

STIMA DEI FABBRICATI CIVILI II

5. Valore di costo dei fabbricati civili.

Il valore di costo di produzione è la somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe ordinariamente sostenere per realizzare un fabbricato inesistente.

Il valore di costo di riproduzione è la somma delle spese che un imprenditore puro dovrebbe ordinariamente sostenere per riprodurre un fabbricato già esistente.

Il valore di costo di riproduzione di un fabbricato deve allora essere correttamente inteso come somma del valore di mercato dell'area e del costo di riproduzione dell'opera edilizia.

Per i fabbricati civili il valore di costo di produzione interessa nei casi in cui un soggetto committente voglia conoscere la spesa che dovrà sostenere per realizzare una determinata opera.

Il valore di costo di riproduzione interessa nei seguenti casi: quando non può essere fatta la stima a valore di mercato perché questo non esiste; quando occorre determinare il valore di un fabbricato da assicurare contro l'incendio, o quando debba valutarsi il danno per un avvenuto sinistro.

5.1 Stima sintetica

La stima sintetica del valore di costo applica lo stesso principio comparativo della stima sintetica del valore di mercato. Si tratta di confrontare, sulla base di un parametro tecnico, il fabbricato da stimare con altri simili o analoghi, dei quali sia accertabile il costo di produzione. Il parametro più usato è la cubatura vuoto per pieno. Il valore trovato per confronto è il costo ordinario. A questo dovranno farsi aggiunte e detrazioni.

5.2 Stima analitica

La stima analitica del valore di costo si compie valutando tutte le componenti di spesa che un committente dovrebbe ordinariamente sostenere per realizzare un fabbricato. Queste spese sono:

1. La spesa per l'acquisto dell'area edificabile.
2. Spese di progetto e di direzione dei lavori.
3. Gli oneri e i contributi da pagare per l'ottenimento della concessione edilizia.
4. Spese di registrazione del contratto d'appalto.
5. Il costo delle opere edilizie.
6. Spese per allacciamenti vari.
7. Spese di collaudo per l'ottenimento del certificato di agibilità o di abitabilità.
8. Spese di accatastamento dell'immobile.

6. Valore di trasformazione dei fabbricati civili.

Il valore di trasformazione è la differenza, riferita al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il costo ordinario di trasformazione. La stima di questo aspetto economico è possibile se la trasformazione che si ipotizza è perfettamente definita. Fabbricati che sono in pessimo stato di conservazione e insanabili, oppure che utilizzano solo in piccola parte l'indice di edificabilità, sono destinati alla demolizione per il recupero dell'area edificabile. Il valore di demolizione è un particolare caso di valore di trasformazione. I beni che si ottengono sono l'area edificabile e i materiali di risulta.

7. Valore complementare dei fabbricati civili.

Sono condizioni di complementarità le seguenti:

- porzioni di una stessa unità immobiliare in unico corpo di fabbrica;
- corpi fisicamente separati di una stessa unità immobiliare;
- tra unità immobiliari catastalmente distinte ma legate fra loro.

8. Stima delle quote di possesso di fabbricati in multiproprietà

Nelle località turistiche e per le abitazioni da vacanza, è comparsa da poco più di vent'anni e ha avuto una certa diffusione una forma originale di proprietà divisa in quote, chiamata multiproprietà.

Ogni quota rappresenta il diritto di godimento turnario dell'abitazione per un periodo di durata fissa nel corso dell'anno. Il tempo complessivo di godimento per ogni quota di multiproprietà è frazionato in turni di durata settimanale o bisettimanale.

Giuridicamente le multiproprietà si configurano come comproprietà dell'immobile. Ogni multiproprietario partecipa per la sua quota a tutte le spese gravanti sulla proprietà, che sono le stesse esistenti per le normali abitazioni, compresi gli oneri fiscali.

La valutazione di una *quota di multiproprietà* costituisce un problema abbastanza nuovo, considerando che essa è un bene economico di una categoria a sé stante. Gli aspetti economici stimabili sono il **valore di mercato** e il **valore di capitalizzazione**.

La stima del valore di mercato diviene possibile quando esista una certa attività di scambio e siano accertabili i prezzi pagati in recanti compravendite per quote di multiproprietà simili a quella in oggetto.

La stima del valore di capitalizzazione si basa sulla possibilità di determinare in via presuntiva il reddito che una quota di multiproprietà fornisce al suo possessore.