

Valutazione: un Rustico

In Ticino ci sono più di 44.000 residenze secondarie. Circa un quarto di esse si trova al di fuori delle zone edificabili e sono in gran parte rustici ristrutturati o ampliati. Come poter effettuare una loro valutazione? Alcune impressioni da parte di Martin Keller, comproprietario della Casafile GmbH, membro SIV e specializzato nella valutazione di residenze di vacanza e rustici.

Wikipedia definisce il rustico come «Una struttura edilizia di tipo rustico tipica italiana e ticinese». Effettivamente è talvolta difficile distinguere tra un rustico trasformato e una normale «residenza vacanza». Poiché il rustico viene trasformato, il suo carattere originale non è quasi più riconoscibile. Si tratta comunque sempre di edifici vecchi, resi abitabili e utilizzati come residenze per le vacanze per «persone estranee» o come residenza secondaria o casa di montagna da parte dei residenti.

Uno svantaggio obiettivo, un vantaggio effettivo

Per poter valutare le qualità e il valore specifici di queste residenze di vacanze o i fine settimana è necessario considerare il loro corrispondente impiego. La posizione romantica e tranquilla, lontana dal traffico (perfino se per raggiungerle è necessaria una camminata), l'altitudine, l'ambiente, il tipo di costruzione e persino il fatto che non ci sia ricezione per i cellulari rientrano tra i criteri più importanti per gli utenti. Meno comfort, una riduzione all'energia solare, della legna o del metano, il dover preparare l'acqua calda sanitaria usan-

do un boiler a legna: obiettivamente si tratta di svantaggi, ma, al contrario, rendono perfetto il piacere di vivere in un rustico.

La valutazione di questi rustici e quindi la determinazione di un prezzo di vendita realistico è molto complessa. Il motto recita: attenersi rigidamente al metodo riconosciuto, ma applicandolo con la massima flessibilità e trasparenza. A tale proposito ricordo le parole di Heinz Lanz, un insegnante che conobbi ai tempi dei miei studi presso Sirea il quale, come esempi di queste valutazioni «impossibili», ma che comunque devono essere effettuate, forniva un argine lungo diversi centinaia di metri di una centrale idroelettrica, una casa indipendente direttamente sotto la linea dell'alta tensione o una casa signorile storica.

La valutazione a scatola chiusa non è utilizzabile

La necessità di flessibilità nelle valutazioni non è stata solo riconosciuta nella letteratura specializzata, ma viene anche espressamente richiesta. Ecco cosa scrive, per esempio, Marco Feusi, Wüest & Partner, nella pubblicazione «Immobilienwirtschaft aktuell»: «Un immobile non deve essere visto come un oggetto fisico isolato, ma va compreso all'interno del suo ambiente diretto e indiretto, in modo sistemico.» Martin Frei, sulla stessa pubblicazione va ancora oltre e intitola il suo articolo «Valutazione tra scienza e arte». Egli afferma che «con l'orientamento dell'ottica verso il futuro è necessario abbandonare la base fissa della misurazione razionale, quando una valutazione non avviene sulla base di un metodo edonistico o relativo al valore intrinseco (...) La misurazione viene sostituita dall'interpretazione». A questo va assolutamente aggiunto che il «parere» deve essere fornito in modo trasparente. Le «valutazioni a scatola chiusa» non sono utilizzabili in questi casi.



Il riscontro: tetto in piastre di granito squadrate e tagliate; care in fase di costruzione, ma impermeabili e praticamente senza necessità di manutenzione.

La determinazione del valore reddituale

La determinazione di un valore reddituale deve anche essere possibile per immobili come i rustici, anche se qui non si tratta solo di valori locativi raggiungibili in modo costante. Quello che Fierz definisce come «valori aggiunti consuntivi» e che nelle case unifamiliari con queste premesse aumenta il valore locativo fino al 50 per cento, deve avvenire qui in base a quanto sostiene Marco Feusi.

I valori locativi possono poi anche essere determinati per la residenza di vacanza, se di base è costituita dai renditi netti come affitto settimanale di residenza di vacanza. L'autore, in collaborazione con la Tourismusfachschule Samedan ha sviluppato un algoritmo che permette di effettuare questo calcolo, in modo relativamente semplice, in base alla superficie abitativa, al numero di letti, alla macro e microposizione, alla vista, ecc.

