

Giovanni Battista
Cipolotti

Università degli Studi di Udine

E-mail: giovanni.cipolotti@uniud.it

Keywords: *Appraisal, value, real estate evaluation, production cost*

Parole chiave: *Stima, valore, costo, immobili*

Il criterio del costo nella stima immobiliare

Object of the present analysis is the use of the cost method in estimating real estate as a method of determining the market value, solution proposed by the guidelines for estimating real estate published by the Italian Banking and the International Valuation Standards.

In particular, we examined the setting where the real estate evaluation has the production costs as a solution.

1. Natura del problema e obiettivi del lavoro

Il presente lavoro intende analizzare l'utilizzo del criterio del costo nell'ambito della stima immobiliare.

Tradizionalmente la scuola estimativa italiana distingue aspetti economici e procedimenti di stima, assegnando ai primi il particolare modo di essere del valore, ai secondi la modalità operativa di quantificazione. La pratica professionale rileva spesso circostanze operative nelle quali la determinazione del valore di mercato utilizza quale procedura di stima il costo. Per esempio, la stima degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, secondo le recenti linee guida pubblicate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI 2011), considera il criterio del costo quale metodo di stima del valore di mercato. Fattispecie proposta anche dagli standard valutativi internazionali (IVS 2007), di recente applicazione anche in Italia.

Oltre a cercare di chiarire il ruolo del costo di produzione tra aspetto economico e procedura di stima del valore di mercato, con particolare riferimento alle conseguenze professionali, oggetto di questo lavoro è altresì l'individuazione dell'ambito nel quale la stima immobiliare trova nell'aspetto economico del costo di produzione l'inquadramento logico.

Infine, il ricorso operativo alla valutazione del bene immobile sulla base del suo costo di produzione, trova quale elemento applicativo l'utilizzo del costo deprezzato, che costituisce l'oggetto finale di analisi del presente lavoro.

2. Aspetti o criteri economici e metodi di stima.

Come noto la teoria estimativa italiana rileva come ogni quesito di stima si risolva ricercando l'entità di un particolare valore economico, indicato come aspetto economico (Di Cocco 1974), questo costituisce "la lente economica", l'angolo prospettico attraverso il quale il perito guarda il bene. Coerentemente con il carattere soggettivo del valore, condizionato dallo scopo della stima, l'aspetto economico o criterio di stima (Gallerani, Zanni e Viaggi 2004) indica quindi un modello o schema generale da seguire per lo svolgimento della perizia.

Tra i sei aspetti economici o criteri di stima figura il valore di costo, quale somma delle spese che un imprenditore puro deve o dovrebbe sostenere per realizzare un dato prodotto o per produrre un certo bene (Michieli 2002). Il riferimento all'imprenditore puro consegue al fatto che devono essere conteggiati tutti i costi, sia quelli espliciti (connessi con l'utilizzo di fattori produttivi acquistati sul mercato), che quelli impliciti (corrispondenti ai mancati redditi che l'imprenditore viene a subire per tutte le prestazioni di capitale e lavoro immesse nel processo produttivo dallo stesso imprenditore). In definitiva il costo di produzione è l'esborso monetario che viene sostenuto per acquisire tutte le risorse necessarie all'esercizio dell'attività produttiva.

La letteratura estimativa definisce altresì il concetto di costo di ricostruzione, quale somma delle spese necessarie al momento della stima per costruire o produrre un dato bene considerato come già esistente a tale data (Di Cocco 1974). È quindi il valore per la produzione di un bene preesistente con le tecniche ed i prezzi correnti al momento di stima.

L'utilizzo del criterio di costo nelle stime risponde a diverse circostanze operative, ad esempio e tipicamente le stime per danno, si pensi a riguardo alle indennità coperte da garanzia assicurativa, oppure nella determinazione dei costi per opere e lavori, come nel settore edile, con il noto computo metrico estimativo.

Definito l'obiettivo della valutazione (il particolare valore oggetto di interesse), il metodo di stima ne costituisce la procedura risolutiva. La letteratura estimativa a riguardo offre classificazioni non del tutto convergenti. Ad esempio, secondo il Serpieri, la procedura di stima può ascriversi a modalità sintetiche (diretta) o analitiche (per capitalizzazione) (Serpieri 1917). Il Di Cocco (1974) distingue invece procedimenti:

- sintetici, si avvalgono di un unico dato, escludono qualunque procedimento di calcolo;
- per valori unitari o tipici, si avvalgono di valori o coefficienti unitari appartenenti alla stessa categoria economica del giudizio ricercato. Il bene da stimare può essere scisso in due o più parti ritenute omogenee, a ciascuna delle quali si attribuisce un valore proprio;
- razionali, i procedimenti razionali intendono giungere al giudizio di stima ripetendo la genesi del valore ricercato.

Più recentemente Gallerani rileva procedimenti:

- sommari, ad esempio, si stima a corpo il fabbricato in euro 150.000,00;

- sintetici, che presuppongono un conteggio elementare (ad esempio consistenza m² 100, costo unitario euro/m² 1.200,00, costo totale euro 120.000,00);
- analitici, si procede alla stima del costo analizzando le singole fasi costruttive (Gallerani 2004).

La non univoca nomenclatura dei metodi di stima non pare una lacuna scientifica rilevante, infatti come osservato dal Polelli, "la classificazione dei procedimenti di stima risulta priva di alcun fondamento concettuale, comunque ascrivibile alle categorie sintetico o analitica a seconda della complessità dei calcoli" (Polelli 2008).

Appare così di estrema attualità il pensiero del Medici sull'unicità del metodo di stima "che tutti li ricomprende ed esaurisce, articolato nella definizione della scala dei prezzi (il campione di beni simili di valore noto) e nell'inserimento in essa del bene da stimare" (Medici 1971).

Il procedimento di stima è da intendersi quindi come concettualmente unico, fondato sulla comparazione tra il bene in disamina ed un campione di cui siano noti i valori ricercati. La modalità di esplicitazione del confronto può risultare estremamente semplice, come nel caso di una semplice stima a vista, o decisamente più articolata e complessa, nella raccolta dei dati, nella definizione dei parametri di confronto, nel modello di elaborazione dei dati raccolti.

La classificazione dei procedimenti di stima in base al grado di complessità, pur non trovando un fondamento concettuale certo e nemmeno unico criterio classificatorio, pare ricondursi ad esigenze d'ordine prettamente professionali e commerciali e non di ordine metodologico o scientifico. Infatti, la tariffazione applicata dal perito per il calcolo delle proprie competenze, sovente fa riferimento alla tipologia di procedimento utilizzato. A titolo esemplificativo il decreto ministeriale 30.05.2002, "Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici per le operazioni su disposizioni dell'autorità giudiziaria", commisura la parcella ad un valore percentuale sull'importo stimato, ridotto alla metà nel caso di perizia sommaria. La graduazione del compenso professionale, dovuto per l'attività peritale in funzione del procedimento, trova applicazione anche nei tariffari (sia pur ormai abrogati dal "decreto Bersani") previsti dagli ordini degli agronomi, dove la stima viene differenziata sulla base di un contenuto metodologico basso, medio ed elevato (D.M. 14 maggio 1991, n. 232). E ancora, il tariffario degli architetti e degli ingegneri distingue perizie particolareggiare e sommarie (L. 2.03.1949 n. 143), mentre quello dei geometri distingue perizia analitica, sommaria ed il giudizio di stima (L. 02.03.1949 n. 144).

3. Metodo di stima: dalla teoria alla pratica

Nonostante i tariffari professionali abbiano ormai perso la natura di obbligatorietà, ma considerandone comunque la perdurante influenza operativa, vale la pena una riflessione sull'impostazione metodologica prevista, limitatamente all'attività di stima.

Per l'utente la modalità operativa seguita dal professionista per l'ottenimento del risultato è di secondaria importanza rispetto il risultato stesso. Infatti, quando

andiamo dal medico vogliamo una cura efficace ed è sull'efficacia che giudichiamo la bravura del medico, analogamente, quando richiediamo il calcolo strutturale di un elemento portante è l'affidabilità del risultato e non la procedura di calcolo a cui siamo interessati. L'utente del rapporto di stima è così fondamentalmente interessato a tre cose: il valore del bene, il costo della parcella, la bontà del risultato. Se il perito ha una buona reputazione o se il risultato di perizia è condiviso dalle parti interessate, a chi interessa veramente un rapporto di stima con molti dati e calcoli? E soprattutto, considerata la non facile distinzione tra una valutazione "semplice" ed un' "analitica", si prospetta la possibilità per il perito di ottenere un compenso maggiore a fronte di un impegno minore. Inoltre, considerato l'alveo di conflittualità, entro cui le stime molto spesso si collocano, può risultare non conveniente per il perito l'esposizione di dati e conteggi da far conoscere a controparte, soprattutto quando la valutazione è palesemente di parte o quando è la stessa controparte ad aver adottato simile strategia.

Non stupisce quindi che la prassi professionale si sia orientata in misura prevalente su rapporti di stima sintetici o sommari, privi di qualunque riferimento alla procedura ed ai dati di supporto al risultato. Un tipico caso definito dalla letteratura economica di selezione avversa, dove è la moneta cattiva a scacciare quella buona. Ma non è tutto. La distinzione della procedura di stima in funzione della maggiore o minore complessità del metodo, unitamente alla pretesa di un diverso onorario, rilevano un ulteriore aspetto deleterio, ascrivibile alla credibilità del valutatore e della disciplina stessa. Infatti, sotto l'ipotesi che la stima possa essere nel suo esplicitarsi eseguita in modo "semplice" o "complesso" e che in conseguenza di ciò sia legittimo pretendere onorari professionali differenziati, le ipotesi conseguenti sono due: o indipendentemente dal metodo il risultato è lo stesso, oppure il risultato non è indifferente al metodo.

Nella prima ipotesi vengono meno i presupposti a richiedere stime "complesse" in luogo di quelle "sommative", così, ancora una volta, la moneta cattiva scaccia quella buona e in mancanza di adeguati compensi il perito non può che adattarsi. La seconda ipotesi, il risultato è correlato al metodo ed al costo di parcella, pare del tutto incompatibile con le ragioni di utilità sociale sottese dall'esercizio professionale, nonché al rigore scientifico della disciplina.

La non univoca terminologia e definizione della metodologia di stima, unitamente ai meccanismi di selezione avversa, costituiscono rilevanti fattori condizionanti l'esercizio professionale e la qualità delle stime. Come di norma accade è la domanda ad orientare l'offerta e in questi ultimi anni sono stati proprio gli utilizzatori delle stime ad imporre di fatto un cambiamento. Il riferimento principale in questo senso è al settore del credito, sicuramente uno dei maggiori committenti, con una richiesta indicativa di circa cinquecentomila perizie all'anno. In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale. Con particolare riferimento alla stima a valore di mercato questi indica-

no come la stessa “si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi” (IVS 2007).

La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene quindi alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa. In alternativa, nell’impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard enucleano quali possibilità di stima del valore di mercato il metodo finanziario e quello dei costi.

L’ipotesi di convergenza tra il valore di capitalizzazione del reddito ed il valore di mercato è stata oggetto in passato di ampia disamina scientifica e non è oggetto del presente studio.

Aspetto di approfondimento è invece la considerazione del criterio del costo quale metodo di stima del valore di mercato. In particolare, secondo i citati standard, il metodo dei costi (Cost approach) considera la possibilità che in alternativa all’acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità. Nel contesto immobiliare questo coinvolge il costo di acquisto di un terreno equivalente e la costruzione di una struttura equivalente.

La considerazione del costo, quale possibile metodo di stima del valore di mercato, è enucleata anche dal Codice di Valutazione Immobiliare edito da Tecnoborsa (Tecnoborsa 2011), laddove l’assunto è che “un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.” Il riconoscimento del costo, quale procedura di stima del valore di mercato, è infine propria anche delle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, edito dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI 2011).

Come noto, il valore di un bene non è una caratteristica intrinseca, oggettiva, come ad esempio la massa, la temperatura o il volume, ma una caratteristica soggettiva (Brizzi 1935). La natura soggettiva del valore consegue dal suo costituirsi nel momento in cui il bene è in rapporto con le persone e dipendente da questo. Così, il valore non costituisce una qualità intrinseca del bene, ma un fatto dell’uomo (Famularo 1963). Coerentemente, quindi, valutare un bene vuol dire determinare quale quantità di moneta può ritenersi per gli scopi della stima equivalente al bene da stimare (Serpieri 1917). In definitiva, la natura condizionale della stima nella scelta dell’aspetto economico, trova nell’esame dei fatti, delle cose e dall’interpretazione dei rapporti economici-giuridici esistenti tra detti fatti e le persone implicate, l’interpretazione logica (Di Cocco 1974).

A seconda delle specifiche condizioni e scopi di stima, sarà il perito a scegliere la coerenza della soluzione del quesito di stima sulla base della comparazione

con i prezzi di mercato piuttosto che in base al costo. Qualora la scelta ricada sul valore di mercato, *condicio sine qua non* è l'esistenza di un mercato di riferimento e pertanto, in tale fattispecie, il procedimento si espletterà sulla comparazione con prezzi di mercato noti. Qualora invece non vi sia un'effettiva domanda del bene in oggetto, il valore di mercato non è attribuibile e quindi la scelta necessariamente dovrà ricadere su altro aspetto economico e se nel caso sul valore di costo.

La pratica professionale rileva una ampia casistica nella quale la scelta del valore di stima è predeterminata dal committente e tesa al valore di mercato, si pensi, ad esempio, alle necessità di stima per vendita giudiziale, alla concessione del credito soggetto a garanzia immobiliare e ancora alla divisione patrimoniale. In tali circostanze numerose possono essere le fattispecie nelle quali, pur ricercando il valore di mercato, il perito deve far ricorso al criterio del costo. Possiamo così assumere che la determinazione del valore di mercato del bene costituisca il quesito di stima e che in talune circostanze il criterio del costo ne costituisca procedimento di stima (Gallerani 1987).

Indipendentemente dall'utilizzo come aspetto economico autonomo (secondo la tradizione estimativa italiana) o metodo di stima (come indicato dai citati standard e linee guida e dal Gallerani), di seguito alcune riflessioni sull'utilizzo del costo nella stima immobiliare.

4. Inquadramento economico-estimativo

La relazione tra prezzo di mercato (P), costo (Ct) ed utile (U) fornisce una prima procedura interpretativa e predittiva del valore di mercato di un immobile, determinabile cioè sulla base del costo maggiorato dell'utile imprenditoriale:

$$P = Ct + U \quad (1)$$

Noti l'utile ordinario ottenibile dall'iniziativa immobiliare, il computo metrico estimativo relativo al manufatto ed il valore dell'area, oltre oneri concessori, professionali e finanziari, risulta così possibile determinare il valore di mercato dell'immobile.

La dicotomica classificazione microeconomica tra mercati perfetti ed imperfetti è basata su due variabili:

- il numero di produttori presenti sul mercato: uno, pochi, molti;
- la natura dei beni offerti: omogenei o indifferenziati (P. Krugman, 2006).

Qualora la struttura di mercato sia a concorrenza perfetta (molti produttori ed omogeneità d'offerta) la condizione di equilibrio di lungo periodo prevede l'identità tra prezzo di mercato e costo, ovvero l'assenza di profitto. Con riferimento alla relazione precedente:

$$P = Ct \quad (2)$$

Tale identità palesa una condizione nella quale il criterio del costo può assimilarsi a metodo per la determinazione del valore di mercato.

I beni immobiliari mal si prestano, tuttavia, alla stretta assimilazione al mercato perfetto, venendo meno in prima istanza il requisito della omogeneità; non esistono infatti due fabbricati identici, trovando quanto meno nella posizione spaziale (verticale e/o orizzontale) sempre e comunque un elemento differenziale. Nonostante tale limitazione si possono comunque rilevare evidenze empiriche di condizioni mercantili assimilabili ai mercati perfetti.

In questo senso una prima riflessione è rivolta al mercato residenziale delle periferie dei centri urbani minori. Nei limiti determinati dalle finalità prettamente di carattere metodologico estimativo e non di analisi econometrica del mercato immobiliare, è stata presa in considerazione l'area territoriale della provincia di Udine, un territorio complessivo di 4.900 chilometri quadrati, con oltre mezzo milione di abitanti residenti in 137 comuni amministrativi. Territorio eterogeneo, comprendente l'area montana a confine con l'Austria, nella parte settentrionale, fino a raggiungere la costa adriatica nella parte meridionale, includendo tra i due estremi, oltre la parte collinare a nord del capoluogo di Udine l'ampia zona di pianura.

La cronica mancanza di banche dati sui valori immobiliari, unitamente alle finalità dell'analisi, limitano la fonte informativa alle quotazioni immobiliari fornite dalla Federazione italiana mediatori ed agenti d'affari (FIMAA 2012). Tale osservatorio pubblica annualmente le proprie quotazioni su base comunale differenziate secondo le seguenti variabili:

- la localizzazione: centrale e semicentro-periferia;
- lo stato manutentivo: nuovo-ristrutturato e usato;
- il prezzo unitario (euro/mq): minimo e massimo (tab. num. 1 in appendice).

Dei 137 comuni amministrativi regionali le quotazioni disponibili riguardano 111 comuni, di questi sono state prese in considerazione le quotazioni centrali (calcolate come semi somma tra il valore massimo ed il minimo) relative ad immobili nuovi o ristrutturati siti in zona non centrale.

Assumendo quale costo medio unitario di costruzione il valore di 1.200,00 euro/m², il 70% dei casi rileva quotazioni unitarie inferiori o al massimo uguali a tale dato. Pur nella semplificazione del modello interpretativo, si tratta di aree urbane prive di particolari elementi di attrazione della domanda immobiliare, connotate per la mancanza di specifici elementi d'interesse economico, turistico o paesaggistico. Di contro, la casistica costituita dai comuni con quotazioni medie al di sopra di 1.200,00 euro/m² è costituita da aree:

- d'interesse turistico, come ad esempio i Comuni di Lignano Sabbiadoro, Tarvisio, Malborghetto Valbruna, Cividale del Friuli, Forni Avoltri, Forni di Sopra, ecc.;
- di espansione di edilizia a monte della città di Udine, come i comuni di Pagancco, Moruzzo, Tavagnacco, Remanzacco, Pasian di Prato, ecc.;
- di rilevanza sotto il profilo socio-economico come Latisana, Codroipo, Tarcento, Palmanova, Tolmezzo, Marano Lagunare, ecc.

Tabella 1. Quotazioni medie zone periferiche comuni della provincia di Udine (fonte: FIMA, 2012).

prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)	prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)
1	Lestizza	800	0,90	23	Grimacco	1.000	20,72
2	Mereto di Tomba	900	1,80	24	Basiliano	1.025	21,62
3	Rivignano	900	2,70	25	San Vito di Fagagna	1.025	22,52
4	Sedegliano	900	3,60	26	Bagnaria Arsa	1.025	23,42
5	Talmassons	900	4,50	27	Bicinicco	1.025	24,32
6	Dignano	925	5,41	28	Porpetto	1.025	25,23
7	Forgaria nel Friuli	925	6,31	29	Torviscosa	1.025	26,13
8	Premariacco	925	7,21	30	Trivignano Udinese	1.025	27,03
9	Manzano	950	8,11	31	Pulfero	1.050	27,93
10	Coseano	950	9,01	32	San Giovanni al Natisone	1.050	28,83
11	Pocenia	950	9,91	33	Savogna	1.050	29,73
12	Camino al Tagliamento	950	10,81	34	Aquileia	1.050	30,63
13	Ragogna	975	11,71	35	Campolongo al Torre	1.050	31,53
14	Varmo	975	12,61	36	Pavia di Udine	1.050	32,43
15	Montenars	1.000	13,51	37	Santa Maria la Longa	1.050	33,33
16	Chiopris-Viscone	1.000	14,41	38	Terzo d'Aquileia	1.050	34,23
17	Drenchia	1.000	15,32	39	Gonars	1.050	35,14
18	Flaibano	1.000	16,22	40	Attimis	1.075	36,04
19	Osoppo	1.000	17,12	41	Rive d'Arcano	1.075	36,94
20	Pozzuolo del Friuli	1.000	18,02	42	Ampezzo	1.075	37,84
21	Teor	1.000	18,92	43	Preckenico	1.075	38,74
22	Bertiolo	1.000	19,82	44	Preone	1.075	39,64

prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)
45	San Leonardo	1.075	40,54
46	San Pietro al Natisone	1.075	41,44
47	San Vito al Torre	1.075	42,34
48	Stregna	1.075	43,24
49	Torreano	1.075	44,14
50	Treppo Grande	1.075	45,05
51	Villa Vicentina	1.075	45,95
52	Buja	1.100	46,85
53	Cassacco	1.100	47,75
54	Castions di Strada	1.100	48,65
55	Muzzana del Turgnano	1.100	49,55
56	Visco	1.100	50,45
57	Majano	1.100	51,35
58	Pradamano	1.100	52,25
59	Ronchis	1.125	53,15
60	Artegna	1.125	54,05
61	Colloredo di Monte Albano	1.125	54,95
62	Fiumicello	1.125	55,86
63	Fagagna	1.125	56,76
64	San Giorgio di Nogaro	1.150	57,66
65	Tricesimo	1.150	58,56
66	Carlino	1.175	59,46
67	Gemona del Friuli	1.175	60,36

prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)
68	Ruda	1.175	61,26
69	Aiello del Friuli	1.175	62,16
70	Campoformido	1.175	63,06
71	Corno di Rosazzo	1.175	63,96
72	Buttrio	1.200	64,86
73	Magnano in Riviera	1.200	65,77
74	Mortegiano	1.200	66,67
75	Nimis	1.200	67,57
76	Palazzolo dello Stella	1.200	68,47
77	Paularo	1.200	69,37
78	Pontebba	1.200	70,27
79	Faedis	1.225	71,17
80	Moimacco	1.225	72,07
81	Ovaro	1.225	72,97
82	Pasian di Prato	1.225	73,87
83	Remanzacco	1.250	74,77
84	Cervignano del Friuli	1.250	75,68
85	Forni Avoltri	1.250	76,58
86	Latisana	1.250	77,48
87	Pagnacco	1.250	78,38
88	San Daniele del Friuli	1.250	79,28
89	Venezzone	1.250	80,18
90	Povoletto	1.275	81,08

prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)
102	Villa Santina	1.500	91,89
103	Chiusaforte	1.500	92,79
104	Cividale del Friuli	1.550	93,69
105	Ravascletto	1.725	94,59
106	Tolmezzo	1.800	95,50
107	Sauris	1.800	96,40
108	Forni di Sopra	1.925	97,30
109	Malborghetto Valbruna	2.500	98,20
110	Lignano Sabbiadoro	2.600	99,10
111	Tarvisio	2.900	100,00

prog.	Comune	Prezzo medio (euro/m ²)	Freq. cum. (%)
91	Reana del Rojale	1.275	81,98
92	Tarcento	1.275	82,88
93	Marano Lagunare	1.300	83,78
94	Palmanova	1.300	84,68
95	Moruzzo	1.325	85,59
96	Martignacco	1.350	86,49
97	Arta Terme	1.375	87,39
98	Codroipo	1.375	88,29
99	Sutrio	1.450	89,19
100	Amaro	1.475	90,09
101	Tavagnacco	1.475	90,99

L'ambito geografico utilizzato da esempio consente di rilevare l'esistenza di aree insediative residenziali caratterizzate dalla mancanza di particolari o specifici elementi attrattivi, un'omogeneità e numerosità d'offerta, quindi, e conseguente livellamento del prezzo unitario medio di mercato con il costo unitario ordinario.

Dal punto di vista prettamente estimativo appare evidente come in tali zone il criterio del costo costituisca elemento, se non di completa identificazione con il valore di mercato, comunque di prezioso riferimento. Operativamente, in zone prive di peculiari elementi attrattivi della domanda immobiliare, il differenziale tra valore di mercato e costo di produzione risulta estremamente ridotto e quindi l'indagine sul costo è utile e fondamentale elemento per la definizione del valore di mercato.

La condizione di identità tra il valore di mercato e quello di costo, palesata dal mercato perfettamente concorrenziale, trova nel concetto di surrogabilità del bene immobiliare l'elemento cardinale. Escludendo i beni storici e l'avviamento per le attività commerciali, appare così evidente che l'elemento di non surrogabilità è dato proprio dalla localizzazione. Quanto più questa è percettrice di economie esterne, quanto più al fabbricato è ascrivibile una rendita economica, elemento differenziale tra tutti i costi di produzione (utile imprenditoriale compreso) e valore di mercato. Formalmente il prezzo di mercato di un immobile (P) è dato dal suo costo di costruzione (CT), dagli oneri finanziari, di concessione, professionali (O), dal valore di mercato dell'area di sedime o comunque impegnata dalla costruzione (Va) e dall'utile imprenditoriale (U):

$$P = CT + O + Va + U \quad (3)$$

A parità di difficoltà progettuali o cantieristiche i costi di costruzione e gli oneri non variano, inoltre, in un mercato sufficientemente concorrenziale anche l'utile imprenditoriale (U) è soggetto ad una standardizzazione, quindi l'elemento di differenziazione del prezzo di mercato non può che essere dato dal valore dell'area (Va).

Il concetto di surrogabilità del bene immobiliare consente l'analisi interpretativa del valore di mercato attraverso il costo produttivo di un'altra categoria di fabbricati: quelli a destinazione produttiva, quali i capannoni industriali, artigianali ed i fabbricati rurali, sempreché non siano percettori di particolari pregi esogeni (come nel caso del distretto industriale, o la localizzazione paesaggistica nel caso dell'agriturismo, o ancora la vicinanza a particolari servizi di viabilità, centri commerciali ed altro).

Esemplificando, si supponga di dover stimare a valore di mercato un fabbricato rurale, quale una stalla o un capannone deposito attrezzi. Trattandosi di bene pertinenziale all'azienda agricola, la stima sotto tale aspetto economico deve ricondursi all'ipotetico valore di scambio tra un agricoltore ed un altro agricoltore. In tale contesto appare poco verosimile ipotizzare un valore di scambio maggiore del costo di riproduzione. Infatti, semplificando il processo decisionale di scelta del potenziale acquirente, pare logico supporre che il valore di offerta sia valutato sulla base del costo di ricostruzione dell'immobile presso i fondi in proprietà (fata salva la possibilità amministrativa all'esecuzione dell'opera). In tale logica appare così poco probabile o quantomeno poco frequente una disponibilità d'acquisto a valori

maggiori della spesa per riprodurre il bene, tra l'altro in modo funzionale rispetto le esigenze logistiche e produttive del compratore.

E ancora, si pensi a capannoni ad uso artigianale, posti in aree senza una particolare e specifica capacità di attrazione, per vicinanza a centri logistici rilevanti, industriali maggiori o altro. Si tratta di tipologie strutturali ed architettoniche alquanto standardizzate, con costi di costruzione di facile determinazione: omogeneità di prodotto e simmetria informativa, quindi, ancora una volta condizioni tipiche del mercato concorrenziale. Il criterio del costo ben si presta quindi quale criterio di stima anche per questa particolare categoria di beni.

Gli ultimi esempi introducono alla casistica di una serie di beni immobili edificati per particolari e specifiche esigenze produttive, definibili come "beni speciali", ovvero immobili che raramente vengono venduti sul mercato, eccetto nel caso della vendita dell'impresa o dell'entità di cui sono parte, a causa della unicità, che nasce dal progetto specializzato, dalla configurazione, dalle dimensioni, dall'ubicazione e da altro (IVS 2007).

Le necessità operative di stima e l'esistenza di beni e mercati riconducibili alle condizioni di concorrenza perfetta hanno individuato una rilevante casistica applicativa del criterio del costo nella valutazione immobiliare. Vale la pena rilevare come di norma il bene in valutazione non sia un fabbricato nuovo e pertanto il valore di costo richieda una decurtazione, il ricorso è quindi al costo deprezzato.

5. Il costo deprezzato.

Una particolare applicazione del criterio del costo è quella del così detto costo deprezzato. Esemplicando, dovendo valutare un bene non nuovo a valore di costo, il principio è quello di applicare una decurtazione a quest'ultimo in funzione di quanto "vecchio" è il bene in valutazione. Così, in linea generale il valore dell'immobile all'attualità (K_m) è determinato decurtandone il valore di costo a nuovo (K_0) delle quote annuali di deprezzamento (Q/m), in dettaglio:

$$K_m = K_0 - \sum_0^m Q / m \quad (4)$$

Il metodo concettualmente è semplice, ma sotto il profilo pratico riserva notevoli complicità, ascrivibili non tanto alla determinazione del prima incognita, il costo di ricostruzione (K_0), quanto alla definizione del secondo termine, ovvero l'accumulazione delle quote annue di deprezzamento. Tale calcolo richiede la conoscenza di tre variabili:

- la durata della vita economica dell'immobile;
- il valore residuo del bene alla fine del suo periodo di utilizzo;
- la modalità di deprezzamento annuale (costante o variabile).

Anche nell'ipotesi semplificatrice che il valore residuo del bene alla fine del periodo di utilizzo corrisponda al valore di mercato dell'area di sedime e che il de-

prezzamento manifesti una modalità costante, di non poco conto è la definizione della durata economica dell'immobile.

Per ovviare ad ipotesi o assunzioni personali, molto spesso la pratica professionale ricorre a riferimenti normativi e o bibliografici di diversa natura, una sorta di *ipse se dixit* che pone il valutatore al parziale riparo da contestazioni. Di seguito, sia pur in modo non esaustivo, alcuni dei riferimenti di maggior frequenza.

5.1. La legge sull'equo canone.

La legge 392/1978 disciplina la locazione degli immobili urbani, nella definizione del valore locativo la norma stabilisce come questo debba riferirsi al prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo. Quest'ultimo è pari al costo base moltiplicato per alcuni coefficienti correttivi, stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Con riferimento alla vetustà l'art. 20 prevede, in funzione dell'età dell'immobile, l'applicazione dei seguenti coefficienti annui di degrado:

Tabella 2. Coefficienti annui di deprezzamento previsti dalla L. 392/1978.

Età immobile (anni)	Deprezzamento per ogni anno (%)
0-6	0
7-21	1
22-50	0,5

Qualora l'immobile sia stato soggetto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori.

La norma prevede quindi un deprezzamento per vetustà lineare entro tre classi d'età ritenute omogenee, una curva spezzata rispetto il tempo, con tre inclinazioni differenti.

5.2. Circolare Ministeriale LL PP 30/04/1949

Nella determinazione degli indennizzi per i danni da guerra agli edifici privati, la circolare ministeriale in oggetto, rispetto la legge sull'equo canone, articola i coefficienti di deprezzamento oltre che in funzione dell'età anche rispetto la qualità dell'immobile, definita come signorile, civile, economico e popolare.

Figura 1. Curva di deprezzamento prevista dalla L. 392/1978.

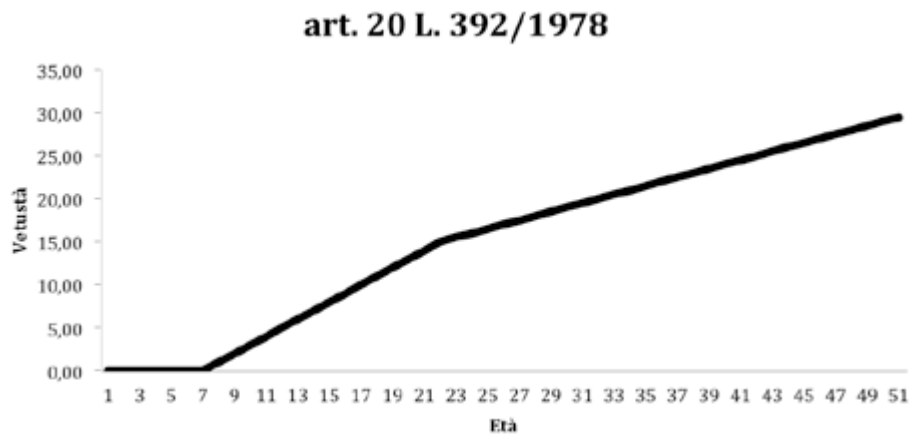


Tabella 3. Coefficienti di deprezzamento previsti dalla LL PP 30/04/1949.

Età dell'edificio (anni)	Qualità edificio			
	Signorile (%)	Civile (%)	Economico (%)	Popolare (%)
10	12,0	11,0	10,5	10,1
20	16,5	15,5	13,0	12,0
30	26,0	23,0	17,0	15,5
40	35,5	32,0	26,0	20,0
50	47,0	43,0	34,0	27,0

5.3. *Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari*

Di derivazione dalla tradizione estimativa tedesca, adottata dall’Unione europea dei periti contabili economici e finanziari, la sottostante formula ha avuto un certo *appeal* da parte di molti periti estimatori:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Il coefficiente di deprezzamento (*D*) è calcolato, a meno di alcuni costanti (2,86 e 140), in funzione del rapporto percentuale tra gli anni di vita dell’immobile e la sua vita utile (*A*).

5.4. Manualistica

Non particolarmente abbondante risulta la trattazione dell'argomento nella manualistica estimativa, di seguito alcuni dei riferimenti bibliografici più comuni.

Tabella 4. coefficienti di deprezzamento autori vari.

Età immobile (anni)	Autore					
	Scoto (1929)	Tommasina (1938)	Orefice (1984) Condizioni		Amicabile (1990)	
			buone	mediocri	min	max
2	1,5	0,04				
10	2,9	0,24		2	4	8
20	5,6	0,63	2	6	12	18
30	9,2	1,27	7	12	20	25
40	13,2	2,31	13	18	30	35
50	18	4,01	17	24	35	40
60	23,2	6,77	21	29	40	50
70	29,2	11,27	23	34	50	60
80	35,4	18,6	27	38	60	80
90	42,4	30,54	29	39		
100	50	50	30	40		

L'analisi comparativa dei diversi coefficienti proposti evidenzia significative differenze, ad esempio per un immobile di vent'anni secondo la legge sull'equo canone il deprezzamento è del 14%, mentre lo è del 6% secondo l'Orefice, del 12% rispetto l'Amicabile, del 5,6% secondo lo Scoto. Pare quindi evidente come tali valori in nessun caso possano assumersi quali fondamenti assoluti e che in ogni caso l'adozione di un riferimento rispetto l'altro debba trovare adeguata giustificazione. A questo punto sembrerebbe scontata l'affermazione secondo la quale il perito non farà altro che indagare il mercato, per rilevare in che misura gli immobili si deprezzano in funzione dell'età ed in base a tali risultanze utilizzare, adattare o sostituire i valori delle fonti disponibili. In realtà, se tale circostanza fosse possibile, per via logica verrebbe meno il presupposto in base al quale il costo deprezzato è stato scelto quale metodo di stima del valore di mercato. Infatti, se le compravendite sono così attive e noti i relativi valori di transazione, è sicuramente più conveniente e corretto il ricorso ad una stima diretta comparativa. In realtà, se il metodo di stima adottato è il costo deprezzato è proprio per mancanza di valori di compravendita. Conseguentemente la determinazione del grado di vetustà, sia pur coadiuvata dalle fonti bibliografiche e normative disponibili, deve inquadrarsi

all'interno di alcuni principi generali, entro i quali buon senso ed esperienza non risultano secondari.

Il costo di riproduzione fa riferimento ad un immobile nuovo, funzionale secondo le esigenze e le aspettative attuali del mercato, il bene oggetto di stima si scosta da questo per vetustà fisica e obsolescenza. Il primo aspetto fa riferimento al deperimento fisico di strutture e finiture, connesso con l'utilizzo ed il trascorrere del tempo. In apparenza il differenziale tra immobile nuovo ed usato trova un'agevole quantificazione sulla base dei costi di ripristino, un computo metrico parziale riferito alle opere di adeguamento necessarie. Vi sono, tuttavia, nel caso in specie almeno due aspetti critici: la non sostituibilità di alcune strutture (ad esempio le fondazioni) e l'applicazione in riferimento al ripristino di elementi ancora funzionali.

Ad esempio, dovendo stimare un immobile che rispetto ad uno nuovo ha un bagno completamente da ristrutturare, l'applicazione del computo metrico parziale per tale opera risulta semplice ed adeguata alla necessità di stima. Di contro, qualora l'elemento in disamina non sia del tutto irrecuperabile, ma ancora utilizzabile, ad esempio un bagno di quindici anni, a quanto ammonta la decurtazione per vetustà fisica? La domanda ancora una volta ci riporta al punto di partenza, ovvero è necessario conoscere la vita utile dell'immobile o della componente oggetto di valutazione. Analogamente per le componenti non sostituibili. Nota tale variabile il perito per semplicità può considerare un deprezzamento costante di vetustà annuale e quindi sulla base dell'età del bene procedere, ad esempio, al semplice calcolo lineare.

Oltre che per vetustà fisica il deprezzamento patito dall'immobile è ascrivibile al concetto di obsolescenza, ovvero il superamento sotto il profilo funzionale, in base alle nuove esigenze o gusti. Anche in questo caso i costi di adattamento si raffrontano con le stesse difficoltà sopra menzionate.

6. Conclusioni

In un contesto sempre più internazionale pare necessaria l'armonizzazione del linguaggio, pertanto l'uniformazione di principi valutativi e terminologia sono un passo indispensabile, così come l'adozione di una comune *due diligence*.

Non pare però un atto né necessario né utile abbandonare il tradizionale approccio alla stima tipico della tradizione estimativa italiana, dove è l'analisi dei rapporti economici giuridici intercorrenti tra fatti, cose e persone a determinare l'aspetto economico (o criterio di stima). Così più convincente risulta la considerazione del valore di mercato quale quesito di stima e l'utilizzo del costo quale possibile guida per risolvere il quesito (V. Gallerani, 1987).

Sotto il profilo meno formale, l'applicazione del costo nella stima immobiliare trova numerosi contesti applicativi, non strettamente legati alle classiche determinazioni di danno o al valore assicurativo, ma riconducibili a specifici contesti mercantili (tipicamente ad elevata concorrenza) e particolari tipologie immobiliari (come ad esempio i fabbricati produttivi).

Infine, il ricorso all'utilizzo del costo deprezzato si raffronta con la difficile determinazione della vita utile del fabbricato o di sue parti e delle modalità di deprezzamento. Tale ambito meriterebbe indagini ed analisi di tipo prettamente tecnico, riconducibili a tematiche di ricerca di natura ingegneristica.

Bibliografia

- Amicabile S. (1990). *Prontuario di estimo*. Milano, Hoepli Editore spa.
- Associazione Bancaria Italiana (2011). *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- Brizzi A. (1936). *Lezioni di metodi dell'Estimo agrario*. Portici, Della Torre.
- Di Cocco E. (1974). *La valutazione dei beni economici*. Bologna, Calderini.
- Famularo N. (1963). *Teoria e pratica delle stime*. Torino, Unione Tipografica – Editrice Torinese.
- Faust R. (1997). *Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*. Rimini, Maggioli Editore.
- Federazione italiana mediatori ed agenti d'affari (2012). *Osservatorio del mercato immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia*.
- Gallerani V. (1987). Il valore di mercato, da aspetto economico a quesito di stima: proposta per una revisione della teoria estimativa. *Notizie Aestimum, Ce.S.E.T.* 16: 29-53,.
- Gallerani V., Zanni G., Viaggi D. (2004). *Manuale di Estimo*. Milano, McGraw-Hill.
- Giacomelli P., Pareglio S. (1994). Metodologie di valutazione dei beni immobili urbani: aspetti teorici e quadro normativo. *Genio Rurale* n. 7/8: 17-32.
- Grillenzoni M., Grittani G. (1994). *Estimo*. Bologna, Edizioni Calderini.
- Krugman P., Wells R. (2006). *Microeconomia*. Bologna, Zanichelli.
- International Valuation Standards (2007). Ottava Edizione.
- Marenghi E. (1994). *Lezioni di estimo*. Bologna, il Mulino.
- Medici G. (1977). *Principi di estimo*. Bologna, Calderini.
- Merlo M. (1991). *Elementi di economia ed estimo forestale-ambientale*. Bologna, Patron Editore.
- Michieli I., Michieli M. (2002). *Trattato di estimo*, Bologna, Edagricole.
- Orefice M. (1984). *Estimo*. Torino, Utet.
- Polelli M. (2008). *Nuovo Trattato di Estimo*. Rimini, Maggioli Editore.
- Simonotti M. (1995). *Fondamenti di metodologia estimativa*. Napoli, Liguori Editore.
- Tecnoborsa (2011). *Codice delle valutazioni immobiliari*. Viterbo, Union Printing Spa.
- Turola G. (2008). *Manuale di estimo immobiliare*. Milano, Il Sole 24 Ore Spa.