

STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

CARATTERISTICHE INFLUENTI SUL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Così come per i fabbricati, anche per le aree edificabili vi sono *diversi fattori che influiscono* positivamente o negativamente *sul valore* delle stesse aree.

Tali fattori fanno riferimento alle condizioni estrinseche, alle condizioni intrinseche ed alla situazione giuridica.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed *influenzano* il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la *posizione del lotto* (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la *vicinanza ai servizi* (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la *salubrità della zona* (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la *panoramicità* (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'*efficienza dei servizi pubblici* (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la *rumorosità della zona* (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

CONDIZIONI INTRINSECHE:

Le condizioni intrinseche sono quelle *proprie dell'area edificabile* ed hanno influenza sulle *possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa*, sul *pregio dei fabbricati* e sul *costo di costruzione*, come:

- le *dimensioni del lotto* (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la *forma geometrica del lotto* (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la *lunghezza del fronte stradale* (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la *giacitura del terreno* (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'*esposizione* (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la *natura del terreno* (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la *distanza del lotto dagli allacciamenti* (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- *facilità di accesso* (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

SITUAZIONE GIURIDICA

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PRG e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più importanti riguardano:

- la **distanza di rispetto** che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici
- l'**altezza max** dei fabbricati costruibili
- la **rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici** o l'obbligo ad usare determinati materiali
- l'**indice di edificabilità (If)** cioè il rapporto tra la cubatura edificabile (m^3) e la superficie totale del lotto (m^2). Con la formula inversa si ricava la **cubatura edificabile** = *superficie totale* x *If*
- l'**indice di utilizzazione o rapporto di copertura (Iu)** cioè il rapporto tra la superficie copribile dal fabbricato (m^2) e la superficie del lotto (m^2). Con la formula inversa si ricava la **superficie copribile** = *superficie totale* x *Iu*
- il **tempo** necessario per ottenere la concessione.

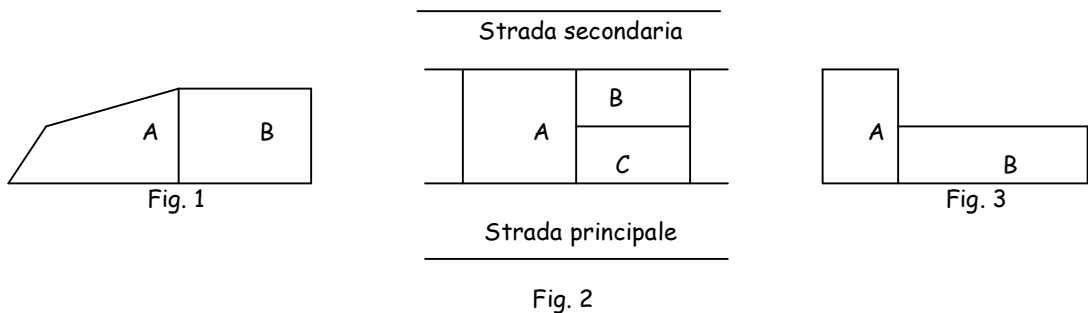
NB.: la conoscenza dei vincoli e degli indici permette di determinare, sul piano estimativo, la grandezza del fabbricato elevabile sull'area interessata. Da questa grandezza, espressa in volume o in superficie di sviluppo dei piani, dipende, a parità di altre condizioni, il valore dell'area.

AREE FABBRICABILI: ESEMPI DI CONFIGURAZIONI PLANIMETRICHE

La configurazione planimetrica influisce sul valore delle aree fabbricabili perché è da essa che dipende il grado di utilizzazione dell'area stessa.

Il massimo grado di utilizzazione si ha quando l'area presenta una forma regolare senza spigoli e rientranze che si potrebbero utilizzare solo trasformandole in aiuole.

La forma rettangolare è, in genere, la più apprezzata.



- Nella **Fig. 1** l'area A ha un valore unitario minore perché di forma irregolare.
- Nella **Fig. 2** l'area A ha il massimo valore unitario, B il valore minimo, C un valore intermedio. Se l'area confina con una strada pubblica sarà maggiormente apprezzata, ma bisogna tener conto della sua ampiezza, perché gli strumenti urbanistici impongono limiti nell'altezza delle costruzioni
- Nella **Fig. 3** l'area A, per il suo maggiore sfondo, ha un prezzo minore di B. Il valore dell'area è inversamente proporzionale alla profondità del suo sfondo per cui, un'area quadrata ha, in genere, un minor valore unitario rispetto ad un'area della stessa ampiezza, ma di forma rettangolare, dove lo sfondo è minore.

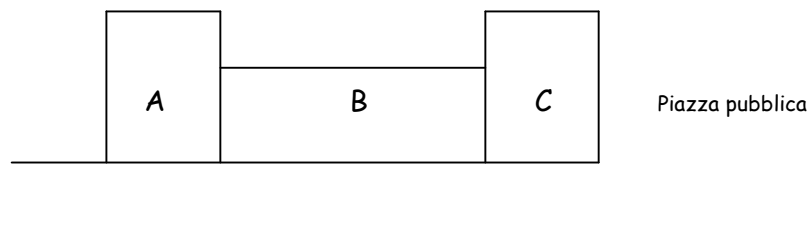


Fig. 4

- Nella **Fig. 4** l'area A ha un minor valore unitario, B un maggior valore unitario, l'area C il massimo valore unitario.

STIMA DELLE AREE FABBRICABILI IN BASE AL VALORE DI MERCATO E DI TRASFORMAZIONE

- STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

I terreni edificabili si stimano, in pratica, in base al prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita.

