



**Come posso effettuare una stima con il metodo del cost approach (altresì detto costo di costruzione o costo di ricostruzione deprezzato)? E per quanto riguarda il valore di trasformazione? E' possibile imputare anche l'importo dei SAL?**

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il deprezzamento potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers)

**Esempio: valutazione di un capannone industriale.**

1) inseriamo dapprima i **costi di costruzione a metro quadro** per le singole parti dell'immobile o complesso immobiliare oggetto di stima. Le superfici devono essere inserite nell'apposita sezione *Calcolo delle superfici*



Cost Approach - Costo di costruzione

Considera superficie commerciale

Descrizione	Superficie mq.	Costo al mq.	Parziale
Capannoni	905	440,00	398.200,00
Uffici	124	800,00	99.200,00
Piazzale	1195	60,00	71.700,00
Recinzione	92	130,00	11.960,00

581.060,00

OK Annulla

2) inseriamo quindi le **spese tecniche** (progettazione architettonica, progettazione impianti, progettazione strutture, sicurezza, direzione lavori ecc.)

Cost Approach - Spese tecniche

Descrizione	Importo
Progettazione architettonica	14.526,50
Progettazione impianti	8.715,90
Progettazione strutturale	8.715,90
Sicurezza	4.067,42
Direzione lavori	18.593,92
Accatastamento	1.743,18
Conformità - Agibilità	1.743,18

58.106,00

OK Annulla



3) inseriamo gli **oneri comunali** (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

Descrizione	Importo
OO.UU. Primaria	18.151,56
OO.UU. Secondaria	19.129,11

37.280,67

La somma delle tre componenti appena aggiunte rappresenta il costo di costruzione totale:

CC	COSTO DI COSTRUZIONE	€ 581.060,00
ST	SPESE TECNICHE	€ 58.106,00
OC	ONERI COMUNALI	€ 37.280,67
		=====
CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	€ 676.446,67

4) calcoliamo ora il **valore dell'area**. E' possibile calcolare il valore a metro quadro, come percentuale del costo di costruzione (preso in esame nel nostro esempio), come rapporto complementare che tiene conto dell'utile del promotore solo sul costo di costruzione e come rapporto complementare che tiene conto dell'utile del promotore sia sul costo di costruzione che sul valore dell'area.

Nel nostro esempio il valore dell'area sarà pari al 20% del costo di costruzione totale.

VA	VALORE DELL'AREA	20,00%	€ 135.289,33
----	------------------	--------	--------------



5) passiamo quindi a calcolare l'**utile promotore**, applicando una percentuale del 15% (ma potrebbe essere diversa per ogni singolo componente) a tutti i valori finora calcolati

Descrizione	€	%	Parziale
Costo di costruzione	581.060,00	15,00	87.159,00
Spese tecniche	58.106,00	15,00	8.715,90
Oneri comunali	37.280,67	15,00	5.592,10
Valore dell'area	135.289,33	15,00	20.293,40

121.760,40

OK Annulla

Il valore al nuovo sarà quindi dato dalla somma di:

CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	€ 676.446,67
VA	VALORE DELL'AREA	€ 135.289,33
UP	UTILE PROMOTORE	€ 121.760,40
		=====
VN	VALORE AL NUOVO	€ 933.496,40



6) l'ultimo "passaggio" è calcolare il **deprezzamento**. Dovremo stabilire le percentuali di incidenza delle varie componenti dell'edificio sul totale, imputando anche le relative vite utili (in anni) e gli anni di vetustà. Sarà possibile anche inserire importi fissi (nell'esempio 50.000 euro per gli interventi di contenimento energetico). Il deprezzamento potrà essere calcolato in modo lineare o tramite la formula proposta dall'UEC

Descrizione	Incidenza (%)	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	70,00	150,00	20,00	54.232,27
Finiture	15,00	50,00	20,00	34.863,60
Impianti	15,00	35,00	20,00	49.805,14
Interventi contenimento energetico	0,00	0,00	0,00	50.000,00

188.901,01

Nell'esempio il deprezzamento (calcolato in modo lineare) è pari a € 188.901,01 e quindi il risultato finale della stima è:

VN	VALORE AL NUOVO	€ 933.496,40
DP	- DEPREZZAMENTO LINEARE	€ 188.901,01
		=====
<b>CD</b>	<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>	<b>€ 744.595,40</b>

Il metodo del cost approach si può usare anche nel **caso di stima per valore di trasformazione**.

*Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.*

In tal caso si dovrà selezionare nel campo tipologia l'opzione "TRASFORMAZIONE".



Così facendo verrà dapprima richiesto il valore commerciale del bene trasformato a fine lavori, tutte le componenti del costo di costruzione e il valore attuale del bene (prima della trasformazione)

È possibile imputare gli stati di avanzamento dei lavori come percentuale delle singole categorie di opere.

Detraendo dal valore del bene trasformato, l'importo dei lavori rimanenti (ossia il totale del costo di costruzione detratti i lavori già imputati a SAL) otterremo il valore commerciale del bene stimato.

Quest'ultimo potrà essere raffrontato con il costo totale dell'intervento (ossia il valore attuale del bene sommato al costo di costruzione).

The screenshot displays the 'Expert Stime Immobiliari' software interface, specifically the 'Cost approach' section. The window title is 'Expert Stime Immobiliari - [Pratica di prova (cost approach) SAL]'. The interface is divided into several panes:

- Dettaglio stima:** Includes 'Dati generali', 'Consulente tecnico', 'Committenti e proprietari', and 'Testo della relazione'.
- Immobili:** Shows a tree view with '1) TORINO (TO), Via Alpiignano 144' selected. Sub-items include 'Calcolo delle superfici', 'Valori, coefficienti e stime', 'Cost approach', 'Atti di provenienza', 'Situazione ipo-catastale', 'Situazione urbanistica', 'Vincoli', 'Servitù', 'Certificazioni', 'Sopralluoghi e rilievi', 'Documentazione fotografica', and 'Altra documentazione'.
- Importo totale stima:** Includes 'Riepilogo valori'.
- Gestione documenti:** Includes 'Registro documenti' and 'Opzioni di stampa e frontespizi'.

The main area, 'Valori, coefficienti e stime', contains the following data:

Tipologia:	Trasformazione
Valore commerciale a fine lavori:	€ 1.200.000,00
Costo di costruzione:	€ 581.060,00
Spese tecniche:	€ 58.106,00
Oneri comunali:	€ 37.280,67
Eventuali ricavi:	€ 0,00
Somma costo di costruzione:	€ 676.446,67
Valore al m <sup>2</sup> :	€ 1.000,00
Superficie, m <sup>2</sup> :	200,00
Valore attuale del bene:	€ 200.000,00
Utile promotore:	€ 0,00
Costo totale dell'intervento:	€ 876.446,67
Stato avanzamento lavori:	€ 119.420,00
Importo lavori/spese mancanti:	€ 557.026,67

The 'Riepilogo valori' section at the bottom shows:

Valore catastale:	€ 356.653,08
Valore OMI:	€ 0,00
Valore commerciale:	€ 642.973,33 = € 1.200.000,00 - (€ 676.446,67 - € 119.420,00)
Valore stimato:	€ 642.973,33

The status bar at the bottom indicates 'v. 2.03c' and 'MAILU | NUM'.



**Esempio:**

VFL	Valore del bene trasformato alla fine lavori	1.200.000,00	
SCC	Somma costo di costruzione	676.446,67	+
VA	Valore attuale del bene	200.000,00	=
CT	Costo totale dell'intervento	876.446,67	
SCC	Somma costo di costruzione	676.446,67	-
SAL	Stato di avanzamento lavori alla data odierna	119.420,00	=
LM	Importo lavori/spese mancanti	557.026,67	
VFL	Valore del bene trasformato alla fine lavori	1.200.000,00	-
LM	Importo lavori/spese mancanti	557.026,67	=
VC	Valore commerciale	642.973,33	

*\* nota: le funzionalità sopra descritte sono presenti in Expert Stime Immobiliari versione 2.03b o successiva*