

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI PORZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MACERATA PRESSO IL PL 11 IN VIA CINCINELLI



Aree in oggetto

Prot.n. 28.918

li, 05.04.2019

Oggetto: determinazione del corrispettivo del diritto di superficie di porzione dell'area di proprietà del comune di macerata presso il PL 11 in via Cincinelli.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Su volontà dell'Amministrazione comunale si è provveduto, alla stima del corrispettivo del diritto di superficie di porzione di aree sita in Via Cincinelli nello spazio pavimentato costruito nell'ambito della lottizzazione PL11, confinante con la via pubblica e con l'area di proprietà a comunale destinata a verde pubblico.

Volontà dell'Amministrazione è quella di concedere due spazi di mq 100 circa ciascuno, rappresentati a titolo esemplificativo nella posizione riportata in planimetria al successivo parag.2, da destinare alla costruzione di strutture prefabbricate (es. in legno) che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

La posizione di dette aree sarà determinata definitivamente in fase di progettazione esecutiva del privato richiedente.

Vengono riportate sinteticamente le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria di cui trattasi :

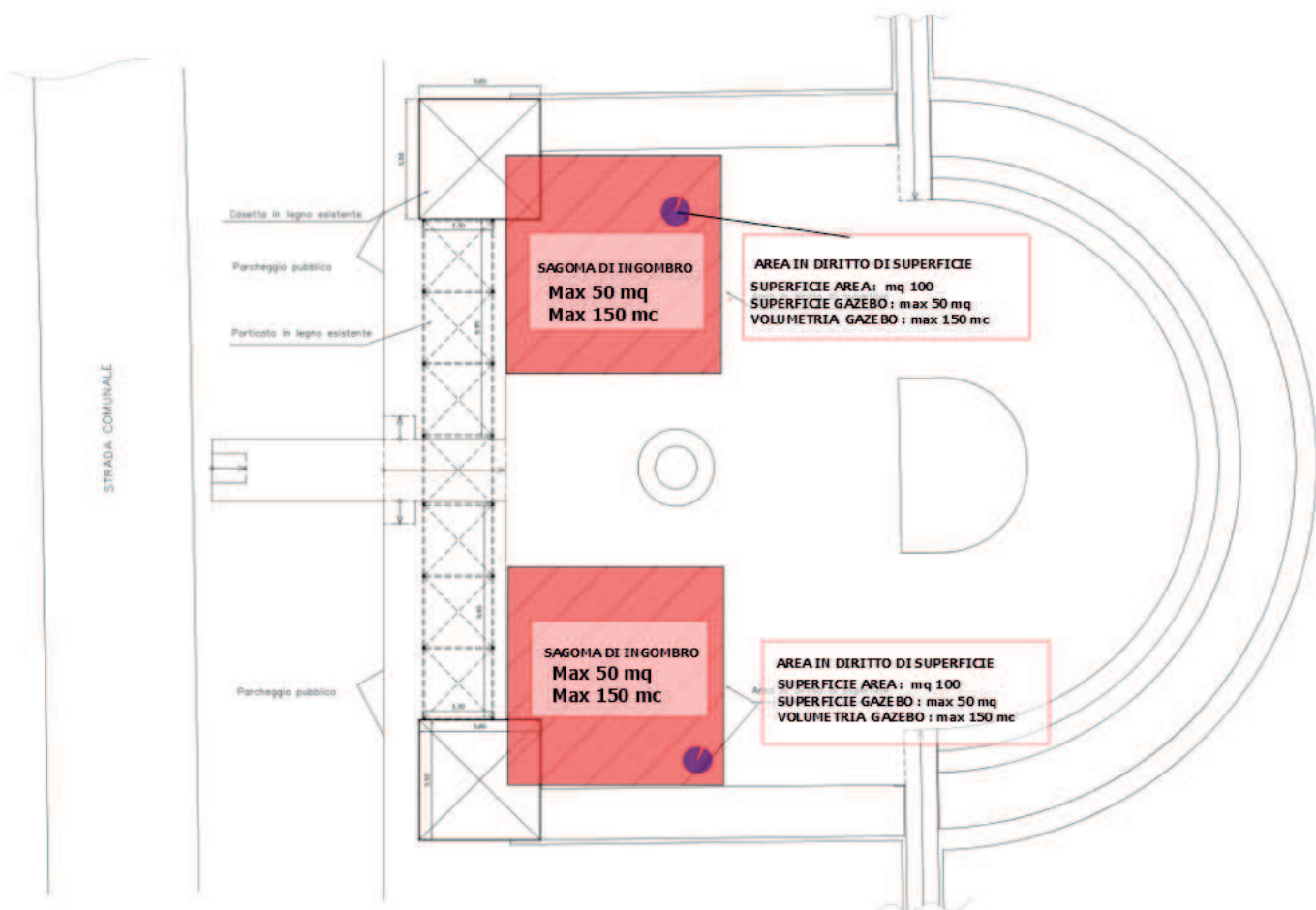
SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE LORDA STRUTTURA	H. STRUTTURA	VOLUMETRIA STRUTTURA	DESTINAZIONE
mq 100	max mq 50	max ml 3,00	max mc 150	esercizi pubblici: ad esempio - bar con sala riunioni ; - edicola con sala riunioni ; ecc. con sala riunioni

