

## STIMA DEL PARCO PRIVATO PROPOSTO IN PERMUTA CON L'AREA A STANDARD URBANISTICO sito nel Comune di ...

Il sottoscritto dott. agr. Dino FRANCHI, con studio a ... in ..., iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Torino, professore di Estimo, docente incaricato per l'insegnamento di teoria e pratica delle stime presso la S.I.S. dell'Università di Torino, consulente tecnico del Tribunale, riceveva con determina del 14 marzo 2011 dal dirigente del settore tecnico del Comune ..., l'incarico di "valutare la possibilità di una compensazione edificatoria fra le aree a standard urbanistico di via ... e l'area a parco di proprietà del sig. ... in via ...".

Accettato l'incarico, il sottoscritto effettuava tutti gli accertamenti tecnici e le indagini di mercato necessari all'espletamento del mandato. Espone ed illustra nella presente relazione i criteri di stima adottati e i risultati della valutazione a cui è pervenuto attraverso l'elaborazione degli elementi acquisiti.

### 1. Premessa

Il Comune di ... in data 20 febbraio 1975 rilasciava al sig. ... la concessione edilizia n. ... inerente la costruzione di un fabbricato residenziale di tre piani f.t. Il rilascio della C.E. era subordinato alla cessione di un'area a standard urbanistico della superficie di 2.244,75 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato è stato costruito, le unità immobiliari sono state vendute ed è nato così il Condominio. L'area a standard urbanistico non è mai stata dismessa e oggi è un'area verde divisa fra il Condominio stesso e la proprietà del sig. .... L'ampliamento di via ... e di via ... hanno comportato una sottrazione di 422 m<sup>2</sup> all'area a standard urbanistico ed oggi rimarrebbero da cedere al Comune 1.822,75 m<sup>2</sup> (differenza fra 2.244,75 m<sup>2</sup> e 422 m<sup>2</sup>).

L'area a standard urbanistico è individuata sulla mappa catastale al Foglio 31, particelle 212, 211 (parte) e 25 (parte). L'ampliamento della strada non è ancora evidenziato sulla mappa in attesa della presentazione del tipo di frazionamento.

Il sig. ... cederebbe in permuta una porzione di un parco privato della superficie di 1.836 m<sup>2</sup> (contro i 1822,75 m<sup>2</sup>), parte delle particelle catastali del Foglio 31, nn. 109, 235 e 236, situato a circa 300 m di distanza dall'area a servizi previsti dagli standard urbanistici.

### 2. Criterio e procedimenti di stima

Il parco che viene ceduto in permuta non costituisce pertinenza di un fabbricato ma è autonomo e viene goduto dal proprietario come bene a sé stante; esso è il risultato degli investimenti di capitale e lavoro effettuati da oltre 30 anni da parte del sig. ....

Tecnicamente, un parco o giardino è un appezzamento di terreno che ospita una vegetazione scelta, disposta ed allevata secondo un definito disegno, spesso dotato di manufatti realizzati in funzione pratica o scenografica: sistemazioni idrauliche, strade e sentieri, piazzole di sosta attrezzate, gradinate, vasche, fontane, ecc. La vegetazione è sovente costituita da esemplari di essenze pregiate, a volte allevati in forme obbligate. Economicamente, un parco o giardino è quindi un bene che ha avuto un costo di produzione e di cui si può stimare il valore di costo di riproduzione.

Un parco annesso ad un fabbricato invece non svolge soltanto una funzione estetica, ma offre anche una possibilità di utilizzo a scopo ricreativo; queste funzioni sono generalmente apprezzate e si traducono in un incremento di valore arrecato al fabbricato. Ma un parco separato da un fabbricato non è un bene che soddisfi un bisogno generalmente sentito, ma risponde piuttosto ad un'esigenza particolare del suo proprietario, disposto a sacrificare, per averne la disponibilità, l'utile economico che il terreno potrebbe dare con un diverso utilizzo (uso agricolo o sfruttamento come area fabbricabile): in una stima, l'aspetto economico da considerare sarà il valore di trasformazione secondo una destinazione ordinaria.

