

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Rulli

Analisi di uno dei criteri per la stima di immobili, con indicazione sia dei requisiti sui quali si basa che delle possibili applicazioni pratiche.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

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

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non possa essere ulteriormente trasformato (o trasferito nella destinazione), il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree fabbricabili è il valore di trasformazione.



Tale metodo consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione del criterio di scelta.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, ad esempio nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima di aree edificabili, in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_{i.e.} - C_c$$

dove:

$V_{i.e.}$ = valore dell'immobile edificato;

C_c = costo di costruzione.

Nei processi di trasformazione relativi alla riedificazione, il valore di trasformazione può essere applicato nella stima delle aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di qualità.

Per questi edifici l'unica trasformazione possibile può es-

sere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente. In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_{a.l.} - C_d$$

dove:

$V_{a.l.}$ = valore dell'area liberata;

C_d = costo di demolizione.

Nel caso di vecchi edifici deteriorati, obsoleti funzionalmente e tecnologicamente, 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.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_{a.l.} - C_d + V_r$$

dove:

V_r = valore dei recuperi.

Il processo di trasformazione può riguardare anche la demolizione della struttura esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_{i.e.} - C_d - C_c$$

dove:

$V_{i.e.}$ = valore dell'immobile edificato;

C_d = costo di demolizione;

C_c = costo di costruzione.

Il valore di trasformazione si applica anche alle addizioni e variazioni plano-volumetriche (come, ad esempio, le sopraelevazioni) di fabbricati esistenti, sempre che questi interventi siano tecnicamente possibili, legalmente consentiti ed economicamente convenienti.

In merito al criterio di scelta che, come detto prima, è un aspetto di natura economico,

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico.

il valore di trasformazione è applicato ai problemi economici di scelta tra alternative di investimento.

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico.

Nel giudizio estimativo mira a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato, per il giudizio economico persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore.

Nelle scelte di investimento il valore di trasformazione deve tener conto della particolare posizione dell'investitore.

L'highest and best use (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