E' necessario conoscere i valori pagati per aree simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche e, una volta scelto il parametro tecnico (m^3 o m^2), si imposterà la proporzione:

$$\sum V : \sum P = V_x : P_x \text{ da cui si ricava}$$

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum P} \cdot P_x$$

- $\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato delle aree fabbricabili simili a quella oggetto di stima
- V_x = più probabile valore dell'area da stimare
- $\sum P$ = sommatoria dei parametri delle aree simili
- P_x = parametro dell'area da stimare

Al V_x così determinato si apporteranno le eventuali **aggiunte e/o detrazioni**

In genere il **parametro utilizzato** è il **volume edificabile espresso in m^3** perché, a parità di altre condizioni, *il valore del terreno edificabile è direttamente proporzionale al volume del fabbricato che si può realizzare.*

A volte si adotta anche la **superficie in m^2** , se l'*indice di edificabilità è lo stesso*, per i beni simili e per quello da stimare (quando i terreni appartengono alla stessa lottizzazione).

Principali aggiunte: progetto e concessione edilizia già ottenuti; eventuali F_p ; opere di recinzione; recupero di materiali; opere già realizzate come allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica; sistemazione terreni in declivio; ecc.

Principali detrazioni: spese per la demolizione delle opere esistenti; servitù passive; opere di livellamento per rendere utilizzabile l'area; mutui ipotecari; indennizzo spettante all'affittuario che coltiva il fondo soggetto ad utilizzazione urbana; ecc.

A volte la superficie edificabile viene **stimata sinteticamente in %** sul valore del fabbricato realizzabile. Il valore determinato è del tutto **indicativo** ed è utile in tutti quei casi in cui non è necessaria una grande precisione o per avere un confronto con un valore ottenuto con altro procedimento. La stima si avvale dei **dati statistici** che rilevano i **prezzi delle aree edificabili** ed i **prezzi relativi dei fabbricati**: dal rapporto, **espresso in %**, dei due valori si ottiene l'**incidenza del prezzo delle aree fabbricabili su quello dei fabbricati**:

$$\text{Incidenza aree} = \frac{\sum P \text{ aree}}{\sum P \text{ fabbr.}} \times 100$$

A parità di tipologia, l'incidenza della superficie edificabile dipende dalla zona: essa è elevata per quelle centrali, superando, anche, il 50% nelle città più importanti ed è, invece, bassa per le zone periferiche dei Comuni più piccoli dove scende anche fino al 15%.

- STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Si ricorre a questo aspetto quando **non esiste il prezzo di mercato dell'area edificabile** poiché i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi o mancano del tutto.

Considerando che, per chi costruisce, il valore di un fabbricato è dato dalla somma del valore del terreno edificabile più il costo per la costruzione, il quesito si risolve:

$$\text{Valore dell'area} = \frac{(\text{Valore dell'area} + \text{fabbricato}) - \text{Costo fabbricato}}{\text{Valore intero fabbricato}}$$

$$V_A = V_F - K$$

Il **valore dell'area (V_A)** si calcolerà dalla **differenza** tra il **più probabile valore di mercato dell'intero immobile (V_F = area + fabbricato)** ed il **costo di costruzione (K)** del fabbricato stesso (utilizzando il procedimento sintetico).

ESEMPIO NUMERICO CON CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

I calcoli planovolumetrici consentono di determinare la superficie commerciale (la superficie effettivamente vendibile) del fabbricato ai fini del calcolo del valore del fabbricato stesso (V_F).

Per il calcolo si può procedere con i seguenti passaggi:

- calcolo della cubatura o volumetria edificabile: superficie del lotto x I_{ff}
- calcolo della superficie lorda di pavimento totale del fabbricato: cub. edificabile/3m (altezza di un piano)
- calcolo della superficie commerciale al netto delle parti comuni: superficie lorda totale x 0,90 circa
- calcolo della superficie commerciale aumentando del 5% la superficie al netto delle parti comuni per l'incidenza delle pertinenze (balconi, cantine, box).

Si calcoli il valore di trasformazione di un'area edificabile per uso residenziale

I dati rilevati al perito presso i competenti uffici o previsti dal PRG, sono:

- Superficie territoriale	m ² 4.100
- Superficie fondiaria	m ² 3.200
- I _{ff} (Indice edificabilità fondiaria)	2,5 m ³ /m ²
- H (Altezza massima del fabbricato)	9 m
- Altezza media di un piano (2,7 utile+0,3 solaio)	3 m
- Valore di mercato del fabbricato	1.400 €/m ²
- Costo di costruzione (comprese le parti interrato)	290 €/m ³

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI:

- **Cubatura o volumetria max fuori terra:** 3.200 m² x 2,5 m³/m² = **8.000 m³**
- **Superficie lorda totale di pavimento dei 3 piani:** 8.000m³/3m = **2.667 m²**
- **Cubatura totale con il piano interrato:** 8.000m³ + 2.667m² : 3 piani x 2,7m=**10.400 m³**
- **Superficie commerciale:** considerando una incidenza della sup. commerciale sulla sup. lorda del 95%: 2.667 m² x 0,95 = **2.533 m²**

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE:

Valore del fabbricato da costruire (V_F): 2.533 m² x 1.400 €/m² = € 3.546.200
 Costo di costruzione del fabbricato (K): 10.400 m³ x 290 €/m³= € 3.016.000

Valore dell'area edificabile: (V_F - K)=3.546.000-3.016.000= **€ 530.200**