



# SOLUZIONE

## CRITERIO ESTIMATIVO UTILIZZATO

L'area calcolata ha una forma trapezoidale con i lati minori confinanti uno con la strada provinciale e l'altro una via pubblica ha una superficie di 6.635,96 mq.

Non essendoci un mercato attivo per le aree edificabili, la stima verrà eseguita tramite il valore di trasformazione che ci darà il valore massimo attribuibile.

**Il valore di trasformazione si ottiene calcolando la differenza tra i prodotti ottenuti dalla trasformazione ed i costi sostenuti per la trasformazione.**

### **a) prodotti ottenuti dalla trasformazione**

Il prodotto ottenuto dalla trasformazione consiste in due palazzine, ognuna è formata da 3 sopraelevazioni per un'altezza complessiva di 10 m. Con un piano di sedime di **995,39** mq . Ogni fabbricato, di **497,70** mq totali ha forma rettangolare con il lato minore prospiciente sulla strada. Al piano terra, si decide di adibire l'unità immobiliare (u.i.) ad uso commerciale con un'altezza di 3,40 m, e considerando 20 mq di androne e 16,70 mq di vano scale, la superficie complessiva sarà di **461** mq.

Mentre il 1° e 2° piano, saranno adibiti a civile abitazione, avranno un'altezza di di 3,00 m + 0.20 m di solaio, considerando un vano scala di 16,70 mq , la superficie complessiva sarà di **481** mq.. L'altezza complessiva del fabbricato sarà di 10 m.

## CALCOLI PROGETTUALI

Calcolo dell'area di sedime di ciascuna palazzina:

volume edificabile = 6.635,96 mq x 1,5 mc/mq = **9.953,94 mc**

area di sedime totale = 9.953,94 : 10 = 995,39 mq

area di sedime di una palazzina = 995,39 mq : 2 = **497,70 mq**

Descrizione di ciascuna elevazione:

- piano terra di mq **461** mq è adibito a uso commerciale potrà godere di quattro posti auto; Ogni piano è composto da tre appartamenti di dimensioni diverse:
  - Appartamento **A** : **170** mq, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 14 mq e un posto auto riservato;
  - Appartamento **B** : **170** mq, prospiciente sulla via principale e in quella secondaria, balcone di 14 mq e un posto auto riservato;
  - Appartamento **C** : **141** mq, prospiciente sulla vie secondarie, balcone di 12,00 mq e un posto auto riservato.

gli appartamenti del 1° piano potranno godere di una cantina di 30 mq/ca, mentre quelli posti al 2° piano potranno usufruire di una soffitta di 30 mq/ca.

Tale scelta di progettazione è scaturita da un'indagine di mercato effettuata nella zona, infatti si è appurato che c'è una richiesta di appartamenti con una superficie da 140 a 180 mq .

La struttura del fabbricato sarà in cemento armato, con solaio in latero-cemento e muratura esterna in foratoni (con il prof. Di Bartolo / Montana A.)

Il fabbricato è posto in zona centrale rispetto all'area ed è fornito di area verde esterna e di area parcheggio privata.

Visto che nella zona è molto attivo il mercato dell'affitto delle potenziali u.i. che potremmo realizzare, per calcolare il valore della palazzina si utilizzerà la stima analitica utilizzando l'aspetto economico del

probabile valore di capitalizzazione dei redditi per ogni singola Unità immobiliare, che consiste nel calcolare il valore di ogni singolo appartamento portando al momento della stima tutti i redditi futuri che è in grado di fornire. Successivamente si andranno a sommare i valori di tutti i singoli appartamenti per poter trovare il valore dell'intera palazzina. Il Bf verrà calcolato attraverso la superficie commerciale che è uguale alla somma della superficie coperta di ciascuna U.I. (comprensivi di muri divisorii, i muri perimetrali verso spazi esterni + il 50% dei muri di separazione da altre unità) + le pertinenze corrette mediante dei coefficienti in base al tipo di pertinenza.

pertinenze	coefficiente
Balcone	0,25
soffitta	0,20
Cantina	0,30
Posto auto	0,20

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona per beni simili al nostro sono stati riscontrati i seguenti canoni di affitto unitari mensili ordinari anticipati riferiti a mq della superficie commerciale:

U.I.	€/mq di sup. commerciale
Al P.T.	4,00
Al 1° piano	3,50
Al 2° piano	3,75

Attraverso un'indagine di mercato effettuata tra gli istituti bancari nella zona, si rileva un saggio bancario del 4% mentre attraverso il rapporto  $\sum$  benefici /  $\sum$  prezzi dei beni simili ai nostri, recentemente compravenduti nella zona, si evince un saggio di capitalizzazione del 3,2% per gli appartamenti e del 3,5 % per i locali al P.T. adibiti a uso commerciale.

