

## I FABBRICATI

Per fabbricato s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. I fabbricati si distinguono in rurali e urbani.

I **fabbricati rurali** sono destinati alla conduzione del fondo e alle esigenze produttive dell'attività agricola. Essi non sono separabili dal fondo al quale sono asserviti senza perdere la loro caratteristica di ruralità.

I **fabbricati urbani** sono tutti quelli che non corrispondono ai requisiti di ruralità.

Si distinguono in fabbricati civili e industriali.

I **fabbricati civili** sono destinati ad abitazione, ufficio, negozio; si tratta di fabbricati che hanno un proprio valore di compravendita e di locazione, per cui ne è di solito possibile la stima del valore di mercato o del valore di capitalizzazione.

I **fabbricati industriali** sono quelli costruiti in funzione di una determinata attività produttiva e hanno caratteristiche peculiari legate alla loro specifica destinazione, che ne vincola la possibilità d'uso.

I fabbricati rurali non hanno un proprio mercato di compravendita.

In base alla loro destinazione d'uso, i fabbricati civili possono essere distinti in residenziali e strumentali. Questi fabbricati sono oggetto di compravendita o di locazione, per cui si possono compiere stime del valore di mercato e di capitalizzazione. Il valore di mercato è l'aspetto economico fondamentale di questi beni.

Il mercato dei fabbricati nuovi non è in libera concorrenza ma realizza una situazione di monopolio unilaterale d'offerta. L'offerta dei fabbricati è essenzialmente rigida, mentre la domanda è suscettibile di oscillazioni più rapide e più ampie.

Per i fabbricati ad uso commerciale esiste un maggior equilibrio fra domanda e l'offerta. Esso è fortemente localizzato.