La metodologia estimativa scientifica

Il valore di mercato di un complesso immobiliare produttivo secondo gli Standard di Valutazione Internazionali
Studio tecnico geom. Enrico Boscaro, Udine, anno 2012

Oggetto dell'incarico era la ricerca dell più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare produttivo, sostanzialmente composto da un corpo uffici direzionali e da alcuni capannoni di produzione con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato ai margini dell'ambito comunale di Codroipo (UD) lungo la strada statale n.13 Pontebbana.
L'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione, esplicati attraverso le best practices degli I.V.S. e degli E.V.S. recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari C.V.I. di Tecnoborsa, illustrano i principi e i concetti fondamentali per tutte le valutazioni che, come nel caso in esame, partono dalla definizione dell'incarico che ha contemplato l'identificazione del bene immobile oggetto della valutazione, l'identificazione dei diritti di proprietà, l'utilizzo della valutazione, la definizione o la base del valore, le date di riferimento della stima e degli accertamenti, il campo di applicazione dell'incarico, le assunzioni preliminari e condizioni limitative.
Il processo di valutazione è poi proseguito con il necessario approfondimento per la selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare sia mediante audit documentale (accertamenti catastali, edilizio-urbanistici, ecc.) sia mediante approfondita ricognizione in loco degli asset allo scopo di redigere una due diligence completa.

Il capitolo successivo del rapporto ha riguardato la valutazione e stima dei beni immobili espresso attraverso l'analisi del mercato immobiliare (segmento di mercato, fase ciclica e forma) con l'ausilio di autorevoli fonti quali ad esempio, utilizzata nel caso in questione, l'Agenzia del Territorio con le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), passando ad esporre i concetti base sulla metodologia estimativa applicata e definendo più in particolare il criterio di stima richiesto dalla committenza (attuale valore di mercato).
Il cuore del rapporto ha riguardato così l'esplicazione del procedimento di valutazione adottato che, nel caso di specie trattandosi di un bene immobile a destinazione speciale con un ridotto mercato, ha riguardato l'utilizzo del "metodo dei costi" o "Cost Approach" secondo gli I.V.S., conosciuto anche come "costo di riproduzione deprezzato" sulla base del deterioramento fisico rilevato (physical deterioration) dell'obsolescenza funzionale (functional obsolescence) e per ultimo ma non meno importante, soprattutto per il periodo economico che stiamo attraversando, l'obsolescenza esterna (external obsolescence).
Infine la stima finale dei beni immobili, con l'esplicazione del più probabile valore di mercato redatto in forma tabellare, ha concluso la consulenza tecnica richiesta, previo però indicazioni delle dichiarazioni finali con documenti allegati e sottoscrizione dell'elaborato.

Quantità	Prezzo unitario	Costo tota
2 790,00	25,00	69 750,0
365,00	100,00	36 500,0
1 000,00	25,00	25 000,0
40,00	100,00	4 000,0
600,00	25,00	15 000,0
	Sommano	**150 250,0**

Quantità	Prezzo unitario	Costo tota
1,00	75 000,00	75 000,0
1,00	170 000,00	170 000,0
1,00	95 000,00	95 000,0
1,00	150 000,00	150 000,0
	Sommano	**490 000,0**

2 248 950,00 €

Vetusta	Vita	Dep. lin. %	Dep. UEC %
38	60	63,33	46,74
38	40	95,00	91,60
24	40	60,00	42,85
38	60	63,33	46,74
25	30	83,33	73,41
9	60	15,00	5,89
9	40	22,50	10,04
9	30	30,00	15,00
9	60	15,00	5,89
30	40	75,00	61,60
20	40	50,00	32,14
25	40	62,50	45,76

Quantità	Prezzo unitario	Spese tot
	Sommano	**0**

Capitolo 1 – MANDATO

1.1. Oggetto dell'incarico
Oggetto del presente incarico sarà quello di determinare mediante un Rapporto di Valutazione l'odierno più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare formante un complesso industriale in Codroipo (UD) di proprietà della ditta committente: **[...]** con sede [...], [...], legalmente rappresentata da [...].

1.2. Identificazione dell'Esperto Valutatore
Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine al n.42, in possesso della qualifica professionale di "Geometra Valutatore Esperto" n.0534 del Led, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" dall'ICEP (ISO 17024) al n.0002 VIMM.

1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitanti
- Rapporto immobiliare redatto sulla base degli I.V.S. e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione;
- non sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli perché esentato dal committente;
- la consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali e dai dati di progetto forniti dal committente;
- le unità sono state valutate libere, senza vincoli di sorta in essere, gravami o pregiudizievoli da parte di terzi.

1.4. Riferimenti temporali
- 23 dicembre 2011 conferimento incarico professionale;
- 23 - 29 dicembre 2011 sopralluoghi alla presenza della proprietà;
- 23 dicembre 2011 ispezioni Agenzia del Territorio;
- 13 gennaio 2012 accertamenti documentali Comune di Codroipo;
- 09 gennaio 2012 riferimento valutazione immobiliare;
- 18 gennaio 2012 data rapporto immobiliare.

Capitolo 2. - ASSET IMMOBILIARE

2.1. Descrizione sommaria
La sostanza immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un complesso industriale (capannoni, uffici e aree scoperte) utilizzato per la produzione e commercializzazione di manufatti prefabbricati in cemento armato ed in legno, ubicato nella cittadina di Codroipo (UD) [...], attuale sede della ditta proprietaria [...].

Capitolo 3. - VALUTAZIONE E STIMA

3.1. Analisi del mercato immobiliare
Nell'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che l'asset immobiliare della proprietà esaminata possa collocarsi in un segmento del mercato immobiliare definito dai seguenti principali parametri:
L'attuale perdurante periodo di crisi che attraversa l'intera economia nazionale sta inoltre pesantemente condizionando anche il mercato immobiliare, ponendo i beni in una tipica fase ciclica di recessione dove i prezzi sono in continuo ribasso con un allungamento dei tempi, in caso di default, di esposizione e ricollocamento sul mercato stesso, soprattutto, come nel caso di specie, nel settore produttivo artigianale-industriale.
Anche la lettura critica dell'ultimo Rapporto Immobiliare 2011 per immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva edito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Assilea – Associazione Italiana Leasing, conferma una dinamica del mercato dei capannoni in costante tendenza negativa a partire dall'anno 2006 sia come numero di transazioni di unità normalizzate (NTN) sia come rapporto percentuale dello stock compravenduto misurato con l'intensità del mercato immobiliare (IMI) su tutto il territorio nazionale ed in particolare anche su quello del Nord-Est Italia.
L'attuale forma di mercato individuata dallo scrivente è assimilabile al tipo concorrenza monopolistica (pluralità di venditori e di acquirenti).

N	Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
1	Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	Unità immobiliari ubicate in zona periferica rispetto al centro storico, ambito produttivo
2	Tipo di contratto	Riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, al leasing, ecc.	Compravendite
3	Destinazione	Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)	Direzionale e opificio secondo HBU
4	Tipologia immobiliare	Riguarda le classificazioni degli immobili, in fabbricati e terreni; in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva; ecc.	Fabbricati in proprietà esclusiva seminuovi e usati in buone condizioni manutentive
5	Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio	Capannoni sia in c.a.p.p. e sia gettati in opera.
6	Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame	Unità immobiliari media per attività produttive
7	Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato	Domanda costituita da privati o società del settore con offerta differenziata sul mercato
8	Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta	Concorrenza monopolistica per pluralità di venditori e di acquirenti
9	Livello del prezzo	È rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo	Prezzi rilevati da borsini FIAIP e FIMAA e OMI e siti web, da cui i prezzi di compravendite per opifici seminuovi: indicativamente da 200,00 a 600,00 €/mq

3.2. Metodologia estimativa
Prima di determinare il vero e proprio valore di stima dei beni immobili in esame, lo scrivente ritiene utile ricordare alcuni concetti generali della dottrina estimativa italiana tradizionale e di quella secondo i più recenti concetti desunti dagli standard internazionali di valutazione immobiliare (I.V.S. e C.V.I.) in merito alla determinazione del valore di mercato, precisando come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione, uno di tipo diretto o sintetico comparativo (monoparametrico e/o pluriparametrico) l'altro indiretto o analitico (basato sui costi e/o sui redditi).
Per il reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare (compravendite, aste giudiziarie, preliminari, perizie di stima, annunci offerte di vendita, ecc.).

3.3. Criticità incidenti sul valore economico ricercato
In generale nei processi di uso (fruizione) e di produzione, tutti gli immobili sono sottoposti ad un processo di deprezzamento, ossia ad un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico, dovuto ai seguenti fattori:

- *deterioramento fisico* derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica per intervenire;
- *obsolescenza funzionale* legata alla vecchia tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze degli odierni fruitori;
- *obsolescenza economica* relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Nell'odierno caso in esame, trattandosi di beni speciali con caratteristiche prettamente industriali, tutti e tre i fattori sopra elencati sono presenti e fortemente incidenti sulla valutazione economica finale.
Lo scrivente tecnico ha così inteso valutare tali deficienze immobiliari in base a calcoli di deprezzamento a parte eseguiti e sviluppati con il programma *Computing di Stimatrix*.