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, e dei conteggi effettuati per determinare il più probabile diritto di superficie dell'area in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova.

Di seguito la perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento dell'incarico assegnato.

2. UBICAZIONE

L'area e le strutture in legno soprastanti si trovano lungo Via Cincinelli ed è stata edificata con concessione edilizia n.24667/98 pos.6134 in data 07.07.1999 a seguito di convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti in data 27.05.1999 tra il Comune di Macerata e i singoli lottizzanti per la realizzazione del progetto delle opere di urbanizzazione redatto nell'aprile 1998 dall'Ing. Antonio Bartolini di Macerata.



Planimetria con indicazione delle aree

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area è distinta al Foglio 68 p.lla 2628 ha una superficie complessiva di mq.6.190 comprensiva della superficie pavimentata dell'area verde circostante. Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è stato eseguito dall'ing. Dino Caraceni in data 18.04.2008.

In via di prima approssimazione le porzioni in oggetto hanno una superficie di circa 100 mq.

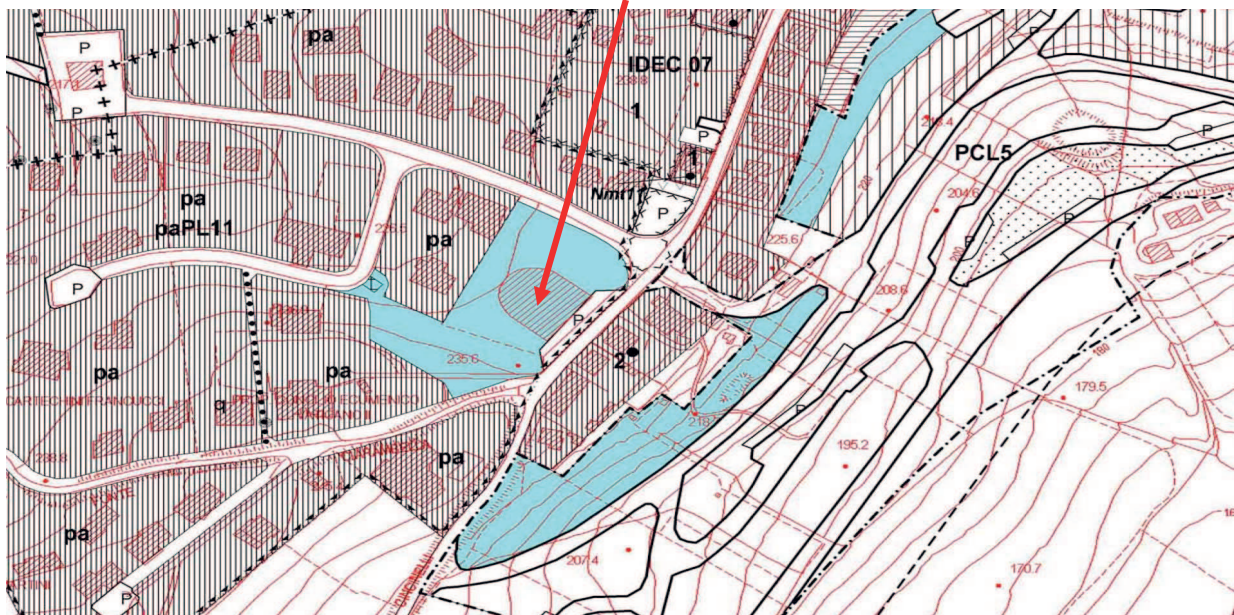
4. PROPRIETA'

L'immobile in oggetto è di proprietà del Comune di Macerata per la quota di 1000/1000.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'area, a norma del vigente P.R.G. e in particolare dell'ultima variante in vigore dal 10.01.2019, è regolata dall'articolo n. 34 " **ZONE A VERDE PUBBLICO** " .

Estratto del piano regolatore generale - area in oggetto



Le prescrizioni urbanistiche sono appresso riportate:

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) *Zone a verde pubblico a giardini e parco*
- b) *Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.*

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.

a) *Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, **tali aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo.** In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonchè eventuali necessari spazi per la sosta pedonale. È consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50. La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purchè a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area, ad esclusione della zona sottostante V.le Leopardi e Via Trento in cui non sono consentiti impianti sportivi di sorta, ma solo sistemazioni a verde, stante la presenza della Fonte Maggiore (XIV sec.) e del centro storico soprastante.*

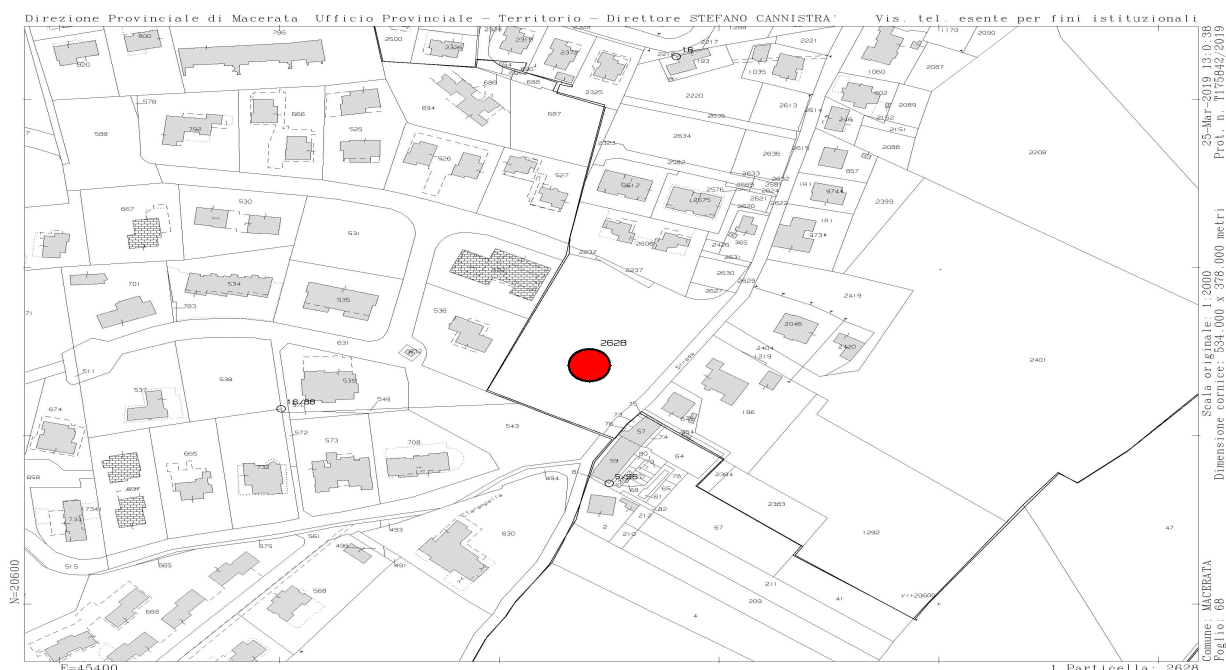
6. DATI CATASTALI

Catastalmente l'area è identificata come di seguito:

Foglio	P.IIa	Superficie mq	Qualità	Classe
68	2628	6.190	Seminativo arborato	2

Intestato:	Comune di Macerata - c.f. 00093120434
Diritti e oneri reali	Proprietà per 1/1

estratto di mappa catastale – F.68 p.IIIa 2628



7. PESI E VINCOLI GIURIDICI

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato.

