

Capitolo 4

Stima dei fabbricati rurali

4.1 Definizione di fabbricato rurale

Per fabbricato rurale si intende una costruzione o un manufatto utilizzato per l'esercizio dell'attività agricola o di attività connesse: stalle, porcilaie, fienili, magazzini, cantine, abitazioni coloniche, pozzi, recinti ecc.

Si distinguono fabbricati rurali:

- in esercizio;
- da ristrutturare.

4.2 Fabbricati per l'esercizio dell'attività agricola

Il criterio di stima più appropriato è rappresentato dal **costo di costruzione**.

Il procedimento di stima relativo al costo di costruzione è basato sul modello del computo metrico estimativo, che consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare il fabbricato che si deve stimare.

Il valore a nuovo così trovato viene deprezzato utilizzando opportuni **coefficienti di vetustà e di obsolescenza**.

4.3 Fabbricati da ristrutturare

- comparazione con i prezzi di mercato
- valore di trasformazione

4.3 Fabbricati da ristrutturare

Comparazione con i prezzi di mercato

- possibile destinazione d'uso;
- superficie o volume utile ricavabile;
- condizioni strutturali dell'edificio;
- facilità di comunicazione;
- amenità dei luoghi;
- pregio storico-architettonico del fabbricato.

4.3 Fabbricati da ristrutturare

Valore di trasformazione

$$V = Vt - Kt$$

dove:

V = valore di trasformazione del fabbricato;

Vt = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

Kt = costo della trasformazione.

Il procedimento di valutazione si articola nelle seguenti fasi:

- redazione del progetto di ristrutturazione;
- stima del valore del fabbricato ristrutturato;
- stima del costo della ristrutturazione;
- calcolo del valore come differenza fra i due precedenti importi.