

PRONTUARIO

DEI VALORI DI MERCATO/COSTI PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI

utile al fine della determinazione della rendita catastale delle unità
immobiliari a destinazione speciale/particolare (categorie D/E)
mediante il procedimento indiretto di stima del
costo di ricostruzione deprezzato

☛ *rif.to Epoca Censuaria - biennio economico 1988/1989*

PREMESSA

Il presente prontuario è stato predisposto, principalmente, per uniformare i procedimenti utilizzati dai tecnici dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Belluno, e tiene conto delle modifiche introdotte dall'art. 1 - comma 21 della Legge n. 208/2015 (cc.dd. "Imbullonati"). È comunque auspicabile che venga utilizzato anche dai liberi professionisti per l'attribuzione della rendita catastale agli immobili a destinazione speciale e particolare. Questo Ufficio propone quindi alcuni costi di riferimento da utilizzare per la determinazione del valore dei beni per le tipologie maggiormente frequenti. Si precisa ad ogni modo che nessun prezzario può sostituirsi all'operato del tecnico verificatore, che potrà attribuire la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche accertate anche in sede di sopralluogo e considerando pure le particolari condizioni del mercato locale. Le modalità con le quali deve essere effettuata la stima sono quelle definite dall'Istruzione IV N.C.E.U. §47 e §50 che testualmente recitano: *"la determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovrainposte e dei contributi di ogni specie"*; *"La determinazione diretta della rendita catastale... si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto"*. La determinazione della rendita catastale per le unità dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto (Istruzione IV N.C.E.U. §51), applicando un saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Le categorie D ed E sono costituite da immobili a destinazione speciale e particolare, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta. Infatti con la locuzione *"stima diretta"* si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale e particolare, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe. La rendita catastale può essere così determinata con *"procedimento diretto"* o con *"procedimento indiretto"*.

Di seguito sono stati individuati gli elementi necessari all'utilizzo del metodo del costo di ricostruzione deprezzato (procedimento indiretto), ben descritto nella circolare n. 6/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio, con riferimento anche alle più recenti circolari n. 2/E del 01.02.2016 e nota operativa n. 60244 del 27.04.2016, entrambi della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda per i dovuti approfondimenti e valutazioni di ogni singolo caso.

Più specificatamente, si sottolinea che la possibilità di utilizzare gli approcci di stima di mercato (procedimento diretto) o di tipo reddituale è fortemente limitata, da un lato,

dal vincolo normativo costituito dall'epoca censuaria di riferimento (biennio economico 1988/1989), e, dall'altro, dalla particolarità e singolarità degli immobili oggetto di accertamento, cui consegue la ristrettezza dello *stock* complessivo di riferimento per il confronto.

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 6 luglio 1941

N.B.: l'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

II - Immobili a destinazione speciale

Gruppo D

- D/1 - Opifici
- D/2 - Alberghi e pensioni
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 - Case di cura ed ospedali
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (categoria aggiunta dal D.P.R. n. 139/1998, art. 1 - comma 5)

III - Immobili a destinazione particolare

Gruppo E

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE

Ai fini estimativi, gli elementi fondamentali che concorrono alla determinazione della rendita catastale, utilizzando il procedimento indiretto di stima del costo di ricostruzione deprezzato, sono:

- il valore dell'area coperta (sedime delle costruzioni dell'unità immobiliare) e delle aree scoperte (accessorie e pertinenziali);
- il costo delle costruzioni (come ad es. i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione, di sbarramento, i canali, i serbatoi, le cisterne, le vasche, ecc.).

Al valore complessivo, ottenuto sommando i valori del suolo e delle costruzioni sopra indicati, si applica il rendimento r (saggio di fruttuosità) e si determina la rendita catastale:

$$R_c = r \times (V_1 + C_1)$$

dove:

V_1 = valore area + valori sistemazioni (piazzali, parcheggi, verde, bonifiche);

C_1 = costo costruzioni (eventualmente deprezzati, se realizzati antecedentemente al biennio 1988/89);

r = saggio di redditività, pari al 2% per la categoria D e al 3% per la categoria E.

VALUTAZIONE DELL'AREA (V_1)

