANI

Settore VI - Urbanistica

Provincia Regionale di Trapani  
Prot. n. 0026269 del 26-06-2013



Prot.n. 18952

Addi, 10 GIU. 2013

**OGGETTO:** Richiesta certificato di destinazione urbanistica f.m. 3 part. 1087 -

Notifica tramite messo



Provincia Regionale di Trapani  
Settore 5° - "LL.PP. - Viabilità,  
Portualità e Patrimonio"  
Servizio Patrimonio e Concessioni

Via Vito Carrera, 8

TRAPANI

Con riferimento alla richiesta in oggetto, in allegato, si trasmette il certificato richiesto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE VI  
Geom. Giuseppe Gabriele



489

**COMUNE DI PANTELLERIA**  
RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2013 addi 18

del mese di giugno in Pantelleria  
Io sottoscritto Il Sindaco ho notificato copia  
del presente al al  
Sig. Giuseppe Gabriele per mezzo del  
servizio postale, inviandogliene copia conforme allo  
originale in piego raccomandato con avviso di rice-  
mento, spedito dall'Ufficio Postale di Pantelleria.

IL MESSO COMUNALE

Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0026080 del 14-09-2020 in interno  
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in interno

COMUNE DI PANTELLERIA  
PROVINCIA DI TRAPANI

PROT. n.

10870

DEL 17/01/2011

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la richiesta del 14-06-2013 presentata dalla Provincia Regionale di Trapani, registrata in pari data al n. 10810 del protocollo generale di questo Comune;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico approvato con decreto n.8102 del 12/12/1997 e pubblicato sulla G.U.R.S. n.8 del 14/2/1998, nonché il successivo Decreto dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. n.6614 del 26/7/2000;

VISTO il successivo Decreto dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. dell'11/10/2001, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 52 del 2/11/2001;

VISTO l'art. 1 della Legge regionale n.65 dell'11/4/1981;

VISTO il D.A. n.741/44 del 10/12/1998 di istituzione della Riserva Naturale Isola di Pantelleria pubblicato sulla G.U.R.S. n. 24 del 21/5/1999 nonché il successivo D.A. del 30/10/2001 di ripermetroazione della suddetta riserva ed il D.A. 7/9/2001 di modifica del regolamento;

VISTO l'art. 18 della L. n.47 del 28/2/1985 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dalla L.r. n.37 del 10/8/1985;

VISTO il Piano Regolatore Generale di Pantelleria, adottato con delibera consiliare n. 106 del 26/9/2002;

VISTO il Decreto n. 384 del 17/5/2005 con il quale il Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.r. n. 71 del 27/12/1978, e reso esecutivo, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n. 360 del 15/9/04 e n. 418 del 31/3/2005, il Piano Regolatore Generale con annesso Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio come sopra adottato, notificato con nota dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, prot. 30989 del 19/5/2005, registrata a questo Comune il 30/5/2005;

VISTO il P.R.G. modificato in adempimento al suddetto decreto n° 384 del 17/5/2005 ed oggetto di delibera consiliare di presa d'atto n° 59 dell'1/09/05.

VISTO il D.Dir. n.572 del 03/07/07 e s.m.i., del Dirigente del Servizio II (VAS-VIA) pubblicato nel GURS n° 36 del 10/08/2007, con il quale si approva il P.R.G. ai sensi e per gli effetti del DPR 357/97 e successive modifiche ed integrazione.

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n.446 del 18/09/07, con cui è stato approvato, ai sensi dell'art. 130 della L.R. n.6 del 3.05.2001, il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Idrografico dell'Isola di Pantelleria (106), redatto ai sensi dell'art.17, comma 6 ter, della legge 18.05.1989 n.183, e dell'art.1, comma 1, del D.L. 11.06.1998 n.180, convertito, con modifiche, con legge 3.08.1998 n.267 e successive modificazioni.

CERTIFICA

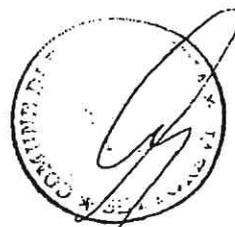
- Che, l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Pantelleria ed annotato in catasto al

Foglio n.1 mappale 309-400

per 100 % in Zona V1497\_39  
per 100 % in Zona H4  
per 100 % in Zona PTP\_TO: 19  
per 100 % in Zona PTP\_FRC  
per 100 % in Zona V\_AEREO

Foglio n.3 mappale 1087

per 100 % in Zona A  
per 100 % in Zona PTP\_AIA  
per 100 % in Zona PTP\_TR: 72  
per 100 % in Zona V\_149739  
per 100 % in Zona V\_AEREO



hanno le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

-V1497\_39:VINCOLO EX L.1497/39 Zona soggetta ai vincoli della Soprintendenza.

