

PROFESSIONALITA' DELL' AGRONOMO NELL'AMBITO DELL' ESTIMO IMMOBILIARE:

Le consulenze in ambito immobiliare

La richiesta di una consulenza in materia immobiliare copre uno spettro di prestazioni professionali che è estremamente vasto e va dal semplice parere verbale di opportunità sino ad una analisi approfondita dell'oggetto della trattativa.

L'esame del bene, con carattere di ricerca esaustiva, al limite dell'investigazione, o comunque della raccolta di tutti i pareri utili disponibili e delle "voci" (anche le più marginali) è sempre più richiesto, dagli acquirenti occasionali o dagli investitori professionali, o, comunque più preparati.

In una qualsiasi operazione di acquisizione di un cespite immobiliare più o meno complesso si susseguono diverse fasi che sono per l'acquirente abbastanza standardizzate :

- strategia di investimento (ratio dell'operazione);
- individuazione del cespite (o, in subordine della tipologia o della fascia di prezzo);
- valutazione del possibile prezzo da offrire;
- trattativa;
- acquisto.

In molte acquisizioni, spesso tutte, l'operatore non agisce solo, ma viene opportunamente assistito (talora deve esserlo per la complessità delle operazioni) da un professionista che fornisce la più appropriata consulenza nel :

- disegnare le strategia di acquisizione;
- effettuare un'analisi del bene (primaria o secondaria);
- redigere un'apposita relazione;
- condurre una trattativa;
- stendere e portare alla sottoscrizione di un preliminare;
- dare assistenza al rogito.

La fase che si vuole approfondire in questo breve contributo è la redazione di una relazione che è sempre meno una stima ed assomiglia sempre più al report proprio dei lavori di due diligence che si compilano sul campo delle transazioni aziendali. Il peso tecnico ed il valore di questi documenti di sintesi circa le caratteristiche di un'azienda sono sempre più importanti man mano che le norme ed i sistemi di

regolamentazione vari si sovrappongono a caratterizzare la “vita” di un’azienda agricola.

Si pensi ad esempio al regime di aiuti ai redditi degli agricoltori (quote PAC) che si possono acquisire e perdere, affittare o esercitare direttamente; altresì vi sono regimi di gestione organizzati con quote per il latte, per i vigneti o per le barbabietole.

Tutti questi diritti a produrre sono fondamentali per fornire, non solo una valutazione, ma anche solo una adeguata descrizione dell’azienda. Lo stesso dicasi per le norme urbanistiche che regolano le aree di cui si tratta. Pur rimanendo in ambito agricolo (qualora si trattasse di aree edificabili muterebbe tutto il quadro conoscitivo necessario) vanno investigati, descritti e valutati nel contesto i vincoli e le differenze tra le diverse zone agricole (normali, di rispetto ambientale, di valore paesistico, ecc...), le norme previste per le cubature realizzabili senza dover ricorrere ai piani di sviluppo aziendale : la presenza di eventuali vincoli di rispetto a strade, corsi d’acqua, falde acquifere, elettrodotti, ferrovie, zone sensibili, cimiteri, ecc...il tutto facendo riferimento sia ad un certificato di destinazione urbanistica che, appositamente rilasciato dal Dirigente del Comune, attesta, su istanza della parte o di un avente titolo, le norme urbanistiche vigenti su una data area. Il C.D.U. va integrato con la analisi delle norme e l’estrazione delle tavole del Piano Strutturale Comunale, del Piano Operativo Comunale e del Regolamento Urbano Edilizio.

Per quanto concerne i vincoli di carattere ambientale essi vanno pesati con particolare cura in quanto possono sensibilmente far spostare il giudizio di convenienza; oggigiorno, per citare un esempio, un elettrodotto ad alta tensione penalizza fortemente un compendio immobiliare ben oltre i limiti dei vincoli di legge.

Nelle valutazioni estimative e nei rapporti tecnici assume fondamentale importanza ed anzi fa la differenza, non solo la descrizione del panorama esistente legalmente, ma assumono grande rilievo le cosiddette “suscettività” ovvero le potenzialità concrete od astratte che avvengano mutamenti nel quadro normativo, piuttosto che sociale, politico od economico, che portino a dei plus/minus valori sul bene che ci accingiamo a descrivere ed a giudicare/valutare.

Con frequenza si applica una sorta di vera e propria analisi strategica col metodo SWOT, dove si vanno ad individuare e descrivere :

- punti di forza;
- punti di debolezza;
- opportunità;
- minacce.

Nel caso di aziende complesse, con processi di trasformazione agroalimentari interni, l'analisi SWOT consente davvero di evidenziare utili elementi che l'imprenditore può sfruttare al meglio per decidere.

Una valutazione seria ed affidabile non può che essere preceduta da una buona descrizione. Nel campo industriale si ha accesso alle data room nelle quali sono raccolti tutti i documenti che servono che vanno dai bilanci ai contratti, agli elenchi fornitori/clienti, ai libretti macchine, alle certificazioni ed alle autorizzazioni, ai dati sul personale.

Nel mondo produttivo agricolo la consistenza della data room è spesso frammentata in più luoghi (centro aziendale, associazioni agricole, associazioni di produttori, PP.AA. ed altrove ancora).

Da quanto esposto risulta evidente come la professionalità dell'Agronomo e del Forestale, date le competenze specifiche e trasversali, possa essere adeguatamente coinvolta anche nel delicato argomento delle consulenze in campo immobiliare.

Dott. Agr. Roberto Bandieri