Di seguito si riportano i valori unitari, riferiti al biennio economico 1988/89, delle aree edificate di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Comune	da (€/m ²)	a (€/m ²)
BELLUNO	20,00	30,00
LENTIAI, LIMANA, MEL, TRICHIANA, SEDICO, SOSPIROLO, FELTRE, ALANO DI PIAVE, ARSIE', CESIOMAGGIORE, FONZASO, LAMON, PEDAVENA, QUERO-VAS, SAN GREGORIO NELLE ALPI, SANTA GIUSTINA, SEREN DEL GRAPPA, SOVRAMONTE, ALPAGO, CHIES D'ALPAGO, PONTE NELLE ALPI, TAMBRE	15,00	25,00
LONGARONE, SOVERZENE, OSPITALE DI CADORE, VAL DI ZOLDO, ZOPPE' DI CADORE, AGORDO, GOSALDO, RIVAMONTE AGORDINO, VOLTAGO AGORDINO, LA VALLE AGORDINA, TAIBON AGORDINO	15,00	30,00
ALLEGHE, LIVINALLONGO DEL COL DI LANA, COLLE SANTA LUCIA, SELVA DI CADORE, ROCCA PIETORE, SAN TOMASO AGORDINO, VALLADA AGORDINA, CENCENIGHE AGORDINO, CANALE D'AGORDO, FALCADE, BORCA DI CADORE, CORTINA D'AMPEZZO, SAN VITO DI CADORE	20,00	40,00
AURONZO DI CADORE, CALALZO DI CADORE, LOZZO DI CADORE, VIGO DI CADORE, LORENZAGO DI CADORE, DOMEGGE DI CADORE, PIEVE DI CADORE, PERAROLO DI CADORE, VALLE DI CADORE, VODO DI CADORE, CIBIANA DI CADORE, COMELICO SUPERIORE, SAN NICOLO' DI COMELICO, SAN PIETRO DI CADORE, DANTA, SANTO STEFANO DI CADORE	15,00	35,00

Per aree ubicate nei centri storici e/o di pregio e per le tipologie immobiliari (vedasi in particolare le strutture turistiche/ricettive) per le quali l'area rappresenta di fatto una caratteristica peculiare, è opportuno procedere alla determinazione del valore attraverso la comparazione in considerazione anche di prezzi storici noti, già utilizzati e pertanto consolidati nel tempo.

La consistenza del lotto è costituita dalla somma delle aree coperte e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Nel caso in cui la pertinenza scoperta sia dotata di particolari sistemazioni, al valore dell'area deve essere aggiunto anche il costo della sistemazione stessa; ad esempio, se parte dell'area scoperta è asfaltata, i valori da considerare saranno quelli dell'area per la superficie complessiva, con aggiunti i costi dell'asfaltatura e delle altre eventuali sistemazioni per le rispettive superfici.

In presenza di area comune a più unità immobiliari (o subalterni) occorre comunque determinare il valore complessivo della medesima, attribuendo quota parte del valore a ciascuna unità (o subalterno) a destinazione speciale e particolare.

In caso di fabbricati di tipo rurale, stalle, allevamenti o similari, appartenenti alla categoria D, ai fini della determinazione del valore dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile, il parametro economico di riferimento potrà essere individuato all'interno della seguente forbice €/m² 2,50 - 5,00 a condizione che l'immobile non ricada in zona urbanistica di tipo industriale e che invece sia collocato in zona agricola. I citati valori riferiti al biennio 88-89 sono da ritenersi validi per tutti i comuni della provincia di Belluno.

COSTO FABBRICATI (C₁)

VALORI DI COSTRUZIONE A NUOVO RIF. BIENNIO ECONOMICO 1988/1989

Costi di costruzione

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Capannoni	Per luci fino a m 10	100,00	130,00	Capannoni, di norma, ad un piano con un solo ufficio e servizio igienico - struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri e travi di copertura in c.a.p.) o struttura portante in ferro; pareti di tamponatura in elementi prefabbricati o muratura ordinaria; copertura piana o a falde inclinate. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri
	Per luci fino a m 15	130,00	150,00	
	Per luci fino a m 20	150,00	200,00	
	Per luci fino a m 30	200,00	220,00	
Per altezze superiori a 5 metri si applica un incremento del 5 % a metro fino ad un massimo del 15%.				

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Costruzioni per uffici e servizi nell'ambito di complessi industriali	Caratterizzati da strutture o impianti normali	250,00	400,00	Costruzioni per uffici o similari aventi strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati)
	Uffici dotati di impianti di una certa rilevanza	400,00	600,00	
	Uffici interni al capannone	100,00	150,00	incremento del valore unitario per gli uffici interni al capannone della struttura già conteggiata

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Parcheggi	Parcheggio multipiano	200,00	300,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Cabina ENEL	Cabine elettriche secondarie	--	--	Determinazione come da Verbale d'intesa sottoscritto tra l'ex Compartimento del Territorio del Ministero delle Finanze – Direzione di Venezia e l'ENEL in data 08.11.1995

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario		Descrizione/note
		min	max	
Distributori carburanti	Chiosco gestore (€/m ²)	300,00	500,00	In muratura ordinaria o prefabbricato (completo di isola)
	Pensilina a montante centrale (€/m ²)	130,00	180,00	completa di plinti
	Pensilina a più montanti (€/m ²)	110,00	210,00	completa di plinti
	Serbatoio a corpo €	600,00	1.500,00	fino alla capacità di 3 m ³
	Serbatoio a corpo €	1.000,00	1.800,00	capacità di 5 m ³
	Serbatoio a corpo €	1.600,00	2.600,00	capacità di 10 m ³
	Serbatoio a corpo €	2.400,00	3.600,00	capacità di 20 m ³
	Serbatoio a corpo €	3.400,00	4.500,00	capacità oltre 20 m ³
	Sistemazione area di pertinenza dei distributori di carburanti (€/m ²)	40,00	60,00	Il costo è comprensivo di sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, banchine, impianto di illuminazione, collegamenti idraulici, ecc.

