

^^

**Stima del più probabile valore di trasformazione di un'area edificabile
attraverso la stima sintetica dei prodotti ottenuti**

^^

Curata dal prof.Onofrio Frenda

^^

Il proprietario di un'area edificabile ricadente in zona C (espansione) per sopravvenute necessità finanziarie è costretto a venderne una parte.

La striscia di terreno interessata ha una forma quadrilatera con una superficie di **6.635,95** mq e con il lato AB di **32,68** m confinante con una S.S. provinciale e con il lato CD confinante a filo di una via pubblica.

Lo strumento urbanistico consente le seguenti possibilità edificatorie: indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq, un indice di copertura del 30%, altezza massima degli edifici **m.10**, distanza di m. 10 dal ciglio della strada e dai fabbricati e di m. 5 dai confini.

Il candidato assumendo, con giusto criterio, tutti i dati tecnico-economici mancanti, giustificandoli opportunamente e facendo riferimento ad una zona di sua conoscenza, proceda alla valutazione del più probabile valore dell'area interessata .

Si tenga conto che nella zona vi è un **mercato molto attivo dell'affitto** dei fabbricati che potrebbero essere edificati nell'area

Tenuto conto che nella zona vi è un mercato poco attivo delle aree edificabili, il candidato assumendo, con giusto criterio, tutti i dati tecnico-economici mancanti, giustificandoli opportunamente e facendo riferimento ad una zona di sua conoscenza, proceda alla valutazione del più probabile valore dell'area che verrà venduta .

Si tenga conto che nella zona vi è **un mercato molto attivo dei fabbricati che potrebbero essere edificati** nell'area.

CALCOLI PROGETTUALI

DATI:

- Indice di fabbricabilità = 1,5 mc/mq
- Indice di copertura = 30 %
- Altezza max = 10 m
- $S_{TOT}S1 = 6635,96 \text{ m}^2$

CALCOLI:

$$\text{VOLUME EDIFICABILE} = S1 \times \text{I.f.} = 6635,96 \times 1,5 = \mathbf{9953,94 \text{ m}^3}$$

$$\text{COPERTURA} = 6635,96 \times 0,30 = \mathbf{1990,79 \text{ m}^2}$$

$$\text{AREA DI SEDIME} = 9953,94 : 10 = \mathbf{995,39 \text{ m}^2}$$

$$\text{AREA DI SEDIME DI UNA PALAZZINA} = 995,39 : 2 = \mathbf{497,70 \text{ m}^2}$$

DATI TECNICI:

1) PIANO TERRA (USO COMMERCIALE)

$$\text{SUPERFICIE TOTALE PIANO} = 497,70 \text{ m}^2$$

$$\text{VANO SCALA} = 16,70 \text{ m}^2$$

$$\text{ANDRONE} = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE} - \text{SCALA} - \text{ANDRONE} = 497,70 - 16,70 - 20 = 461 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE DEL MAGAZZINO} = 461 \text{ mq}$$

2) PIANO PRIMO-SECONDO (USO CIVILE ABITAZIONE)

$$\text{SUPERFICIE TOTALE PIANO} = 497,70 \text{ m}^2$$

$$\text{VANO SCALA} = 16,70 \text{ m}^2$$

$$\text{SUPERFICIE} - \text{SCALA} = 497,70 - 16,70 = 481 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE APPARTAMENTI:

$$2 \text{ APP. DA } 170 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ APP. DA } 141 \text{ m}^2$$

CRITERIO ESTIMATIVO UTILIZZATO

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

Non essendoci un mercato attivo, 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'area 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 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.

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 (di 481 mq) 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 .

Tenuto conto che nella zona è molto attivo il mercato di u.i. simili ai nostri, la stima del valore del fabbricato si effettuerà tramite la stima sintetica per valori tipici, che consiste nel valutare il valore complessivo facendo la sommatoria del valore di ogni singola unità immobiliare.

Attraverso un'indagine di mercato, si evince che il parametro di stima direttamente proporzionali al valore è la superficie coperta.

Dall'indagine effettuata nella zona, per beni simili ai nostri, sono emersi i seguenti valori:

1.230 €/mq per i locali commerciali e 1.160 €/mq per gli appartamenti posti al primo piano.

Mentre gli appartamenti posti al secondo piano presenteranno un aumento di circa il 5% del valore rispetto a quelli posti al primo piano, pertanto il valore sarà 1.218 €/mq.

Pertanto avremo:

Quadro riepilogativo dei valori delle u. i. del fabbricato

piano	u.i.	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Probabile valore (€)
Piano terra	magazzino	461	1.230	567.030
Primo piano	Appartamento A	170	1.160	197.200
	Appartamento B	170	1.160	197.200
	Appartamento C	141	1.160	163.560
Secondo piano	Appartamento A	170	1.218	207.060
	Appartamento B	170	1.218	207.060
	Appartamento C	141	1.218	171.738
VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO				1.710.848

Valore dei prodotti ottenuti = valore di un condominio x 2 = **1.710.848** x 2 = **3.421.696 €**

b) costo della trasformazione

Da un'indagine di mercato effettuata nella zona fra le imprese edili operanti nel settore risulta di **280 €/mc** comprensivo di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e profitto ordinario dell'imprenditore.

Costo di trasformazione = volume edificato totale x costo unitario

Costo di trasformazione = **9.953,94** x 280 = **2.787.103 €**

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

VT = valore dei prodotti ottenuti – costo sostenuto per la trasformazione

VT = **3.421.696** - **2.787.103** = **634.593 €**

Valore unitario massimo attribuibile all'area = VT / superficie totale

= 634.593 : 6.635,96 = **95,63 €/mq**