

SOLUZIONE

1) PREMESSA

A evasione dell'incarico ricevuto dal sig. proprietario dell'area sita in , località , allo scopo di effettuare la divisione dell'area e di determinare il più probabile valore della porzione che verrà venduta, il sottoscritto , iscritto all'albo dei geometri della provincia di , al n° , ha effettuato i necessari sopralluoghi sull'area in oggetto e i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'ufficio tecnico del comune e la conservatoria dei registri immobiliari.

2) DESCRIZIONE DEL'AREA.

Ubicazione

L'area in oggetto si trova nella zona semicentrale-periferia della città di , in via

E' censita nel catasto terreni del comune di , alla partita n° , intestata alla ditta , presenta i seguenti estremi catastali: foglio n° , particella n° , superficie 00.21.68 ha, qualità , classe , RD , RA , Confina a sud con via mentre gli altri lati confina con proprietà private.

Configurazione e dimensioni

L'area presenta una forma rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale per il lato più lungo di m. 60 mentre l'altro lato risulta di m. 36 per una superficie complessiva di mq. 2160. L'area verrà suddivisa in due porzioni uguali di dimensioni di m. 30 x 36 per cui la superficie che verrà venduta sarà di mq 1.080.

Caratteristiche geopedologiche

La natura del suolo è di tipo alluvionale e le caratteristiche del substrato pedogenetico sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni di edifici aventi caratteristiche simili a quelli ordinari in zona.

Collegamenti e servizi

L'area, anche se si trova in zona semicentrale-periferia, è in buona posizione in quanto nelle immediate vicinanze vi sono molti servizi essenziali: scuole, farmacia, supermercato e negozi di vario genere. L'area è sufficientemente servita dai mezzi pubblici urbani.

Utilizzazione dell'area

Il PRG prevede per tale zona (di completamento zona B) un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, un indice di copertura del 50%, altezza massima degli edifici m. 10, distanza di m. 10 dall'asse stradale e dai fabbricati di m. 5 dai confini.

Caratteristiche del fabbricato che potrà essere edificato

L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buona fattura.

Viste le caratteristiche esclusivamente residenziale della zona ed il tipo dei fabbricati esistenti, l'ordinaria trasformazione dell'area prefigura la costruzione di una palazzina con 3 piani fuori terra, con sei appartamenti, due per piano, con garage, cantina e soffitto; con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento con muratura esterna in foratoni. Il tetto avrà orditura in legno e copertura con tegole marsigliesi. Il vano scala sarà rivestito in marmo fino all'altezza di m. 1,50, a intonaco per la parte restante. Gli appartamenti saranno di buon livello qualitativo, di tipo civile, classabili alla categoria catastale A/2 classe 3.

VALUTAZIONE

E' possibile effettuare la valutazione utilizzando entrambi i procedimenti di stima in funzione del tipo di mercato ipotizzato.

3a) STIMA DELL'AREA mediante il procedimento sintetico

La zona in cui ricade l'area, presenta un mercato molto attivo. Attraverso le diverse contrattazioni verificatesi recentemente si sono potuti rilevare i seguenti prezzi di mercato, ottenuti in libera compravendita, di aree fabbricabili con caratteristiche simili a quella oggetto di stima o differenti solo per l'indice di edificabilità. Quindi viene utilizzato come parametro di confronto il metro cubo edificabile.

Area	Superficie (mq)	Indice di fabbricabilità	Cubatura (mc)	Prezzo (€)
A	1.200	3,0	3.600	300.000
B	900	3,5	3.150	235.000
C	1.300	3,5	4.550	360.000
D	1.100	3,0	3.300	260.000
Sommatoria (Σ)	-----	-----	14.600	1.155.000

$$\text{prezzo unitario} = \frac{\Sigma V}{\Sigma_{mc}} = \frac{1.155.000}{14.600} = 79,11 \text{ €/mc}$$

Il lotto da stimare ha una superficie di 1.080 mq con un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, pertanto può realizzare 3.240 mc (1.080 x 3)

quindi il suo valore sarà $3.240 \text{ mc} \times 79,11 \text{ €/mc} = 256.316,4 \rightarrow \underline{\underline{256.316 \text{ €}}}$

con un valore a mq di **237,33 €/mq** ($256.316 \text{ €} : 1.080 \text{ mq}$).

3b) STIMA DELL'AREA mediante il procedimento analitico

La zona B è una zona di completamento e, quindi, buona parte delle aree sono già state utilizzate per fini edificatori; solo alcune aree risultano ancora libere ma, negli ultimi anni, le compravendite di suoli edificabili sono state molto contenute a causa di una crisi economica generale e diffusa.

Pertanto, in tale situazione risulta difficile ricorrere al procedimento comparativo non essendoci la possibilità di formare una scala di valori noti cui fare riferimento. Quindi si dovrà preferire il procedimento analitico ricorrendo al valore di trasformazione.

Tale valore deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (Kt)

Determinazione del valore del fabbricato

Dati tecnici del fabbricato

Volumetria realizzabile = 1.080 mq x 3 mc/mq = 3.240 mc.

L'edificio sarà rialzato cm 50 dal piano di campagna, costituito da 3 piani fuori terra con sei appartamenti, due per piano, con un'altezza media del piano di m. 3,10 (comprensivo del solaio), un sottotetto alto cm 70 lato gronda e m. 3,00 lato più alto e presenterà un'altezza complessiva di m.10. La superficie coperta sarà 324 mq (3.240 mc : 10 m.).

Tale superficie rientra nei limiti imposti dall'indice di copertura che prevede una copertura massima del 50% (mq 1.080 x 0,50 = 540 mq > 324 mq).

La superficie commerciale degli appartamenti è:

- piano rialzato (P.R.) = (324 – 36 (vano scala + androne)) : 2 = **144 mq;**
- altri piani = (324 – 16 (vano scala)) : 2 = **154 mq.**

Ogni appartamento avrà come pertinenza **50 mq** di soffitta (324 -24 (parti in comune)) : 6 = 50).

Il fabbricato presenterà inoltre un piano seminterrato di altezza m. 2,50 in cui saranno ricavati, per ogni unità immobiliare, un garage di **30 mq** ed una cantina di circa **16 mq.**

(324 – 48 (superficie in comune)) : 6 = 46 → 30 + 16

Ogni appartamento del 1° e 2° piano avrà **9 mq** di balcone ciascuno.

Dati economici

Nella zona è abbastanza attivo il contratto locativo, per cui conosciamo i canoni di locazione medi e ordinari attribuibili a immobili dello stesso tipo. Per appartamenti simili a quelli in oggetto si reputa normale un canone mensile anticipato di 3 € per mq commerciale per le unità immobiliari del piano terra mentre per quelli al 1° e 2° piano un incremento del canone del 10% (3 + 10% = 3,3 €/mq).

Determinazione della superficie netta commerciale

Per determinare la superficie netta commerciale di ciascun appartamento è necessario aggiungere la superficie del garage, cantina, soffitta e balcone dopo aver effettuato un adeguato ragguaglio:

- sup. comm. del garage = 60% della sup. reale = 30 mq x 0,60 = 18 mq
- sup. comm. della cantina = 20% della sup. reale = 16 mq x 0,20 = 3,2 mq
- sup. comm. della soffitta = 20 % della sup. reale = 50 mq x 0,20 = 10 mq
- sup. comm. del balcone = 30 % della sup. reale = 9 mq x 0,30 = 2,7 mq

Superficie commerciale complessiva di ciascun appartamento

piano	U.I.	Appartamento mq comm.	Balcone mq comm	Garage mq comm	Cantina mq comm	Soffitta mq comm	Totale mq
P.R.	1	144	-----	18	3,2	10	175,2
	2	144	-----	18	3,2	10	175,2
1° P.	1	154	2,7	18	3,2	10	187,9
	2	154	2,7	18	3,2	10	187,9
2° P.	1	154	2,7	18	3,2	10	187,9
	2	154	2,7	18	3,2	10	187,9
Totale superficie commerciale							1.102

Critério estimativo utilizzato

Come criterio estimativo viene utilizzato il probabile valore di capitalizzazione $V_0 = Bf/r$, pertanto occorre calcolare il Bf e il saggio di capitalizzazione.

