

METODO DEI COSTI

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LUCCA

CORSO DI ESTIMO - MODULO 5

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

Fare una stima oggi: *(richiamo)*

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima

3. Costi: Costo di costruzione deprezzato, Costo di trasformazione...

Si può utilizzare per la stima in ambito di assicurazioni o in casi residuali dove non c'è mercato.

Introduzione:

Stimare un immobile con il **metodo dei costi** significa andare a definire il suo valore in base ai costi necessari per la sua costruzione.

Più precisamente possiamo utilizzare questo metodo:

- Quando **non esiste mercato** di beni simili;
- Per la stima di **danni**;
- Per la stima del valore di **trasformazione** di un'area edificabile;
- Per **finalità economiche** (es. convenienza di un investimento, gare d'appalto ecc.).

Dati necessari:

Per definire il **costo di costruzione** (o di trasformazione, di ricostruzione, di recupero) dobbiamo definire quali sono i **costi di cantiere** e le **spese generali**.

- **Costi di cantiere:** spese necessarie per **edificare fisicamente** il fabbricato, dall'apertura alla chiusura del cantiere, compresi i materiali, la manodopera, i noleggi ecc. (redigere un computo metrico)
- **Spese generali:** comprendono spese di **progetto**, oneri relativi ai permessi, profitto dell'impresa ecc. (calcolato forfaitariamente in % **sul costo di cantiere**)

Dati necessari:

Per calcolare il valore dobbiamo poi stabilire quali siano i **parametri di confronto** che andremo ad utilizzare.

- **Cubatura lorda vuoto per pieno (m^3 vpp)** : prodotto tra la superficie lorda del fabbricato e l'altezza che va dal piano di campagna all'estradosso del tetto;
- **Superficie esterna lorda (SEL)**: somma delle superfici lorde di ciascun piano entro e fuori terra (definita nella normativa urbanistica comunale);
- **Superficie interna netta (SIN)**

Equazione fondamentale

Anche la stima con il metodo dei costi è basata sul confronto con i costi sostenuti per edificare fabbricati simili e si basa sulla seguente formula:

$$V_k = \frac{\sum V_k}{\sum p} p$$

Dove:

V_k = *valore di costo del soggetto di stima*

$\sum V_k$ = *sommatoria dei costi di costruzione recenti per fabbricati simili*

$\sum p$ = *sommatoria dei parametri di confronto di fabbricati simili*

p = *parametro relativo alla consistenza del soggetto di stima*

Valore Unitario di Costruzione

All'interno della precedente formula è contenuto il

$$\text{Valore Unitario di Costruzione: } \frac{\sum V_k}{\sum p} = K_u$$

espresso in €/m³ o €/m² .

Valore Unitario di Costruzione

Possiamo ricavare il K_u principalmente in due modi:

- Contattando **imprenditori edili** della zona di interesse, che abbiano edificato di recente un fabbricato simile al soggetto di stima o che possano tenere conto dei prezzi attuali (altrimenti possiamo applicare una rivalutazione con i dati ISTAT);
- Consultando alcune **pubblicazioni specializzate** degli ordini professionali e delle associazioni dei costruttori, di più immediata reperibilità, ma più generici perché riferiti a “fabbricati tipo”.

Esempio

Dalla pubblicazione TIPOLOGIE EDILIZIE – DEI del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano



Deprezzamento

Una volta definito il valore di costruzione V_k , per calcolare il più probabile valore di mercato dovremo effettuare un deprezzamento a causa della effettiva vetustà del soggetto di stima come segue:

$$V_s = V_k c_v$$

Dove:

V_s = più probabile valore di mercato del soggetto

c_v = coefficiente di vetustà (deprezzamento)

Deprezzamento

Il coefficiente di vetustà può essere stimato sommariamente (in proporzione o in percentuale) oppure calcolato con la formula UEEC (degli esperti contabili dell'UE).

$$c_v = \frac{\left(\frac{n}{E_u} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

n = *l'età attuale del soggetto*

E_u = *vita utile del fabbricato espressa in anni*

Per la prossima lezione ESERCIZIO

[Simulazione Estimo 2020.pdf](#)

inviare svolgimento via email a:

- irene@studioevangelisti.net
- silviamicheletti1@virgilio.it

FINE MODULO 5

CORSO DI ESTIMO - MODULO 5

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI