



Maurizio Rulli

Prosegue l'illustrazione delle metodologie previste negli standard internazionali con l'analisi di quella del Cost approach.

STIMA CON IL METODO DEI COSTI

Con il presente articolo terminiamo la disamina delle metodologie previste negli standard internazionali, iniziata con il Market Comparison Approach (MCA) (metodo del confronto di mercato) e proseguita con l'Income Approach (metodo finanziario). Nei prossimi numeri si entrerà nel dettaglio dei metodi con esempi pratici.

Il Cost approach è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione al costo di riproduzione

Il Cost approach determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato.

a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree

L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali.

Il Cost approach si compone di due elementi, la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato.

edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato, la stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti, la stima dei deprezzamenti maturati riguardano il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Quindi, sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione).

Può essere stimato con il metodo del confronto (MCA) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach). Il costo di ricostruzione può essere determinato in via sintetico-comparativa e in via analitica.

Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona, mentre il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico estimativo applicato alla costruzione da valutare.

Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare.

Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico fondato sull'analisi dei prezzi unitari di lavorazioni elementari e sul computo metrico estimativo propriamente detto, che prevede ad applicare i prezzi unitari alle quantità delle diverse unità di lavorazione previste dal progetto.

Nel costo si devono considerare gli oneri professionali, gli oneri fiscali e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare.

Il computo metrico estimativo richiede uno schema contabile per la stima dei costi unitari e totali, che consta dell'inventario, delle schede dei mezzi d'opera dell'analisi dei prezzi unitari e del computo metrico estimativo propriamente detto. L'inventario consiste nella rilevazione documentata del patrimonio dell'impresa, compilato con il fine di valutare le spese generali e le spese d'esercizio dei mezzi d'opera. Gli elementi patrimoniali attivi sono rappresentati dagli immobili, dagli impianti fissi, dai mezzi meccanici, dalle attrezzature, dalle scorte di materiali, ecc. Gli elementi patrimoniali passivi sono costituiti dai debiti. Le schede dei mezzi d'opera provvedono a calcolare il co-

sto unitario di esercizio dei mezzi d'opera per unità di impiego (euro/ora) e riportano le principali caratteristiche del mezzo stesso.

L'analisi dei prezzi unitari provvede a valutare il costo unitario di ogni unità di lavorazione.

L'unità di lavorazione scompone l'opera o l'intervento per categoria d'opera (scavo, conglomerato, solai, murature, ecc.), per elemento funzionale, per parti dell'edificio, per oggetto tipologico (materiali semilavorati, elementi tecnici, unità tecnologiche), per modulo tipologico, per categorie di spazio (intero alloggio, locali dell'alloggio, ecc.).

Gli eventuali deprezzamenti da applicare al costo di costruzione sono:

- il deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi di manutenzione (riparazioni, ripristini, ecc.), mentre per altre parti può esserci la giustificazione economica a non intervenire;
- l'obsolescenza funzionale,

dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;

- l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc.

Il deterioramento fisico teoricamente inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione all'uso e può essere limitato o almeno stabilizzato. Col trascorrere del tempo si manifesta anche l'obsolescenza funzionale.

Ovviamente questi due deprezzamenti per poter incidere sul valore devono incidere come una penalità sul valore stesso dell'immobile.

L'obsolescenza economica, invece, può anche influire positivamente sul valore dell'immobile, si pensi ad esempio ad una zona che mano a mano si è urbanizzata ed ha avuto un aumento del livello commerciale.

In questo caso si parla di contro-obsolescenza, in quanto incrementa il valore dell'immobile oggetto di stima.