Sempre attraverso l'indagine di mercato si è constatato che le spese di parte padronale (Spp), composte da quota di reintegrazione, quota di manutenzione ordinaria e straordinaria, IMU, IRPEF cedolare secca, quota per sorveglianza, perdite per sfitto e inesigibilità ammontano al 25 % Rpl.

#### Calcolo della superficie commerciale di ciascuna U.I.

piano	U.I.	Coeff.per Le pert.	Superficie Commerciale Parziale (mq)	Superf. Commer. Tot. (mq)	Canone di aff. Mens. (€)	RPL (€)	SPP (25%RPL) (€)	Bf (RPL-SPP) (€)
P.T	Magazzino		461	467,40	4,00x467,40= 1.869,60	22.921,30	5.730,32	17.190,97
	4 posti auto Da 8 mq/ca	0,20	4x8x0,20= 6,4					
1° P	Appart. A		170	184,10	3,50x184,10= 644,35	7.899,73	1.974,93	5.924,80
	Balcone (14 mq)	0,25	14x0,25 = 3,50					
	Cantina (30 mq)	0,30	30 x 0,30 = 9,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					
	Appart. B		170					
	Balcone (14 mq)	0,25	14x0,25 = 3,50	184,10	3,50x184,10= 644,35	7.899,73	1.974,93	5.924,80

	Cantina (30 mq)	0,30	30 x 0,30 = 9,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					
	<b>Appart. C</b>		141					
	Balcone (12 mq)	0,25	12x0,25 = 3,00	154,60	3,50x154,60= 541,10	6.633,89	1.658,47	4.975,41
	Cantina (30 mq)	0,30	30 x 0,30 = 9,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					
2° P	<b>Appart. A</b>		170					
	Balcone (14 mq)	0,25	14x0,25 = 3,50	181,10	3,75x181,10= 679,12	8.326,01	2.081,50	6.244,51
	soffitta (30 mq)	0,20	30x0,20 = 6,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					
	<b>Appart. B</b>		170					
	Balcone (14 mq)	0,25	14x0,25 = 3,50	181,10	3,75x181,10= 679,12	8.326,01	2.081,50	6.244,51
	soffitta (30 mq)	0,20	30x0,20 = 6,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					
	<b>Appart. C</b>		141					
	Balcone (12 mq)	0,25	12x0,25 = 3,00	151,60	3,75x151,60= 568,50	6.969,81	1.742,45	5.227,36
	soffitta (30 mq)	0,20	30x0,20 = 6,00					
	1 posto auto Da 8 mq	0,20	8x0,20 =1,60					

RPL = rata mensile x(12 + saggio x 13/2)

SPP = RPL x 25 %

Bf = RPL – SPP

Il valore viene calcolato attraverso la seguente formula  $V_{app.} = Bf / icap =$

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DELLE SINGOLE U.I.

PIANO	U.I	Bf (€)	Saggio di capitalizzazione	Valore Ordinario (€)
P.T	magazzino	17.190,97	0,035	491.171
1° P	Appartamento A	5.924,80	0,032	185.150
	Appartamento B	5.924,80	0,032	185.150
	Appartamento C	4.975,41	0,032	155.482
2° P	Appartamento A	6.244,51	0,032	195.141
	Appartamento B	6.244,51	0,032	195.141
	Appartamento C	5.227,36	0,032	163.355
Valore complessivo di una palazzina				1.570.590

Sommando questi valori, il valore del fabbricato risulta di **1.570.590 €**.

Valore dei prodotti ottenuti = valore di una palazzina x 2  
= **1.570.590 x 2 = 3.141.180 €**

Si procede ora al calcolo del valore di trasformazione, calcolando però prima il costo di costruzione (comprensivo di oneri di urbanizzazione e di tornaconto ordinario) che, da un'indagine di mercato effettuata nella zona fra le imprese edili operanti nel settore, risulta essere di 260 €/mc, e moltiplicando il risultato ottenuto per la volumetria totale, è di **9.953,94 mc x 260 €/mc = 2.588.024 €**.  
Sottraendo quindi al valore delle due palazzine il costo di costruzione di entrambi gli edifici troviamo il valore di trasformazione (VT).

**VT = 3.141.180 - 2.588.024 = 553.156 €**

Valore unitario (mq) = 553.156 : 6.635,96 = **83,36 €/mq**

**Questo è il valore massimo attribuibile all'area oggetto di stima.**