

Testo dell'argomento

^^

**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 **4.976,97** mq e con il lato AB di **25,57** 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 **1,3** mc/mq, un indice di copertura del 30%, altezza massima degli edifici **m.7**, 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 poco attivo** delle aree fabbricabili mentre vi è un **mercato molto attivo** dei fabbricati che potrebbero essere edificati nell'area.

## SOLUZIONE

Il proprietario del terreno, a causa di problemi economici, è costretto a vendere una parte dell'area e per questo motivo il terreno verrà frazionato in due parti e l'appezzamento più piccolo verrà venduto.

### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è situata nella zona " San Rocco" in via Bettino Craxi nel comune di Gela, secondo il P.R.G. vigente in zona C (di espansione) al foglio catastale numero 181. particella 354 .

L'area presenta una forma trapezoidale con una superficie di **4.976,97** mq e confinante con i due lati obliqui con la via pubblica.

### CRITERIO ESTIMATIVO UTILIZZATO

Non essendoci un mercato attivo delle aree edificabili, in quanto la maggior parte delle persone che hanno edificato nella zona sono dei proprietari dell'area, la stima verrà eseguita tramite **il valore di trasformazione che ci darà il valore massimo attribuibile all'area.**

Il Valore di trasformazione consiste nella differenza fra i prodotti ottenuti e il costo sostenuto.

a) Prodotti ottenuti dalla trasformazione

Da un' indagine di mercato effettuata nella zona, si è appurato che c'è una richiesta di villette unifamiliari di **75/80** mq/ca , pertanto, sulla base dei parametri urbanistici vigenti nella zona possiamo realizzare **12** Villette tipo.

### Calcoli Progettuali

Volume edificabile totale = superficie x indice di edificabilità =  $4.976,97 \times 1,3 = 6.470,06$  mc

Area di sedime complessiva = volume : altezza =  $6.470,06 : 7 = 924,29$  mq

Area di sedime di una villetta tipo =  $924,29 : 12 = 77,02$  mq

Descrizione di una villetta tipo:

Ogni villetta unifamiliare è formata da 2 elevazioni:

- Al piano terra abbiamo un bagno, un ripostiglio, un ampio open space che comprende cucina e salotto, nel seminterrato abbiamo un box auto di 30 mq e una cantina da 47 mq; un giardino di 58 mq, sul giardino è poggiata una veranda in legno non ancorata di 27 mq
- mentre al primo piano sono presenti 3 camere da letto (una matrimoniale e due singole), e due bagni.

Visto che nella zona invece, è molto attivo il mercato della compravendita delle villette che potenzialmente potremmo andare a edificare e, sempre attraverso la stessa indagine di mercato

abbiamo potuto constatare che potremmo utilizzare la stima sintetica monoparametrica, utilizzando come parametro di confronto la superficie commerciale che comprende la superficie totale (comprensiva di muri divisorii e portanti liberi + il 50% dei muri di separazione da altre u.i.) + le pertinenze corrette mediante dei coefficienti in base al tipo di pertinenza.

Pertinenze	Coefficiente
cantina	0.30
box	0.50
giardino	0.10

### **SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DI UNA VILLETTA TIPO**

	Sup. (mq)	Coefficiente	Sup. commerc. (mq)
Piano terra	77,00	1,00	77,00
Primo piano	77,00	1,00	77,00
cantina	47,00	0,30	14,10
box	30,00	0,50	15,00
Giardino	58	0,10	5,80
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>188,90</b>

La superficie commerciale di una villetta tipo risulta **188,90 mq**

#### **CALCOLO DEL VALORE DEI PRODOTTI OTTENUTI**

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è evidenziato che le villette recentemente compravendute aventi caratteristiche simili alla nostra hanno un valore di 1300€/mq di superficie commerciale.

Valore di una villetta tipo = **188,90 mq** x 1300€/mq = **245.570 €**

Valore complessivo dei prodotti ottenuti = 12 x **245.570 €** = **2.946.840 €**

b) il costo sostenuto per la trasformazione comprende sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione e il tornaconto ordinario dell'impresa edile.

Attraverso un'indagine di mercato nella zona fra imprese operanti nel settore, per beni simili al nostro si è constatato un valore di 360 €/mc.

Costo sostenuto complessivo = 6.469 mc x 360 €/mc = **2.328.840 €**

Valore di trasformazione dell'area (VT) = prodotti ottenuti – costo sostenuto

VT = **2.946.840 € - 2.328.840 € = 618.000 €**

Valore massimo attribuibile all'area = **618.000 € / 4.976,87 mq = 124,17 €/mq**