

STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

1. NOZIONE DI AREA FABBRICABILE

Possiamo definire **area fabbricabile** una porzione di terreno che si presti alla costruzione di un fabbricato urbano, civile o industriale; è utile fare una classificazione d'uso del suolo:

- **Aree per uso pubblico** (realizzazione e mantenimento di opere di interesse pubblico (sono normalmente sottoposte a vincoli)
- **Aree per uso privato** (soddisfacimento della vita civile e produttiva, con vincoli di varia natura imposti da esigenze collettive, secondo una visione organica e programmata dell'uso del territorio).

I terreni lasciati all'uso privato, possono a loro volta distinguersi in:

- **Terreni agricoli**: aree destinate e prevedibilmente destinabili in futuro allo svolgimento dell'attività produttiva agricola;
- **Aree edificabili**: aree che, indipendentemente dallo sfruttamento attuale, presentano suscettività ad essere utilizzate per la costruzione di fabbricati urbani, civili o industriali.

La qualificazione di AREA EDIFICABILE è indipendente dalla natura del suolo, dalla sua destinazione attuale e dalla volontà del proprietario. Dipende:

1. dalla non destinazione ad uso pubblico;
2. dalla mancanza di vincoli legali che ne impediscono l'uso edificatorio;
3. dall'esistenza di una domanda per tale uso (EDIFICATORIO).

2. IL MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Il mercato delle aree fabbricabili è strettamente connesso a quello dei fabbricati.

- DOMANDA: sostanzialmente elastica in funzione della richiesta di fabbricati
- OFFERTA: rigida per carenza di aree da destinare all'edilizia (per protezione dell'ambiente, per necessità di pubblica utilità, ecc.)

3. CONDIZIONI INFLUENTI SUL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Mentre il valore medio corrente delle aree fabbricabili è dovuto essenzialmente alla domanda e all'offerta che contraddistinguono un determinato mercato, il

valore di un singolo appezzamento risente delle sue caratteristiche specifiche. Queste si possono distinguere in:

- caratteristiche estrinseche
- caratteristiche intrinseche
- situazione giuridica.

3.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Le caratteristiche estrinseche corrispondono in linea di massima a quelle che abbiamo indicato per i fabbricati. A far variare il grado di apprezzamento nelle diverse zone concorrono due fattori:

- La posizione
- La presenza di infrastrutture

Una classificazione zonale, che rispecchia a grandi linee quella fatta dai piani regolatori:

- Zona centrale:** è il nucleo più antico delle città, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Zona periferica:** è la fascia di più recente insediamento;
- Zona di espansione:** è la fascia in cui si sta attuando un insediamento urbano programmato dal Piano regolatore;
- Zona agricola:** è quella in cui risiede una popolazione quasi esclusivamente rurale;
- Zona industriale:** è la fascia riservata dal Piano regolatore agli insediamenti produttivi, dove la domanda di aree dipende esclusivamente dall'espansione dell'attività industriale.

3.2. CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono ai caratteri geometrici e fisici propri dell'area:

- Dimensioni
- Forma geometrica (regolare o irregolare)
- Sviluppo del fronte stradale
- Giacitura (e esposizione)
- Natura del terreno

- Distanza dalle reti pubbliche

3.3. SITUAZIONE GIURIDICA

Per situazione giuridica intendiamo il complesso dei vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti all'utilizzazione edilizia di un'area e hanno quindi incidenza sul suo valore.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge, interpreta e resa esecutiva dagli strumenti urbanistici. I vincoli di diritto privato derivano anch'essi dalla legge o dipendono da servitù passive, della cui esistenza fa fede l'iscrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari. Sono da considerarsi i seguenti dati:

- Rispetto delle distanze dai confini di altre proprietà
- Altezza massima dei fabbricati realizzabili
- Rispondenza urbanistica dei fabbricati realizzabili
- Rispetto delle norme urbanistiche
- Rispetto degli indici di sfruttamento

4. ASPETTI ECONOMICI DELLE AREE FABBRICABILI

Tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili fanno ritenere il valore di mercato l'aspetto economico più rispondente.

Le aree edificabili sono, per loro stessa definizione, beni destinati a venire trasformati in altri beni: esiste quindi il presupposto perché assuma significato il valore di trasformazione.

Nei centri abitati, dove le aree ancora disponibili sono rare, o nelle zone già completamente edificate, quando si renda occasionalmente disponibile un'area per demolizione di un preesistente fabbricato, o ancora, quando un'area presenti caratteristiche eccezionali, il mercato si configura come *monopolio d'offerta*. In tale situazione, la stima potrà farsi soltanto in base al **valore di trasformazione**.

Nelle zone totalmente estranee ai centri abitati, la domanda di un terreno a scopo edificatorio è del tutto occasionale e si confonde con la normale domanda a scopo agricolo. Mancando un mercato delle fabbricabili nettamente distinto da quello dei terreni agrari, la stima non potrà che basarsi sul **valore agricolo**, che rappresenterà il valore minimo attribuibile all'area.

Vi sono ancora due aspetti economici che possono divenire significativi in situazioni particolari: il valore complementare e il valore di capitalizzazione dei redditi.

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima diretta del valore di mercato è possibile solo con procedimento sintetico. L'area da stimare viene messa a confronto con altre il più possibile simili per tutte le caratteristiche apprezzate dal mercato. Sulla base di un opportuno parametro, la stima si risolve con la nota relazione:

$$V_x = (SP/Sp) * p_x$$

Il parametro di stima non potrà essere che fisico. Le aree fabbricabili non valgono per la loro grandezza assoluta, ma per la grandezza utile ai fini edificatori, che è compiutamente espressa dalla cubatura edificabile. Poiché la cubatura edificabile è data dal prodotto della superficie del lotto per l'indice di edificabilità, la superficie totale sarà un parametro adottabile quando il confronto estimativo avvenga fra aree aventi tutte lo stesso indice, come è il caso di lotti omogenei situati in un'unica zona urbana.

