

Con accuratezza, a ragion veduta

L'arte della valutazione professionale inizia con la scelta del metodo giusto e con un elevato grado di accuratezza. Due esempi dello stesso committente dimostrano in modo lampante come si trova il pelo (del valutatore) nell'uovo.

Il proprietario di due diversi oggetti immobiliari situati nello stesso posto ha incaricato uno studio professionale di valutazione (la redazione è in possesso del nome) di eseguire una valutazione ai fini di un finanziamento bancario, ottenendo un esito sorprendente.

Oggetto 1: Edificio laboratorio a 1 piano degli anni Settanta

L'oggetto, di proprietà di un singolo proprietario, è situato nella zona residenziale W2 con indice di sfruttamento dello 0,3%, ai margini di un comune della Svizzera tedesca. Accanto al grande lotto di terreno di circa 6000 m² scorre un idilliaco ruscello e inizia la vegetazione del bosco adiacente.

Oltre alla consueta documentazione, necessaria per una perizia sul valore di mercato, il valutatore riceve anche una breve valutazione del summenzionato edificio, risalente al 2011. Si sono dovuti condurre accertamenti riguardo a quale utilizzo e quale volume di costruzione siano possibili. Le motivazioni erano costituite dall'età dell'edificio, dalla struttura ad un piano solo, dall'utilizzo estraneo alla zona e dai lavori in corso per il trasferimento dell'azienda in un'altra sede.

Il bosco e il corso d'acqua indicavano chiaramente che era necessario accertare con precisione quale dimensione avevano le superfici di terreno che si potevano prendere in considerazione per una costruzione nuova. Di conseguenza sono stati richiesti al geometra competente dati precisi sul tipo di copertura del suolo, pagando il corrispondente compenso. Come ci si aspettava, la parte di terreno da considerare disponibile per la nuova costruzione corrispondeva a soli 4000 m² – quindi 2000 m² in meno dell'intera superficie della parcella, e questo a causa della presenza del corso d'acqua, del bosco e della linea di distanza dalla foresta che correva lungo la parcella.

CHF 5,4 mio. anziché CHF 4,1 mio.

La valutazione della parcella è stata eseguita quindi in base a visione, interruzione e valore del terreno secondo il metodo del raffronto. La valutazione del 2011 aveva adottato in linea di massima lo stesso approccio, tuttavia senza chiarire quanti metri quadrati della superficie della parcella potevano essere considerati e quindi valutati come terreno edificabile. Il valutatore aveva erroneamente considerato e indicato tutti i 6000 m² come terreno edificabile con un prezzo di raffronto di CHF 900 m² evidenziando un valore di mercato di circa CHF 5,4 mio. Considerando che però soltanto 4000 m² sono effettivamente terreno edificabile e che i restanti 2000 m² devono essere valutati come bosco o ambiente supplementare, il valore di mercato è stato infine stimato sulla base di un accurato accertamento delle normative edilizie come pari a CHF 4,1 mio.

Il proprietario inizialmente era scioccato, poiché ormai il suo finanziamento incrociato per la nuova costruzione non era più sicuro. Egli aveva affidato l'esecuzione della prima perizia ad un'azienda di fiduciari locale, credendo di ricevere una valutazione corretta. La valutazione eseguita dal valutatore professionale ha dato un esito diverso. La perfidia, come si sa, risiede sempre nei dettagli – come dimostra anche il secondo esempio.

Oggetto 2: Edificio residenziale nel diritto di superficie

L'oggetto immobiliare ad uso abitativo è situato nella zona residenziale W3 e ha un indice di sfruttamento dello 0,45%.

Anche per questo oggetto è stato richiesto un secondo parere professionale. La prima valutazione di un architetto, eseguita nel 2009, tenendo conto del valore reddituale rilevato tre volte e del valore reale senza terra rilevato una volta, ave-

va evidenziato un valore di CHF 4 mio. Il valutatore aveva indicato esplicitamente che il diritto di superficie aveva ancora una durata lunga, quasi 50 anni, e quindi le ripercussioni sul valore dell'immobile sarebbero state « minime ». Di conseguenza sarebbe stato sufficiente considerare il diritto di superficie solo nel valore reale, senza valore del terreno. Il valutatore scriveva inoltre: « Per una valutazione precisa che includa anche gli effetti del diritto di superficie sarebbe necessario il testo del contratto di superficie, incluse disposizioni di reversione. Queste non modificherebbero in modo sostanziale il valore di mercato. » Alla pagina 1 della perizia di valutazione era tuttavia indicato, alla sezione « Fondamenti della valutazione », che si sarebbe esibito questo contratto di superficie.

Anche qui il proprietario è stato costretto a rendersi conto che il valore del suo immobile era di CHF 1,2 mio. inferiore rispetto a quello che aveva prima erroneamente rilevato, considerando il diritto di superficie e l'indennizzo di reversione.

A causa di valutazioni eseguite in modo non accurato il proprietario era convinto che la sua proprietà immobiliare avesse un valore di CHF 9,4 mio. anziché di effettivi CHF 7 mio. Questo errore – la cifra considerevole di CHF 2,4 mio. – ha determinato poi seri problemi per la strategia della sua azienda.

Il caso dimostra che una valutazione seria, insieme all'esperienza e alle capacità, presuppone anche accuratezza e richiede tempo. Che questo abbia il suo prezzo è ovvio. La sicurezza di avere tra le mani una perizia di questo tipo si dovrebbe avere proprio in ragione della spesa maggiore, anche perché si tratta di un investimento sul futuro.