

## STIMA PER TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Tale valore deve essere scontato all'attualità.

## STIMA DEL TERRENO

Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione della sue caratteristiche alquanto peculiari e per l'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile **prezzo di trasformazione** che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini :

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area
- probabile valore di costo dello stesso edificio

Tale metodo si estrinseca nella seguente formula :

$$VA = VM - (KK + KU + ST + SV + AL + OF + PR)$$

-----  
$$(1 + r)^n$$

dove

VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore venale del complesso immobiliare

KK = Costo di costruzione del complesso immobiliare. Al riguardo considerata l'ubicazione favorevole ed ipotizzando una qualità edilizia di livello adeguato alle attuali esigenze del mercato residenziale

KU = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori.

ST = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori).

SV = spese varie ed imprevisti (commercializzazione dell'iniziativa etc).

AL = Allacci e sistemazioni esterne

OF = Oneri finanziari

PR = Profitto imprenditoriale che si ritiene congruo stimare pari almeno al 20% del ricavato, ovvero €

n = 3-4 anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato)

r = saggio di rendimento del capitale industriale pari al 7%

Al riguardo vengono assunti i costi stimati nel paragrafo successivo.

Valore dell'area - La differenza tra il costo di produzione ed il valore commerciale a fine lavori deve essere imputata in parte al profitto dell'imprenditore immobiliare (remunerazione del rischio che l'iniziativa di per se comporta ) ed in parte al costo dell'area. Assumendo un ordinario utile immobiliare pari al 20% del ricavato si ha un valore del suolo pari a

$$\text{€ VM} - (\text{KK} + \text{KU} + \text{ST} + \text{SV} + \text{AL} + \text{OF} + \text{PF}) = \text{€}$$

Al fine di determinare l'attuale valore dell'area si "*sconta*" all'attualità il valore imputabile al suolo a smobilizzo ultimato.

In altre parole si cerca di individuare il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del suolo in vista della sua utilizzazione nell'ambito di una iniziativa immobiliare che, nel caso in questione, avrà esito finale nel giro di 3 anni. Inoltre, in relazione all'attuale stato della pratica di approvazione del piano, ai fini della presente stima si adotta il valore di 4 anni.

In considerazione, del rischio che l'investimento comporta si stima che il valore sopra determinato debba essere attualizzato sulla base di un tasso pari al 7%.

Da ciò deriva che l'attuale valore di mercato del suolo in parola è pari a :

$$\begin{array}{r}
 \text{€} \quad A \qquad \qquad \qquad A \\
 \text{-----} = \text{-----} = \text{€ VA} \\
 (1,07 \times 1,07 \times 1,07 \times 1,07) \quad 1,310796
 \end{array}$$

In conclusione, alla luce delle considerazioni precedentemente espresse si stima in € xxxxxxxxxxxx il più probabile valore commerciale del terreno edificabile.

Commerciabilità del suolo ristretta all'ambito degli imprenditori immobiliari di dimensioni medio-grande, capaci di sostenere i costi di un investimento a medio-lungo termine.