

## Caso 10

### Stima di un vecchio fabbricato da ristrutturare, a uso residenziale, ubicato in zona storica nella città di Mantova

#### Indice

<b>1</b>	<b>Conferimento dell'incarico e quesito di stima.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Descrizione del fabbricato .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Criteri e procedimenti di stima .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>La normativa urbanistica e territoriale .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Il mercato immobiliare nel comune di Mantova.....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Il progetto di ristrutturazione del fabbricato.....</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Il valore di ristrutturazione del fabbricato.....</b>	<b>4</b>
7.1	Ricavi della ristrutturazione.....	4
7.2	Costi della ristrutturazione.....	5
7.3	Valore di trasformazione .....	5
<b>8</b>	<b>Sintesi.....</b>	<b>6</b>

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

### 1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1.4.2004, la sig.ra \_\_\_\_\_, proprietaria del fabbricato ubicato in via Laghi, 135, Mantova, ha conferito al sottoscritto \_\_\_\_\_ l'incarico di valutare il suddetto fabbricato al fine di determinarne il prezzo base per una trattativa di compravendita.

### 2. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato oggetto di stima è un edificio per civile abitazione sito in via Laghi, 135 nel centro storico di Mantova. L'area è definita dal Piano Regolatore Generale (PRG) come Zona A "Parti dell'agglomerato urbano dotate di valore storico artistico e storico ambientale".

La zona è caratterizzata dall'uso prettamente residenziale a diverso grado di intensità. Esistono pochi esercizi commerciali di tipo medio piccolo. Numerosi fabbricati sono in stato di degrado.

La struttura originale del fabbricato è costituita da tre piani (terra, primo, secondo), ciascuno con una superficie lorda di 280 m<sup>2</sup>, incluso il vano scale. Ogni piano è suddiviso in tre appartamenti, di cui due da 90 m<sup>2</sup> e uno da 85 m<sup>2</sup>. Una parte del sottosuolo è utilizzata come cantina, per una superficie totale di 72 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato, realizzato negli anni '30 del secolo scorso, non denota particolari pregi storico-architettonici, e presenta caratteristiche coerenti con il sistema urbanistico in cui è collocato.

Il fabbricato, al momento della stima, risulta inutilizzato. Una parte è stata dichiarata inagibile a causa di un cedimento alla struttura portante.

### 3. Criteri e procedimenti di stima

Il criterio di stima adottato è il valore di trasformazione. Il valore del fabbricato è ottenuto dalla differenza tra i ricavi ed i costi della ristrutturazione:

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

dove:

$V_t$  = valore di trasformazione;

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

$R_i$  = ricavi della ristrutturazione nell'anno  $i$ ;

$Kt_i$  = costi della ristrutturazione nell'anno  $i$ .

### 4. La normativa urbanistica e territoriale

Il PRG del comune di Mantova prevede, per i fabbricati della zona A, la destinazione ad uso prevalentemente residenziale, con l'eccezione di piccoli esercizi commerciali.

Il PRG prevede la possibilità di "ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali", che consiste in "... interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che, prevedendo il mantenimento degli edifici nel rispetto degli elementi formali ed eventualmente tipologici degli stessi, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con le condizioni e le caratteristiche del tessuto storico, del contesto urbano e di eventuali rischi idrogeologici. Gli interventi di cui al presente periodo, osservano limiti di distanza ed altezza degli edifici, nonché di rapporti di copertura, conformi a quelli preesistenti".

L'intervento include la possibilità di demolizioni di parti dell'edificio, ma vincola a non aumentare la superficie lorda esistente e a mantenere la forma esterna (altezza, ampiezza

dell'affaccio, ecc.). Il vincolo relativo alla superficie non si applica agli elementi sotterranei dell'edificio.

#### 5. Il mercato immobiliare nel comune di Mantova

Il mercato immobiliare nel centro di Mantova è caratterizzato dalla forte richiesta di fabbricati ad uso residenziale, a cui fa fronte una offerta insufficiente. Gli scambi sono concentrati soprattutto su unità immobiliari di piccole dimensioni. Per gli uffici, l'offerta nella zona centrale di Mantova è elevata, ma la domanda molto modesta. Per i negozi la domanda è limitata a poche aree molto limitate del centro storico.

#### 6. Il progetto di ristrutturazione del fabbricato

Sulla base delle normative urbanistiche e delle caratteristiche del mercato immobiliare si è elaborato un sintetico piano di ristrutturazione, basato sui seguenti interventi principali:

- ristrutturazione del fabbricato su tre piani;
- ogni piano viene diviso in due monolocali (uno da 35 m<sup>2</sup> e uno da 42 m<sup>2</sup>) e due appartamenti (uno da 84 m<sup>2</sup> e uno da 95 m<sup>2</sup>);
- vengono realizzati 8 box auto sotterranei;
- viene realizzato un ascensore.

La composizione delle unità immobiliari risultanti dalla trasformazione è riportata nel prospetto seguente.

Tipo	Numero	Sup. unitaria (m <sup>2</sup> )	Sup. totale (m <sup>2</sup> )
Monocale A	3	35	105
Monocale B	3	42	126
Appartamento A	3	84	252
Appartamento B	3	95	285
Autorimessa	8	24	192
Totale	20		960

Si ipotizza una ristrutturazione con criteri costruttivi non di lusso, con materiali di pregio medio-alto, coerenti con le caratteristiche dell'area.

