

Caso 11

Stima di un'area fabbricabile in zona industriale nella città di Ferrara. La stima è effettuata con i criteri della comparazione e quello del valore di trasformazione.

Indice

1	Conferimento dell'incarico e quesito di stima.....	2
2	Descrizione dell'area	2
3	Criteri e procedimenti di stima.....	2
4	Stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato	2
4.1	Identificazione del segmento di mercato di riferimento	2
4.2	Rilevazione di valori di compravendita e altre informazioni.....	3
4.3	Aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima.....	3
4.4	Calcolo del valore del terreno.....	5
5	Il valore di trasformazione del terreno	5
5.1	La normativa urbanistica e il mercato dei fabbricati industriali nel comune di Ferrara	5
5.2	Il progetto di utilizzazione dell'area fabbricabile	6
5.3	Ricavi della trasformazione	6
5.4	Costi della ristrutturazione.....	6
5.5	Valore di trasformazione	6
6	Sintesi.....	7

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1.6.2004, la sig.ra _____, proprietaria di un terreno sito in via delle Tigri, comune di Ferrara, ha conferito al sottoscritto _____ l'incarico di valutare il suddetto terreno al fine di verificarne il valore venale determinato ai fini di una procedura di espropriazione per pubblica utilità.

2. Descrizione dell'area

Il terreno oggetto di valutazione è situato in via delle Tigri, comune di Ferrara. La zona è caratterizzata dall'uso prettamente industriale. La tipologia costruttiva più frequente è il capannone industriale ad uso generico.

Il terreno oggetto di valutazione ha una superficie complessiva di m² 7200. Il terreno si trova in zona D del Piano Regolatore Generale (PRG) "Aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente industriali e commerciali" – Sottozona D2. Complessi insediativi prevalentemente artigianali, industriali. L'indice di utilizzazione territoriale è 0,6 m²/m².

L'area si affaccia sulla strada comunale (via Tigri), che dà facile accesso alla strada provinciale e all'autostrada Bologna-Padova (uscita Ferrara Sud).

3. Criteri e procedimenti di stima

Si adottano due criteri di stima:

- comparazione con i prezzi di mercato;
- valore di trasformazione.

La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso:

- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- la rilevazione di valori di compravendita;
- l'aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
- il calcolo del valore del fabbricato.

Il valore di trasformazione del terreno è ottenuto dalla differenza tra i ricavi ed i costi della trasformazione:

$$Vt = \sum_{i=0}^n R_i \frac{1}{q^i} - \sum_{i=0}^n Kt_i \frac{1}{q^i}$$

dove:

Vt = valore di trasformazione;

$i = 1, 2, \dots, n$ anni richiesti per il piano di trasformazione;

R_i = ricavi della trasformazione nell'anno i ;

Kt_i = costi della trasformazione nell'anno i .

4. Stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato

4.1. Identificazione del segmento di mercato di riferimento

Il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione terreno: fabbricati ad uso industriale;
- ubicazione: periferia ovest di Ferrara;
- tipologia costruttiva consentita: capannoni industriali.

4.2. Rilevazione di valori di compravendita e altre informazioni

Sono state rilevate informazioni circa compravendite effettuate di aree edificabili comparabili presso operatori del settore. Le informazioni rilevate sono illustrate nel prospetto seguente.

	Area da valutare	Compravendita A	Compravendita B	Compravendita C
Anno di compravendita/stima	2004	2004	2000	2003
Modalità pagamento		50% subito, 50% dopo un anno	100% subito	100% subito
Indice utilizzazione territoriale	0,6	0,4	0,6	0,5
Localizzazione	periferica	suburbana	semicentrale	periferica
Superficie area	7200	8000	4600	9000
Prezzo		384000	496800	675000

Gli indici dei prezzi per le rivalutazioni monetarie sono i seguenti (base 1995):

2000	112
2001	115
2002	117
2003	120
2004	123

I coefficienti di adattamento per la localizzazione sono i seguenti:

semicentrale	1,209
periferico	1,000
suburbano	0,860

4.3. Aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima

Compravendita A

E' necessario provvedere all'adattamento del valore rilevato in relazione a:

- modalità di pagamento;
- indice di utilizzazione territoriale;
- localizzazione;
- superficie.

Modalità di pagamento

Il pagamento è stato dilazionato in due rate uguali, una al momento della stipula e l'altra dopo un anno. Il prezzo al momento della vendita è pertanto ($r=0,035$):

$$P_A = 384000 \cdot 0,5 + 384000 \cdot 0,5 \frac{1}{q} = 192000 + 192000 \frac{1}{1,035} = 192000 + 192000 \cdot 0,966 = 377507$$

euro

Indice di utilizzazione territoriale

Il valore è adattato in funzione del rapporto tra gli indici di utilizzazione territoriale come segue:

indice compravendita A: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

indice terreno da stimare: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

valore adattato per l'indice di utilizzazione territoriale:

$$377507 \text{ euro} \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 / 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 566260 \text{ euro}$$

Localizzazione

La correzione per la localizzazione è calcolata come segue:

indice localizzazione A: 0,860

indice terreno da stimare: 1

valore adattato per la localizzazione:

$$566260 \text{ euro} \times 1 / 0,860 = 658086 \text{ euro}$$

Valore unitario adattato dell'area A

Valore complessivo adattato dell'area A: 658086 euro

Superficie dell'area A: 8000 m²

$$\text{Valore unitario: } 658086 / 8000 = 82,26 \text{ euro/m}^2$$

Compravendita B

E' necessario provvedere all'adattamento del valore rilevato in relazione a:

- anno di compravendita;
- localizzazione;
- superficie.

Anno di compravendita

La compravendita si è verificata nel 2000. Il prezzo di compravendita viene aggiornato in base all'indice dei prezzi:

$$496800 \times 123 / 112 = 545592 \text{ euro}$$

Localizzazione

La correzione per la localizzazione è calcolata come segue:

indice localizzazione B: 1,209

indice terreno da stimare: 1

valore adattato per la localizzazione:

$$545592 \text{ euro} \times 1 / 1,209 = 451163 \text{ euro}$$

Valore unitario adattato dell'area B

Valore complessivo adattato dell'area B: 451163 euro

Superficie dell'area B: 4600 m²

$$\text{Valore unitario: } 451163 / 4600 = 98,08 \text{ euro/m}^2$$

Compravendita C

E' necessario provvedere all'adattamento del valore rilevato in relazione a:

- anno di compravendita;
- indice di utilizzazione territoriale;
- superficie.

Anno di compravendita

La compravendita si è verificata nel 2003. Il prezzo di compravendita viene aggiornato in base all'indice dei prezzi:

$$675000 \times 123 / 120 = 691875 \text{ euro}$$

Indice di utilizzazione territoriale

Il valore è adattato in funzione del rapporto tra gli indici di utilizzazione territoriale come segue:

indice compravendita C: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

indice terreno da stimare: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

valore adattato per l'indice di utilizzazione territoriale:

$691875 \text{ euro} \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 / 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 830250 \text{ euro}$

Valore unitario adattato dell'area C

Valore complessivo adattato dell'area C: 830250 euro

Superficie dell'area C: 9000 m^2

Valore unitario: $830250 / 9000 = 92,25 \text{ euro}/\text{m}^2$

Valore unitario del terreno da stimare

Il valore unitario del terreno da stimare è così determinato:

$$\frac{82,26 + 98,08 + 92,25}{3} = 90,86 \text{ euro}/\text{m}^2$$

4.4. Calcolo del valore del terreno

Il valore dell'area è così determinato:

superficie: 7200 m^2

valore unitario: $90,86 \text{ euro}/\text{m}^2$

valore totale: $7200 \text{ m}^2 \times 90,86 \text{ euro}/\text{m}^2 = 654216 \text{ euro}$

5. Il valore di trasformazione del terreno

5.1. La normativa urbanistica e il mercato dei fabbricati industriali nel comune di Ferrara

Il PRG del comune di Mantova prevede, per la zona D2, la destinazione alle seguenti attività:

U3.1 Commercio al dettaglio

U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

U3.7 Artigianato di servizio

U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

U4.1 Artigianato produttivo

U4.2 Industria

U5.4 Prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

U6.4 Attrezzature ferroviarie

U6.5 Aree di servizio alla navigazione

La tipologia costruttiva più diffusa è quella del capannone industriale, con uso del massimo indice di utilizzazione territoriale possibile (0,6). La tipologia ottenibile è assimilabile al capannone tipico (superficie di 500 m^2 e altezza media di 6 m) o superiori.

La domanda di edifici industriali si presenta moderata ma stabile, particolarmente nell'area in cui si trova il terreno da valutare.

5.2. Il progetto di utilizzazione dell'area fabbricabile

Sulla base delle normative urbanistiche e delle caratteristiche del mercato immobiliare si ipotizza la costruzione di capannoni industriali per una superficie così determinata:

superficie complessiva: 7200 m²

indice di utilizzazione: 0,6

superficie costruita: 7200 m² x 0,6 = 4320 m²

La superficie costruita è divisa in 5 capannoni da 864 m² circa ciascuno.

5.3. Ricavi della trasformazione

Il ricavo complessivo della trasformazione è così calcolato:

superficie costruita: 4320 m²

prezzo di vendita: 480 euro/m²

valore complessivo di vendita: 4320 m² x 480 euro/m² = 2073600 euro

In base all'andamento del mercato si ipotizza la seguente distribuzione dei ricavi:

- 40% dopo 1 anno dall'inizio dei lavori;
- 60% dopo 2 anni dall'inizio dei lavori.

5.4. Costi della ristrutturazione

Il costo complessivo della trasformazione è così calcolato:

superficie costruita: 4320 m²

costo di costruzione (incluse sistemazioni esterne): 290 euro/m²

costo complessivo di costruzione: 4320 m² x 290 euro/m² = 1252800 euro

Si ipotizza la seguente distribuzione dei costi:

- 50% all'inizio dei lavori;
- 50% dopo 1 anno dall'inizio dei lavori.

5.5. Valore di trasformazione

Si ipotizza un saggio di sconto del 3,5%.

Calcolo dei ricavi

$$2073600 \cdot 0,4 \frac{1}{1,035} + 2073600 \cdot 0,6 \frac{1}{1,035^2} =$$

$$829440 \cdot 0,966 + 1244160 \cdot 0,934 = 1962827 \text{ euro}$$

Calcolo dei costi

$$1252800 \cdot 0,5 + 1252800 \cdot 0,5 \frac{1}{1,035} =$$

$$626400 + 626400 \cdot 0,966 = 1231502 \text{ euro}$$

Calcolo del valore di trasformazione

Valore totale di trasformazione: 1962827 – 1231502 = 731325 euro

Valore unitario di trasformazione (per metro quadro costruito):

$$731325 \text{ euro} / 4320 \text{ m}^2 = 169,29 \text{ euro/m}^2$$

Valore unitario di trasformazione (per metro quadro di area totale):

$$731325 \text{ euro} / 7200 \text{ m}^2 = 101,57 \text{ euro/m}^2$$

6. Sintesi

Si ritiene congruo, ai fini della determinazione del valore venale, un valore pari alla media tra i due valori precedentemente determinati:

$$\text{valore venale} = (654216 + 731325) / 2 = 692770$$

arrotondato a euro 693000 (seicentonovantatremila).

Ferrara, 4 agosto 2004

In fede

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati