

INTERPRETAZIONE DEL TESTO

Su un fabbricato, le cui possibilità edificatorie sono state sfruttate solo parzialmente, è possibile sopraelevare altri due piani e il titolare di tale diritto ci chiede la sua valutazione economica.

Inoltre viene chiesto:

- di calcolare la rata di ammortamento per un potenziale mutuo che il potenziale acquirente dovrebbe attivare per l'acquisto del diritto;
- di predisporre una tabella millesimale;
- di indicare tutte le operazioni catastali da effettuare.

Pertanto si procederà nel seguente modo:

- 1) valutazione del diritto di sopraelevazione (Vds) che, a sua volta, richiederà la stima:
 - a) del costo di costruzione delle nuove u.i.;
 - b) dell'indennizzo da corrispondere al condominio;
 - c) del valore ordinario delle nuove u.i.;
- 2) calcolo della rata di ammortamento;
- 3) predisposizione di una tabella millesimale;
- 4) indicazione di tutte le operazioni catastali necessarie.

Prima di passare all'analisi e alla soluzione dei suddetti punti, verrà effettuata, come richiesto dal testo, una descrizione sia del fabbricato che delle nuove u.i.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima, di recente costruzione, è ubicato in una zona centrale del comune di Gela, in via Palazzi n°, foglio mappale n°, particella n° 187. E' di forma rettangolare, occupa una superficie di 275 mq, su un'area condominiale di 600 mq, e presenta, attualmente, 3 piani fuori terra con un seminterrato. Il piano terra (P.T.) è adibito a negozio e tutti gli altri piani ad alloggi, due per piano, di civile abitazione (A/2), classe 5, con una superficie di 130 mq/ca, a cui si accede da un vano scala centrale di 15 mq. Sullo stesso fabbricato è possibile elevare altri due piani con le stesse caratteristiche dei piani esistenti. Mentre il seminterrato è un unico ambiente adibito ad autorimessa, ogni u.i. ha diritto a un posto auto (anche per quelli da realizzare).

La palazzina è in cemento armato con muratura esterna in blocchi di laterizio forato. Ogni piano ha un'altezza di 3,10 metri (comprensivo di solaio), tutte le u. i. si affacciano sulla strada principale e hanno lo stesso orientamento. I solai sono stati realizzati con travi e tavelloni in laterizio, mentre il tetto, attualmente con lastrico solare, dopo la sopraelevazione, sarà trasformato in terrazza che, per volontà dell'attuale titolare del diritto, potrà essere utilizzata da tutti i condomini.

Il fabbricato è provvisto di ascensore e tutti gli alloggi hanno un impianto di riscaldamento autonomo.

Il fabbricato si trova in una zona tranquilla vicina al centro storico ed è particolarmente appetibile per la panoramicità di cui godono tutte le sue u.i., confina con il parco comunale, è ben servita dai mezzi pubblici e nella zona sono presenti le principali infrastrutture come scuole, uffici, chiesa, negozi, banche, farmacia ecc.

Gli appartamenti sono tutti uguali, eccetto per la posizione del piano, molto luminosi ed hanno 7 vani ciascuno (ingresso, corridoio, 3 camere da letto, una cucina, un salone, due bagni e un ripostiglio).

I pavimenti sono in parquet nell'ingresso, nel corridoio, nel salone e nelle camere da letto, mentre in cucina e nei bagni sono in ceramica di buona qualità. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera isolante. Tutti gli impianti (idrico, termico, elettrico e del gas) sono stati realizzati nel rispetto di tutte le normative in vigore.

1) STIMA DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE (Vds)

Tale diritto si può valutare attraverso il probabile valore di trasformazione, che consiste nella differenza fra i beni che si otterranno dalla trasformazione meno tutte le spese necessarie per trasformarlo, quindi si calcola nel seguente modo:

$Vds = \text{valore delle nuove u.i.} - (\text{costo di costruzione complessivo} + \text{indennità da corrispondere al condominio per la sopraelevazione})$

a) STIMA DEL VALORE ORDINARIO DELLE NUOVE U.I.

Si potranno realizzare 4 appartamenti tutti uguali (due per ogni sopraelevazione) pertanto, procederemo al calcolo per una u. i. e il valore ottenuto verrà moltiplicato per quattro.

