

# **PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI**

## **CATEGORIE D - E**

*Valori Unitari e Saggi di Interesse da utilizzare per la  
determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari  
appartenenti alle categorie D ed E*

## **Premessa**

Il presente prontuario è stato predisposto per dare riscontro alle numerose richieste di informazioni sui valori unitari e sui saggi di interesse da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E; per diminuire il contenzioso catastale; per uniformare l'operato dei tecnici interni; per favorire una maggiore trasparenza e una maggiore equità fiscale.

I valori venali riportati sono stati accertati tramite sopralluoghi e indagini di mercato e tengono conto dei valori proposti dai tecnici liberi professionisti a partire dal 15 luglio 1996 (data dell'attivazione della procedura DOCFA), e delle sentenze delle Commissioni tributarie passate in giudicato, nonché verificati con le tabelle in uso agli ordini professionali (ingegneri e architetti) di varie provincie Italiane, riferite al biennio 88/89, partendo dai costi riferiti all'attualità .

Possono ritenersi sufficientemente attendibili nell' ambito di una misurata ordinarietà, visto lo scopo a cui sono destinati.

I valori esposti sono compresi fra un minimo ed un massimo, temporalmente riferiti al biennio 1988–89, attuale epoca censuaria, e alle diverse tipologie edilizie.

Non definiscono prioritariamente il valore di mercato di ciascuna u.i.u. compresa nelle categorie D od E ma sono valori di riferimento da riesaminare in quei casi particolari che richiedono un più complesso metodo di indagine di mercato.

Il lavoro di studio e di ricerca richiesto per la stesura del presente prontuario è stato svolto principalmente dall'arch. Filippo Morabito (Responsabile del Reparto Gestione Banche Dati e Servizi Catastali).

Il Capo Ufficio  
(Donato Martinez)

## **1.0 - Definizioni**

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, cioè quelli per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta.

Più precisamente:

- il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttiva e commerciali e non suscettibili di altra destinazione;

- il gruppo delle categorie E comprende gli immobili di cui al 2° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi, per la particolarità delle loro caratteristiche.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile, è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile.

Ad esempio, negozi, depositi e laboratori artigianali possono essere qualificati in categoria C/1 (negozi), C/2 (depositi), C/3 (laboratori artigianali), C/4 (locali di piccole dimensioni per esercizi sportivi, oppure in D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale), D/1 (opifici) e D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale), D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi).

In questi casi, a titolo esemplificativo, la scelta della categoria dipende, oltre che dalle caratteristiche costruttive (capannoni o edifici in c.a. realizzati per particolari tipologie di lavoro e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni), dimensionali (sup > di mq 200,00, altezze superiori a 3,50, pareti in c.a., ecc.), ma anche dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale). Si vedano, a tal proposito, le circolari dell'Agenzia del Territorio nn. 4/2006- 4/2007 – n.6/2012.

## **2.0 - Immobili a destinazione speciale**

Le uu.ii.uu. a destinazione speciale sono riservate all'attività industriale (Categ. D/1 e D/7), commerciale (Categ. D/2, D/3 e D/8), servizi (D/4), terziaria (D/5), sportiva (D/6), agricola (D/10).

Per la determinazione della rendita catastale, si tiene conto anche delle pertinenze e degli impianti stabilmente infissi (con caratteristiche di immobiliarità, in quanto connessi alle strutture di cui alla circ. 2E/2016) di cui esse sono dotate e ritenuti funzionali all'utilizzo dell'immobile.

Nelle categorie sopra richiamate sono compresi anche quei fabbricati che, pur se non costruiti originariamente per tali attività, successivamente siano stati trasformati e destinati ad attività produttiva o ricreativa, nonché i fabbricati, o complesso di fabbricati, che al loro interno presentano più destinazioni d'uso (esempio: deposito commerciale, artigianale o industriale, uffici, ecc.). In questo caso l'attività prevalente identifica la categoria speciale che ad essi si dovrà attribuire.

Le prime 9 categorie sono state individuate dalla Direzione Generale del Catasto con la circolare del 6 luglio 1941, n. 134/6525. La categoria D/10 è stata introdotta con D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

### **❖ D/1 – Opifici**

Unità immobiliari urbane dove si svolge un'attività industriale finalizzata alla

trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni.