La destinazione ordinaria dell'area è quella a verde privato, benché si trovi in una zona urbanizzata e facilmente accessibile compresa fra un'area residenziale, un'area industriale ed un'area a verde. L'attuale piano regolatore individua l'area con la sigla VP.2.12 - verde privato.

Non potendo diventare edificabile, il parco in oggetto dovrà essere valutato in base al valore di costo di riproduzione, dato dalla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per ricostituirlo, considerando le diverse componenti suscettibili di separata valutazione, vale a dire:

1. il terreno;
2. il soprassuolo arboreo;
3. i miglioramenti fondiari effettuati: sistemazioni idrauliche, strade, recinzione e cancello, gazebo.

### 3. Valutazione

#### 1. Terreno

Considerando la destinazione a verde privato e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo ed il valore massimo dal valore di un giardino pertinenziale ad un fabbricato.

Nel primo caso valgono i valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione provinciale espropri per la Regione agraria n. 15 (Pianura di Torino) e riferiti al 2010. Per la destinazione ad orto, alla quale possono essere ragguagliati giardini, parchi e vivai, il valore tabellare indica in € 68.185/ha quello minimo da proporre al proprietario a titolo di indennità provvisoria. Tale valore viene triplicato in caso di cessione volontaria, da parte di un proprietario diretto coltivatore. Considerando il sig. ... come tale, il valore unitario del terreno agricolo diviene pari a:

$$€ 6,82/m^2 \times 3 = € 20,46/m^2.$$

Detto valore corrisponde altresì al valore di mercato dei terreni agricoli della zona - in regione limitrofa sono stati recentemente compravenduti terreni a prezzi compresi fra € 15/m<sup>2</sup> ed € 20/m<sup>2</sup>. Considerando il fatto che un singolo appezzamento non appoderato, specie se di piccole dimensioni, spunta i prezzi più alti, si assume il valore massimo di € 20/m<sup>2</sup>.

Se invece l'area viene considerata come giardino pertinenziale di un fabbricato, ad essa è possibile attribuire un valore unitario di € 90/m<sup>2</sup> che rappresenta anche quello utilizzato dal Comune di ... per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico, stimato dallo scrivente per alcune aree fabbricabili di proprietà del Comune.

Fra i due valori sopra indicati si assume come valore equo la loro media aritmetica, vale a dire:

$$(€ 20 + € 90) : 2 = € 55/m^2$$

Al terreno della superficie di 1.836 m<sup>2</sup>, si attribuisce pertanto un valore di:

$$€ 55/m^2 \times 1.836 m^2 = € 100.980$$

#### 2. Soprassuolo arboreo

Le piante ornamentali sono vendute dai vivaisti, che offrono a prezzi differenziati esemplari di varia misura, anche già molto sviluppati e di pronto effetto. Esiste tuttavia un limite alla trapiantabilità degli alberi, i quali oltre un certo grado di sviluppo non sono commerciabili. Il rimpiazzo di certi alberi adulti non è quindi materialmente possibile, e per la stima del loro valor di costo di riproduzione è necessario ricorrere a procedimenti indiretti.

Un criterio per la stima del valore di un albero adulto di dimensioni superiori alle massime mercantili è il seguente:

1. si accerta il costo di fornitura e di messa a dimora (preparazione della buca, aggiunta di ammendante organico compostato, bagnatura e tutoraggio) di un esemplare di dimensioni medio-grandi reperibile sul mercato;
2. si posticipa tale costo al saggio d'interesse finanziario per il numero di anni trascorsi dall'impianto al momento della stima;
3. si aggiunge l'accumulazione finale delle spese annue sostenute per il mantenimento della pianta (potatura, eventuali trattamenti antiparassitari, ecc.).

