

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRSI IN RUE DES GUIDES E COMPARAZIONE CON LE OPERE RIFERITE AL RIFACIMENTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN SUPERFICIE

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di un'area di sedime di proprietà Comunale, sita in Rue Des Guides a Champoluc, per la quale si è prospettata l'intenzione di utilizzare in diritto di superficie un parcheggio interrato da concedere in uso ai privati contestualmente alla realizzazione di parcheggio scoperto di uso pubblico. Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento nel P.R.G. di Ayas è classificato come sottozona Ba23*, meglio indicata come “Sottozona edificata o di completamento destinata prevalentemente alla residenza”. Si tratta, in particolare, di parti del territorio comunale, già completamente edificate o di completamento, destinate in prevalenza ad usi ed attività di tipo residenziale; sono fatte salve le destinazioni esistenti al momento dell'approvazione della variante generale al PRG.

Nel dettaglio l'area è classificata come “Area destinata ad infrastrutture e servizi: servizi di rilevanza locale esistenti” (art. 8 delle Nta).

Si tratta di un'area pubblica presente sul territorio comunale che il PRG individua come parcheggio esistente ai margini della strada, in sede separata dalla piattaforma stradale e al servizio degli insediamenti limitrofi.

DATI CATASTALI

Per quanto concerne l'aspetto catastale-tavolare, le particelle occupate dall'attuale parcheggio a bordo strada sono i mappali 623, 624 e 349 del foglio 33 tutti di proprietà del comune di Ayas. Il parcheggio interrato occupa il mappale 623 per una superficie complessiva di mq 739 arrotondati a mq 750 per la presente stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di stima con il solo metodo comparativo essendo il numero dei comparables troppo ridotto.

Il valore del diritto di superficie viene calcolato quindi mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione tramite capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n * (q^n - 1) / Rq^n$$

Vds = valore del diritto di superficie

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;

$q = 1 + r$;

Per determinare il reddito netto ricavabile dall'area si è assunto il valore del diritto perpetuo all'utilizzo dell'area, che corrisponde al valore della piena proprietà dell'area stessa,

Considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata

del reddito netto (R_n) mediante la seguente relazione: $V = R_n / R$

Considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.

Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità vicina al 2,0% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto si considera il valore del tasso di capitalizzazione pari al 2,0%, senza riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare.

Per determinare il valore "V" dell'area in piena proprietà si è ritenuto di utilizzare come valore di mercato il prezzo indicato dalla regione Valle d'Aosta nella lettera del 27 novembre 2018 prot. n. 13755 per l'alienazione di reliquato idrico di proprietà regionale ex alveo Canale del Molino sempre in Rue des Guides a Champoluc. La regione attribuisce un valore di € 100,00/mq per la proprietà demaniale.

Considerata la consistenza dell'area di 750 mq il valore della piena proprietà è pari a € 75.000,00 (settantacinquemila).

In conclusione, assumendo come parametri noti:

- durata del diritto di superficie 90 anni
- tasso di capitalizzazione pari all'2%
- valore della concessione pari al valore del diritto di superficie per 90 anni

$$R_n = V \cdot r = € 75.000,00 * 0,02 = € 1500,00$$

data la formula sopradescritta

$$Vds = R_n * (q^n - 1) / Rq^n$$

$$Vds = 1500 * (1,02^{90} - 1) / 0,02 * 1,02^{90} = € 62.380,39$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 90 anni dell'area pubblica destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico è pari ad un canone complessivo di € 62.380,39 (sessantadue milatrecentottanta/39) ovvero un valore di concessione annuo pari a € 693,12/anno.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE PER IL RIFACIMENTO DEL SOLO PARCHEGGIO SCOPERTO

Le opere necessarie al solo rifacimento del parcheggio scoperto ammontano, come da calcolo sommario di spesa, a:

DENOMINAZIONE	IMPORTO
OPERE EDILI	
ALLESTIMENTO CANTIERE	€ 10.000
DEMOLIZIONI E MOVIMENTI DI TERRA	€ 11.000
OPERE STRUTTURALI E STRADALI DI FONDAZIONE	€ 26.000
IMPERMEABILIZZAZIONI	€ 4.000
OPERE DI FINITURA	
PAVIMENTAZIONI	€ 16.950
RIVESTIMENTI E FINITURE	€ 3.500
OPERE COMPLEMENTARI	
SBARRE, PARAPETTI E FRANGISOLE, ARREDO URBANO	€ 6.000
IMPIANTI MECCANICI	
IMPIANTI MECCANICI E SMALTIMENTO ACQUE	€ 14.500
IMPIANTI ELETTRICI	
IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE	€ 10.000
SEGNALETICA VERTICALE E ORIZZONTALE	€ 2.000
TOTALE	€ 103.950

CONCLUSIONI

Il costo del parcheggio pubblico in superficie è pari ad € **103.950,00** (centotremilanovecentocinquanta/00) superiore al valore del diritto di superficie per il periodo di 90 anni pari ad € **62.380,39** (sessantaduemilatrecentottanta/39) per una differenza totale di € 41.569,61 (quarantunmilacinquecentosessantanove/61)

Ayas 25 settembre 2019

IL PROGETTISTA

L'IMPRESA