*Esempio: fonderie, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, centrali e cabine elettriche, impianti petrolchimici, forni da pane, caseifici, nonché tutte quelle unità di rilevante importanza che per le loro caratteristiche devono essere considerate opifici industriali, frantoi, ecc.*

#### ❖ **D/2 – Alberghi e pensioni**

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività ricettiva, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni e che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

*Esempio: alberghi, residence turistici, villaggi turistici, locande e pensioni, camping, collegi, educandati, case di riposo o pensionati per anziani, ecc.*

#### ❖ **D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili**

Anche se non appositamente costruite per tali destinazioni ed abbiano le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

*Esempio: teatri, cinematografi, discoteche, arene estive, circoli ricreativi, pinacoteche, gallerie per mostre, parchi giochi, parchi zoo, sale per concerti e tutti gli immobili finalizzati per spettacoli e simili, ecc.*

#### ❖ **D/4 – Case di cura ed ospedali**

Unità immobiliari urbane - utilizzate per attività sanitarie - costituite da fabbricati destinati ad attività sanitarie o anche in fabbricati a destinazione promiscua – uu.ii.uu. con superfici maggiori di mq 150,00 e che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

*Esempio: cliniche, istituti specializzati privati, case di cura, ospedali privati, poliambulatori, laboratori di analisi cliniche con particolari impianti, centri specializzati per rieducazione fisica, centri di dialisi, centri di diagnostica con particolari impianti, ecc.*

#### ❖ **D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni**

Unità immobiliari urbane - utilizzate per attività finanziarie o assicurative - costituite da fabbricati destinati ad attività bancaria od assicurativa, o anche in fabbricati a

destinazione promiscua – uu.ii.uu. con superfici maggiori di mq 150,00 sempre che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

*Esempio: banche, istituti di credito, istituti di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, ecc.*

❖ **D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi**

Unità immobiliari urbane - utilizzate per finalità sportive e/o ricreative - costituite da fabbricati destinati ad attività sportive e/o ricreative, o anche in fabbricati a destinazione promiscua – uu.ii.uu. con superfici maggiori di mq. 150,00, sempre che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

*Esempio: palestre, scuole di ballo, ippodromi, velodromi, piscine, aree con attrezzature sportive, campi sportivi senza costruzioni (calcio, calcetto, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.) o con semplici gradinate, campi da golf, maneggi, ecc.*

❖ **D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**

Unità immobiliari urbane destinate ad attività artigianali di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti di modesta entità.

*Esempio: stazioni di lavaggio automatico, discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, aree per deposito rottami, impianti di depurazione acque, concessionarie auto con manutenzione e riparazione degli autoveicoli, caselli ferroviari, centrali del latte, fabbricati per estrazione acqua, cave, miniere, alloggi per i cantonieri e gli immobili industriali in cui non vi sia allocata l'attività industriale, ecc.*

❖ **D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale o di servizio e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. e/o anche in fabbricati a destinazione promiscua (uu.ii.uu. con superfici maggiori di mq 200,00 dotate di uffici)**

*Esempio: centri commerciali, supermercati, ipermercati, fiere campionarie, ristoranti, discoteche, concessionarie, autorimesse pubbliche, parcheggi a pagamento su area privata, posti barca a pagamento su area privata, autogrill autostradali, porti turistici, maneggi a pagamento con rispettive scuderie, depositi, ecc.*

❖ **D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo**

*Esempio: Ponti privati soggetti a pedaggio, ecc.*

❖ **D/10 – Fabbricati Agricoli**

Fabbricati di tipo rurale e fabbricati rurali, con funzioni produttive connesse alle attività agricole, composte da articolati compendi immobiliari (diverse dalle abitazioni residenziali), così come riconosciuto dal Testo Unico delle Imposte dei Redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n°917, art. 32, di cui all'art. 42.

