COMUNE DI MONTEGALLO

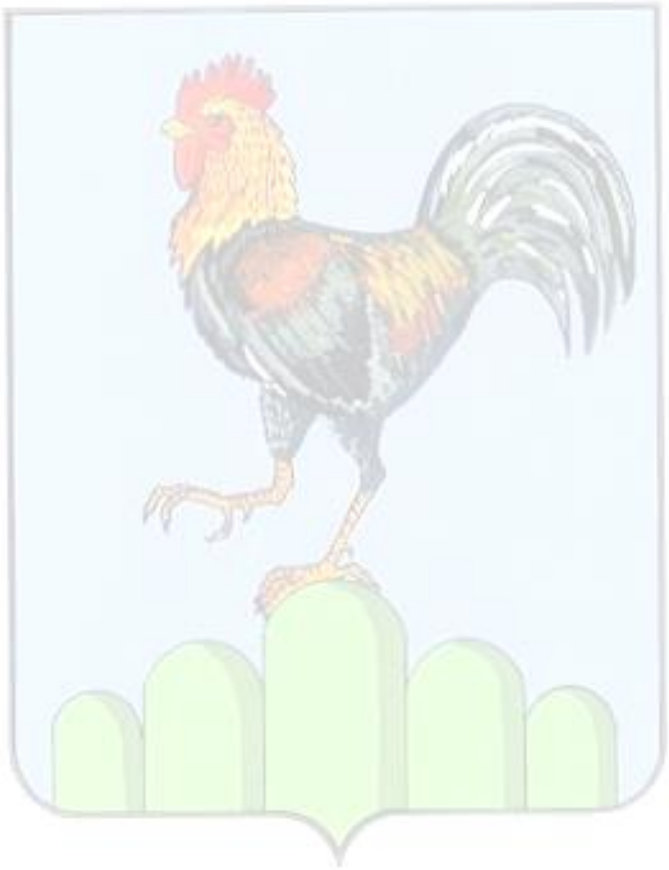
(*Provincia di Ascoli Piceno*)

Servizio Territorio e Ambiente

Frazione Balzo Piazza Taliani n°5 – 63094 Montegallo (AP) – Tel.0736.806122 – Fax 0736.806102 – P. Iva 00357070440

E–mail tecnico@comune.montegallo.ap.it Sito web www.comune.montegallo.ap.it

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI PROPRIETA' COMUNALE SU IMMOBILE IN FRAZIONE ABETITO DISTINTO CATASTALMENTE AL FOGLIO 21 PART.92



RELAZIONE DI STIMA

COMUNE DI MONTEGALLO

(*Provincia di Ascoli Piceno*)

Servizio Territorio e Ambiente

Frazione Balzo Piazza Taliani n°5 – 63094 Montegallo (AP) – Tel.0736.806122 – Fax 0736.806102 – P. Iva 00357070440

E–mail tecnico@comune.montegallo.ap.it Sito web www.comune.montegallo.ap.it

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di una porzione di area di sedime di proprietà Comunale, occupata da oltre cinquant'anni da un fabbricato sito in frazione Abetito e censito al NCEU al Fg.21 Part.92 e di cui sullo stesso edificio è in corso di definizione una pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e si fa riferimento specificatamente per il caso in esame all'art. 32 della sopra citata L.47/85.
La stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

1. ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento ed in particolare quella soggetta alla presente stima è di proprietà dell'Ente, e in base al vigente Programma di Fabbricazione Comunale (PDF) è individuata cartograficamente come Zona C1, ed è normata dall'art. 5 "zona di espansione" delle Nta del Pdf vigente.

2. DATI CATASTALI

L'area per la quale si prevede il diritto di superficie riguarda le particelle censite al NCT foglio n. 21 particella 92 per una superficie complessiva da concedere in diritto di superficie di **1,125 metri quadri**.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.
La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n * \frac{q^n - 1}{R\,q^n}$$

Vds = valore del diritto di superficie
R n = reddito netto ricavabile dall'immobile;
r = tasso di capitalizzazione del reddito;
n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;
q = 1+ r;

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area (Rn) si procederà come segue:
- assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un' area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;
- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (Rn) mediante la seguente relazione:

$$V = \frac{Rn}{R}$$

- considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.

COMUNE DI MONTEGALLO

(*Provincia di Ascoli Piceno*)

Servizio Territorio e Ambiente

Frazione Balzo Piazza Taliani n°5 – 63094 Montegallo (AP) – Tel.0736.806122 – Fax 0736.806102 – P. Iva 00357070440

E–mail tecnico@comune.montegallo.ap.it Sito web www.comune.montegallo.ap.it

- Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l1% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al 3,0%;
- Rimane da determinare il valore "V" valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

3.1 Determinazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto (Rn)

Dato che come si è già affermato, data la natura pubblica del bene e per le finalità di cui in premessa, non viene ritenuto possibile effettuare ipotesi plausibili del valore di mercato dell'area, ai fini dell'individuazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto (Rn) viene considerato il valore unitario delle aree fabbricabili ai fini Imu stabiliti con la delibera di Giunta Comunale n. n. 32 del 22/04/2008, per la zona C (zona di espansione) dal Pdf vigente, stabilito nella somma di 16,00 €/mq come valore più prossimo all'area in esame.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene congruo attribuire un valore unitario dell'area in piena proprietà pari a 16 €/mq e il Valore complessivo dell'area in piena proprietà pari quindi a € 18,00, (= 16,00 €/mq * 1,125 mq) con Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 0,54 (= € 18,00*3%).

3.2 Determinazione del valore del diritto di superficie per 40 anni con esigibilità della costruzione

Per le finalità descritte in premessa, assumendo come parametri noti:

- durata del diritto di superficie 60 anni;
- Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 0,54;
- tasso di capitalizzazione pari al 3%;
- valore della concessione pari al valore del diritto di superficie in 60 anni.

Data la formula già riportata

$$Vds = R_n * \frac{q^n - 1}{R\,q^n}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 60 anni dell'area pubblica, su cui insiste da oltre cinquant'anni un fabbricato sito in frazione Abetito e censito al NCEU al Fg.21 Part.92 per una superficie complessiva di **mq 1,125** è pari ad un canone complessivo di € 14,94, arrotondato a **€ 15,00** ovvero un valore di concessione annuo pari a **€ 0,25/anno.**

Allegati:

- Ortofoto
- Mappa Catastale

Il Responsabile del Servizio
- Ing. Andrea RIVOSECCHI –

Andrea Rivosecchi