

STIMA DEI FABBRICATI RURALI E INDUSTRIALI

1. STIMA DEI FABBRICATI RURALI ECCEDENTI O CARENTI RISPETTO ALL'ORDINARIO

Sono assai diversificati i casi di eccedenza e di carenza, ragion per cui la stima richiede sempre un'analisi accurata della situazione. Si possono presentare i casi tipici seguenti:

- FABBRICATI ECCEDENTI CHE SI PRESTANO COSÌ COME SONO AD UN PROFICUO USO AZIENDALE.
- FABBRICATI ECCEDENTI CHE SI PRESTANO AD UN USO AZIENDALE PREVIO RIADATTAMENTO
- FABBRICATI ECCEDENTI NON UTILI ALL'AZIENDA MA SUSCETTIBILI DI FORNIRE UN REDDITO AUTONOMO
- FABBRICATI ECCEDENTI NON UTILI ALL'AZIENDA MA SEPARATAMENTE VENDIBILI
- FABBRICATI ECCEDENTI DEL TUTTO INUTILIZZABILI
- FABBRICATI ECCEDENTI L'ORDINARIO SUL PIANO DELLA QUALITÀ
- FABBRICATI CARENTI PER CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE E INSUFFICIENTE FUNZIONALITÀ
- FABBRICATI FISICAMENTE MANCANTI, REALIZZABILI SENZA OCCUPAZIONE DI NUOVO TERRENO
- FABBRICATI MANCANTI, REALIZZABILI CON OCCUPAZIONE DI SUOLO

2. STIMA DEI FABBRICATI RURALI PER PARTICOLARI SCOPI

La necessità di una valutazione separata dei fabbricati rurali, può presentarsi per i seguenti scopi particolari:

- STIMA PER ASSICURAZIONE E DANNI
- STESURA DI UN BILANCIO ESTIMATIVO

3. GENERALITÀ SUI FABBRICATI INDUSTRIALI

Premesso che i fabbricati industriali raramente debbono essere stimati separatamente, per gli scopi pratici, è solitamente richiesto il valore dell'intera azienda industriale che li comprende.

I fabbricati industriali sono quelli costruiti in funzione di una determinata attività produttiva e presentano caratteristiche peculiari legate alla loro destinazione. I fabbricati industriali presentano una doppia connotazione che ne limita le possibilità di stima:

- a) Sono poco confrontabili fra loro;
- b) Sono difficilmente convertibili ad un uso diverso da quello originario, e la loro piena utilizzabilità è legata alla prosecuzione dell'attività per cui sono stati espressamente costruiti.

I fabbricati industriali appartengono di solito all'imprenditore che possiede anche altri fattori di produzione, con i quali i fabbricati stessi concorrono alla produzione del *reddito industriale*. Il reddito proprio dei fabbricati si fonde pertanto con quello degli altri fattori e non è determinabile se non con artifici opinabili. Dal momento poi che la proprietà dei fabbricati industriali non viene abitualmente trasferita separatamente da quella degli altri elementi patrimoniali, almeno fin che prosegue l'attività produttiva, manca per lo più quella conoscenza dei prezzi che costituisce il fondamento della stima del valore di mercato, ostacolata in ogni caso dalla difficoltà di confrontare fra loro beni dalle caratteristiche singolari.

4. CRITERI DI STIMA DEI FABBRICATI INDUSTRIALI

La stima dei fabbricati industriali è sempre possibile a valor di costo di riproduzione o a valore di trasformazione. Solo raramente risultano possibili anche la stima diretta del valore del mercato e quella del valore di capitalizzazione.

Il **valore di costo di riproduzione** è l'aspetto economico da considerare quando siano da valutare i fabbricati di un'industria, il valore di costo di riproduzione di un fabbricato è dato dal valore dell'area occupata più il valore di costo di ricostruzione dell'edificio. Questo è a sua volta pari al valore di costo di costruzione di un edificio nuovo equifunzionale, è sicuramente più breve di quella di un fabbricato civile, ed è diversa a seconda del tipo di industria, per il concorso di due fattori: il logorio fisico e l'obsolescenza.

Il **logorio fisico** varia con il tipo e l'intensità delle "offese" che subisce il fabbricato. Il logorio fisico ha una duplice influenza negativa: riduce in modo continuativo la funzionalità dell'impianto e impone, sempre più frequenti e lunghe

sospensioni dell'attività produttiva per le necessità di manutenzione. L'**obsolescenza** è tanto più rapida quanto più in fretta si evolve la tecnologia. Il valore di trasformazione è l'aspetto economico da considerare nei casi di cessata o di prevista cessazione dell'attività produttiva.

La **cessazione dell'attività industriale**, fa sì che le aree occupate dai vecchi opifici divengano oggetto di domanda per usi civili e raggiungano quotazioni elevate. Insignificante, può invece risultare il valore dei materiali recuperabili, siano ritenuti degni di conservazione nella loro fisionomia esterna ormai integrata nel paesaggio urbano.

Può anche capitare, che i fabbricati appartengano ad un proprietario dall'imprenditore. In questo caso, ne diviene possibile la stima per capitalizzazione dei redditi. Diviene allora stimabile con procedimento sintetico il valore di mercato, cioè l'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e la confrontabilità del fabbricato in oggetto con altri di noto prezzo.

Riassumendo, la stima di un fabbricato industriale in attività potrà essere fatta a valore di costo di riproduzione; la stima in base al valore di trasformazione si imporrà ogni volta che sia ravvisabile l'opportunità economica alla trasformazione stessa, il che succede di solito per vecchi fabbricati in disuso; la stima del valore di mercato, anche attraverso la capitalizzazione dei redditi, sarà possibile quando esista un mercato autonomo dei fabbricati e il reddito sia determinabile direttamente dal canone di locazione.

5. MOTIVI PRATICI DI STIMA DEI FABBRICATI INDUSTRIALI

La stima dei fabbricati industriali può essere richiesta per i seguenti motivi pratici:

- COMPRAVENDITA, SUCCESSIONE, CESSIONE DI QUOTE SOCIALI DI AZIENDE INDUSTRIALI IN ATTIVITA'.
- COMPRAVENDITA, SUCCESSIONE, CESSIONE DI QUOTE SOCIALI DI AZIENDE INDUSTRIALI IN LIQUIDAZIONE.
- ASSICURAZIONE E DANNI.