



**COMUNE DI VILLAGFRANCA DI VERONA**  
**Area Economico-Finanziaria e Tributaria**

**Unità Patrimonio**

Corso Garibaldi, 24 - 37069 Villafranca di Verona  
centralino: 0456339111    telefax: 0456339106    Ufficio Patrimonio:  
0456339136 – 0456339381 - 0456339163

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

inerente la stima delle aree da destinarsi a parcheggio scoperto ai fini della monetizzazione degli stessi in assenza dei dovuti standard a seguito di interventi edilizi – urbanistici così come previsti dall’art. 10 – Piano Urbanistico Atutativo (PUA) - e dall’art. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali - delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Villafranca di Verona

---

Al fine di determinare il valore delle superfici da destinare a parcheggio, nei casi in cui per fini progettuali, si rende necessario monetizzare l’assenza di posti auto/autorimesse asserviti alle nuove unità ovvero ad integrazione dei posti auto/autorimesse già in parte esistenti ma insufficienti, secondo i parametri previsti dal Piano degli Interventi (P.I.), si indica di seguito il procedimento valutativo atto ad individuare il più probabile valore di tali posti auto (stalli).

In ragione delle caratteristiche che contraddistinguono tale tipologia di unità, le stesse non possono essere valutate alla stregua di un posto auto asservito e pertinenziale all’attività residenziale che è invece contraddistinta da un vincolo di pertinenzialità o diritto d’uso con l’abitazione, oltre che dall’unicità di utilizzo e da costante ed illimitata disponibilità.

Ai fini valutativi, non si ha a disposizione valori di unità immobiliari similari, se non quelle destinate specificatamente a posto auto o autorimessa asserviti ad unità abitative e non e

caratterizzati da una pertinenzialità diretta con l'unità stessa ( *Legge 24 marzo 1989, n. 122- Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*).

Necessita invece, valutare un bene immobile materialmente non identificato, inerente a posti auto all'aperto o nuove zone a parcheggio su aree pubbliche, avendo a disposizione tali dati:

- rendita dei stalli pubblici posti nelle vie del capoluogo
- costi di costruzione di recenti parcheggi da utilizzarsi a fini privati e pubblici

Utilizzeremo, pertanto, il metodo del DCFA (*discounted cash flow analysis*) ovvero il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Attraverso il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare noto, la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Per i redditi costanti annuali posticipati, per la durata  $n$ , il valore attuale  $V$  al saggio di sconto  $i$  è pari a:

$$V = (R - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

$V =$  valore di mercato dell'immobile o di una sua parte, del diritto o dell'interesse da stimare (euro);

$RL =$  reddito annuo lordo dell'immobile da valutare o di una sua parte (euro/anno);

$C =$  costo di esercizio annuo dell'immobile da valutare o di una sua parte (euro/anno);

$n =$  durata del periodo di disponibilità o del diritto o dell'interesse(anni);

$ia =$  saggio di capitalizzazione annuo netto nell'analisi del flusso di cassa scontato.

Tale metodologia può essere riferita: alle valutazioni di imprese che sfruttano concessioni pubbliche (imprese irrigue, saline, cave, ecc.); la stima di alcuni diritti temporanei (diritto di superficie, usufrutto, servitù temporanee, ecc.); la stima di alcune forme di deprezzamento.

Fonti-Dati a disposizione :

- Rendita dei stalli pubblici posti nelle vie del capoluogo riferite alla durata della gestione;
- Costi di costruzione di recenti parcheggi da utilizzarsi a fini privati e pubblici .

### Valutazione

- Reddito definito dall'introito annuo medio (2016-'17) pari a € € 170559,12 prelevati dai 354 stalli presenti nel capoluogo, con una redditività annua/stallo pari a € 481,81;

incasso 2016	incasso 2017	media	costi gestione/manutenzione
€ 162.077,96	€ 179.040,27	€ 170.559,12	€ 39.967.20

<b>parcheggio PIRUEA Lago di Garda (n. 85 stalli)</b>	
<sup>(1)</sup> costo acquisto area agricola	€ 28.100,00
costo di costruzione	€ 356.870,00
<sup>(1)</sup> costi costruzione a metro quadrato+costo acquisto area agricola	€ 137,00
superficie	2810
<sup>(1)</sup> Valore	€ 384.970,00
numero di stalli (V. progetti)	85,00
<sup>(4)</sup> rendimento canone annuo	€ 40.889,25
<sup>(4)</sup> rendimento canone annuo/ stallo	€ 481,05
<sup>(5)</sup> saggio di rendimento	0,106214121
superficie lorda stallo	33,06
<sup>(6)</sup> Canoni di locazione annuo compendio "1 e 3"	€ 40.889,25

- Spese annue per manutenzione sostenute dall'Ente per la durata di cinque anni: € 39.967.20, corrispondenti a € 3.330,60 spese mensili ;
- Superficie stallo: 2.50m\*5.50m= 13,75 mq

- Costi stallo(acquisto area+costi di costruzione): 137,00 €/mq dedotti dalla realizzazione del recente parcheggio PIRUEA “Lago di Garda” ;
  - Saggio di capitalizzazione stalli: considerati i numeri degli stalli pubblici (354) per una superficie lorda determinata dalla superficie effettiva dello stallo( 13,75 mq) e quella di manovra o pertinenziale, dedotta suddividendo i metri quadrati lordi dell’area destinata a parcheggio citata con i numero di stalli ricavati (85), otteniamo una superficie di 33 mq..
- Dal prodotto ( 354\*33) otteniamo una superficie di mq 11.682,00 che moltiplicata per il costo a metro quadrato di costruzione e costo acquisto area(€ 137/mq ) otteniamo un costo complessivo di € 1.600.434,00.