3.4. Definizione del criterio di stima richiesto
Scopo della presente valutazione è quello di determinare l'odierno più probabile "Valore di mercato" dei beni immobili, ovvero conoscere il prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e senza alcuna costrizione dopo un adeguato periodo di marketing (criteri estimativi internazionalmente riconosciuti ed applicati dagli *International Valuation Standards,* ripresi anche in Italia da Tecnoborsa con il suo Codice delle Valutazioni Immobiliari).
Infatti, il criterio di valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta, con una definizione analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18.03.1999 e nella successiva circolare n.263/2006 sezione IV punto 1.

3.5. Procedimento di stima adottato
Nel caso in questione, trattandosi della stima di un fabbricato produttivo a destinazione prettamente industriale/artigianale per il

La cosa più difficile del mondo non è accettare le nuove idee ma dimenticare quelle vecchie
ALBERT EINSTEIN

quale esiste un particolare mercato immobiliare in cui è estremamente difficoltoso reperire dati comparativi da mettere a confronto con quello in esame, il procedimento estimativo che verrà adottato dallo scrivente sarà il c.d. *"metodo del costo" o "Cost Approach"* detto anche come *"costo di riproduzione deprezzato"*.
Il metodo del costo è infatti un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato per la vetustà trascorsa, in particolare, come sopra detto, per quanto riguarda immobili edificati a destinazione speciale (stabilimenti industriali o artigianali o opifici, ecc.) che hanno un ridotto mercato o addirittura, in alcuni casi, senza mercato.
Partendo quindi da una serie di "condizioni di contorno" alla proprietà su cui influiscono una serie di fattori diretti e indiretti quali la localizzazione ed accessibilità dell'area, la situazione urbanistica, le caratteristiche e lo stato di conservazione degli immobili, l'obsolescenza funzionale ed economica, le utilities installate nel sito, lo scenario macro-economico globale, il grado di trasformazione secondo l'H.B.U., nonché sulla scorta di un computo metrico-estimativo a parte eseguito ed utilizzato per ipotizzare i costi di costruzione dei manufatti edilizi su cui, come sopra accennato, sono stati applicati dei coefficienti di riduzione per i deprezzamenti incidenti e determinati percentualmente secondo la funzione valore-tempo non lineare ma con una curva indicata *dall'Unione Europea degli Esperti Contabili* (UEC) nella seguente misura:

$$Dr\% = \left(\frac{\left(\frac{t}{n}\cdot 100 + 20\right)^2}{140}\right) - 2{,}86$$

Valore di mercato stimato Arr.ti € **2.060.000,00**
(Diconsi Euro Duemilionisessantamila/00).

Capitolo 4. - ASSUNZIONI FINALI

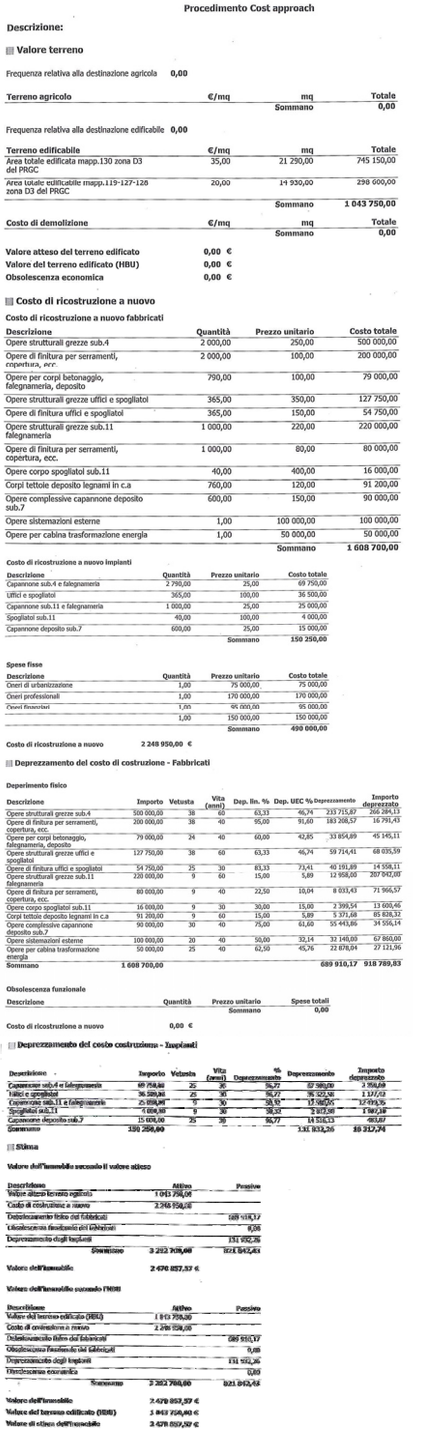
a. Il Rapporto di valutazione è riservato alla committenza e sul valutatore non può ricadere alcuna responsabilità qualora terzi utilizzassero impropriamente il presente elaborato;
b. la versione dei fatti presentata nel Rapporto è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
c. il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali;
d. l'esperto non è legato da particolari interessi in relazione all'immobile esaminato né con la parte richiedente la valutazione;
e. la consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali e dai dati edilizio-urbanistici forniti dal committente;
f. le unità sono state valutate libere, senza vincoli di sorta in essere;
g. non sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli perché esentato dalla committenza;
h. è vietata la pubblicazione parziale o completa della presente relazione, composta di n. 16 pagine oltre allegati, senza il consenso scritto dell'estimatore o del committente;

Capitolo 5. - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa catastale;
- copia Agibilità comunale;
- tabelle calcoli programma Stimatrix.

L'ESPERTO VALUTATORE
geom. Enrico Boscaro

DESCRIZIONE	ATTIVO	PASSIVO DEPREZZAMENTI
Valore del terreno edificato mapp.130	745 150,00	
Valore dei terreni edificabili mapp.119-127-128	298 600,00	
Sommano A)	1 043 750,00	
Costo di costruzione a nuovo delle strutture	1 608 700,00	
Costo di costruzione a nuovo degli impianti fissi	150 250,00	
Spese gravanti per professionisti, oneri finanziari, ecc.	490 000,00	
Sommano B)	2 248 950,00	
Sommano A) + B)	**3 292 700,00**	
Deterioramento fisico dei fabbricati		689 910,17
Deprezzamento degli impianti		131 932,26
Obsolescenza funzionale ed economica		410 000,00
Sommano		**1 231 842,43**
Valore di stima complessivo		**2 060 857,57**



Procedimento Cost approach

Descrizione:

Valore terreno

Frequenza relativa alla destinazione agricola **0,00**

Terreno agricolo	€/mq	mq	Totale
		Sommano	0,00

Frequenza relativa alla destinazione edificabile **0,00**

Terreno edificabile	€/mq	mq	Totale
Area totale edificata mapp.130 zona D3 del PRGC	35,00	21 290,00	745 150,00
Area totale edificabile mapp.119-127-128 zona D3 del PRGC	20,00	14 930,00	298 600,00
		Sommano	1 043 750,00

Costo di demolizione	€/mq	mq	Totale
		Sommano	0,00

Valore atteso del terreno edificato **0,00 €**
Valore del terreno edificato (HBU) **0,00 €**
Obsolescenza economica **0,00 €**

Costo di ricostruzione a nuovo

Costo di ricostruzione a nuovo fabbricati

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Costo totale
Opere strutturali grezze sub.4	2 000,00	250,00	500 000,00
Opere di finitura per serramenti, copertura, ecc.	2 000,00	100,00	200 000,00
Opere per corpi betonaggio, falegnameria, deposito	790,00	100,00	79 000,00
Opere strutturali grezze uffici e spogliatoi	365,00	350,00	127 750,00
Opere di finitura uffici e spogliatoi	365,00	150,00	54 750,00
Opere strutturali grezze sub.11 falegnameria	1 000,00	220,00	220 000,00
Opere di finitura per serramenti, copertura, ecc.	1 000,00	80,00	80 000,00
Opere corpo spogliatoi sub.11	40,00	400,00	16 000,00
Corpi tettoie deposito legnami in c.a	760,00	120,00	91 200,00
Opere complessive capannone deposito sub.7	600,00	150,00	90 000,00
Opere sistemazioni esterne	1,00	100 000,00	100 000,00
Opere per cabina trasformazione energia	1,00	50 000,00	50 000,00
		Sommano	1 608 700,00

