

21) relazione di stima della superficie di parcheggio scoperta 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 Identificazione del bene

Il parcheggio all'aperto in questione si trova nell'area libera prospiciente il fabbricato così come riportato nel computo delle aree e negli allegati grafici di progetto e ricadente su parte delle particelle 149 e 1028.

3.1 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 scoperta di pertinenza delle 19 unità oggetto del pignoramento nella seguente misura:

Superficie a parcheggio scoperta : $Mq\ 386,00 \times 19/27 = mq\ 271,62;$

Da cui si ricava che la superficie di parcheggio scoperta di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento è pari a mq 271,62;

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

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

Da cui si ricavano i posti auto scoperti:

$mq\ 271,62 : mq\ 30,97 = 9$ posti auto all'aperto

4.1: introduzione

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.

Per procedere alla stima di questo lotto si assumerà la situazione odierna, cioè quella di un parcheggio all'aperto di mq 386,00 per 9 posti auto.

Preliminarmente occorre premettere che, nel considerarlo in relazione all'aspetto edificatorio, occorre rifarsi a quello che è un orientamento sia urbanistico che giudiziario consolidato, soprattutto in materia di espropri.

Si da per scontato che la possibilità di edificare in un determinato lotto è conseguente al fatto che altri terreni vicini sono impegnati da strade, piazze, parcheggi, ed opere di urbanizzazione in genere.

Allora occorre distinguere tra densità fondiaria, che è la cubatura realizzabile propria dei lotti edificabili, e la densità territoriale, che è la cubatura rapportata ad un'area più vasta che ricomprende i terreni occupati appunto dalle opere di urbanizzazione oltre che dal lotto edificabile.

Quindi nel procedere alla valutazione di terreni occupati da opere di urbanizzazione, come nel nostro caso (parcheggio), si fa riferimento ad una densità edificatoria che è quella territoriale, non quella fondiaria.

Nel nostro caso, la densità fondiaria del lotto è di 3,5 mc/mq, ma si assume per i calcoli di stima del lotto, destinato a parcheggio, una densità territoriale di 1,50 mc/mq.

Si procederà, pertanto alla valutazione considerando la densità edificatoria pari a quella territoriale, nel nostro caso fissata in 1,5 mc/mq.

Questo tipo di valutazione, pervenendo al valore venale proprio del terreno, prescinde dall'uso a cui oggi è adibito, per cui da questi valori non è necessario risalire alla nuda proprietà.

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



4.2: Note metodologiche-

Occorre premettere alcune note esplicative per precisare il criterio base, adottato per la valutazione, ed i conseguenti 2 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 due stime sintetiche, 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 parcheggio all'aperto di 9 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.

5.3.2.: Metodo del quinto di permuta della cubatura realizzabile

Analogo al precedente, solo che in questo caso si parte dal valore di mercato a mq dell'edificio realizzando, desunto dal mercato del luogo.

In pratica, calcolata la cubatura realizzabile, da questa si risale alla superficie utile commerciale, e da questa si ricava il quinto che spetterebbe ai venditori in una permuta.

A conclusione di queste brevi note occorre dire che il valore di mercato dell'area 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 scoperta destinata a parcheggio di pertinenza delle unità oggetto del pignoramento:

1° metodo	€ 16.200,00
2° metodo	€ 17.475,31



media dei due valori	€ 16.837,65
valore posto auto	€ 1.870,85

Questo è il valore attendibile odierno della superficie scoperta destinata a parcheggio, cui corrisponde un valore pari € 16.837,65 ed in c.t. € 16.900,00

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Paolo Pavone)



Sono allegati alla presente relazione di stima:

Tabella di calcolo;

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

