
L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Questo aspetto economico o criterio di stima è adottabile per i beni che possono essere destinati alla trasformazione.

Nella **pratica estimativa** esso si identifica con il *valore che la trasformazione conferisce al bene "grezzo" e si ricava per differenza tra il valore di mercato (prezzo)* del bene considerato già trasformato e le spese da sostenere per attuare la trasformazione.*

(*) La dizione di *prezzo o valore di mercato* è impropria poiché non si tratta di un prezzo che si paga, ma è il frutto di un calcolo che permette di verificare la **convenienza** o meno della trasformazione.

L'aspetto economico del valore di trasformazione può essere usato quando ricorrono le *seguenti condizioni*:

- che il risultato della trasformazione sia *economicamente conveniente*
- che la trasformazione sia *tecnicamente possibile*;
- che la trasformazione sia *legalmente ammissibile*

Il valore di trasformazione interessa i **FABBRICATI** quando, ad esempio, un **edificio adibito ad abitazione** lo si vuole trasformare in **locali per uffici o altra destinazione**.

Nel caso della **demolizione di un fabbricato**, si verifica un *particolare valore di trasformazione detto*

VALORE A SITO E CEMENTI o VALORE DI DEMOLIZIONE.

Tale **valore si ottiene** *detraendo dal valore dell'area che resterà libera dopo la demolizione, le spese di abbattimento ed aggiungendo il valore dei materiali recuperabili.*

Anche l'**AREA EDIFICABILE**, quando manca il mercato, si può *stimare in base al valore di trasformazione ottenuto per differenza tra il valore di mercato dell'immobile urbano, meno il costo di costruzione del fabbricato stesso.*

Il valore dell'intero immobile è dato dal valore dell'area più il valore del fabbricato determinato con stima analitica o con stima sintetica.