Ricerca del saggio di capitalizzazione e del saggio commerciale

Il saggio di capitalizzazione medio in zona relativo a fabbricati simili al nostro, scaturito dal rapporto $\Sigma Bf / \Sigma V$, è del 3% mentre il saggio medio bancario utilizzato dagli istituti bancari della zona è del 5%

Calcolo del Bf e del valore dell'appartamento posto al piano terra

Bf = reddito padronale lordo (RPL) – spese di parte padronale (SPP)

RPL = canone annuo + interessi bancari

rata mensile anticipata = sup. comm. x 3 €/mq = 175,2 x 3 = 525,6 €

$$RPL = \text{rata} \left(N + r \frac{N+1}{2} \right) = 525,6 \left(12 + 0,05 \frac{12+1}{2} \right) = 6.478,02 \text{ €}$$

Le spese di parte padronale medie e ordinarie nella zona per beni simili al nostro ammontano al 18% del RPL e comprendono: quote di reintegrazione, manutenzione straordinaria e assicurazione, I.C.I., quote sfitto e inesigibilità del canone, amministrazione e sorveglianza, interessi mediamente anticipati su tutte le spese.

$$SPP = RPL \times 18\% = 6.478,02 \times 0,18 = 1.166,04 \text{ €}$$

$$Bf = RPL - SPP = 6.478,02 - 1.166,04 = 5.311,98 \text{ €}$$

$$V_0 = \frac{Bf}{r} = \frac{5.311,98}{0,03} = \mathbf{177.066 \text{ €}}$$
 valore dell'appartamento posto al P.R.

Calcolo del Bf e del valore dell'appartamento posto al 1° o al 2° piano

Bf = reddito padronale lordo (RPL) – spese di parte padronale (SPP)

RPL = canone annuo + interessi bancari

rata mensile anticipata = sup. comm. x 3,3 €/mq = 187,9 x 3,3 = 620,07 €

$$RPL = \text{rata} \left(N + r \frac{N + 1}{2} \right) = 620,07 \left(12 + 0,05 \frac{12 + 1}{2} \right) = 7.642,36 \text{ €}$$

$$SPP = RPL \times 18\% = 7.642,36 \times 0,18 = 1.375,62 \text{ €}$$

$$Bf = RPL - SPP = 7.642,36 - 1.375,62 = 6.266,74 \text{ €}$$

$$V_0 = \frac{Bf}{r} = \frac{6.266,74}{0,03} = \mathbf{208.891,33 \text{ €}}$$
 valore di un appartamento posto al 1° e 2° piano.

Valore dell'intero fabbricato

Valore fabbricato = (Valore appartamento P.R. X 2) + (Valore appartamento al 1° e 2° P x 4)

$$\text{Valore fabbricato} = (177.066 \text{ €} \times 2) + (208.891,33 \text{ €} \times 4) = \mathbf{1.189.697,32 \text{ €} \rightarrow 1.189.700 \text{ €}}$$

Calcolo del costo della trasformazione

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione.

Tenuto conto che nella zona l'attività costruttiva è abbastanza intensa, attraverso un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore abbiamo potuto appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di € 850 al metro quadro commerciale.

$$Kt = 1.102 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = \mathbf{936.700 \text{ €}}$$

Calcolo del valore di trasformazione (Va) Valore dell'area

$$Va = \text{Valore del fabbricato} - \text{Costo della trasformazione} = 1.189.700 - 936.700 = \mathbf{253.000 \text{ €}}$$

$$Va/mq = \frac{\text{valore dell'area}}{\text{superficie dell'area}} = \frac{253.000 \text{ €}}{1.080 \text{ mq}} = \mathbf{234,26 \text{ €/mq}}$$

4) OPERAZIONI CATASTALI DA EFFETTUARE

In seguito alla divisione dell'area ed alla vendita di una parte di essa dovranno essere attuate tutte le procedure necessarie all'aggiornamento degli atti catastali.