Il valore che risulta dall'applicazione del procedimento sopra indicato rappresenta il valore ornamentale minimo di piante sane e vigorose. Tale valore, che non tiene conto di indici che lo possono far lievitare, quali la collocazione nell'ambiente urbano e la posizione nel parco, si ritiene accettabile per le finalità della stima.

Gli esemplari più sviluppati e di maggior valore ornamentale sono le grandi conifere (cedri, chamaecyparis, cipressi, abeti, larice, libocedri). Per questi si ipotizza che la messa a dimora sia avvenuta mediamente trentacinque anni fa con esemplari di media dimensione commerciale. Rilevati dai cataloghi di numerosi vivaisti i prezzi di fornitura degli esemplari delle diverse specie, li si sono posticipati per trentacinque anni al saggio medio sul mercato finanziario del 5%. Per gli esemplari di altre specie e di diversa età si è proceduto in modo analogo, considerando anche lo stato fitosanitario e il valore ornamentale in relazione al grado di sviluppo e alla conformazione della chioma. Per la messa a dimora si è considerato un costo medio di € 40 per esemplare (o gruppo: susini e viti). Per i costi annui sostenuti si è assunto un ammontare medio di € 20 per gli esemplari arborei significativi escludendo i castagni, i noccioli, i susini, le viti e il kiwi. Per gli esemplari le cui dimensioni rientrano nelle categorie mercantili, si è assunto un valore corrispondente al prezzo di acquisto ed al costo di messa a dimora.

Sono presenti nel parco oltre cinquanta esemplari arborei, di seguito elencati con relativa valutazione.

n.	Nome comune	Nome scientifico	Diametro tronco o chioma (cm)	Valore (€)
1	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	40	400
2	Cedro deodara	<i>Cedrus deodara</i>	45	3.400
3	Cedro del Libano	<i>Cedrus libanotica</i>	60	3.600
4	Cedro deodara	<i>Cedrus deodara</i>	45	3.400
5	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	30	800
6	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	50	1.200
7	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	50	1.200
8	Bambù	-	-	-
9	Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	40	1.000
10	Carpino	<i>Carpinus betulus</i>	50	1.200
11	Larice	<i>Larix decidua</i>	25	200
12	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	26	800
13	Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	30	800
14	Palma San Pietro	<i>Chamaerops humilis</i>	h. 4 m	1.500
15	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	40	500
16	Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	cespuglio	90
17	Betulla	<i>Betula alba</i>	3 fusti da 20	200
18	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	30	590
19	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	30	590
20	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	30	590
21	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	30	590
22	Cedro dell'Atlante	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	45	3.400
23	Cedro dell'Atlante	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	90	4.000
24	<i>Chamaecyparis pisifera filifera aurea nana</i>		chioma 300	350
25	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	20	300
26	Cipresso comune	<i>Cupressus sempervirens</i>	30	600
27	Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	30	800

n.	Nome comune	Nome scientifico	Diametro tronco o chioma (cm)	Valore (€)
28	Platano comune	<i>Platanus acerifolia</i>	30	500
29	Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	cespuglio	90
30	Carpino	<i>Carpinus betulus</i>	50	1.200
31	Libocedro	<i>Libocedrus decurrens</i>	30	2.500
32	Libocedro	<i>Libocedrus decurrens</i>	30	2.500
33	Cedro dell'Atlante	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	50	3.500
34	Cedro deodara	<i>Cedrus deodara</i>	50	3.500
35	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	20	300
36	Abete argentato	<i>Picea pungens glauca</i>	30	800
37	Acerο giapponese	<i>Acer palmatum</i>	chioma 200	270
38	Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>	20	180
39		<i>Chamaecyparis pisifera filifera aurea nana</i>	chioma 300	350
40	Abete rosso	<i>Picea excelsa</i>	40	600
41	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	25	350
42	Castagno	<i>Castanea sativa</i>	25	350
43	Carpino	<i>Carpinus betulus</i>	più fusti da 12	300
44	Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	cespuglio	90
45	Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	cespuglio	90
46	Tuia orientale	<i>Thuja orientalis</i>	20	270
47	Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	cespuglio	90
48	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	40	500
49	Abete nano	<i>Picea albertiana conica</i>	chioma 150	250
50	Susino (5 esemplari)	<i>Prunus domestica</i>	15 - 20	150
51	Vite (6 esemplari)	<i>Vitis vinifera</i>	-	120
52	Susino	<i>Prunus domestica</i>	20	50
53	Kiwi	<i>Actinidia chinensis</i>	-	50

Il valore complessivo del soprassuolo è pari a € 51.140.

