



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle Aree
Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

Filippo
GULLO

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**



*Metodo Diretto o Valore di
Trasformazione: Quando?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

Filippo
GULLO

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Cos'è il METODO DIRETTO

Per metodologia diretta si intende la possibilità di stimare il Valore di un bene immobile mediante il confronto diretto con immobili simili per i quali il mercato abbia espresso prezzi o redditi con relativi rendimenti (Yield).



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Cos'è il VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il Valore di Trasformazione esprime il valore di un bene immobile, suscettibile di essere trasformato, come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi afferenti alla trasformazione stessa.

Esso trova principale applicazione in ambito di HBU immobiliare nel caso di un bene giunto al fine vita o di suoli suscettibili di edificazione, fermo restando la fattibilità tecnica, legale, finanziaria ed economica.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

METODO DIRETTO

Passaggi da seguire:

- *Definizione puntuale del segmento di mercato di appartenenza del suolo;*
- *Reperimento e raccolta dei dati immobiliari comparabili;*
- *Rilevazione di tutte le informazioni di mercato ritenute utili;*
- *Applicazione e risoluzione della metodologia estimativa adottata.*

*Al termine dei suddetti passaggi otterremo il più probabile
Valore di Mercato del suolo edificabile.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Parametri del Segmento di Mercato dei suoli edificabili:

Nel caso dei suoli suscettibili di edificazione, assumono una rilevante importanza i seguenti parametri:

- *La destinazione d'uso urbanistica del suolo;*
- *La localizzazione, dimensione, esposizione e giacitura;*
- *Il regime vincolistico urbanistico comunale esistente con riferimento anche a vincoli sovraordinati;*
- *Verifica di eventuali vincoli di natura giuridica sul suolo;*
- *L'accessibilità;*
- *Il grado di urbanizzazione esistente;*
- *L'esistenza nella zona di riferimento di servizi di prima e seconda necessità;*
- *Vicinanza o meno ad arterie di grande comunicazione;*
- *Tipologia prevalente di acquirenti/venditori.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Parametri del Segmento di Mercato dei suoli edificabili in funzione della loro destinazione d'uso:

Destinazione d'Uso	Parametri Principali	Parametri Specifici
Residenziale	Ubicazione, Indice di fabbricabilità, Accessibilità	Vicinanza servizi (scuole, parchi), Distanza luoghi di lavoro, Distanza da zone ad elevata rumorosità, Tipologia abitativa
Commerciale	Ubicazione (centrale), Dati di mercato (canoni), Accessibilità	Visibilità e passaggio (pedonale/veicolare), Bacino d'utenza, Flessibilità spazi
Industriale/Logistica	Ubicazione (aree Industriali/Artigianali), Indice di fabbricabilità, Accessibilità	Vicinanza infrastrutture (autostrade, porti), Dimensioni piazzali, Caratteristiche tecniche (altezza, portata)
Turistico/Ricettivo	Ubicazione, Accessibilità, Dati di mercato e ritorno sull'investimento (ROI)	Vicinanza attrazioni naturali e culturali, Vicinanza di infrastrutture turistiche (porti, aeroporti etc.), Capacità ricettiva esistente, Capacità ricettiva insediabile (camere/posti letto)

Webinar
18.11.2025
*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Criticità del Metodo Diretto:

Difficoltà attinenti al reperimento di compravendite di suoli da porre a base della comparazione:

- *I suoli presentano spesso delle caratteristiche (forma, dimensione, vincoli, accesso, giacitura, tipologia di sottosuolo, etc.) che li rendono praticamente unici con conseguente difficoltà nel porre in essere una comparazione diretta;*
- *Mancanza di un numero significativo di transazioni;*
- *Scarsa trasparenza, tipica del mercato immobiliare italiano, ancor più marcata riguardo alle compravendite di suoli edificabili;*
- *Mercato dei suoli molto più volatile e soggetto a speculazioni rispetto ai classici mercati di altre tipologie immobiliari.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Criticità del Metodo Diretto:

Problematiche nell'applicazione dei metodi di valutazione comparativi:

- *Variabilità nel tempo delle normative che influenzano il risultato finale della stima;*
- *Diversificazione dei costi di edificazione, anche tra suoli tra loro perfettamente comparabili, con inevitabili errori nei risultati finali della stima (mancanza di esplicitazione nel metodo dei suddetti);*
- *Individuazione corretta delle caratteristiche quantitative e soprattutto qualitative da utilizzare nella stima;*
- *Quantificazione dei dovuti aggiustamenti ai comparabili con riferimento alle caratteristiche prescelte.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Metodo Diretto Conclusioni