Il testo ci suggerisce di calcolare V_o attraverso la stima analitica, che consiste nel trovare il valore di un bene attraverso la sommatoria di tutti i suoi redditi futuri, in quanto chi acquista quel bene è come se acquistasse tali redditi. Visto che si tratta di beni di nuova costruzione, la durata economica si può considerare illimitata (oltre i 100 anni) pertanto la formula da utilizzare è la seguente:

$V_o = Bf / r$ (saggio di capitalizzazione)

Per poter applicare la suddetta formula occorre calcolare il beneficio fondiario (Bf) e ricercare i saggi.

Ricerca del saggio commerciale

Attraverso un'indagine di mercato fra gli istituti bancari della zona, si è visto che il saggio bancario medio utilizzato per questi tipi di investimento è del **4%**.

Ricerca del saggio di capitalizzazione

Considerato che nella zona il mercato delle abitazioni è molto attivo e che, negli ultimi mesi, sono stati venduti 3 appartamenti che presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche (con posto auto) simili a quelli da realizzare, possiamo calcolare il saggio di capitalizzazione attraverso il rapporto $\sum Bf / \sum \text{prezzi}$

Riportiamo in tabella i dati accertati dei suddetti appartamenti simili al nostro:

APPARTAMENTI	Beneficio fondiario (€)	PREZZI (€)
A	4.800	200.000
B	5.500	220.000
C	4.560	190.000
	$\sum Bf$ 14.860	$\sum \text{prezzi}$ 610.000

Saggio di capitalizzazione = $\sum Bf / \sum \text{prezzi} = 14.860 : 610.000 = 0,024 \times 100 = \mathbf{2,4 \%}$

Calcolo del Bf

$Bf = \text{reddito padronale lordo (Rpl)} - \text{spese di parte padronale (Spp)}$

Calcolo del Rpl

Il Rpl è uguale al canone annuo più gli interessi maturati

Il testo ci indica che, nella zona, il canone annuo medio di affitto, per u.i. simili di nuova costruzione, è di 55 €/mq da pagare con rate mensili anticipate, pertanto avremo:

rata mensile = $55 \text{ €/mq} \times 130 \text{ mq} : 12 \text{ (mesi)} = 596 \text{ €}$

$Rpl = 596 \times (12 + 0,04 \times 6,5) = 7.307 \text{ €}$

Calcolo delle Spp

Le spese di parte padronale comprendono:

- a) Le quote di manutenzione straordinaria e ordinaria (solo quelle a carico del proprietario), le quote di reintegrazione e quelle di assicurazione.

Complessivamente incidono per l'8% sul Rpl = $7.307 \times 0,08 = 584,56 \text{ €}$

- b) Le imposte (IRPEF e IMU)

- L'IRPEF, essendo un'imposta personale e progressiva, varia da soggetto a soggetto e, quindi, di difficile calcolo;
- L'IMU, anche se è un'imposta reale e proporzionale, tiene conto dell'aliquota del comune e può essere soggetta a variazione (l'IMU si calcola moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5% , per un coefficiente 160 per l'aliquota stabilita dal comune).

Entrambe le imposte incidono per il 22% sul Rpl = $7.307 \times 0,22 = 1.607,54 \text{ €}$

- c) Sfitto e inesigibilità.

Lo sfitto nella nostra zona è molto limitato, la domanda degli appartamenti da affittare è buona e, inoltre, il rischio di un mancato pagamento è molto basso in quanto, normalmente, è interessata una fascia sociale medio alta che non crea problemi nei pagamenti, pertanto le spese per sfitto e inesigibilità incidono mediamente per l'1% = $7307 \times 0,01 = 73 \text{ €}$

- d) Amministrazione e sorveglianza

E' usanza locale che in un piccolo condominio, come il nostro, l'amministrazione sia di tipo familiare (a turno fra i condomini) con un'incidenza dell'1% sul Rpl = $7307 \times 0,01 = 73 \text{ €}$

- e) Interessi mediamente anticipati calcolate sulle suddette spese

Interessi = $(584,56 + 1.607,54 + 73 + 73) \times 0,04 \times 180/360 = 46,76 \text{ €}$