**-A:ZONA "A" ART.6 - AREE URBANE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

Per detta zona valgono le norme tecniche di attuazione di cui all'articolo sottoriportato se non in contrasto con l'integrazione operata con il suddetto decreto n.384 che di seguito si trascrive:

Nella zona A di Pantelleria capoluogo vanno ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mentre devono essere esclusi, fino alla redazione del p.p. previsto dall'art. 55 della L.r. n.71/78, e redatto secondo la nuova perimetrazione quelli di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto di quanto dettato con circolare A.R.T.A. 2/2000, con le modalità e i tempi previsti nella stessa.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere compatibili con le indicazioni del P.T.P.  
Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e di completamento delle aree libere residue in tutte le zone "A" di Pantelleria centro non sono consentiti fino all'approvazione dei Piani attuativi che, altresì, dovranno definire tutti gli edifici e parametri urbanistico-edilizi.

Le zone "A" comprendono parti di territorio interessate da agglomerati urbani relativi all'antico tessuto urbano con caratteristiche anche del tipo a dammuso, con destinazioni prevalenti residenziali e commerciali, che rivestono carattere storico-ambientale di particolare pregio, comprese le aree circostanti che possono considerarsi integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, attività di piccolo artigianato compatibile con la zona.

Gli edifici esistenti potranno essere recuperati per le suddette destinazioni d'uso anche in deroga alle norme del regolamento edilizio, (es, rapporto sup. finestrate/ sup. pavimento, altezza minima, etc.), purchè vengano realizzati tutti quegli accorgimenti tecnologici, atti a garantire le condizioni igienico sanitarie ottimali dei locali.

Nei piani terra, limitatamente a Pantelleria capoluogo, non potranno essere consentite attività residenziali per le nuove costruzioni e per quelle esistenti può essere richiesto il cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale o uffici e non viceversa.

Per i recuperi degli edifici esistenti, inoltre, non sarà necessario individuare aree da adibire a parcheggio. Per le attività commerciali, direzionali, e artigianali, qualora le norme in vigore prevedano la necessità della visitabilità degli spazi in relazione ai portatori di Handicap, qualora ciò non sia tecnicamente ed economicamente fattibile, sarà sufficiente che il titolare dell'attività garantisca attraverso apposita dichiarazione la sua disponibilità a consentire l'accesso agli stessi con l'aiuto del personale alle sue dipendenze e con gli accorgimenti tecnici del caso.

La zona "A" è soggetta ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione prevista dalle norme vigenti in materia.

Nei casi in cui si dimostri una preesistenza totalmente o parzialmente demolita per le note vicende del secondo conflitto mondiale può effettuarsi la ricostruzione in sito attraverso un piano di recupero debitamente autorizzato.

Il recupero degli edifici esistenti dovrà garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti con esclusione delle sovrastrutture di epoca recente.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico; sono ammesse nuove costruzioni, per il completamento del comparto e ricostruzioni anche in sopraelevazione delle preesistenze demolite a causa delle vicende della seconda guerra mondiale previa redazione di piano di recupero e/o particolareggiato, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, a condizione che la densità fondiaria delle aree da edificare non superi il 50% della densità fondiaria media della zona edificata, con un minimo di 5 mc/mq; il numero di elevazioni massime dovrà essere pari a due, salvo il caso in cui sussista la necessità di allinearsi in quota con i fabbricati preesistenti nel lotto. In tale caso l'altezza sarà la media delle altezze dei fabbricati immediatamente adiacenti ed il relativo numero di elevazioni potrà essere maggiore di due.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici fatiscenti senza incremento di cubatura, potranno essere realizzati, previa autorizzazione o concessione edilizia diretta, a condizione che il manufatto ricostruito sia contenuto entro la sagoma preesistente e non venga incrementata la cubatura vuota per pieno preesistente, o avvalendosi di quanto menzionato all'art.14 della legge regionale n°2/2002.

Qualora l'edificazione sia condizionata alla redazione di Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato, lo stesso, dovrà riguardare l'intero isolato e potrà essere proposto anche da un solo proprietario interessato. Il Comune dovrà notificare la proposta progettuale a tutti gli altri proprietari che potranno presentare proposte alternative entro gg. 30 dalla notifica. Il Consiglio Comunale provvederà ad approvare definitivamente il P.P. o P.R. eventualmente corretto, per tenere conto, altre: delle osservazioni e/o opposizioni degli altri proprietari, entro i successivi gg.30.

**-PTP\_AIA:PTP - AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO Piano Territoriale Paesistico - Area d'interesse archeologico.**

Per tali aree l'art. 38 lettera c) delle Norme tecniche di attuazione così recita:

Si tratta di aree dove è soltanto indiziata la presenza di emergenze archeologiche o attraverso vecchi rinvenimenti in cui rimane menzione nella bibliografia, o perché interessata da areali di dispersione superficiale di materiale archeologico (in

genere si tratta di ceramiche frammentarie) è probabile che l'asportazione del suolo, a profondità variabile, possa mettere in luce o strutture sepolte d'interesse archeologico o anche semplice sedimentazione stratificata di livelli d'uso o abitativi antichi: in entrambi i casi la loro perdita sarebbe grave per la conoscenza storico-archeologica e per il patrimonio culturale. Pertanto si impone che ogni alterazione del suolo nelle aree di cui sopra venga preceduta da saggi di scavo condotti sotto il controllo della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Trapani, Sezione Archeologica. La competente Soprintendenza, in sede di rilascio del nulla osta, potrà subordinare l'effettuazione di ogni opera o intervento che possa comportare un'alterazione del suolo al preventivo esperimento di saggi ed indagini archeologiche.

