

Testo dell'argomento

^^

Frazionamento di un'area fabbricabile con calcolo del più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica, operazioni catastali + quota di ammortamento

^^

Curata dal prof. Onofrio Frenda

^^

Il proprietario di un'area edificabile ricadente in zona C (espansione) per sopravvenute necessità finanziarie è costretto a venderne una parte.

La striscia di terreno interessata ha una forma quadrilatera con una superficie di **4.976,64** mq e con il lato AB di **25,57** m confinante con una S.S. provinciale e con il lato CD confinante a filo di una via pubblica.

Lo strumento urbanistico consente le seguenti possibilità edificatorie: indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq, un indice di copertura del 30%, altezza massima degli edifici m.10, distanza di m. 10 dal ciglio della strada e dai fabbricati e di m. 5 dai confini.

Per procedere alla divisione, il proprietario incarica un tecnico di sua fiducia di effettuare il frazionamento dell'area. **Tenuto conto che nella zona vi è un mercato molto attivo delle aree edificabili**, il candidato assumendo, con giusto criterio, tutti i dati tecnico-economici mancanti, giustificandoli opportunamente e facendo riferimento ad una zona di sua conoscenza, proceda alla valutazione del più probabile valore economico dell'area che verrà venduta e a **indicare tutte le operazioni catastali da effettuare per il frazionamento e vendita dell'area.**

Ipotizzando che l'acquirente della suddetta area ricorra a un mutuo per un importo pari ad 1/4 del suo valore, da estinguersi in 10 anni al saggio del 3%, il candidato calcoli la rata semestrale posticipata.

SOLUZIONE PARTE ESTIMATIVA

Il proprietario del terreno, a causa di problemi economici, è costretto a vendere una parte dell'area e per questo motivo il terreno verrà frazionato in due parti e l'appezzamento più piccolo verrà venduto.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è situata nel Comune di Gela, nella zona "Macchitella" in via padre Pio, secondo il P.R.G. vigente in zona C (di espansione), al foglio catastale numero 82, particelle 514. L'area presenta una forma trapezoidale con una superficie di **4.976,97** mq, confinante con i due lati obliqui con la via pubblica.

Risulta pianeggiante e non crea particolari problemi nella realizzazione delle fondazioni dei fabbricati che potenzialmente verranno realizzati sull'area.

CRITERIO ESTIMATIVO UTILIZZATO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona si è potuto appurare che c'è un mercato attivo di aree edificabili simili alla nostra e ricadenti nella zona con gli stessi parametri urbanistici pertanto, per la stima dell'area, si potrà ricorrere al più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il parametro che risulta direttamente proporzionale al valore dell'area è la superficie (mq) e sempre attraverso la stessa indagine sono stati rilevati i seguenti dati da aree edificabili simili alla nostra ma che recentemente sono state oggetto di compravendita:

| area edificabile | Superficie (mq) | Prezzo (€) |
|------------------|-----------------|------------------|
| A | 4.100 | 369.000 |
| B | 5.200 | 480.000 |
| C | 4.500 | 440.000 |
| Totali | 13.800 | 1.289.000 |

Applichiamo la seguente proporzione

$$\sum \text{Prezzi} : \sum \text{superfici} = X : \text{superficie dell'area oggetto di stima}$$

$$X (\text{valore del bene}) = \frac{\sum \text{Prezzi}}{\sum \text{superfici}} \times \text{superficie dell'area}$$

$$\text{Valore del bene /mq} = \frac{1.289.000}{13.800} = \mathbf{93,41 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{VALORE DELL'AREA = 4.976,97 \text{ mq} \times 93,41 \text{ €/mq} = \underline{\underline{464.898,77 \text{ €}}}}$$

Arrotondato a 464.900 €

Calcolo della rata semestrale posticipata del mutuo

Ipotizzando che l'acquirente della suddetta area ricorra a un mutuo per un importo pari ad 1/4 del suo valore da estinguere in 10 anni al saggio del 3%, si vuole conoscere l'importo della rata semestrale posticipata del mutuo

Soluzione

$$\text{Importo del mutuo} = 464.900 : 4 = \mathbf{116.225 \text{ €}}$$

$$\text{rate} = 10 \times 2 = 20 \quad \text{saggio semestrale} = 3\% > 1,5 \%$$

$$\text{Rata semestrale posticipata} = 116.225 \times \frac{0,015 \times 1,015^{20}}{1,015^{20} - 1} = \mathbf{6.769,61 \text{ €}}$$

OPERAZIONI CATASTALI DA EFFETTUARE PER IL FRAZIONAMENTO E LA VENDITA DELL'AREA

Le operazioni catastali da effettuare sono:

- a) frazionamento tipo (variazione oggettiva);
- b) voltura catastale (variazione soggettiva).

FRAZIONAMENTO (per la variazione oggettiva)

Il professionista, prima di procedere al frazionamento, deve richiedere l'estratto di mappa della particella da frazionare con almeno tre punti fiduciali che la racchiudono.

Il frazionamento dovrà essere effettuato utilizzando il programma PREGEO, fornito gratuitamente dall'Ufficio del Catasto, corredato dai seguenti elaborati tecnici:

Modello 51 contenente l'estratto di mappa della particella da frazionare con tutti i suoi dati censuari, il disegno della particella frazionata con (tracciate in rosso) le nuove linee dividenti e le lettere di identificazione delle particelle derivate (tutte le particelle interessate avranno nuovi numeri identificativi che saranno a seguire all'ultimo numero presente nel foglio). Oltre ai dati censuari della particella da frazionare, vi sono i dati del professionista e del possessore della particella.

Modello 51 F/TP documento cartaceo contenente la dimostrazione numerica del frazionamento, cioè il risultato della ripartizione fra le particelle derivate della superficie e dei redditi della particella originaria in modo che la somma delle superfici e dei loro imponibili coincida esattamente con la superficie e gli imponibili della particella originaria.

Lo schema del rilievo è la dimostrazione grafica di come sia avvenuto il frazionamento, redatto in scala opportuna, riporta lo schema delle operazioni compiute sul terreno.

Il libretto delle misure è un elaborato che riporta tutte le misure effettuate, il metodo impiegato e la strumentazione impiegata.

Il modello censuario contiene la documentazione informatica e serve per l'aggiornamento automatico dei dati censuari.

La relazione tecnica è un allegato che raccoglie tutte le osservazioni del tecnico e le giustificazioni del suo operato.

VOLTURA CATASTALE (per la variazione soggettiva)

Dopo il frazionamento, si passa alla voltura catastale per segnalare il passaggio di proprietà.

La domanda di voltura può essere richiesta tramite il modello **13 TP/A**, reperibile gratuitamente presso gli uffici del catasto o utilizzando l'apposito programma **VOLTURA** per presentarlo su supporto informatico. Alla domanda di voltura va allegata una copia del documento traslativo con l'annotazione degli estremi della registrazione all'Ufficio del Registro e frazionamento tipo.

Oggi, attraverso il programma informatico **UNIMOD**, i notai possono unificare, per via telematica, le procedure di registrazione di un atto, di trascrizione alla Conservatoria e di volturazione al catasto.