

Capitolo 3

Stima dei fabbricati rurali

3.1 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.

3.2 Fabbricati per l'esercizio dell'attività agricola

I fabbricati rurali (stalle, fienili, ricoveri ecc.) usualmente non forniscono un reddito autonomo.

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 (CME)**, che consiste in un' analisi tecnica ed economica dei processi di costruzione necessari per realizzare il fabbricato che si deve stimare.

Il CME individua un **valore a nuovo** che deve essere deprezzato per riportarlo alle condizioni del bene da stimare, utilizzando opportuni **coefficienti di vetustà e di obsolescenza**.

3.2 Coefficienti di vetustà e di obsolescenza

- Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età, della durata complessiva e dello stato di manutenzione
- Il coefficiente di obsolescenza esprime il deprezzamento causato dalla minore funzionalità rispetto all'evoluzione tecnologica
 - assume particolare rilievo nei fabbricati complessi dal punto di vista tecnologico, come quelli zootecnici:
 - condizioni igienico-sanitarie (temperatura, aerazione, luminosità, affollamento ecc.)
 - strutture e gli impianti adibiti alle principali pratiche di allevamento (alimentazione, mungitura, asportazione delle deiezioni)

3.3 Fabbricati da ristrutturare

- comparazione con i prezzi di mercato
- valore di trasformazione

3.3 Fabbricati da ristrutturare

Comparazione con i prezzi di mercato

VARIABILI RILEVANTI

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

3.3 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.