Le opere edilizie ed i manufatti in genere, se già esistenti, vengono valutati a valore di costo di ricostruzione, pari al valore a nuovo ridotto per vetustà; la strada di accesso che il sig. ... si impegna a sistemare a proprie spese sarà valutata a valore di costo di costruzione.

### 3. Gazebo

E' costituito da una semplice struttura in ferro poggiate su un cordolo in cemento che sorregge una cortina di glicini. Si attribuisce un valore di costo di ricostruzione a corpo di € 900, escluso il valore dell'area.

#### 4. Strada di accesso

La strada che il sig. ... si impegna a sistemare è parte della particella 109 e su di essa sarà costituita una servitù di passaggio a favore dell'area in cessione. La strada esistente ha una lunghezza di circa 100 m per una larghezza di 3 m. Dovrà essere scarificata e pavimentata con materiale inerte opportunamente rullato con un costo unitario di € 15/m<sup>2</sup>, per un costo totale di:

$$€ 15/m^2 \times 300 m^2 = € 4.500$$

#### 5. Recinzione e cancello

La recinzione perimetrale è realizzata in rete metallica plastificata su pali in ferro affogati in calcestruzzo. Considerando il suo grado di vetustà, ne è stato valutato il costo di ricostruzione in € 45/m, tenendo conto di materiali, manodopera e noli. Data una lunghezza complessiva di 130 m circa, misurati sulla planimetria generale, il costo di ricostruzione è pari a:

$$130 m \times € 45/m = € 5.850$$

Al cancello carraio viene attribuito a corpo un valore di € 1.000, per un totale di € **6.850**.

#### 6. Sistemazioni idrauliche

Due canali di scolo garantiscono l'allontanamento dell'acqua dal Parco. Sono da sempre esistiti e pertanto il loro valore è stato compreso nel valore del terreno, così come il muro di confine con l'area industriale.

## 4. CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del parco risulta dalla somma delle seguenti componenti:

1. terreno:	€ 100.980
2. soprassuolo arboreo:	€ 51.140
3. gazebo:	€ 900
4. recinzione e cancello:	€ 6.850
5. strada da sistemare:	€ 4.500
Totale	€ <b>164.370</b>

Contro la monetizzazione degli standard valutata in:  $1.822,75 m^2 \times € 90/m^2 = € 164.047,50$  la cessione dell'area offerta dal sig. ... rappresenta un'equa transazione.

Torino, 7 marzo 2011

dott. agr. Dino FRANCHI

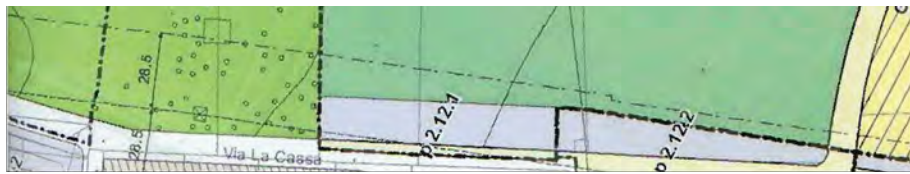
### Allegati

- a. Vista da satellite
- b. Planimetria generale dell'area
- c. Documentazione fotografica