#### **-H4:ZONA "H4" ART.38 - FASCE DI RISPETTO DELLA BATTIGIA DEL MARE.**

Nella fascia di rispetto della battigia del mare di cui alla tavola dei vincoli è fatto divieto di costruzione ai sensi dell'art. 15 LR 12/6/1976 n. 78; qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

La fascia di rispetto è di 150 ml. dalla battigia del mare, nei casi di dubbia interpretazione e ammessa perizia giurata da parte di tecnici abilitati.

Nella fascia di inedificabilità prevista dall'art.15 della legge regionale n°78/76, non potranno essere realizzati interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

Le aree comprese in tale fascia conservano la propria potenzialità edificatoria per un indice di edificabilità pari a quello della zona omogenea limitrofa e conseguentemente tale indice potrà essere utilizzato ai fini del calcolo della cubatura da realizzare oltre i 150mt. dal mare nelle zone omogenee relative.

Il vincolo di inedificabilità, pertanto, è da intendersi a tutti gli effetti, come arretramento, e la cubatura relativa alla intera superficie può essere utilizzata sulla eventuale superficie residua all'esterno dei 150 mt.

Entro detta fascia sono consentite esclusivamente gli interventi previsti dall'art.15 della L. r. n°78/76.

Entro detta fascia sono consentite opere ed impianti diretti alla fruizione del mare, nonché la ristrutturazione senza alterazione dei volumi già realizzati.

#### **-PTP\_TO\_3:AMBITI TERRITORIALI DEL PAESAGGIO COSTIERO Piano Territoriale Paesistico - Ambiti territoriali del paesaggio costiero da sottoporre al regime della Tutela classificati come 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26:**

Sono compatibili con le finalità di tutela dei suddetti ambiti le attività: forestale, agropastorale, culturale-scientifica, didattico-ricreative.

Sono consentiti:

- interventi tesi a consentire la fruizione del mare, la conservazione del suolo e della vegetazione naturale, la rinaturalizzazione e/o il recupero delle aree agricole abbandonate.
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente;
- interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con l'esclusione dell'apertura di nuove strade, della modifica di quelle esistenti.

Non sono consentiti: la nuova edificazione, i movimenti di terra e qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia.

Giusto art. 44 delle norme del P.T.P. negli ambiti sottoposti a regime di Tutela Orientata possono essere realizzati limitati ampliamenti dei dammisi esistenti, esclusivamente finalizzati alla creazione di piccoli servizi igienici; nelle aree che ricadono nelle fasce di rispetto di cui all'art. 48 (fascia del lago e della costa), è invece escluso qualsiasi ampliamento.

#### **-PTP\_TR\_2:AMBITI TERRITORIALI DEL PAESAGGIO URBANO Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Pantelleria**

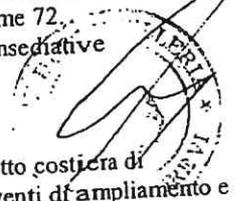
- Ambiti territoriali del paesaggio urbano da sottoporre al regime della trasformazione classificati come 72. Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.

Le previsioni del P.T.P. in detto ambito hanno solo carattere indicativo.

#### **-PTP\_FRC:PTP - FASCIA DI RISPETTO COSTIERA Piano Territoriale Paesistico - Fascia di rispetto costiera di inedificabilità prevista dall'art.15 della legge regionale n°78/76, non potranno essere realizzati interventi di ampliamento e di nuova edificazione.**

#### **-V\_AEREO:VINCOLI AEROPORTUALI Limitazioni di cui agli artt. 715 e 717 della legge n.58 del 4/2/63, sulla navigazione delle zone limitrofe agli aeroporti.**

- Si precisa che Pantelleria, come disposto dall'art. 83 del DPR 380/01, è considerata zona a bassa sismicità ( categoria IV).Giusta nota del Genio Civile, prot. 2184 del 08/02/08, avente per oggetto "Deposito art. 17 L. 64/74 per i Comuni Siciliani a bassa sismicità.

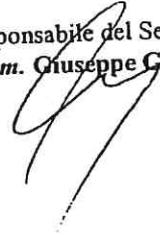


- Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni.
- Si rilascia in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Procedimento  
**Gianni Brignone**



Il Responsabile del Settore VI  
**Geom. Giuseppe Gabriele**



Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0026080 del 14-09-2020 in inferno  
Libero Consorzio Comunale di Trapani Prot. n. 0008638 del 22-02-2019 in inferno

