

# **COMUNE DI CAMERINO**

Provincia di Macerata

Prot. n° 67/UT del 24/07/2018

**CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DISTINTA AL FOGLIO 34 PARTICELLA 339 DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITA IN SAN PAOLO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA  
SCUOLA DA PARTE DI ADESSO MUSICA – ASSOCIAZIONE MUSICALE CAMERTE -**

**STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

## PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di un'area di proprietà Comunale, sita in località San Paolo, per la costruzione di una scuola da parte dell'Associazione Musicale Camerte ADESSO MUSICA.

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e 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 PRG vigente è individuata cartograficamente come area per attrezzature di interesse comune all'interno della lottizzazione Venturi – è normata dall'art. 15 "zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" delle NTA del PRG vigente. Tali zone sono riservate ad attività pubbliche, e si attuano mediante concessione secondo esigenze di pubblica utilità. L'intervento è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale (ora Giunta) di apposito progetto alla scala preliminare corredato da planivolumetrico e da una convenzione nella quale vengono disciplinati i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Pertanto la destinazione urbanistica è conforme all'uso con finalità di interesse pubblico descritto in premessa.

### 2. DATI CATASTALI

L'area per la quale si prevede il diritto di superficie riguarda le particelle censite al NCT foglio n. 34 particella 339 per una superficie complessiva catastale da concedere in diritto di superficie di 787 mq.

### 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 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:

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

Vds = valore del diritto di superficie

R<sub>n</sub> = 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.
- Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra 4,06% e il 2,45% 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%, applicando una riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare un valore del tasso di capitalizzazione pari a 2,0% ;
- 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 la finalità di interesse pubblico della struttura, 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 per l'anno 2018 ai fini IMU stabiliti con la delibera di Giunta Comunale n. 32 del 15/02/2018, per la zona C1 urbanizzata, stabilito nella somma di 72,30 €/mq come valore più prossimo all'area in esame. Va però considerato che il valore dell'area in esame, non può corrispondere a quello stabilito per un'area con destinazione C1 urbanizzata in quanto l'area in esame risulta:

- 1) Priva di suscettibilità di mercato in condizioni ordinarie
- 2) Priva di capacità di produrre reddito in condizioni ordinarie
- 3) Di proprietà pubblica e destinata a interventi di interesse pubblico
- 4) Vincolata a usi di funzione sociale
- 5) Edificabile espressamente solo per motivi di pubblico interesse, restando il vincolo di in edificabilità per altri usi
- 6) Si tratta attualmente di area priva di attrezzature di rilievo.
- 7) Gravata da una servitù di passaggio Delibera G.C. 82/2014.

Tutto ciò premesso si ritiene congruo ridurre il valore unitario dell'area del 50% rispetto al valore delle aree fabbricabili ai fini Imu riferito alle zone D di cui sopra, ovvero pari a valore unitario v.u. € 36,15.

Valutando altresì la connotazione urbanizzata dell'area oggetto di stima, tale valore è da ritenersi congruo se confrontato con i valori agricoli medi (VAM) per la Provincia di Macerata, in base ai quali si sarebbe condotta la stima di un'area a verde pubblico priva di capacità di produrre reddito e di essere trasformata per altri usi. A mero scopo comparativo, il valore di un'area a prato (e quindi che non produce reddito) è pari a € 5.150,00€/ha ovvero 0,515 €/mq per aree agricole a prato, mentre un'area a seminativo arborato prevede un valore di 11.100,00 €/ ha ovvero 1,11 €/mq.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire un valore unitario dell'area in piena proprietà pari a €/mq 15,03 e il Valore complessivo dell'area in piena proprietà pari quindi a € 28.450,05 (= 36,15 € \* 787,00 mq) con Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 569,01 (= € 28.450,01\*2%).

### 3.2 Determinazione del valore del diritto di superficie per 50 anni con esigibilità della costruzione

Per la costruzione di un edificio destinato a Scuola dell'infanzia Paritaria "Maria Ausiliatrice" e Nido "Felice Cambriani", assumendo come parametri noti:

- Durata del diritto di superficie 50 anni;
- Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 569,01;
- Tasso di capitalizzazione pari al 2%;
- Valore della concessione pari al valore del diritto di superficie in 50 anni.