Costo di ricostruzione a nuovo impianti

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Costo totale
Capannone sub.4 e falegnameria	2 790,00	25,00	69 750,00
Uffici e spogliatoi	365,00	100,00	36 500,00
Capannone sub.11 e falegnameria	1 000,00	25,00	25 000,00
Spogliatoi sub.11	40,00	100,00	4 000,00
Capannone deposito sub.7	600,00	25,00	15 000,00
		Sommano	150 250,00

Spese fisse

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Costo totale
Oneri di urbanizzazione	1,00	75 000,00	75 000,00
Oneri professionali	1,00	170 000,00	170 000,00
Oneri finanziari	1,00	95 000,00	95 000,00
	1,00	150 000,00	150 000,00
		Sommano	490 000,00

Costo di ricostruzione a nuovo **2 248 950,00 €**

Deprezzamento del costo di costruzione - Fabbricati

Deperimento fisico

Descrizione	Importo	Vetusta	Vita (anni)	Dep. lin. %	Dep. UEC %	Deprezzamento	Importo deprezzato
Opere strutturali grezze sub.4	500 000,00	38	60	63,33	46,74	233 715,87	266 284,13
Opere di finitura per serramenti, copertura, ecc.	200 000,00	38	40	95,00	91,60	183 208,57	16 791,43
Opere per corpi betonaggio, falegnameria, deposito	79 000,00	24	40	60,00	42,85	33 854,89	45 145,11
Opere strutturali grezze uffici e spogliatoi	127 750,00	38	60	63,33	46,74	59 714,41	68 035,59
Opere di finitura uffici e spogliatoi	54 750,00	25	30	83,33	73,41	40 191,89	14 558,11
Opere strutturali grezze sub.11 falegnameria	220 000,00	9	60	15,00	5,89	12 958,00	207 042,00
Opere di finitura per serramenti, copertura, ecc.	80 000,00	9	40	22,50	10,04	8 033,43	71 966,57
Opere corpo spogliatoi sub.11	16 000,00	9	30	30,00	15,00	2 399,54	13 600,46
Corpi tettoie deposito legnami in c.a	91 200,00	9	60	15,00	5,89	5 371,68	85 828,32
Opere complessive capannone deposito sub.7	90 000,00	30	40	75,00	61,60	55 443,86	34 556,14
Opere sistemazioni esterne	100 000,00	20	40	50,00	32,14	32 140,00	67 860,00
Opere per cabina trasformazione energia	50 000,00	25	40	62,50	45,76	22 878,04	27 121,96
Sommano	**1 608 700,00**					**689 910,17**	**918 789,83**

Obsolescenza funzionale

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Spese totali
		Sommano	0,00

Costo di ricostruzione a nuovo **0,00 €**

Deprezzamento del costo costruzione - Impianti

Descrizione	Importo	Vetusta	Vita (anni)	Deprezzamento	% Deprezzamento	Importo deprezzato
Capannone sub.4 e falegnameria	69 750,00	25	30	96,77	67 500,00	2 250,00
Uffici e spogliatoi	36 500,00	25	30	96,77	35 322,58	1 177,42
Capannone sub.11 e falegnameria	25 000,00	5	30	30,43	12 500,00	12 499,96
Spogliatoi sub.11	4 000,00	5	30	30,43	1 217,39	1 782,58
Capannone deposito sub.7	15 000,00	25	30	96,77	14 516,13	483,87
Sommano	150 250,00				131 932,26	18 317,74

Stima

Valore dell'immobile secondo il valore attuale

Descrizione	Attivo	Passivo
Valore attuale terreno agricolo	1 043 750,00	
Costo di costruzione a nuovo	2 248 950,00	
Deterioramento fisico dei fabbricati		689 910,17
Obsolescenza funzionale dei fabbricati		0,00
Deprezzamento degli impianti		131 932,26
Sommano	3 292 700,00	821 842,43

Valore dell'immobile **2 470 857,57 €**

Valore dell'immobile secondo l'HBU

Descrizione	Attivo	Passivo
Valore del terreno edificato (HBU)	1 043 750,00	
Costo di costruzione a nuovo	2 248 950,00	
Deterioramento fisico dei fabbricati		689 910,17
Obsolescenza funzionale dei fabbricati		0,00
Deprezzamento degli impianti		131 932,26
Obsolescenza economica		0,00
Sommano	3 292 700,00	821 842,43

Valore dell'immobile **2 470 857,57 €**
Valore del terreno edificato (HBU) **1 043 750,00 €**
Valore di stima dell'immobile **2 470 857,57 €**