I valori aggiunti consuntivi devono essere poi aggiunti per gli specifici vantaggi del proprietario. Un rustico è una residenza (di vacanza) molto personale che comprende sicurezza e aspetti precauzionali e possibili vantaggi finanziari (ad es. tasse). Essere proprietario di un tale edificio storico può essere prestigioso e giovare all'immagine (atten-



Un rustico tipico, trasformato con semplicità e molto funzionale, con impianto di depurazione proprio

zione sull'edificio storico); da questo ci si può attendere un aumento di valore o una sicurezza contro l'inflazione.

Il valore effettivo e attuale

Le valutazioni dei rustici devono seguire il metodo riconosciuto; questo vuol dire che anche in questo caso deve essere calcolato un valore effettivo/valore effettivo sulla base dei costi di riproduzione e di accantonamenti (costi di riproduzione x voce di svalutazione).

Ampliamenti e installazioni in un rustico sono abbastanza semplici da effettuare; elementi e componenti della trasformazione (fondazioni, tubazioni interrato, travature in legno e tetti) hanno un impatto chiaramente maggiore rispetto a quanto riportato nella letteratura specializzata per case unifamiliari, vale a dire il 500 per mille dei costi di riproduzione. Il proprietario di un rustico che vuole sostituire il tetto in granito, conosce bene l'entità enorme di questi costi. Anche i lavori di muratura non sono semplici da valutare. CHF 800.– al m² di muri in granito «belli» dovrebbe essere un valore medio accettabile.

D'altro canto, per strutture di base si può considerare una durata utile praticamente illimitata. Gli accantonamenti corrispondenti sono superflui, poiché deve essere esclusa per legge una nuova costruzione. A seconda della condizione, gli accantonamenti non considerati per i componenti della trasformazione sono per questo motivo sostituiti da maggiori spese di manutenzione nel tasso di capitalizzazione.

Struttura del valore completamente diversa

Anche i muri di sostegno o impianti di depurazione possono costituire un va-



Rustico ristrutturato a ca. 900 m di altitudine, al di sopra del Lago Maggiore. La casa offre tutti i comfort, compresi impianti fotovoltaici per cucina a induzione, forno elettrico, lavatrice, asciugatrice, ecc. valore venale: chiaramente al di sopra di CHF 500 000.–.

lore supplementare da non sottovalutare, specialmente se non è più accettata la fossa biologica convenzionale. Un altro esempio è costituito dalla captazione dell'acqua (ad es. torrente), che probabilmente richiede l'impiego di un dispendioso filtro Katadyn. Oppure il prezzo sempre più elevato per gli impianti fotovoltaici e delle loro batterie; gli investimenti per la cucina, il forno, la lavatrice, ecc. possono senz'altro arrivare a CHF 30 000.–. Sono anche da considerare i possibili costi elevati per il trasporto di materiali da costruzione (tramite elicottero). Se un immobile viene trasformato da stalla a rustico abitabile, i costi di trasporto possono arrivare tranquillamente a CHF 50 000.–. La trasformazione avverrà di conseguenza, collegata ad una durata utile chiaramente superiore. Per la cucina e il bagno si possono considerare tempi di ammortamento di 30–40 anni; una cucina economica, un caminetto, una stufa cilindrica possono funzionare praticamente a tempo indeterminato.

Il valore del terreno

Un altro fattore appassionante collegato alla valutazione dei rustici è anche la discussione sui prezzi dei terreni. Nel metodo per la valutazione del valore reddituale si tratta notoriamente soltanto di una suddivisione del valore complessivo in una «parte dell'immobile» e una «parte del terreno» attraverso la classe di posizione. Sul valore complessivo questo non ha alcuna influenza; quindi certi valutatori nelle loro valutazioni escludono completamente il valore del terreno. E a ragione: in fondo quando si parla di rustici si tratta sempre di immo-

bili al di fuori di zone edificabili, quindi applicare il prezzo di un terreno edificabile sarebbe quasi una barzelletta.

Per tornare al motto (metodo riconosciuto, applicato in modo flessibile e trasparente). Naturalmente l'ambiente sistemico come descritto da Marco Feusi può essere valutato con un'ideale tabella sulle classi di posizione adattata.