Data la formula già riportata

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

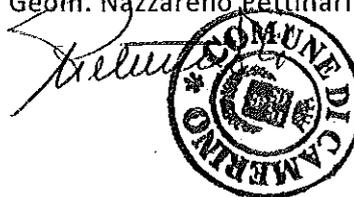
$$Vds = 569,01 * \frac{1,02^{50} - 1}{0,02 * 1,02^{50}}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 50 dell'area pubblica distinta al catasto terreni al Fogliom 34 particella 339 destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico sita in San Paolo – Lottizzazione Venturi - per una superficie catastale complessiva di mq 787 è pari ad un canone complessivo di € 17.885,99 arrotondato a € 17.886,00

Allegati

- areofoto
- mappa catastale
- visure catastali

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
Geom. Nazzareno Pettinari



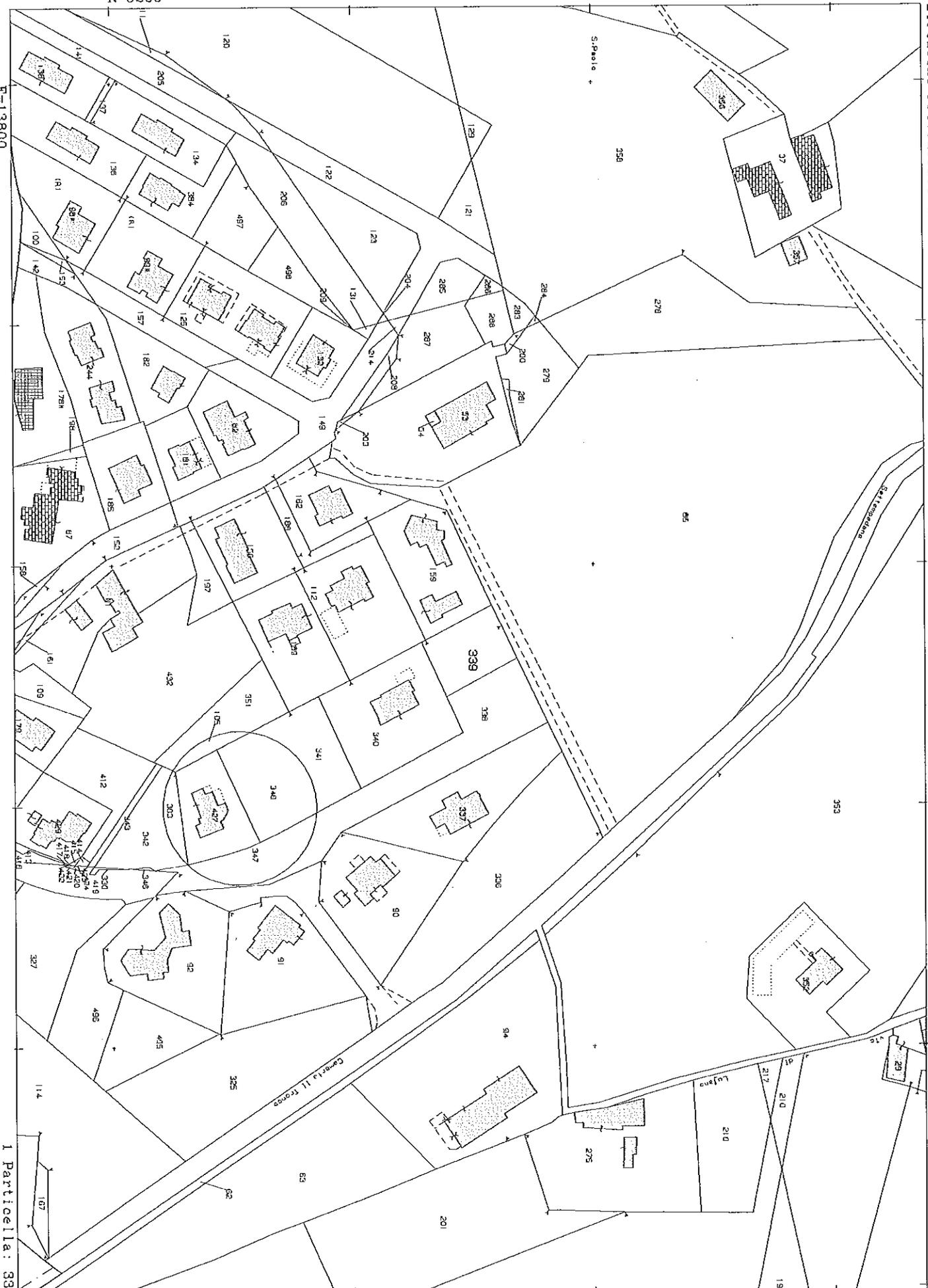
**AEREOFOTO**





N=5200

E=13800



I Particella: 339