8.SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, in altre parole dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del corrispettivo del diritto di superficie che il Comune di Macerata intende costituire su due aree di circa 100 mq ciascuna.

Il diritto di superficie (art.952 del Codice civile) si origina quando il proprietario del suolo (*concedente*) cede ad altro soggetto (*superficiario*) la possibilità di eseguire e di mantenere, sopra o sotto il suolo (art.955 C.C.), una costruzione acquistandone la proprietà. Quando scade il diritto di superficie, il proprietario del suolo diventa proprietario anche della costruzione (Art.953 c.c.).

Tale diritto di superficie si costituisce a titolo oneroso; la base estimativa consisterà nel determinare il più probabile valore medio annuo che il superficiario corrisponderà al proprietario del suolo secondo la seguente formula:

$$a = V_{area} * R$$

a = canone annuo

V_{area} = Valore dell'immobile nello stato attuale

R = saggio di capitalizzazione.

Il tasso di interesse **R** non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Dunque, **R** si ricava dalla seguente formula:

$$R = R_A + R_B + R_C / P_X + P_Y + P_Z$$

Dove R_A , R_B rappresentano i canoni di affitto annui dei comparables e $P_Y + P_Z$ il prezzo di compravendita dei comparables : entrambi saranno ricavati dalla consultazione dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al **2° Semestre del 2018** per destinazioni commerciali :

Provincia: MACERATA Comune: MACERATA
Fascia/zona: Centrale/VIE: CIOCI, CADORNA, MUGNOZ, MAMELI, BARILATTI, BATA, PIAVE, MANZONI, ALIGHIERI, ALFIERI - P.ZZA PIZZARELLO, ZONA TRIBUNALE, RIONE MARCHE
Codice zona: B9 Microzona: 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio prezzi compravendita (P)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio canoni locazione (R)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1400	2500	1950	7	12	9,5
Negozi	Normale	850	1400	1125	5	8,2	6,6

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LE VERGINI, ZONA CORNETO, C.DA VALLEBONA, VIA CINCINELLI, VIA LATTANZIO VENTURA
Codice zona: C5 Microzona: 3

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio prezzi compravendita (P)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio canoni locazione (R)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1550	2500	1825	8	13	10,5
Negozi	Normale	1150	1750	1450	6	9	7,5

Fascia/zona: Centrale/VIE: SAN GIOVANNI, VIA D.BOSCO, VERDI, GIGLI, MARCHETTI, S.LUCIA, BRACCIALARGHE, PANCALDUCCI, PALADINI, ORFANELLI, SEVERINI, PADRE FELICE ROSETANI
Codice zona: B4 Microzona: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio prezzi compravendita (P)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio canoni locazione (R)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1500	2100	1800	7	10,5	9,75
Negozi	Normale	850	1200	1025	5	7,5	6,25

Tabellando i dati sopraesposti al fine della ricerca di R , canoni di affitto, e P, prezzi di compravendita e, in questo caso, dei valori desunti dal "trattamento statistico" di prezzi , si ottiene

zone Microzone	Codice zona: B9 Microzona: 2	Codice zona: C5 Microzona: 3	Codice zona: B4 Microzona: 1	Somma dei valori	R/P

Valori							
Valore Medio cano- ni locazione (R)	9,5	6.6	10.5	7,5	9,75	6,25	50,10
Valore Medio prez- zi compravendita (P)	1.950	1.125	1.825	1.450	1.800	1.025	9.175
							0,0546

Il saggio di capitalizzazione **R** è di 0,0546 pari al 5,45%.

