

Capitolo 9

Stima dei fabbricati a destinazione
terziaria e produttiva

9.1 - Definizione di fabbricati e impianti industriali

Per **fabbricato industriale** si intende un edificio costruito in modo da servire all'esercizio di un'industria o di un'arte.

È costituito da: terreni, fabbricati, impianti, macchine e attrezzature

Si distinguono:

- **capannoni industriali o artigianali generici**
- **fabbricati speciali**

Gli **impianti, macchine e attrezzature** comprendono:

- gli impianti generici, necessari al fabbricato per divenire operativo;
- i macchinari e le attrezzature che consentono di effettuare particolari lavorazioni;
- i mobili e i macchinari da ufficio;
- gli automezzi.

9.2 - Criteri di stima

- costo di costruzione
- valore di capitalizzazione
- comparazione con i prezzi di mercato
- valore di trasformazione

9.3 - Il costo di costruzione

Il valore del fabbricato è stimato sommando:

- il valore dell'area
- il costo che sarebbe necessario sostenere per la sua produzione, deprezzato in relazione alla vetustà e all'obsolescenza.

Il valore del fabbricato deprezzato è pari a:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale;

A = rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'edificio.

9.4 - Il valore di capitalizzazione

a) Durata illimitata del fabbricato:

$$V = \frac{R}{r}$$

dove:

V = valore del fabbricato industriale;

R = reddito netto medio annuo posticipato del fabbricato;

r = saggio di capitalizzazione.

b) Durata limitata:

$$V = R \frac{q^n - 1}{rq^n} + Vn \frac{1}{q^n}$$

dove:

Vn = valore a sito e cementi dopo n anni;

n = vita utile del fabbricato.

9.5 - La stima per comparazione

Si applica in presenza di un mercato attivo e di fabbricati sufficientemente standardizzati

Variabili da utilizzare ai fini della segmentazione del mercato:

- ubicazione in rapporto alle aree industriali e commerciali, alle grandi reti di trasporto e ai servizi alle attività produttive
- caratteristiche tecnologiche, che ne determinano le possibili utilizzazioni, lo stato di manutenzione e il grado di adeguamento alla normativa vigente

9.6 - Il valore di trasformazione

- Si usa per valutare i fabbricati industriali dismessi e suscettibili di cambiamento della destinazione d'uso
- Spesso la trasformazione ha per oggetto la creazione di un'area edificabile per cui si applica sostanzialmente una stima **a sito e cementi**

9.7 - La stima di macchine e impianti

1) In base al **costo di sostituzione**:

somma delle spese necessarie per realizzare un impianto che abbia le medesime capacità produttive di quello da stimare, deprezzato in base a coefficienti variabili con il ciclo di vita della macchina, più gli oneri accessori costituiti dalle spese di installazione, trasporto e collaudo.

2) In base **costo storico** rivalutato:

$$V = C_s * \left(1 + \frac{M}{100} \right) * \frac{Dr}{D}$$

dove:

V = valore dell'impianto;

C_s = valore storico d'acquisto;

M = incremento percentuale di costo dall'anno di acquisto a quello di valutazione;

Dr = durata utile residua dell'impianto;

D = durata totale dell'impianto.