

METODO DEL COSTO: ESEMPIO DI STIMA

Maurizio Rulli

Una simulazione di valutazione con il metodo del costo (Cost Approach). Quel procedimento che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Proseguiamo nell'esemplificazione delle metodologie di stima mostrando una simulazione di valutazione con il metodo del costo (Cost Approach).

Ricordiamo che il metodo del costo 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 dell'edificio eventualmente deprezzato.

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 sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque 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 a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende

agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati

L'impiego del metodo del costo è suggerito per immobili situati in zone dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.

tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile il volume “Prezzi delle tipologie edilizie” pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l’obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall’uso e dal conseguente logorio delle parti dell’immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l’obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all’immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Esempio di stima

L’immobile di cui si simula la valutazione è una villa composta al piano terra da ingresso,

salone con angolo cottura, due camere, un bagno, due portici, un terrazzo ed un’autorimessa, al piano primo da una soffitta e da un terrazzo, e si accede alla proprietà tramite la strada vicinale confinaria sterrata.

Alla villa è annesso un giardino di mq 1476,00.

Lo stato di manutenzione è buono.

Si evidenzia che la villa è situata in una zona ove non c’è presenza di altri immobili, quindi non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato e, conseguentemente, di unità immobiliari comparabili.

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- Rapporto sup. principale /sup. portici / terrazzi 0,25
- Rapporto sup. principale /autorimessa 0,50
- Rapporto sup. principale /soffitta 0,30

Superficie commerciale:

- > Superficie principale: mq 86,65
- > Autorimessa: mq 15,00 x 0,50 = mq 7,50
- > Portici e terrazzi: mq 76,05 x 0,25 = mq 19,01

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l’obsolescenza economica della costruzione.

- > Soffitta: mq 33,60 x 0,30 = mq 10,08
- Superficie commerciale totale:* mq 123,24
- > Area pertinenziale mq 1476,00

Per il valore dell’area si è rilevato il valore di un terreno edificabile della superficie di mq 2000,00 in un segmento di mercato prossimo a quello dell’immobile da stimare, pari ad €/mq 46,00.

Non si sono rilevati valori nel segmento di mercato dell’immobile da stimare, in quanto lo stesso è destinato nella sua quasi interezza come zona agricola.

Il valore rilevato dei terreni agricoli è di €/mq 11,50.

Essendo, però, la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi il valore di €/mq 46,00.

L’area da considerare nella stima del valore del terreno è la somma dell’area pertinenziale

TAB. A

Superficie area	mq 1625,00	valore area	€/mq	46,00
sup. principale	mq 86,65	costo costr.	€/mq	720,00
sup. autorimessa	mq 15,00			0,50
sup. portici e terrazzi	mq 76,05	rapp. merc.		0,25
sup. soffitta	mq 33,60			0,30
	incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni	
strutture	40%	46	75	
impianti	25%	7	30	
finiture	35%	7	35	
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione			
spese tecniche	8% del costo di costruzione			
utile del promotore	10% del costo di costruzione			

della villa e la superficie coperta della villa stessa, quindi un totale di mq 1.625,00.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mc 225,00. Per portare tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di ml 3,20 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

$$1 \text{ mc} : 3,20 \text{ ml} = 0,3125 \text{ mq}$$

e di conseguenza

$$\begin{aligned} \text{€/mc } 225,00 : 0,3125 &= \\ \text{€/mq } 720,00 & \end{aligned}$$

Gli impianti e le finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2006, come si evince dalla documentazione urbanistica e dalle fatture fornite dal Committente, e quindi hanno una vetustà di 7 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1967. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right) \text{ dove:}$$

C_t = valore del deprezzamento;
 C = costo dell'impianto, struttura, finiture;
 t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;
 n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Si raccolgono i dati rilevati finora nella Tab. A.

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è, per arrotondamento, di €152.500,00 (Tab. B)

TAB. B

Valore dell'area			
mq 1625,00 x €/mq 46,00	€ 74.750,00		a
Costo di costruzione			
sup. principale	mq 86,65 x €/mq 720,00	62.388,00	
autorimessa	mq 7,50 x €/mq 720,00	5.400,00	
portici/terrazzi	mq 19,01 x €/mq 720,00	13.687,20	
soffitta	mq 10,08 x €/mq 720,00	7.257,60	
	totale	88.732,80	
Incidenze			
strutture	88732,80 x 40%	35.493,12	
impianti	88732,80 x 25%	22.183,20	
finiture	88732,80 x 35%	31.056,48	
	totale	88.732,80	
Deprezzamenti			
strutture	35493,12 x [1-(46/75)]	13.724,01	
impianti	22183,20 x [1-(7/30)]	17.007,12	
finiture	31056,48 x [1-(7/35)]	24.845,18	
	totale	55.576,31	b
Oneri urbanizzazione	88732,80 x 7%	7.098,62	c
Spese tecniche	88732,80 x 8%	6.211,30	d
Utile del promotore	88732,80 x 10%	8.873,28	e
Valore dell'immobile	a + b + c + d + e	152.509,51	