Applicando la formula della capitalizzazione diretta, al fine di ricavare il saggio di capitalizzazione :

$$i=R/V$$

otteniamo : €170.559,12/€ 1.600.434,00 = 0.1065 pari a

$$i= 10,65 \%$$

Considerando un periodo di utilizzo pari a 12 anni(6+6) essendo non pertinenti all’abitazione, applicando la formula sopraindicata

$$V = (R - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

	R-C (€ 170.559,12*anni 5-€ 39967,20)	(1+ia)	(1+ia) <sup>5</sup>	1-(1+ia) <sup>5</sup>	1-(1+ia) <sup>5</sup> /ia	R-C*1-(1+ia) <sup>5</sup> /ia	V
valore stallo	812828,375	1,10657054	0,602704565	0,397295435	3,728004343	3030227,712	<u>€ 8.559,97</u>
valore stallo mq	<u>€ 259,39</u>						

otteniamo un valore per stallo di € 8.559,97 ovvero di € 259,39/mq. arrotondato a € 259,00/mq.

Il valore della sola area dello stallo viene determinata sottraendo al valore dello stallo i relativi costi di costruzione: € 259,00/mq.- € 127,00/mq= € 132,00/mq..

Al fine di rapportare detto valore all'ubicazione degli stalli all'interno del capoluogo e nelle frazioni, si ritiene di applicare dei coefficienti correttivi di aggiustamento, desunti dall'andamento del mercato immobiliare tra le varie aree geografiche del comune.

Si procede parametrando il valore sopra dedotto, inerente per la maggior parte a stalli posti nel centro storico del capoluogo, con le zone periferiche e le frazioni nord (Dossobuono-Alpo-Rizza) e sud (Pizzoletta-Rosegaferro-Quaderni) del capoluogo, utilizzando a tal fine i valori O.M.I. del 1° semestre 2018 riferiti ad unità abitative residenziali del tipo economico.

Viene utilizzato tale valore, considerato che tale tipologia di unità abitativa è quella per entità numerica maggiormente compravenduta, nonché per una ottimale differenziazione tra le varie zone.

Dalla disamina di tali valori otteniamo i seguenti coefficienti di differenziazione e conseguentemente i valori a metro quadrato dell'area destinata a parcheggio:

VALORI O.M.I. RELATIVI AD UNITA' RESIDENZIALI (1° SEM. 2018)				COEFFICIENTI SCOSTAMENTO VALORE % TRA PERIFERIA E ALTRE ZONE	VALORE STALLO	VALORE ARROTONDATO STALLO	VALORE AREA STALLO	VALORE ARROTONDATI AREA STALLO
MIN	MAX	MEDIA						
CENTRO STORICO	1100	1600	1350		259,00 €	259,00 €	132,00 €	<b>132,00 €</b>
PERIFERIA A RIDOSSO DEL C.S.	980	1400	1190	0,881	228,18 €	228,00 €	116,36 €	<b>116,00 €</b>
FRAZIONI SUD (Pizzoletta- Rosegaferro- Quaderni)	780	1200	990	0,733	189,85 €	190,00 €	96,80 €	<b>97,00 €</b>
FRAZIONI NORD (Dossobuono)	830	1200	1015	0,752	194,77 €	191,00 €	99,24 €	<b>99,00 €</b>
*FRAZIONI NORD (Alpo-Rizza)	780	1200	990	0,733	189,85 €	190,00 €	96,80 €	<b>97,00 €</b>
TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITA' EDIFICATORIA	800	1100	950	0,704	182,34 €	182,00 €	92,89 €	<b>93,00 €</b>
* per tale zona si è ritenuto opportuno differenziare il valore O.M.I. delle frazioni nord , parametrando le frazioni di Alpo e Rizza a quelle sud essendo tali località di pari entità e commerciabilità e valori inferiori a quelle di Dossobuono								

Fermo restando la specificità del presente rapporto valutativo basato su dati riferiti a recenti interventi per la realizzazione di parcheggi, tale riferimento non può essere applicato in modo estensivo e aprioristico alle svariate casistiche di parcheggio.

Generalmente, per tali casistiche, si fa riferimento all'applicazione delle norme di cui al DPR n.495/1992, per il quale le dimensioni minime per uno stallo assegnato a un'automobile, si estendono su una superficie libera da ingombri di 4,50 mx2.50m, nonché alle norme di buona pratica che prevedono usualmente dimensioni standard di 5.00 mx 2.50m (utilizzabili queste per ogni tipologia di stallo: a nastro, a pettine, a spina di pesce).

Nella fattispecie, al fine dell'applicazione delle modalità di monetizzazione degli standard a parcheggio, ai sensi del comma 9 dell'art.14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, si ritiene opportuno precisare che il parcheggio è composto dall'area di stallo, quantificata in 12.50 mq e dell'area di manovra strettamente necessaria, pari a 12.50 mq, così per complessivi 25 mq .

Sede municipale, 18 ottobre 2018

-geom.Pietro Marzio Biasi-

Il Funzionario Ufficio Patrimonio

-dott.Giuseppe Grassetti-