5.1 Correzione del valore ordinario e aggiunte e detrazioni al valor capitale

Le aggiunte, fra gli elementi aggiuntivi vi possono essere i seguenti.

1. Opere strutturali già realizzate e svolgenti un'utile funzione.
2. Opere accessorie non indispensabili ma in qualche modo utilizzabili: recinzioni; autorimesse.
3. Opere di carattere ornamentale e di pregio architettonico.
4. Soprassuolo arboreo utilizzabili in funzione ornamentale e, in generale, giardini che possono essere conservati.
5. Frutti pendenti residuanti da colture precedentemente praticate.
6. Materiali di recupero di preesistenti costruzioni già demolite.
7. Servitù attive.
8. Progetto già approvato e concessione edilizia già ottenuta.

Le detrazioni riguardano la presenza di componenti fisiche che sono di ostacolo all'utilizzazione dell'area. Fra gli elementi di detrazione vi possono essere i seguenti:

1. Spese necessarie a riportare l'area nelle condizioni ordinarie
2. Servitù passive di passaggio, di acquedotto, di elettrodotto, di metanodotto, ecc.
3. Ipotecche per mutui
4. Usufrutto e rendite a favori di terzi
5. Indennizzo all'affittuario

6. STIMA SINTETICO-PRATICA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Essi consistono nel determinare il valore dell'area come percentuale del costo di costruzione del fabbricato edificabile o come percentuale del valore di mercato del fabbricato.

1. Si accerta il costo unitario medio di costruzione di fabbricati simili a quello realizzabile sull'area; tale costo, espresso in L./mc vuoto per pieno (o in L./vano), comprende per convenzione il solo costo delle opere murarie ed esclude quindi le spese di progetto, gli oneri di urbanizzazione e ogni altra voce accessoria
2. si accerta la cubatura edificabile sull'area da stimare e si calcola il costo della costruzione
3. si accerta quale percentuale del costo di costruzione viene corrisposto mediamente a titolo di pagamento al proprietario cedente l'area
4. si determina il valore dell'aria come percentuale del costo di costruzione

7. STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione risulta dalla differenza, portata al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il prevedibile costo di trasformazione. Il valore del bene trasformato è quello che avrà il fabbricato finito nel momento in cui risulterà vendibile o sfruttabile. La stima dei due termini dalla quale scaturisce il valore di trasformazione, riconduce il problema della stima di un'area fabbricabile a quelli della stima del valore di mercato.

Se la trasformazione che si ipotizza è di tipo ordinario, il valore di trasformazione viene a coincidere con il valore di mercato, e la stima non rappresenta altro che un particolare procedimento per la determinazione di questo: il procedimento convenzionalmente denominato analitico. La prima condizione può verificarsi: una trasformazione di tipo ordinario è quella che rispecchia le tendenze in atto nella zona e ipotizza un grado di sfruttamento dell'area alla portata di un imprenditore di normali capacità. La seconda condizione è del tutto teorica e si

basa sul presupposto. In realtà, esiste un numero limitato di imprenditori edili operanti in un mercato reale, ognuno dotato di una propria differente abilità e capace di lucrare un profitto concreto, comprendente, oltre all'ideale profitto normale, una porzione più o meno consistente di extra-profitto.

8. STIMA DI AREE URBANE NON FABBRICABILI (RELIQUATI O PEZZE SEGREGATE)

L'impedimento dipende a volte dalla forma irregolare dell'area, altre volte dalle ridotte dimensioni che non consentono la costruzione di un fabbricato utile. Questi ritagli prendono il nome di **reliquari** o **pezze segregate**: essi hanno perso la loro prerogativa fondamentale, che è l'edificabilità, e di per sé non hanno valore. Può tuttavia succedere che un reliquato presenti attitudini ad aumentare il valore di una proprietà confinante, alla quale venga unito e alla quale trasferisca la propria cubatura. Se il proprietario vicino si dimostra interessato, o se è obbligato ad acquistare (legge 17/8/1942 n. 1150), il reliquato acquista un valore. Questo sarà pari alla differenza tra il valore di mercato del complesso costituito dall'area confinante più il reliquato e il valore di mercato della sola area confinante.

9. STIMA PER CESSIONE DI CUBATURA EDIFICABILE

E' possibile un accordo fra due proprietari per la cessione dall'uno all'altro della facoltà di edificare, cioè per il trasferimento di cubatura. Il proprietario di un terreno, cede la cubatura di cui dispone ad un altro proprietario. Questo tipo di contratto è esplicitamente previsto da alcune leggi regionali ed è regolato da alcuni strumenti urbanistici. Ove non sia trattato da leggi locali o da atti amministrativi, è opinione dei giuristi che vi si possa comunque ricorrere, rientrando esso nella categoria dei trasferimenti di diritti reali immobiliari., - situati nella medesima zona urbanistica- contigui.

Il trasferimento di cubatura comporta per l'acquirente l'ottenimento di un diritto a costruire, per il cedente la perdita dello stesso diritto. Il valore del diritto perso è stimabile con il criterio del valore complementare: il cedente possiede un'area fabbricabile di valore V_0 e si ritroverà con un'area puramente agricola di valore V_0 , inferiore al precedente.