Il tecnico dovrà dapprima eseguire il frazionamento dell'area, richiedendo all'Agenzia del Territorio della provincia un estratto di mappa, contenente la particella da frazionare, che l'Ufficio rilascerà su apposito modello 51 in carta lucida con l'indicazione dei punti fiduciali (PF) da utilizzare per il rilievo.

Oltre al modello 51 compilato in tutte le sue parti, il professionista dovrà presentare anche i seguenti elaborati tecnici:

MOD. 51 F TP, in triplice copia, contenente la dimostrazione numerica del frazionamento, da cui dovrà risultare che la somma delle superfici delle particelle derivate dal frazionamento

corrisponde alla superficie della particella originaria;
ELABORATO GRAFICO dell'oggetto del rilievo; cioè indicare la posizione della nuove linee dividenti, e non deve contenere necessariamente il PF utilizzabili per l'inquadramento del tipo.
SCHEMA DEL RILIEVO rappresenta la dimostrazione grafica di come è avvenuto il frazionamento. Riporta l'indicazione dei punti fiduciali utilizzati, l'indicazione dei punti generatori delle osservazioni, l'oggetto del rilievo con la numerazione dei punti di dettaglio ed eventuali misure integrative;
LIBRETTO DELLE MISURE nel quale sono indicate tutte le rilevazioni eseguite direttamente sul terreno e quelle calcolate per mezzo di artifici consentiti.
RELAZIONE TECNICA dove sono raccolte le osservazioni del tecnico ed in particolare vengono motivate le eventuali difficoltà che hanno determinato l'impossibilità di soddisfare completamente le disposizioni impartite dall'ufficio.
CD contenente il programma PREGEO con tutte le informazioni metriche adeguatamente codificate e riportate nel libretto delle misure.
Consente di ottenere più rapidamente l'approvazione del tipo.

Approvato il tipo di frazionamento, occorre effettuare la voltura catastale.
In questo caso, trattandosi di compravendita, il notaio che ha redatto l'atto di trasferimento dovrà presentare presso l'Agenzia del Territorio la domanda di voltura, compilata su modello 13 TP CATASTO TERRENI entro 30 giorni dall'avvenuta registrazione dell'atto stesso ed allegare i seguenti documenti:
a) copia conforme all'originale dell'atto traslativo, debitamente registrato, in carta semplice;
b) certificato catastale di partita relativo agli immobili oggetto di voltura;
c) tipo di frazionamento.
Il frazionamento e la conseguente voltura catastale darà origine alla variazione di tutti i documenti catastali.

5) CONCLUSIONE

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto geom. ha accertato, per l'immobile di proprietà del committente sig., un probabile valore di mercato di **253.000 €** con un valore unitario di **234,26 €/mq.**

IL TECNICO

GRIGLIA DI VALUTAZIONE

INDICATORI		PUNTEGGI (in quindicesimi)	
		PREVISTO	ASSEGNATO
Descrizione dell'area e del fabbricato oggetto di stima	Non affrontata	0	
	Affrontata parzialmente	1	
	Affrontata totalmente con degli errori	2	
	Affrontata totalmente ed in modo adeguato	3	
Scelta e giustificazione del procedimento estimativo per la stime dell'area e del fabbricato.	Non giustificati	0	
	Giustificati parzialmente e in modo errato	1	
	Giustificati totalmente con delle imprecisioni	2	
	Giustificati tutti ed in modo adeguato	3-4	
Stima del valore del fabbricato e dell'area	Non affrontata	0	
	Svolta parzialmente ed in modo errato	1	
	Svolta parzialmente ed in modo esatto	2	
	Affrontata totalmente con diversi errori	3	
	Affrontata totalmente con procedimento esatto e imprecisioni nei calcoli	4	
	Affrontata totalmente in modo adeguato	5-6	
Operazioni catastali	Non affrontati	0	
	Affrontati parzialmente	1	
	affrontati totalmente in modo adeguato	2	
TOTALE PUNTEGGIO RAGGIUNTO (in quindicesimi)			