La ricerca del **V area** è finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato tenuto conto delle reali condizioni in cui il bene si trova. In assenza di dati di mercato concernente terreni edificabili compravenduti recentemente sarà possibile calcolare il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato (Vf) , in seguito sarà possibile ricavare il valore dell'area (**V area**) come percentuale *p*% del valore complessivo dell'immobile.

L'incidenza dell'area (*p*%) misura il rapporto tra il valore complessivo dell'immobile e il valore del fattore suolo. Il dato medio è approssimativamente noto avvalendosi delle informazioni tratte dai borsini immobiliari pubblicati dagli enti specializzati nel mercato immobiliare, interpretando, alla luce dell'andamento dell'economia locale e delle trasformazioni territoriali in atto, gli elementi raccolti.

In generale l'incidenza del fattore area è funzione della sua localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, produttiva, commerciale, ecc.), dell'indice di edificabilità , delle caratteristiche fisiche (pendenza, conformazione ecc.) dell'area. La banda di oscillazione varia tra il 10 e il 12% sul territorio comunale.

Per poter ragionevolmente eseguire il calcolo prendendo a riferimento le percentuali note ricavate dal mercato, al valore assunto per l'area debitamente urbanizzata ed idoneizzata, ai fini della presente relazione di stima, tenuto conto della destinazione a fini "commerciali" del bene e delle sue caratteristiche intrinseche, si assume come incidenza dell'area edificabile sul prodotto edilizio il valore medio delle percentuali su esposte che è pari a *p*% = 11 % .

Moltiplicando il valore minimo di negozi in stato conservativo **ottimo** previsto nei valori OMI per la **zona oggetto di valutazione, C5 – Microzona 3 – Semicentrale**

per la percentuale dell' 11%, si ottiene :

$$\text{€/mq } 1.550,00 \times 11 \% = \text{€ } 170,50/\text{mq}$$

Il valore complessivo delle aree risulta essere determinato in:

$$\text{€ } 170,50/\text{mq} \times \text{mq} (100 + 100) = \text{€ } 34.100,00$$

A questo punto dall'applicazione della formula

$$a = V \text{ area} \times R$$

dove

a = canone annuo

V area = Valore dell'immobile nello stato attuale

R = saggio di capitalizzazione.

si ha che

$$a = \text{€ } 34.100,00 \times 5,45\% = \text{€ } 1.858,45 \text{ €/anno}$$

Ipotizzato che il diritto di superficie sia a tempo determinato, per complessivi **30 anni** a partire dal 2019, sino al **2049** compreso si ottiene

$$Va = \frac{a(q^n - i)}{rq^n}$$

dove

Va = accumulazione iniziale, all'attualità, del corrispettivo del diritto di superficie anticipato di *n* rate all'atto della scadenza della prima rata

n = è il numero delle annualità che si sommano

a = importo del canone annuo

r = tasso di accumulazione iniziale

q = 1+r

Il tasso di attualizzazione/rivalutazione, a partire dal 1° marzo 2019, in conformità alla Comunicazione della Commissione europea 2008/C 14/0 (GUUE n. 14 del 19 gennaio 2008), per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione, è pari allo 0,87% ed è stato determinato con decreto del Ministero dello Sviluppo economico pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 69 del 22 marzo 2019.

Sostituendo si ottiene

$$Va = \frac{1.858,45 * (1 + 0.0087)^{30} - 1}{0.0087 * (1 + 0.0087)^{30}} = \text{€ } 82.205,73$$

9. CONCLUSIONI

Considerate le varie caratteristiche ritenute influenti, al termine del processo estimativo e con riferimento all'attualità, è stato determinato in **€ 82.205,73** il corrispettivo del diritto di superficie per 30 anni di 2 aree di mq 100 ciascuna, site in via Cincinelli nell'area del PL 11, per essere trasformate per lo svolgimento di attività commerciali.

Si rappresenta infine che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto del procedimento utilizzato per la stima in argomento, tale alea può essere considerata pari al +/- 10%.

La stima è stata eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere ed è finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito.

Il Dirigente del Servizio Servizi Tecnici
(Ing. Tristano Luchetti)

Allegati:

-documentazione fotografica