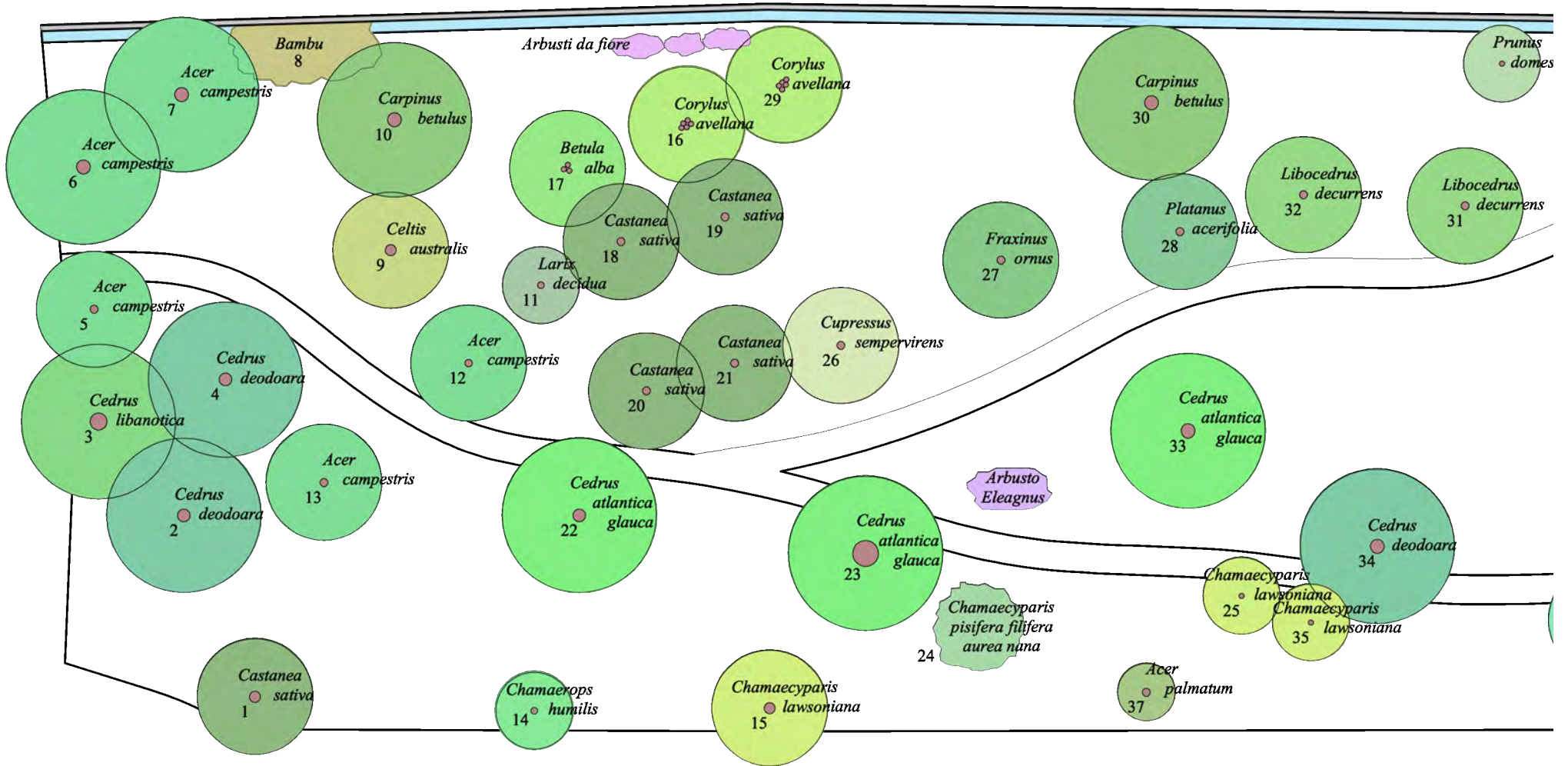
## VISTA DA SATELLITE







dott. pr  
Iscrizio  
Profess



**LEGENDA: Classificazione per specie**

- Abete argenteo
- Abete nano
- Abete rosso

- Castagno
- Catalpa
- Cedro dell'Atlante

- Larice
- Libocedro
- Nocciolo



## ALLEGATO FOTOGRAFICO

