

## **20) relazione di stima della superficie di parcheggio coperta di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento appartenenti all'edificio sito nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta.**

### **1.1 Caratteristiche della zona**

L'immobile, oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Montelepre, in una zona semiperiferica della città.

Trattasi di una zona di nuova espansione della città a carattere prevalentemente residenziale. Si estende su declivio, su una zona più elevata rispetto al resto del centro urbano per cui l'edificio gode di una posizione panoramica. Si trova inoltre al disotto della Circonvallazione di Montelepre che collega agevolmente tale zona sia al centro di Montelepre che alla Autostrada A19 PA – TP. Pur essendo una zona a carattere residenziale non sembra essere fornita dei servizi cittadini più importanti.

### **2.1 Tipologia costruttiva e caratteristiche del fabbricato**

Il parcheggio in questione fa parte di un edificio per civile abitazione nel Comune di Montelepre in C.da Vallotta costituito da sette piani oltre il piano terra (otto elevazioni fuori terra), e costruito con Concessione edilizia n. 17 del 24/11/93 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelepre; tale edificio è stato ultimato in data 09/04/2002.

L'edificio, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solai misti in latero cemento realizzato a nervature parallele con travetti prefabbricati e volterrane, e con murature perimetrali, realizzati con blocchi in pomice cemento, con la sola destinazione di tompagnamento. La copertura è a tetto piano. Il paramento esterno è stato definito con finitura a pittura plastica. Nel complesso l'edificio si presenta in ottimo stato d'uso.

### **3.1 Identificazione catastale**

La superficie coperta al P.T. destinata a parcheggio risulta riportata al N.C.E.U. nella seguente maniera:

Foglio 2, particella 1811, sub 6-7, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 79 mq, rendita € 102,00;

Foglio 2, particella 1811, sub 62-63-64, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 110 mq, rendita € 142,03;

Foglio 2, particella 1811, sub 65-66, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 206 mq, rendita € 265,97.

#### 4.1 Bene da stimare

Con atto di vincolo di inedificabilità e destinazione a parcheggio del 26 ottobre 1993 la \*\*\*\*\* costituisce a favore del Comune di Montelepre ed a proprio carico per sé e per i propri aventi causa :

Vincolo permanente di destinazione a parcheggio sull'area estesa mq 836,45 di cui mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta come si evince dal computo delle aree e dalle planimetrie di progetto. ( allegato n. 2)

Con tale atto, la superficie destinata a parcheggio, nella misura di mq 450,45 coperta e mq 386 scoperta, è diventata a tutti gli effetti "pertinenza" delle unità costituenti il fabbricato e pertanto, in quanto tale, non separabile dall'edificio a cui sono asserviti.

L' edificio de quo, comprende complessivamente 21 appartamenti e sei uffici, per un totale di 27 unità immobiliari, di questi restano esclusi dall'atto di pignoramento immobiliare n. 1688 sei uffici e due appartamenti, pertanto si valuterà soltanto la superficie di parcheggio coperta di pertinenza delle 19 unità oggetto del pignoramento nella seguente misura:

Superficie a parcheggio coperta :  $Mq\ 450,45 \times 19/27 = mq\ 316,98$ ;

Da cui si ricava che la superficie di parcheggio coperta di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento è pari a mq 316,98;

$mq\ (450,45 + 386,00)/27 = mq\ 30,97$  superficie unitaria posto auto.

Da cui si ricavano i posti auto coperti:

mq 316,98 : mq 30,97 = 10 posti auto coperti

### **5.1 Introduzione ai metodi di stima-**

Per procedere alla stima di questo lotto si assumerà la situazione odierna, cioè quella di un parcheggio coperto di mq 450,45 e per 10 posti auto.

Preliminarmente occorre premettere che valutandolo come parcheggio, non si può non tener conto che l'atto di vincolo, come detto prima, lo rende una pertinenza degli appartamenti dell'edificio de quo, di cui il proprietario, la Soc. \*\*\*\*detiene soltanto la nuda proprietà, poiché la destinazione a parcheggio diventa pertinenza esclusiva degli appartamenti.

Si è proceduto quindi ad una valutazione del lotto di terreno adoperando due metodologie diverse, appresso descritte.

### **5.2: Note metodologiche-**

Occorre premettere alcune note esplicative per precisare il criterio base, adottato per la valutazione, ed i conseguenti metodi di stima adoperati.

Come primo momento bisogna scegliere l'aspetto economico del bene che si considera fra tutti quelli illustrati dalla Dottrina Estimativa, (costo di costruzione, costo di trasformazione, valore venale, etc.); quello più rispondente è stato ritenuto il "valore venale", in quanto esso è per definizione "quel valore che un bene assume in regime di libero mercato".

Assodato questo primo elemento, il secondo passo è quello di scegliere fra i vari metodi di stima quelli che forniscono come risultato finale proprio questo aspetto.

In verità occorre dire che un po' tutti i metodi si riconducono a quello fondamentale, che è il metodo sintetico-comparativo.

La caratteristica di quest'ultimo consiste nell'accertare il mercato, in un momento storico determinato, considerando immobili che hanno caratteristiche simili a quello in oggetto, in modo da formare una scala comparativa di riferimento, ovviamente riferita allo stesso parametro (mq, mc, vano utile, etc.).