Spp = $584,56 + 1.607,54 + 73 + 73 + 46,76 = 2.384,86 \text{ €}$

Quindi il beneficio fondiario è uguale a **Bf** = $\text{Rpl} - \text{Spp} = 7.307 - 2.384,86 = 4.922,14 > 4.922 \text{ €}$

Adesso possiamo calcolare il valore ordinario di uno degli appartamenti, da realizzare con la sopraelevazione, posto al 3° o al 4° piano.

$$\text{Vo} = \text{Bf} / r > \text{Vo} = 4.922 : 0,024 = 205.083 \text{ €}$$

- b) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO

Il calcolo del costo di costruzione comprenderà la realizzazione delle nuove u. i., con la terrazza come copertura dello stabile.

Sulla base dei dati forniti dal testo, attraverso l'Associazione Costruttori operante nella zona, abbiamo:

a) costo di costruzione (K) = $280 \text{ €/mc} \times (6,20 \times 275) = 477.400 \text{ €}$

b) profitto d'impresa (il 15% di K) = $477.400 \times 0,15 = 71.610 \text{ €}$

c) spese di progetto e direzione lavori (il 5% di K) = $477.400 \times 0,05 = 23.870 \text{ €}$

d) oneri di urbanizzazione (15 €/mc) = $13 \times 6,20 \times 275 = 25.575 \text{ €}$

TOTALE = $477.400 + 71.610 + 23.870 + 25575 = 598.455 \text{ €}$

c) CALCOLO DELL'INDENNITA' DI SOPRAELEVAZIONE

Il titolare del diritto di sopraelevazione dovrà corrispondere un'indennità al condominio in quanto andrà a costruire su un'area condominiale. Tale indennità sarà uguale al valore dell'area diviso il numero complessivo dei piani, compresi quelli da edificare, moltiplicato il numero di piani da edificare.

$$\text{Ind.} = \frac{300.000}{3+2} \times 2 = 120.000 \text{ €}$$

Adesso possiamo calcolare il Vds

Vds = valore delle nuove u.i. - (costo di costruzione complessivo + ind. di sopraelevazione)

$$\text{Vds} = 205.083 \times 4 - (598.455 + 120.000) = 101.877 \text{ €}$$

2) CALCOLO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

Dai dati del testo emerge che il potenziale acquirente ricorrerà ad un mutuo, per il 65% del valore, per l'acquisto del suddetto diritto e ci chiede di calcolare la rata di ammortamento.

Mutuo = $101.877 \times 0,65 = 66.220 \text{ €}$

Da pagarsi in 5 anni al saggio del 6% annuo con rate mensili anticipate.

Calcolo della rata mensile anticipata del mutuo

$$\text{Rata mensile anticipata} = \frac{\text{Mutuo}}{q} \times \frac{r \times q^n}{q^n - 1} = \frac{66.220}{1,005} \times \frac{0,005 \times 1,005^{60}}{1,005^{60} - 1} = 1.273,84 \text{ €}$$

3) PREDISPOSIZIONE DELLA TABELLA MILLESIMALE

Il calcolo dei millesimi di proprietà verrà fatto utilizzando il procedimento in base ai valori di mercato in quanto risponde, in modo diretto, al contenuto dell'art. 1118 del C.C., il quale stabilisce che i millesimi debbano essere calcolati in funzione delle caratteristiche delle singole u.i. e il valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Visto che tutti gli appartamenti dello stabile sono uguali come superficie, prospetto, orientamento, posto auto, utilizzo della terrazza e differiscono solo per la posizione del piano, si procederà utilizzando il valore ordinario di uno dei nuovi appartamenti e, attraverso dei coefficienti correttivi, si troveranno tutti gli altri valori.