In sintesi, la valutazione dei suoli edificabili con metodologie dirette, introduce incertezze sul risultato finale dovute principalmente alla:

- a) Difficoltà nel reperimento di comparativi da porre a base della stima;*
- b) Maggiore ed inevitabile soggettività delle scelte da parte del perito nella filiera estimativa rispetto alle valutazioni, con lo stesso metodo, di altre tipologie immobiliari.*

Webinar

18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il Valore di Trasformazione, la cui definizione abbiamo visto in altra slide, nei suoli edificabili viene determinato mediante il Procedimento di Trasformazione, definito anche in letteratura come «Metodo Residuale», per la cui applicazione, fermo restando il computo di tutti i costi afferenti alla trasformazione stessa che esulano da aspetti propriamente valutativi, vengono utilizzate contemporaneamente più metodologie, ovvero la:

- *Comparativa o reddituale, a seconda della tipologia degli immobili insediabili, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene realizzabile;*
- *Finanziaria (DCF), per la determinazione del Valore di Trasformazione come attualizzazione dei flussi di cassa netti dell'operazione di edificazione e vendita.*

In questo caso parleremo di procedimento dinamico o pluri-periodale mentre, nell'ipotesi di modeste edificazioni di suoli per le quali l'effetto tempo risulta trascurabile, sarà possibile adottare il cosiddetto procedimento mono-periodale o statico.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Passaggi da seguire:

Sia nel caso statico che in quello dinamico dovremo:

- *Effettuare un dettagliato studio urbanistico dell'area con precisa indicazione della Superficie commerciale insediabile;*
- *Definire i costi diretti ed indiretti dell'edificazione del suolo comprensivi di utili d'impresa ed oneri professionali;*
- *Valutare il Valore di Mercato degli immobili edificabili.*

Nell'ipotesi statica andremo ad esplicitare tra i costi l'utile del promotore e gli interessi sul capitale di debito.

Nel caso adottassimo il procedimento pluri-periodale o dinamico (DCF), l'utile del promotore ed il costo del debito saranno considerati all'interno del tasso di attualizzazione.

Dallo svolgimento dei suddetti passaggi, in entrambi i casi, avremo il più probabile Valore di Mercato del suolo in caso di sua edificazione (Valore di Trasformazione).



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

Criticità del Valore di Trasformazione:

- *Definizione corretta dell'orizzonte temporale dell'attività di sviluppo con la puntuale indicazione delle varie fasi (progetto-autorizzazioni-costruzione-vendita) sino al completo assorbimento, da parte del mercato di riferimento, del prodotto edilizio realizzato;*
- *Esplicitazione dei tassi di attualizzazione nel DCF che rappresentano i fattori di rischio legati all'operazione di sviluppo la quale, oltre a quelli tipici del settore immobiliare, contempla quelli di natura amm.va, ambientale, tecnico-costruttiva e mercato;*
- *Occorre prestare prudenza, nel caso di superfici di notevole estensione, sui dati ipotetici di input (valori di mercato del prodotto finito e costi di costruzione diretti/indiretti) che anche per modeste variazioni degli stessi possono dare luogo a valori di stima molto divergenti tra loro.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**

CONCLUSIONI

Fermo restando che non esiste un metodo migliore di un altro per la stima immobiliare in quanto l'utilizzo di ciascun metodo dipende da ciò che si valuta e per quale finalità, si ritiene che il Valore di Trasformazione possa essere nella maggior parte dei casi preferibile, nella determinazione del Valore di Mercato dei suoli edificabili, rispetto al Metodo Diretto.

Le motivazioni possiamo sintetizzarle come di seguito:

- Unicità dei terreni edificabili per le caratteristiche da ciascuno possedute tali da rendere spesso non corretti i comparabili reperiti;
- Mancanza di transazioni recenti in numero sufficiente che possano rendere affidabile la comparazione al contrario del procedimento di trasformazione che si basa sul valore di mercato dei beni insediabili più facile da determinare per comparazione;
- Il valore di un terreno edificabile dipende dalla possibilità che il terreno ha di insediare immobili e quindi dall'ipotesi progettuale e pertanto, al contrario del Metodo Diretto, il Valore di trasformazione tiene conto dei costi di edificazione che incidono notevolmente sul valore finale;
- Possibilità col Valore di Trasformazione di poter verificare in modo dinamico costi e ricavi al contrario del Metodo Diretto che offre esclusivamente un dato puntuale sull'ipotesi di valore.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
18.11.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**METODO DIRETTO
O VALORE DI
TRASFORMAZIONE:
QUANDO?**



www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>