

Il valore di trasformazione e la stima delle aree edificabili

Corso di estimo D
Prof Raffaella Lioce
a.a. 2007-08

Il valore di trasformazione

- Scopo della stima:
 - Prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto
 - **Aspetto economico del bene :**
 - Valore di trasformazione
 - Criterio di stima :
 - $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$
-

Il valore di trasformazione

- Il valore di trasformazione si applica per stimare
 - Le aree edificabili
 - Gli immobili da restaurare/ristrutturare
 - I complessi immobiliari dismessi da trasformare
 - gli edifici o le opere non ultimate

 - Nella stima del valore di trasformazione è determinante conoscere il tempo necessario alla trasformazione
-

l'ordinarietà nel tempo (i)

- **Caso 1.** Il tempo è **nullo**:

 - $V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$
 - Dove:
 - V_{tr} = valore di trasformazione
 - V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione
 - K_{tr} = costi di trasformazione
-

l'ordinarietà nel tempo (ii)

- **Caso 2.** Il prodotto edilizio è venduto all'anno "n" e i costi si distribuiscono **omogeneamente** lungo il tempo della trasformazione



$$V_{tr} = V_{mp} / q^n - K_{tr} / q^{n/2} - P / q^n$$

$q = 1 + r$
P = profitto del promotore trasformatore

l'ordinarietà nel tempo (iii)

- **Caso 3.** Il prodotto edilizio è venduto all'anno "n" e i costi si distribuiscono **variamente** lungo il tempo della trasformazione



$$V_{tr} = V_{mp} / q^n - P / q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri} / q^i)$$

La stima di un'area edificabile

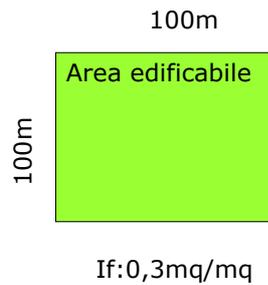
- Per la stima di un'area edificabile è possibile identificare:
 - un **procedimento diretto** o **sintetico**
 - un **procedimento indiretto** o **analitico**
 - Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come **quota % del valore di mercato** dell'edificazione
 - Nel procedimento analitico si usa il **valore di trasformazione**
-

Il procedimento sintetico

- La formula per il calcolo è la seguente:
$$\mathbf{Va = Vmp * Ia}$$
 - Vmp = valore di mercato post trasformazione
 - Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)
 - dove $\mathbf{Vmp = Ve * If * S}$
 - Ve = valore di mercato dell'edificazione
 - If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)
 - S = superficie dell'area
-

Un esempio

- superficie lorda utile realizzabile:
- $100\text{m} * 100\text{m} * 0.3 \text{ mq/mq}$
 $= 3.000\text{mq}$
- Se $V_e = 1.850,00 \text{ euro/mq}$:
 $V_{mp} = 3.000\text{mq} * 1.850,00$
 $\text{euro/mq} = 5.550.000 \text{ euro}$
- Se $I_a = 15\%$:
 $V_a = 5.550.000 \text{ euro} * 0,15$
 $= 832.500,00 \text{ euro}$



Il tempo nella stima dell'area

- Come già visto, dal momento che i ricavi sono posticipati nel tempo, occorrerebbe apportare la seguente correzione:

$$V_a = (V_{mp} * I_a) / q_n$$

- Così si sconta all'attualità per il numero "n" di anni il precedente valore
-

Il procedimento analitico

- L'area urbana è considerata un **bene strumentale** dal quale si può ottenere un fabbricato

$$VA = \frac{R/r - (Kc + Cc + St + Of + Sg + P)}{(1+r')^n}$$

- Attenzione: $r' > r$ perché r è il saggio di capitalizzazione e r' è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è più elevato);
 - R/r = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi;
 - Kc = costi di costruzione;
 - Cc = contributo di costruzione; St = spese tecniche; Of = oneri finanziari;
 - Sg = spese generali; P = profitto al lordo di tasse ed imposte
-

Un esempio

- Prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (l'area) in relazione al valore di mercato del prodotto (l'insediamento o l'edificio)
 - $Va = (Vmp - Ktr) / qn$
 - $Vmp = Sul * Ve = St * It * Ve =$
 - $15.334 \text{ mq} * 0,38 \text{ mq/mq} * 1.800,00 \text{ euro/mq}$
 $= 10.488.456,00 \text{ euro}$
 - Sul = superficie lorda edificabile
-

Un esempio (ii)

- $K_{tru} = K_c + K_u + P = 1.550,00 \text{ euro/mq}$

 - $K_{trt} = 1.550,00 \text{ euro/mq} * 15.334 \text{ mq} * 0,38 \text{ mq/mq} =$
 $= 9.031.726,00 \text{ euro}$
 - K_{tru} = costo di trasformazione unitario
 - K_{trt} = costo di trasformazione totale

 - $V_a = (10.488.456,00 - 9.031.726,00)/q_n$
-

Per approfondimenti

- Realfonzo A. (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma: pp. 39-43, 47-48, 111-114, 139-143

 - Forte F., De Rossi B. (1974), Principi di economia ed estimo, Etas, Milano: pp. 156-162, 199-200
-