Nel nostro caso abbiamo scelto il metro cubo per la stima sintetica, mentre per la stima a reddito abbiamo fatto riferimento al parametro “posto auto”.

Occorre ulteriormente precisare che il valore venale usato a riferimento è quello relativo ad unità immobiliari ad uso residenziale, appartamenti in condominio con caratteristiche simili, che è quello che è già stato determinato nelle altre relazioni di stima e che risulta essere pari a €/mq 482,91.

Si perviene al valore di mercato del bene, mediando i valori che otteniamo con i due metodi.

### **5.3: I due metodi di stima.-**

#### **5.3.1: Metodo per capitalizzazione di reddito**

Questo metodo rientra nella famiglia di quelli analitici, anche se in realtà il costo dell'affitto mensile di un posto auto è desunto dal mercato, e quindi in realtà ha sempre un fondamento sintetico comparativo.

In pratica si valuta il reddito annuo lordo che produrrebbe un garage coperto di 10 posti auto.

Successivamente si perviene al valore presunto del bene capitalizzando il reddito annuo netto, ottenuto depurando quello lordo dalle passività (perdite di fitto, manutenzioni, tasse d'esercizio, etc.), e applicando un tasso d'interesse del 3,00% tendendo in considerazione che la zona non consente un'attività ad alto reddito.

Essendo la \*\*\*\*\*titolare solo della nuda proprietà, ed essendo il godimento dell'uso in testa delle unità immobiliari dell'edificio de quo, il valore trovato con questo metodo viene ridotto del 50% per risalire attendibilmente al valore della nuda proprietà.

Questo metodo, in particolare, verrà adottato per determinare il costo della superficie coperta pari mq 316,98 destinata a parcheggio di pertinenza delle 19 unità immobiliari oggetto del pignoramento.

#### **5.3.2. Metodo per costo di costruzione della cubatura realizzabile.-**

Questo metodo rientra nella famiglia di quelli sintetici. Perché si basa sul costo di costruzione a metro cubo di un edificio di nuova realizzazione, desunto evidentemente dal mercato.



In pratica si determina il costo di costruzione complessivo della cubatura realizzabile in quel lotto avente quella estensione e quella densità edilizia (territoriale).

Sapendo che il valore di mercato dell'edificio da realizzare è dato dalla somma di tre fattori: costo di costruzione pari al 50%, costo dell'area pari a circa il 15%, e l'utile dell'impresa pari a circa il 15%, ed i costi fissi pari al 20%, dal costo di costruzione si risale all'incidenza dell'area.



A conclusione di queste brevi note occorre dire che il valore di mercato della superficie destinata a parcheggio è stato calcolato mediando i valori ottenuti.

Per completezza d'informazione, e per fornire parametri facilmente comprensibili, per ognuno di essi e per quello finale si è proceduto al calcolo dei conseguenti valori a mq., e del valore di riferimento a posto auto.

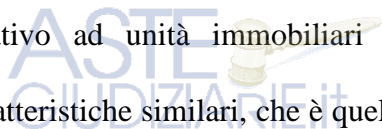


#### **6.1: Valutazione dell'immobile.-**

Per individuare il valore venale a metro di un appartamento ad uso residenziale, a Montelepre, oggi in questa zona nonché del costo di costruzione e del costo del posto auto, il sottoscritto ha svolto indagini presso gli operatori locali, effettuando inoltre ricerche sia su INTERNET ( siti delle Borse Immobiliari delle Camere di Commercio, siti delle Agenzie Immobiliari), sia estrapolando dati dalle offerte immobiliari che appaiono sul Giornale di Sicilia, segnatamente nell'edizione domenicale e sulle pubblicazioni specializzate del settore ( Metro Quadro, NOMISMA, etc.).



Da questa molteplicità di elementi, mi sono formato il convincimento che il valore venale relativo ad unità immobiliari ad uso residenziale, appartamenti in condominio con caratteristiche similari, che è quello che è già stato determinato nelle altre relazioni di stima,



risulta essere pari a €/mq 482,91, il costo di costruzione in €/mc 80,49, il costo mensile di un posto auto in parcheggio coperto, si può porre pari a € 25,00, ed il costo mensile di un posto auto in parcheggio all'aperto, si può porre pari a € 12,00.

Nelle tabelle allegate sono riportati i calcoli relativi ai due metodi, di cui per brevità riportiamo i dati finali:

Valore della superficie coperta destinata a parcheggio di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento:

<b>1° metodo</b>	<b>€ 37.500,00</b>
<b>2° metodo</b>	<b>€ 38.268,61</b>
<b>media dei due valori</b>	<b>€ 37.884,30</b>
<b>valore posto auto</b>	<b>€ 3.788,43</b>

Questo è il valore attendibile odierno della superficie coperta destinata a parcheggio, cui corrisponde un valore pari € 37.884, 30 ed in c.t. € 37.900, 00

IL CONSULENTE TECNICO

( Arch. Paolo Pavone)

Sono allegati alla presente relazione di stima:

Tabella di calcolo;

Planimetria catastale;

Computo delle aree e dalle planimetrie di progetto allegati all'atto di Vincolo permanente di destinazione a parcheggio