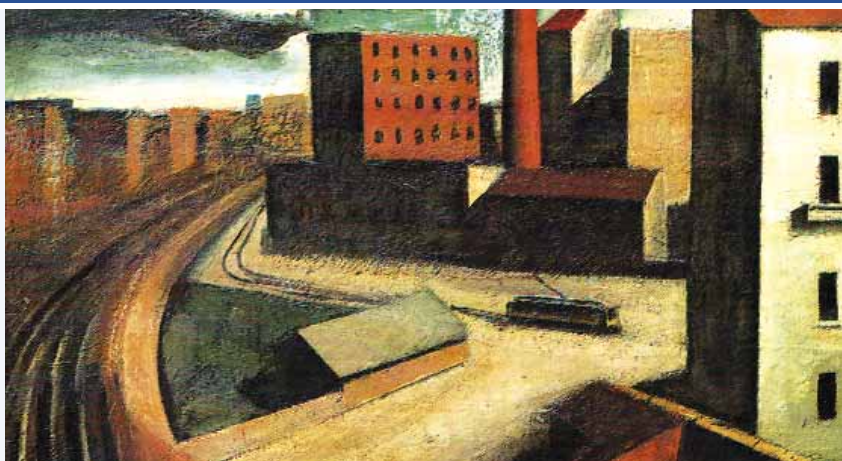


STIMA DEGLI IMMOBILI

Maurizio Rulli

Prosegue la trattazione dei criteri di valutazione immobiliare con l'approfondimento del valore di trasformazione.



In questo numero approfondiremo il concetto di valore di trasformazione richiamato nell'articolo pubblicato sul n. 20/08 di questa rivista.

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione quando un immobile (fabbricato o area) sia suscettibile di una diversa e più conveniente trasformazione e quindi l'aspetto economico prevalente deve essere quello della trasformazione. Un esempio è dato dalla continua espansione delle città, che ha trasformato i terreni da rurali in edificabili, oppure precedenti destinazioni di aree a talune attività mutano in altre attività.

In sintesi si ricorre a tale procedimento di stima quando si è in presenza di:

- immobili in evidente stato di degrado;
- immobili sotto utilizzati;
- aree su cui sorge un fabbricato da demolire;
- aree genericamente fabbricabili;
- giudizi di congruità inerenti realizzazioni di tipo istituzionale generalmente escluse dalla valutazione sintetico comparativa.

Quando si ricorre alla stima per valore di trasformazione di un immobile.

Oltre a quanto sopra riportato, occorre inoltre che la trasformazione sia tecnicamente possibile e che la stessa sia giuridicamente e urbanisticamente ammissibile.

Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione, quindi, sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei valori necessari per calcolare il valore di trasformazione.

Come detto nel precedente articolo (v. n. 20/08), il valore di trasformazione si determina

La continua espansione delle città ha trasformato i terreni da rurali in edificabili.





Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

quindi, è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione è fondato su alcuni requisiti teorici, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando l'immobile oggetto di stima non può essere ulteriormente trasferito o trasformato nella sua destinazione.

In queste condizioni, non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo e si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione e il prezzo di mercato dell'immobile da stimare.

Si deduce, di conseguenza, che ogni volta che ci troviamo di fronte un immobile da valutare che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione, è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

In generale, i criteri di stima nei processi di trasformazione possono essere, ad esempio, relativi alla nuova edificazione, dove il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile edificato ed il costo di costruzione, e questa metodologia si applica in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo note cedute di recente.

Nei processi di trasformazione relativi alla riedificazione il valore di trasformazione è applicato per stima di aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi

per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione

$$V_t = V_m - C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione ricercato

V_m = valore di mercato del bene trasformato

C_t = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione,

Nel caso di edifici obsoleti tecnologicamente e deteriorati, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione.

di interesse architettonico o storico.

In questi casi l'unica trasformazione possibile è quella relativa alla demolizione ed al successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti.

Il valore di trasformazione è dato, allora, dalla differenza fra il valore dell'area liberata ed il costo di demolizione.

Quando ci troviamo di fronte edifici obsoleti tecnologicamente e deteriorati, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione.

Il valore a sito e cementi è un valore di trasformazione di aree edificate che con la demolizione possono essere destinate a attività di produzione agricola, industriale, ecc.

Il valore sarà pari al valore del

terreno liberato a cui andrà detratto il costo di demolizione e sommato il valore dei recuperi. Il processo di trasformazione può anche riguardare la demolizione di una struttura esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio, e in questo caso il valore di trasformazione dell'immobile esistente è pari al valore dell'immobile edificato a cui va detratto il costo di demolizione e sommato il costo di costruzione.

Il valore di trasformazione può essere applicato anche alle addizioni e alle variazioni planovolumetriche (ad esempio sopraelevazioni) di fabbricati esistenti, ove questi interventi siano tecnicamente possibili e legalmente consentiti, oltre che economicamente congrui.

Nei processi di trasformazione relativi alla riedificazione il valore di trasformazione è applicato per stima di aree edificate.