Attraverso un'indagine di mercato nella zona e per beni simili al nostro, abbiamo appurato che, nei fabbricati provvisti di ascensore, gli appartamenti posti ai piani superiori sono più appetibili perché più

luminosi, meno rumorosi e godono di una maggiore panoramicità, pertanto il mercato è disposto a pagare il 3% in più per piano. Mentre per le u.i. poste all'ultimo piano, ai succitati comodi si deve aggiungere uno scomodo legato all'isolamento termico pertanto, si possono considerare di uguale valore a quello del penultimo piano (3°).

valore degli appartamenti posti al 3° e 4° piano = 205.083 €
 valore degli appartamenti posti al 2° piano = 205.083 x 0,97 = 198.931 €
 valore degli appartamenti posti al 1° piano = 205.083 x 0,94 = 192.778 €

Attraverso la stessa indagine di mercato abbiamo constatato che, nella zona, per le u.i. adibite a negozio, con posto auto, il mercato attribuisce un valore del 30% in più rispetto agli appartamenti posti al 1° piano. Considerato che tutto il P.T. è adibito a negozio e presenta una superficie doppia rispetto a un appartamento il suo valore sarà:

valore del P.T. = 192.778 x 2 x 1,30 = 501.223 €

I millesimi di proprietà verranno calcolati attraverso la seguente proporzione:

Valore intero fabbricato : 1.000 = Valore dell'U.I. : X

Calcolo dei millesimi di proprietà

U. I. ubicate al piano terra (PT) 1.000 : 2.104.973 x 501.223 = 238,10
 U. I. ubicate al primo piano 1.000 : 2.104.973 x 192.778 = 91,58
 U. I. ubicate al secondo piano 1.000 : 2.104.973 x 198.931 = 94,51
 U. I. ubicate al 3° e al 4° piano 1.000 : 2.104.973 x 205.083 = 97,43

Tabella dei millesimi di proprietà

piano	u.i.	Valore (€)	millesimi
Terra	negozio	501.223	238,10
Primo	appartamento	192.778	91,58
Primo	appartamento	192.778	91,58
Secondo	appartamento	198.931	94,51
Secondo	appartamento	198.931	94,51
Terzo	appartamento	205.083	97,43
Terzo	appartamento	205.083	97,43
Quarto	appartamento	205.083	97,43
Quarto	appartamento	205.083	97,43
TOTALI		Σ valori 2.104.973	Σ millesimi 1.000,00

5) OPERAZIONI CATASTALI DA EFFETTUARE

Trattandosi di fabbricati di nuova costruzione, in base alla legge n. 80/2006, il possessore ha l'obbligo di presentare al Catasto la dichiarazione di nuove costruzioni entro 30 giorni dal momento in cui i fabbricati siano diventati abitabili.

Il Professionista deve inoltrare la denuncia di nuova costruzione all'Ufficio delle agenzie del territorio con tutti i dati su supporto digitale, utilizzando il programma DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) che consente la stampa dei modelli richiesti per la denuncia di variazione:

- **Modello D1** : questo documento riporta il riferimento al tipo mappale di provenienza della particella, l'elenco dei documenti allegati, i dati identificativi degli intestati e delle unità immobiliari da

accatastare, la firma del dichiarante e del tecnico che ha predisposto la pratica di dichiarazione di nuova costruzione.

- **Modello elaborato planimetrico** – è un disegno con l'indicazione dei subalterni delle u. i. e delle parti comuni (portineria, giardino ...).

- **Modello 1NB – parte I – (gruppo A,B,C)** - affronta la descrizione complessiva dell'edificio, della sua posizione, della destinazione degli spazi comuni, degli impianti e delle finiture, sia esterne che interne. Questo documento è unico per tutto l'edificio.

Serve a descrivere le caratteristiche strutturali e ambientali del fabbricato che, sicuramente, incidono sulla determinazione della categoria da attribuire alle u. i. poste nell'edificio.

- **Modello 1NB – parte II – (gruppo A,B,C)** - affronta la descrizione in dettaglio di ciascuna u.i. , del calcolo della consistenza catastale, dei suoi impianti e delle sue finiture. Questa parte del documento è diversa per ogni u. i. dell'edificio.

Serve a descrivere le caratteristiche proprie di ciascuna u. i. tali da influenzare l'attribuzione della classe catastale.

- **Elenco dei subalterni**

- **Planimetrie delle u. i. denunciate**

- **Prospetto per il calcolo delle superfici catastali.**

- **Modello 58** – raccoglie i dati della variazione e del soggetto che presenta la denuncia.

GLI ALUNNI
GRIMA SARA E BONVISSUTO FILIPPO