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€)		Descrizione/note
		min	max	
Distributore G.P.L.	Serbatoio fino a 30 m ³ , fabbricato (di protezione serbatoio) in blocchi di calcestruzzo con copertura; a corpo installazione	20.000,00	30.000,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Banche-centri servizi/polifunzionali		400,00	780,00	costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale e/o commerciale) o appositamente realizzati

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Teatri/cinema/ locali pubblici		280,00	400,00	Discoteche, cinema, teatri, sale da ballo, locali pubblici, per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale) o appositamente destinati in edifici anche con destinazioni commerciale e terziaria; caratterizzate da ampie superfici coperte
Grandi magazzini, negozi e supermercati		230,00	520,00	fabbricati in c.a. e/o muratura con buone finiture e destinati ad attività commerciale
Mostre ed esposizioni		200,00	400,00	Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in laterocemento, pavimentazione in marmo o ceramica

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario		Descrizione/note
		min	max	
Albergo	In edificio appositamente destinato (€/m ²)	400,00	800,00	Edifici particolari come alberghi e similari, case di cura e similari caratterizzati da impianti e finiture tipiche della specifica destinazione.
Ospedali/Case di cura	In edificio appositamente destinato (€/m ²)	450,00	650,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario		Descrizione/note
		min	max	
Impianti sportivi	Campi da calcio (€/m ²)	8,00	10,00	
	Campo da tennis a corpo (€)	9.000,00	15.000,00	
	Palestre (€/m ²)	250,00	350,00	
	Spogliatoi di palestre/campi sportivi (€/m ²)	100,00	150,00	
	Gradinate (€/m ²)	--	350,00	
	Piscina (€/m ²)	180,00	250,00	Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario		Descrizione/note
		min	max	
Opere esterne pavimentazioni	pavimentazione in conglomerato bituminoso (€/m ²)	10,00	15,00	Sistemazioni aree scoperte di pertinenza industriali e altre destinazioni, compreso sottofondo da aggiungere al valore delle aree
	pavimentazione in conglomerato cementizio (€/m ²)		15,00	
	pavimentazione autobloccanti in cls (€/m ²)		20,00	
	pavimentazione in ghiaia/stabilizzato compattato (€/m ²)		5,00	
	Giardino formazione di prato (€/m ²)		2,00	
Opere esterne recinzioni	Recinzione, su sottostante muretto in cemento o muratura, in ferro verniciato (€/ml)		80,00	da aggiungere al valore delle aree. Altezza massima 2,50 m
	Recinzione, su sottostante muretto in cemento o muratura, in rete metallica (€/ml)		25,00	
	recinzione in muratura ordinaria o blocchetti prefabbricati (€/ml)		100,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Note
		min	max	
Tettoie	tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni con pavimentazione naturale	30,00	40,00	
	tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4,00 - 5,00 m; copertura orizzontale, eventuale presenza di muri divisori o perimetrali con pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	40,00	60,00	
	tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati e presenza di servizi e/o impianti	100,00	150,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Costruzioni agricole	Capannoni adibiti a stalla e/o fienile/deposito	60,00	130,00	Stalla chiusa o aperta a stabulazione fissa o libera costituita da corsia di alimentazione interna ed eventuale fienile/deposito
	Vasca deposito liquami	20,00	40,00	

Tipologia	Caratteristiche	Costo unitario (€/m ²)		Descrizione/note
		min	max	
Costruzioni agricole - Serre	strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	60,00	85,00	Serre per piante, fiori e ortaggi
	strutture in metallo, coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass e simili	35,00	50,00	
	strutture in metallo, con manto di copertura semplice in PVC	18,00	25,00	

N.B.: i costi unitari sopra indicati sono relativi al costo tecnico di costruzione comprensivo degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore); gli stessi sono inoltre riferiti alla superficie lorda.

DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento delle sue componenti edilizie dovuto all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello stato attuale dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà; il momento della revisione generale degli estimi, che oggi coincide con il biennio economico 1988/89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; di conseguenza **tutto ciò che è realizzato e/o ristrutturato in epoca successiva al biennio '88/'89 deve essere considerato come nuovo.**

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (V_{TE}), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (V_{Tu}), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- dell'eventuale valore residuo (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile.

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III alla circolare AdT n. 6 del 30.11.2012.

		VT _{EFFETTIVA} / VT _{UTILE} [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V _R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

La tabella sopra riportata indica infine il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto tra *vita effettiva*/ *vita utile* (VT_E/VT_U) e del *valore residuo* (V_R) della componente al termine del ciclo di vita utile.