

# valore di trasformazione

## PREFAZIONE

L'attuale proprietario dell'immobile vuole conoscere quale sarebbe il valore del bene nel caso dovesse effettuare dei lavori di recupero per trasformarlo in un'abitazione. Per fare ciò è dunque necessario eseguire una *stima a valore di trasformazione*.

## DESCRIZIONE

L'immobile è situato nel comune di Castel Gabbiano, in posizione molto periferica rispetto al centro abitato di tale comune, ma in prossimità dell'abitato di Sola, frazione del comune di Fara Olivana.

Il comune di Castel Gabbiano è un piccolo centro situato nella alta provincia cremonese, al confine con quella di Bergamo, in una zona prevalentemente agricola; il territorio circostante è quindi costituito prevalentemente da terreni coltivati e buona parte del territorio comunale rientra nel parco del fiume Serio.

L'immobile sorge su un'area di 1183.58 m<sup>2</sup>, i cui confini sono: l'ex strada statale n° 11, un fabbricato ad uso abitazione, un terreno privato ad uso agricolo.

All'edificio vi si accede tramite accesso diretto, sia carrabile che pedonale, dalla strada statale.

La data di costruzione dell'edificio non è documentata, ma l'ultima modifica reca l'anno 1965.

L'edificio è un vecchio mulino ormai dimesso, costituito da tre piani tutti fuori terra.

Il fabbricato è costruito in muratura di mattoni, attualmente in uno stato accettabile. Il tetto è realizzato con una struttura in legno; l'orditura secondaria si trova in un pessimo stato di conservazione, mentre tutte le travi principali sono tuttora ben conservate; la copertura è costituita da tavelle in cotto e tegole.

All'interno dell'immobile non esiste alcun tipo di impianto; sono necessari quindi lavori di recupero edilizio e soprattutto di adeguamento dell'intera struttura, in particolare la realizzazione degli impianti, il rifacimento del tetto e degli intonaci interni ed esterni con le relative opere di isolamento termico e l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua dal terreno.

L'aspetto architettonico è caratterizzato dalla presenza della ruota a pale di grandi dimensioni del mulino, ancora funzionante.

L'esposizione del fabbricato è verso est, con il sole al mattino fino al tardo pomeriggio.

L'edificio occupa una superficie coperta di 225 m<sup>2</sup>, che comprende l'ingombro dell'edificio e del porticato ad esso collegato. Il fabbricato è costruito su tre piani tutti fuori terra:

- primo piano	$h_{\min} = 3,80 \text{ m}$	$h_{\max} = 4,65 \text{ m}$
- secondo piano	$h_{\min} = 2,38 \text{ m}$	$h_{\max} = 3,68 \text{ m}$
- terzo piano	$h_{\min} = 3,96 \text{ m}$	$h_{\max} = 5,54 \text{ m}$

## CRITERIO DI STIMA

La stima viene eseguita secondo l'aspetto economico del *valore di trasformazione* ( $V_t$ ), per il quale il valore del fabbricato nello stato attuale è pari alla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà ottenere con i lavori della trasformazione ( $V_m$ ) e il costo della trasformazione stessa ( $K$ ), secondo l'espressione:

$$V_t = V_m - K$$

Le fasi di stima del valore di trasformazione sono:

1. Determinazione del valore del bene trasformato in base al mercato
2. Determinazione del costo della ristrutturazione
3. Calcolo del valore di trasformazione

### Valore del bene trasformato

Con la ristrutturazione del fabbricato si otterrà un'abitazione unifamiliare su tre piani, con una superficie commerciale pari a:

Destinazione	m <sup>2</sup> sup. lorda	%	m <sup>2</sup> sup. comm.
Superficie abitabile complessiva	265	100	265
Portico	76	75	57
Totale sup. commerciale			322

su un lotto di 1183,58 m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato applicabile, con riferimento al Comune, all'ubicazione e ai fabbricati nuovi costruiti recentemente nelle immediate vicinanze, è il seguente:

1600 €/m<sup>2</sup>

Il valore complessivo della proprietà risulta:

	Superficie (m2)	Prezzo unitario (€/m2)	Totale (€)
Abitazione	322	1.600	515.200

### Costo della trasformazione

I lavori di ristrutturazione e trasformazione prevedono:

- Il consolidamento strutturale dell'edificio al fine di renderlo idoneo alla sopportazione dei sovraccarichi del nuovo impiego e la ricostruzione totale del tetto;
- L'adeguamento delle strutture esterne, tutelando la struttura portante dell'edificio in muratura;
- La creazione dei vari locali dell'abitazione;
- La realizzazione di tutti gli impianti necessari all'uso abitativo;

L'ammontare dei lavori da eseguire viene determinato in misura equivalente al costo che si avrebbe per edificare *ex novo* il fabbricato. Ciò può essere fatto in quanto gli oneri che sono risparmiati per l'esecuzione delle fondazioni e delle strutture portanti, sono compensati dai costi per l'adeguamento delle strutture. Fatte le dovute considerazioni, il costo di costruzione a nuovo che si considera applicabile, escluse le spese generali, è di:

210 €/m<sup>3</sup>.

Essendo la cubatura del fabbricato:

$$(71,42 \times 7,5) + (39,65 \times 12,8) = 1043,20 \text{ m}^3$$

il costo di costruzione, al netto delle spese generali, cioè il solo costo secco del cantiere, risulta:

$$1043,20 \text{ m}^3 \times 210 \text{ €/m}^3 = 219.072 \text{ €}$$

Il costo totale di costruzione, comprese quindi anche le spese generali, risulta:

Costo secco di cantiere		€ 219.072
Oneri relativi al permesso di costruire	$219.072 \times 10\%$	€ 21.907
Progetto e direzione lavori	$219.072 \times 6\%$	€ 13.144
Profitto normale d'impresa	$219.072 \times 20\%$	€ 43.814
<b>Totale</b>		<b>€ 296.938</b>

### Calcolo del valore di trasformazione

La trasformazione potrà essere realizzata in due anni, al termine dei quali l'immobile avrà un valore stimato di € 515.200. Il costo di trasformazione di € 296.938 si considera mediamente sostenuto tra un anno e mezzo da oggi. Da indagini di mercato sono emersi i seguenti saggi:

- 2% per il valore di mercato dell'immobile e del terreno;
- 4% per il costo di costruzione;

il valore di trasformazione del fabbricato risulta:

$$V_t = 515.200 \times \frac{1}{1,02^2} - 296.938 \times \frac{1}{1,04 \times \left(1 + 0,04 \times \frac{6}{12}\right)} = 204.078,47 \text{ €}$$

che si arrotonda a:

204.000 €