Le classi di posizione per le residenze di vacanza

Anche se le tabelle delle classi di posizione note hanno un'aura di inattaccabilità, per la valutazione delle residenze di vacanza per le vacanze non sono idonee. Che importanza ha per una residenza di vacanza, specialmente per un rustico, la vicinanza alla scuola, al collegamento all'autostrada o alla presenza di un centro commerciale vicino? Sono altri i criteri importanti per i rustici: come la vicinanza di un medico o il tempo per arrivare all'ospedale più vicino, un'area di carico o di atterraggio per un elicottero, il tema dei vicini e quanto tempo questi trascorrono nella residenza secondario. Anche se l'immobile si trova in una zona di pericoli naturali del catasto dei rischi cantonale o se è elevato il rischio di incendi sono fattori di importanza fondamentale e determinano la qualità della posizione. Una tabella delle classi di posizione adattata è dunque irrinunciabile.

Chi valuta i rustici deve avere conoscenze particolari, gli strumenti giusti e l'esperienza necessaria. In questo modo i valori possono essere illustrati in modo corretto.

Martin Keller

Nota della redazione

Nella serie «FOCUS» facciamo luce di tanto in tanto su temi che non riguardano la valutazione tradizionale di tutti i giorni, con vicende e/o carattere particolare. L'autore del presente articolo non deve necessariamente essere un membro SIV, i contenuti non devono assolutamente coincidere con gli scopi didattici SIV. Per domande e osservazioni → direttamente a: sekretariat@siv.ch

Red.

Un libro sul tema

Nel 2014 Martin Keller pubblicherà un libro sul tema «Valutazione degli immobili di proprietà, case unifamiliari, residenze di vacanza, immobili per appassionati» (titolo del lavoro). Egli mostra come per «Immobili senza un carattere di rendimento», nel rispetto dei metodi aggiornati di valutazione, è possibile identificare in modo trasparente un valore venale attuale, un valore reddituale e valori aggiunti consuntivi.

Geschätzt: ein Rustico

Das Tessin hat mehr als 44000 Zweitwohnungen. Rund ein Viertel befinden sich ausserhalb der Bauzone und sind zu einem grossen Teil um- resp. ausgebaute Rustici. (Wie) können sie geschätzt werden? Einblicke von Martin Keller, Mitinhaber der Firma Casafile GmbH, SIV-Mitglied und spezialisiert auf die Bewertung von Ferienimmobilien und Rustici.

«Eine rustikale Bauform italienischer und Tessiner Häuser» – so beschreibt Wikipedia das Rustico. Tatsächlich lässt sich ein ausgebautes Rustico von einem «normalen» Ferienhaus bisweilen nur schwer unterscheiden. Denn ist ein Rustico einmal ausgebaut, ist sein ursprünglicher Charakter hier und da kaum mehr erkennbar. Immer aber handelt es sich um alte Bauten, die bewohnbar gemacht wurden und genutzt werden – als Ferienhäuser von «Fremde» oder aber als «Sommer-/Berghäuser» von Einheimischen.

Objektiver Nachteil, effektiver Vorteil

Die spezifischen und geldwerten Qualitäten dieser Ferien- und Wochenendobjekte können nur im Zusammenhang mit der entsprechenden Nutzung beurteilt werden. Die romantische, ruhige Lage abseits der Verkehrswege (sogar wenn die Erreichbarkeit einen Fussmarsch bedingt), die Höhenlage, die Umgebung, die Bauweise, ja sogar die Tatsache, dass kein Handy-Empfang möglich ist, sind für die Nutzer wichtige Kriterien. Faktoren wie mangelnder Komfort, die Reduktion auf Solarstrom, Holz oder Gasherd, Warmwasseraufbereitung mit Holzboiler sind nur objektive Nachteile, vielmehr machen sie das Rustico-Wohnerlebnis erst perfekt.



Typisches, einfach ausgebautes, sehr funktionelles Rustico – mit eigener Kläranlage

Die Schätzung solcher Rustici und somit die Bestimmung eines realistischen Verkaufspreises ist komplex. Die Devise lautet: streng nach der anerkannten Methodik, diese aber äusserst flexibel und transparent angewandt. In diesem Zusammenhang erinnere ich mich an meine Sirea-Studienzeit und die Worte von Dozent Heinz Lanz, der als Beispiele solcher «unmöglichen» Schätzungen, die aber trotzdem abgeliefert werden müssen, ein mehrere hundert Meter langes Bachbord eines Elektrizitätswerkes, ein Einfamilienhaus direkt unter der Hochspannungsleitung oder ein historisches Herrschaftshaus vorgab.

Blackbox-Schätzung nicht brauchbar

Die Notwendigkeit der Flexibilität bei Bewertungen wurde in der Fachliteratur nicht nur anerkannt, sondern auch ausdrücklich gefordert. So beispielsweise von Marco Feusi, Wüest & Partner, der in der Publikation «Immobilienwirtschaft aktuell» schreibt: «Eine Immobilie kann nicht als isolierte physische Sache, sondern muss zusammen mit ihrem direkten und indirekten Umfeld systemisch verstanden werden.» Martin Frei geht im gleichen Werk noch weiter und titelt seinen Artikel mit «Bewertung zwischen Wissenschaft und Kunst». Er sagt, dass «mit der Ausrichtung der Optik auf die Zukunft der feste Boden des rationalen Messens zwingend verlassen werden muss, wenn eine Bewertung nicht auf dem Fundament einer sachwertbezogenen oder hedonischen Methode erfolgt (...) Messen wird durch Ermessen zu ersetzen sein.» Dem ist höchstens hinzuzufügen, dass das «Ermessen» transparent aufgezeigt sein muss. «Blackbox-Schätzungen» sind hier nicht brauchbar.

Die Bestimmung des Ertragswertes

Die Bestimmung eines Ertragswertes muss auch für Objekte wie Rustici möglich sein, auch wenn es sich hier nicht nur um nachhaltig erreichbare Mietwer-



Das Pendant: Granitdach aus beschlagenen und geschnittenen Granitplatten – teuer im Bau, dafür dicht und praktisch unterhaltsfrei.



Charakteristisches Granitdach aus alten «Piede»; relativ grosser Unterhaltsbedarf, nur bedingt wasserdicht

te handelt. Was Fierz als «konsumtive Mehrwerte» bezeichnet und bei Einfamilienhäusern den Mietwert unter dieser Prämisse um bis 50 Prozent erhöht, hat hier gemäss obigem Zitat von Marco Feusi zu erfolgen.

Mietwerte können übrigens auch bei Ferienobjekten bestimmt werden, wenn Basis die Nettoerträge einer wochenweisen Vermietung als Ferienhaus sind. Der Autor hat in Zusammenarbeit mit der Tourismusfachschule Samedan einen Algorithmus entwickelt, der dies sogar relativ einfach in Abhängigkeit der Wohnfläche, Anzahl Betten, Makrolage, Mikrolage, Aussicht usw. ermöglicht.

Die konsumtiven Mehrwerte sind für die spezifischen Nutzenvorteile des Besitzers dazuzurechnen. Ein Rustico ist ein sehr individuelles (Ferien-)Haus, das

Sicherheit und Vorsorgeaspekte beinhaltet und mögliche finanzielle Vorteile bietet (z.B. Steuern). Besitzer eines solchen historischen Gebäudes zu sein, kann imagebildend oder -fördernd sein, (Fokus historisches Gebäude); Wertsteigerung resp. Inflationssicherheit werden erwartet.

Der Real- und Zeitwert

Rustici-Schätzungen haben der anerkannten Methodik zu folgen – heisst, es muss auch hier ein Realwert/Zeitwert auf der Basis der Reproduktionskosten und der Rückstellungen errechnet werden (vs. Reproduktionskosten x Entwertungsansatz).

Ausbauten und Installationen in einem Rustico sind unter Umständen sehr einfach; Grundbestandteile und Umbauteile (Foundationen, Grundleitungen, Baumeisterarbeiten, Holztragewerk und Dachkonstruktion) machen deutlich mehr als die in der Fachliteratur für Einfamilienhäuser angenommenen 500 Promille der Reproduktionskosten aus. Rusticobesitzer etwa, die das Granitdach ersetzen mussten, kennen diese enormen Kosten. Auch das Mauerwerk ist nicht einfach zu bewerten. CHF 800.– pro m² «schöne» Granitmauer dürften einen vertretbaren Durchschnitt darstellen.

Auf der anderen Seite kann für die Grundbestandteile eine unendlich lange Lebensdauer angenommen werden. Entsprechende Rückstellungen erübrigen sich, da ein Neubau rechtlich ausgeschlossen ist. Je nach Zustand werden die nicht berücksichtigten Rückstellungen für die Grundbestandteile aus diesem Grund durch höhere Unterhaltskosten im Kapitalisierungssatz ersetzt.