## 7. Il valore di ristrutturazione del fabbricato

### 7.1. Ricavi della ristrutturazione

Nel prospetto seguente si riportano i parametri utilizzati per la valutazione, desunti da una indagine di mercato svolta nella zona.

Prezzo appartamento per civile abitazione:		
2° piano, superficie tra 60 e 100 m <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>	2300
Coeff. di adattamento per il 1° piano		0,98
Coeff. di adattamento per il piano terra		0,94
Coeff. Di adattamento per unità <45 m <sup>2</sup>		1,2
Prezzo autorimessa	euro/m <sup>2</sup>	1200

Il calcolo del ricavo complessivo ottenibile dalla ristrutturazione è riportato nel prospetto seguente.

	Piano	Numero unità	Sup. unitaria (m <sup>2</sup> )	Sup. totale (m <sup>2</sup> )	Prezzo (euro/m <sup>2</sup> )	Valore (euro)
Monolocale A	terra	1	35	35	2594	90.804
Monolocale B	terra	1	42	42	2594	108.965
Appartamento A	terra	1	84	84	2162	181.608
Appartamento B	terra	1	95	95	2162	205.390
Monolocale A	1°	1	35	35	2705	94.668
Monolocale B	1°	1	42	42	2705	113.602
Appartamento A	1°	1	84	84	2254	189.336
Appartamento B	1°	1	95	95	2254	214.130
Monolocale A	2°	1	35	35	2760	96.600
Monolocale B	2°	1	42	42	2760	115.920
Appartamento A	2°	1	84	84	2300	193.200
Appartamento B	2°	1	95	95	2300	218.500
Autorimessa	sotterraneo	8	24	192	1200	230.400
Totale		20		960		2.053.122

Si stima che il tempo necessario per la progettazione e per iniziare i lavori di ristrutturazione dell'immobile sia di 6 mesi dalla data di stima. In base alle più comuni modalità di compravendita degli immobili nella zona in cui si trova il fabbricato, si reputa ordinaria la vendita in pianta. Si ritiene che mediamente l'epoca di vendita coincida con la data di inizio della ristrutturazione.

Si ipotizza di potere mediamente ottenere dagli acquirenti un pagamento dilazionato secondo le seguenti modalità:

- 20% alla stipula, che coincide, approssimativamente, con l'inizio dei lavori;
- 50% al termine della costruzione del fabbricato grezzo (6 mesi dall'inizio lavori);
- 30% alla consegna delle chiavi (18 mesi dall'inizio lavori).

## 7.2. Costi della ristrutturazione

Il costo di ristrutturazione è stato calcolato sinteticamente, sulla base di un costo unitario per m<sup>2</sup> di superficie lorda ristrutturata, calcolato come riportato nel prospetto seguente.

Voce	euro/m <sup>2</sup>	Percentuale
Scavi e demolizioni	60	4,9%
Fondazioni	50	4,1%
Strutture	250	20,5%
Copertura	85	7,0%
Intonaci, vespai e sottofondi	150	12,3%
Pavimentazione	50	4,1%
Fognature, scarichi e canne fumarie	55	4,5%
Impianto dell'acqua, riscaldamento e gas	60	4,9%
Impianto elettrico e TV	25	2,1%
Tinteggiatura	20	1,6%
Infissi	98	8,1%
Spese tecniche e direzione lavori	181	14,8%
Utile d'impresa	135	11,1%
Totale	1219	100,0%

Il costo complessivo della ristrutturazione è pertanto pari a:  
m<sup>2</sup> 960 x 1219 euro/m<sup>2</sup> = 1170240 euro

Si suppone la distribuzione seguente dei costi:

- 20% all'inizio dei lavori;
- 40% dopo 6 mesi dall'inizio dei lavori;
- 40% dopo 12 mesi dall'inizio dei lavori.

## 7.3. Valore di trasformazione

Si ipotizza un saggio di sconto del 4%.

Valore dei ricavi al momento della stima

$$2053122 \cdot 0,2 \frac{1}{1,04^{0,5}} + 2053122 \cdot 0,5 \frac{1}{1,04^1} + 2053122 \cdot 0,3 \frac{1}{1,04^2} =$$
$$410624 \cdot 0,981 + 1026561 \cdot 0,962 + 615937 \cdot 0,925 = 1960116 \text{ euro}$$

Valore dei costi al momento della stima

$$1170240 \cdot 0,2 \frac{1}{1,04^{0,5}} + 1170240 \cdot 0,4 \frac{1}{1,04^1} + 1170240 \cdot 0,4 \frac{1}{1,04^{1,5}} =$$
$$234048 \cdot 0,981 + 468096 \cdot 0,962 + 468096 \cdot 0,942 = 1120856 \text{ euro}$$

Calcolo del valore di trasformazione

Valore totale di trasformazione: 1960116 – 1120856 = 839260 euro

Valore unitario di trasformazione: 839260 / 960 m<sup>2</sup> = 874 euro/m<sup>2</sup>

8. Sintesi

Il valore base per la trattativa di compravendita è stimato, dopo arrotondamento, in € 840.000.

Mantova, 5 maggio 2004

In fede

**McGraw-Hill**

**Tutti i diritti riservati**