Umgebautes Rustico auf ca. 900 m Höhe, oberhalb des Lago-Maggiore. Das Haus bietet jeden Komfort, inklusive Photovoltaikanlagen für Induktionskochfeld, elektrischen Backofen, Waschmaschine, Tumbler etc. Verkehrswert: deutlich über CHF 500000.–.

Komplett andere Wertstruktur

Auch Stützmauern oder Kläranlagen könnten weitere, nicht zu unterschätzende Werte sein, dann etwa, wenn eine konventionelle Sickergrube nicht mehr akzeptiert ist. Ein weiteres Beispiel ist die eigene Wasserfassung (z.B. Bach), die möglicherweise den teuren Einsatz eines Katadyn-Filters erfordert. Oder der immer noch hohe Preis für Photovoltaikanlagen resp. deren Batterien – da kann für Herd, Backofen, Waschmaschine usw. ohne Weiteres CHF 30000.– investiert werden. Zu berücksichtigen sind auch mögliche Zusatzkosten für aufwendige (Helikopter-) Transporte von Baumaterialien. Wird ein Objekt vom Stall zum bewohnbaren Rustico umgebaut, können sich die Transportkosten gut und gerne auf bis zu CHF 50000.– belaufen. Entsprechend wird der Ausbau sein, verbunden mit einer deutlich längeren Nutzungsdauer. Für Küche und Bad können 30 bis 40 Jahre Abschreibungszeiten angenommen werden; Holzherd, Cheminée, Kaminofen werden nahezu unendlich ihren Dienst tun.

Der Landwert

Spannend im Zusammenhang mit Schätzungen von Rustici ist auch die Diskussion um die Landpreise. Bei der Ertragswertmethode handelt es sich bekanntlich lediglich um eine Aufteilung des Gesamtwertes in einen «Gebäudeanteil» und einen «Landanteil» mittels der Lageklasse. Auf den Gesamtwert hat dies keinen Einfluss; so lassen gewisse Schätzer in ihren Schätzungen den relativen Landwert gleich ganz weg. Zu Recht – schliesslich handelt es

sich bei Rustici immer um Objekte ausserhalb der Bauzone; hier einen Baupreis einzusetzen, käme einem Witz gleich.

Um auf die Devise (anerkannte Methodik, flexibel und transparent angewandt) zurückzukommen: Natürlich kann das systemische Umfeld wie von Marco Feusi beschrieben mit einer angepassten Lageklassentabelle beurteilt werden.

Die Lageklassen für Ferienobjekte

Auch wenn die bekannten Lageklassentabellen einen Nimbus als unantastbar haben – für die Bewertung von Ferienobjekten sind sie nicht geeignet. Was interessiert beim Ferienhaus, speziell beim Rustico, etwa die Nähe zur Schule, zum Autobahnanschluss, zum Einkaufszentrum? Bei Rustici zählen andere Kriterien: so etwa die Nähe zum Arzt oder zum nächsten Spital, der Lade- und Landeplatz für den Hubschrauber, das Thema Nachbarn und wie regelmässig diese ihre Feriendomizile bewohnen. Auch die Frage, ob das Objekt in der Gefahrenzone des kantonalen Gefahrenkatasters oder wie gross die Waldbrandgefahr ist, sind zentral – und bestimmen die Qualität der Lage. Eine adaptierte Lageklassentabelle ist somit unabdingbar.

Wer also Rustici schätzt, braucht besonderes Know-how, die richtigen Instrumente und die nötige Erfahrung. Damit die Werte korrekt dargestellt werden können.

Martin Keller

Anmerkung der Redaktion

In der Serie «FOCUS» beleuchten wir in unregelmässigen Abständen nicht-alltägliche schätzungsrelevante Themen mit besonderem Aufhänger und/oder Charakter. Der Autor dieser Artikel kann, muss aber nicht SIV-Mitglied sein, die Inhalte müssen sich nicht zwingend mit der SIV-Lehrmeinung decken. Fragen und Anmerkungen → bitte direkt an: sekretariat@siv.ch

Red.

Buch zum Thema

2014 publiziert Martin Keller ein Buch zum Thema «Schätzung von Besitzobjekten – Einfamilienhäuser, Ferienhäuser, Liebhaberobjekte» (Arbeitstitel). Er zeigt darin auf, wie für «Immobilien ohne Renditecharakter» unter Respektierung der zeitgemässen Schätzungsmethodik auf transparente Art und Weise ein aktueller Verkehrswert, basierend auf Ertragswert und konsumtiven Mehrwerten, eruiert werden kann.