*Esempio: fabbricati tipo rurale (depositi derrate, deposito attrezzi, garage per mezzi agricoli, magazzini, silos, vasche di raccolta acque per irrigazione, vani abitativi non residenziali ad esclusiva abitazione per il colono), fabbricati per attività agricola aziendale, (capannoni per la lavorazione prodotti agricoli del fondo stesso, con annessi uffici e macchinari, ecc.), fabbricati per attività casearia, fabbricati per allevamento bestiame (stalle, porcilaie, ovili, recinti, ecc.), fabbricati per attività agrituristica (DPR n. 139 del 23/03/98 e DPR n. 536 del 30/12/99).*

### **3.0 - Immobili a destinazione Particolare**

❖ **E/1 – Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei**

*Esempio: stazioni ferroviarie, metropolitane, porti, aeroporti, ecc.*

❖ **E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio**

❖ **E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche**

*Esempio: rifornimento di autoveicoli, sale di aspetto di tranvie, stazione autotranviarie, stazione di servizio autostradale in cui vi sia una esigua e contenuta attività di vendita di carburanti e lubrificanti e dei principali articoli di autoaccessori con eventuali autolavaggi, padiglione degli "Enti Comunali di Assistenza", pese pubbliche, tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro (lettera circolare prot. n. C3/327 del 02/06/97).*

❖ **E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche**

*Esempio: Mercati, posteggio bestiame, tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e complessi fieristici.*

❖ **E/5 – Fabbricati costituendi fortificazioni e loro dipendenze**

❖ **E/6 – Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale**

❖ **E/7 – Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti**

❖ **E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia**

❖ **E/9 – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti**

*Esempio: le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configuri fonte reddituale), i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici, torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per depuratori e regolazione di acqua potabile, i mattatoi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine comunali, ecc.*

N.B.: Sono compresi nelle categorie "E", ma senza rendita catastale, i seguenti immobili:

- fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (categ. E/7);
- ponti comunali e provinciali e passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (categ. E/2);
- tettoie infisse su suolo pubblico e di transito adibite a mercato pubblico (categ. E/4). Di esse si determina solo la consistenza;
- fabbricati demaniali costituenti fortezze e le loro dipendenze (categ. E/5);
- fari, semafori e le torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (categ. E/6);
- costruzioni annesse ai cimiteri con le loro dipendenze, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia (categ. E/8).

## **4.0 - Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale**

Per le unità immobiliari dei gruppi A, B e C, la rendita catastale si determina attraverso le operazioni di qualificazione, classificazione e classamento e previa formazione delle tariffe; per le uu.ii.uu. dei gruppi D ed E la rendita catastale si determina per stima diretta (vedasi art. 10 legge n°1249/39), che consiste nel determinare per ogni singola unità la rendita media annua ordinaria ritraibile al netto delle perdite eventuali e delle spese di riparazione, manutenzione, sorveglianza, ammortamento, amministrazione, assicurazione, sfitto ed imprevisti e al lordo delle imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi e ecc.), calcolata con riferimento ad una determinata epoca censuaria stabilita dal legislatore.

L'attuale epoca censuaria è il biennio economico 1988/1989, così come stabilito dal D.M. del 20.01.1990 del Ministro delle Finanze.

Le spese da considerare sono diverse a seconda della categoria dell'immobile ed anche a seconda dell'uso dell'immobile a parità di categoria.

Per esempio, nel caso di due fabbricati industriali del tutto simili, uno utilizzato per lavorazioni leggere (laboratorio di maglieria), l'altro per lavorazioni pesanti (trattamenti galvanici): la vita economica utile dell'immobile utilizzato per lavorazioni pesanti è certamente molto inferiore, in quanto molto maggiore è l'usura delle strutture, per cui anche la quota di ammortamento da portare in detrazione è di gran lunga maggiore.

In base al regolamento catastale del 1949, la R.C. si calcola sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di uu.ii.uu. per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto; sulla base del valore venale, applicando il giusto tasso di interesse, se non è in uso il sistema dell'affitto.

Se non è possibile determinare il capitale fondiario, mancando un mercato di immobili simili, il valore venale si stabilisce in base al costo di ricostruzione, sempre riferito alla stessa epoca censuaria, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione che tiene conto dello stato di funzionalità globale e della vetustà e del valore dell'area compresa nell'intero lotto. Mediante la vetustà e la funzionalità globale si quantifica il degrado percentuale derivante dalla combinazione tra l'epoca della costruzione, o eventuale ristrutturazione totale, e la più o meno razionale connessione dei vari comparti del complesso immobiliare in relazione ai normali standard attuali. Per standard attuali si intendono tutti quegli elementi che consentono un efficiente sfruttamento dell'attività esercitata in rapporto alle caratteristiche strutturali (altezze, luci, portate, aperture, disposizione dei corpi di fabbrica, accessi sufficienti, idonei collegamenti interni, servizi, ecc.).

### **LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016**

Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare. L'art. 1, comma 21, della Legge dispone che, "A decorrere dal 1°



*gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".*

Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- il suolo;
- le costruzioni; da includere nella stima catastale – afferiscono a qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione, indipendentemente dal materiale con cui dette opere sono realizzate (fabbricati, tettoie, pontili, opere di fondazione e supporti in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi, gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a valle o a monte dei processi produttivi svolti all'interno delle unità in argomento;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità. Tra gli elementi strutturalmente connessi sono da comprendere nella stima impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali ascensori, montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili..... del pari rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati su tetto o pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o le pareti cui sono connessi. Detti elementi sono da computarsi esclusivamente alle ordinarie esigenze di una pluralità di attività con eventuale esclusione delle parti sovradimensionate.
- le componenti impiantistiche, di varia natura, non integrate, funzionali ad uno specifico processo produttivo vanno escluse dalla stima (vedasi pagg. 6-7-8- circ. 2E/2016)

Per il valore dell'area del lotto occorre tenere conto delle sole capacità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione e lo stesso deve essere valutato in funzione della sua appetibilità commerciale derivante: dalla posizione (centrale, semicentrale, periferica); dal contesto ambientale (caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente delle costruzioni e livello socio-economico dei residenti); dai servizi e infrastrutture presenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie ecc.); dalla prevalente

caratterizzazione dei luoghi (zone agricole, turistiche, residenziali, commerciali, industriali); dalle condizioni morfologiche del territorio.

Nella provincia di REGGIO CALABRIA, le unità immobiliari delle categorie “D” ed “E” hanno la particolarità di non possedere un vero e proprio mercato dei fitti analizzabile nei normali parametri del vano, metro cubo e metro quadrato.

Perciò anche il fitto accertato non può essere ritenuto con facilità congruo e vale esclusivamente come dato di controllo o come materiale d’indagine.

Pertanto di norma la rendita catastale viene calcolata sulla base del valore di ricostruzione e/o di mercato che dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’u.i.u. oggetto di stima.

#### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:**

##### **ESTRINSECHE**

- il Comune di appartenenza;
- l’ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

##### **INTRINSECHE**

- l’epoca di costruzione (vetustà);
- la superficie coperta (totale superficie edificata);
- l’altezza;
- la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- le pertinenze;
- ecc.;

Il prodotto del capitale fondiario (valore venale dell’unità immobiliare comprensiva degli impianti fissi) per il saggio di fruttuosità (2 % speciali; 3 % particolari - circ. 6/2012) dà luogo alla Rendita Catastale da assegnare al fabbricato interessato ed è al lordo di imposte, sovrimeposte e contributi di ogni specie.

#### **4.01 - Impianti stabilmente infissi che presentano caratteristiche di immobiliarità come definiti dalla circ. 2E/2016**

E' opportuno evidenziare che la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 6521, e successive modificazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016, così come espressamente previsto nel predetto comma 21.

## **5.0 - Vetustà delle costruzioni, degli impianti e dei macchinari infissi al suolo.**

Per vetustà deve intendersi il numero di anni intercorsi tra la realizzazione dei singoli fabbricati e/o la installazione degli impianti stabilmente infissi ed il biennio "1988-1989".

Nell'attività estimativa di immobili a destinazione speciale e particolare si possono presentare due diverse casistiche:

1. Immobili costruiti in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.
2. Immobili costruiti o ristrutturati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.

Nel primo caso, agli immobili valutati sulla base del valore a nuovo riferito all'epoca censuaria, dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento per vetustà (vedasi a titolo esemplificativo la tabella che segue) riferibile al valore della sola sovrastruttura.

### **❖ Tabella esemplificativa per la determinazione del coefficiente di vetustà (ipotesi vita utile costruzione anni 100)**

<b>Età dell'immobile</b>	<b>Coefficiente di Vetustà</b>	<b>Età dell'immobile</b>	<b>Coefficiente di vetustà</b>
1989	1,00	1977	0,88
1988	0,99	1976	0,87
1987	0,98	1975	0,86
1986	0,97	1974	0,85
1985	0,96	1973	0,84
1984	0,95	1972	0,83
1983	0,94	1971	0,82
1982	0,93	1970	0,81
1981	0,92	1962	0,72
1980	0,91	1950	0,62
1979	0,90	1942	0,52
1978	0,89	1930	0,50

**N.B.:** Naturalmente I coefficienti riportati si riferiscono a fabbricati (costruzioni) di tipo ordinario, non riattati e senza particolari caratteristiche di pregio.

Nel secondo caso (immobili realizzati successivamente al biennio 88/89) potranno essere applicati i valori a costo di costruzione riportati nei successivi capitoli **6** e **7**, come già congrui al biennio 1988/89 a vetustà 0 (cioè a nuovo).

### **Deprezzamento impianti**

Anche nell'attività estimativa degli impianti e dei macchinari infissi al suolo si possono presentare due diverse casistiche:

- 1) impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento (biennio 1988/89);
- 2) impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento (biennio 1988/89).

Nel primo caso, agli impianti e macchinari valutati sulla base del valore a nuovo (riferito all'epoca censuaria) dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di vetustà (vedasi a titolo esemplificativo la tabella n.1).

Nel secondo caso, agli impianti e ai macchinari, potranno essere applicati come già congrui, al biennio 1988/89, i valori degli impianti riportati in seguito (vedasi capitolo 9). In tal caso si applicherà il coefficiente di deprezzamento come da tabella n.2 ricavata dall'allegato tecnico III della circolare 6/2012 della Dir. Centrale Catasto e Cartografia. Per tutti gli impianti e i macchinari post 88/89, non elencati sul successivo **capitolo 9** si dovrà provvedere a riportarli al biennio 1988/1989 moltiplicando il valore a nuovo (desunto dalla relativa fattura di acquisto) per il coefficiente di devalutazione monetaria, onde poi applicare il coefficiente di deprezzamento (come da tabella n.2).

### **Tabella n.1 esemplificativa degli impianti stabilmente fissi aventi una durata media di 20 anni**

<b>Età dei beni</b>	<b>Coefficiente di vetustà</b>
Da 1 a 5 anni	3% - 15%
Da 6 a 10 anni	18% - 30%
Da 11 a 15 anni	33% - 45%
Da 16 a 20 anni	48% - 60%

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

Si evidenzia che per l'applicazione puntuale dei coefficienti di deprezzamento relativi a costruzioni impianti e macchinari si deve comunque fare riferimento all'allegato tecnico III della circolare 6/2012 della Dir. Centrale Catasto e Cartografia.

## **6.0 - Valori unitari per le categorie a destinazione speciali.**

### **6.1 - Categoria "D/1"- "D7" e categ-"D8" (capannoni e piccoli edifici annessi all'attività) escluso attività commerciali aperte al pubblico**

#### ➤ **Opifici- depositi**

Valori unitari a costo di costruzione e relativi al biennio 88/89 per fabbricati del tipo industriale o similari, al netto dell'area di sedime.



#### **Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni):**

a)	Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similare), tamponature in lamiera o pannelli leggeri (vita utile anni 40)	da € 120,00 a € 180,00 al mq.
b)	Capannoni in ferro con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similare, anche coibentata), tamponature in m.o. - Hm mt 6,00 (vita utile anni 50) .....	da € 140,00 a € 200,00 al mq.
c)	Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole - Hm mt 6,00 (vita utile anni 60) .....	da € 140,00 a € 160,00 al mq.

d)	Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi: Hm mt 7,00 (vita utile anni 80) .....	da € 160,00 a € 200,00 al mq.
e)	Capannoni in cemento armato con copertura in c.a., a shed, sap o similari tamponature in m.o. - Hm mt 9,00 (vita utile anni 100) .....	da € 200,00 a € 240,00 al mq.
f)	Capannoni in c.a.p. e pannelli prefabbricati c.a.p. - Hm > mt 9,00 (vita utile anni 100) .....	da € 220,00 a € 300,00 al mq.
g)	Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi (Ufficio, servizi, mensa, infermeria) (vita utile anni 100) .....	da € 250,00 a € 450,00 al mq.
h)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piccoli edifici (cabine elettriche) in m.o. - H. da mt 3.00 – a mt 4,5 (vita utile anni 80) .....</li> <li>• Mista [m.o./c.a] (vita utile anni 100) .....</li> <li>• Prefabbricati in c.a. (vita utile anni 100) .....</li> <li>• Prefabbricati leggeri (depositi, locali tecnici, ecc...) (vita utile anni 60)..</li> </ul>	da € 210,00 ad € 300,00 /mq da € 240,00 a € 330,00 /mq da € 360,00 a € 480,00 /mq da € 200,00 a € 300,00 al mq
i)	Manufatti per la custodia delle piante, qualora non assimilabili a serre (strutture metalliche prefabbricate comprensive di impianti). Sup. coperte fino a mq. 5.000,00 (vita utile anni 40) .....	da € 60,00 ad € 90,00 al mq

I valori unitari (euro/mq), applicati secondo la tipologia edilizia, possono variare da 20,00 €/mq a 50,00 €/mq per gli immobili sopraelencati dalla lettera “a” alla “f”, in forza del tipo di finitura, del tipo di pavimentazione (battuta di cemento semplice, cemento industriale, piastrelle di graniglia, marmo, ecc..). Per le cabine elettriche si applicano i valori minimi per superfici maggiori di 110 mq ed i valori massimi per superfici minori di mq 50,00.

## 6.2 - Categoria “D/2”

### ➤ Alberghi e pensioni

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti o trasformati per essere destinati ad attività ricettiva, al netto dell’area di sedime.

#### 🇮🇹 **Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni):**

a)	Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo ordinario (vita utile anni 80) .....	da € 300,00 a € 500,00 al mq.
b)	Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo ordinario (vita utile anni 100) ..	da € 400,00 a € 550,00 al mq.
c)	Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo di buona qualità (vita utile anni 100) .....	da € 500,00 a € 800,00 al mq

## 6.3 - Categoria “D/3”

### ➤ Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti per essere destinati ad attività di spettacolo.

#### 🇮🇹 **Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni):**

a)	Struttura in cemento armato con rifiniture ordinarie (vita utile anni 100) .....	da € 350,00 a € 500,00 al mq
----	--	------------------------------

b)	Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo di buona qualità (vita utile anni 100) .....	da € 500,00 a € 800,00 al mq
----	---	------------------------------

## 6.4 - Categoria "D/4"

### ➤ Case di cura ed ospedali

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività sanitarie.

**Provincia di REGGIO CALABRIA ( tutti i comuni):**...da € 300,00 a € 700,00 al mq.

## 6.5 - Categoria "D/5"

### ➤ Istituti di credito, cambio ed assicurazioni

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività bancaria od assicurativa o di prestiti e mutui.



**Provincia di REGGIO CALABRIA ( tutti i comuni):**

a)	Strutture miste m.o. e c.a. con elevato grado di finiture in edifici centrali di pregio (vita utile anni 100) .....	da € 800,00 a € 1300,00 al mq
b)	Strutture in c.a. con normale grado di finiture (vita utile anni 100) .....	da € 500,00 a € 800,00 al mq

## 6.6 - Categoria "D/6"

### ➤ Fabbricati e locali per esercizi Sportivi

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad società sportive private.



**Provincia di REGGIO CALABRIA ( tutti i comuni):**

a)	Palestre e scuole di ballo con superfici maggiori di mq 150,00, dotate di spogliatoi e docce in edifici in c.a. anche a destinazione promiscua (vita utile anni 100) .....	da € 350,00 a € 550,00 al mq
b)	In capannoni m.o e/o strutture metalliche con copertura su strutture in ferro (vita utile anni 60) .....	da € 200,00 a € 300,00 al mq

## IMPIANTI SPORTIVI

a)	Campi di calcio e/o da tennis in materiale sintetico (tappeto in erba sintetica), completi di recinzione e illuminazione .....	da € 60,00 a € 100,00 al mq
b)	Campi di calcio e/o da tennis in cemento o bitume completi di recinzione e illuminazione .....	da € 30,00 a € 60,00 al mq
c)	Gradinate in c.a. destinate al pubblico .....	€ 200,00 al mq
d)	Spogliatoi in c.a. con copertura piana in c.a. e laterizi, grado di finiture ordinario (vita utile anni 100) .....	da € 300,00 a € 400,00 al mq
e)	Spogliatoi in m.o. o pref. copertura a tetto (lamieroni coibentati), grado di finiture ordinario (vita utile anni 60) .....	da € 250,00 a € 350,00 al mq

### 6.7 - Categoria "D7"

- **Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.**

Valori unitari di mercato per i fabbricati di una attività industriale al netto dell'area di sedime; vedi la **"Categoria D1"** (opifici a pag. 10).

### 6.8 - Categoria "D/8"

- **Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale o di ristorazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.**

Valori unitari di mercato per i fabbricati di una attività commerciale, al netto dell'area di sedime.

#### **Provincia di REGGIO CALABRIA ( tutti i comuni):**

a)	Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati, grado di finiture ordinario, pavimentazione in cls industriale (vita utile anni 100) .....	da € 300,00 a € 400,00 al mq
b)	Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati, grado di finiture ordinario con controsoffittature, impianti di aerazione, pavimentazione in cls industriale o piastrelle .....	da € 350,00 a € 450,00 al mq
c)	Edifici in c.a. a destinazione promiscua .....	da € 350,00 a € 550,00 al mq

### 6.9 - Categoria "D/10"

- **Fabbricati Agricoli**



Valori unitari di mercato per costruzioni strumentali asservite al fondo agricolo: tipo rurale, agrituristici, agricoli aziendali, allevamento bestiame, casearia ecc., al netto dell'area di sedime.

**Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni):**

a)	Manufatti per la custodia delle piante, qualora non assimilabili a serre: strutture metalliche prefabbricate comprensive di impianti. Superfici coperte pavimentate fino a mq 5.000,00 (vita utile anni 40) .....	da € 60,00 ad € 90,00 al mq
b)	Stalle e fienili semiaperti, muratura con tetto in onduline metalliche .....	da € 40,00 a € 80,00 al mq
c)	Stalle e fienili in muratura semiaperti con tetto in legno e tegolato .....	da € 50,00 a € 90,00 al mq
d)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in onduline metalliche ..	da € 60,00 a € 100,00 al mq
e)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in legno e tegolato .....	da € 90,00 a € 130,00 al mq
f)	Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato .....	da € 100,00 a € 160,00 al mq
g)	Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto metallo e coibentato .....	da € 110,00 a € 190,00 al mq
h)	Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo e/o coibentato .....	da € 120,00 a € 220,00 al mq
i)	Stalle, fienili e depositi in muratura, solaio in c.a. e laterizi .....	da € 130,00 a € 250,00 al mq
j)	Concimaie e porcilaie aperte .....	da € 15,00 a € 30,00 al mq
k)	Concimaie e porcilaie aperte con pilastri in muratura, in legno o in metallo, con tettoia in legno e tegolato o in onduline metalliche .....	da € 30,00 a € 45,00 al mq
l)	Concimaie e porcilaie semiaperte in muratura; con tettoia in legno e tegolato o in metallo .....	da € 35,00 a € 60,00 al mq
m)	Porcilaie in muratura con tettoia in legno e tegolato o con copertura metallica ..	da € 70,00 a € 100,00 al mq
n)	Vasca di raccolta acque in muratura .....	da € 10,00 a € 30,00 al mc
o)	Vasche o fosse di raccolta acque in calcestruzzo di qualsiasi capacità .....	da € 15,00 a € 40,00 al mc
p)	Silos con base cementizia comprensiva di fondazioni .....	da € 20,00 a € 50,00 al mq (a questi importi verrà sommato il valore del silos: € 10,00 al mc. se con pannelli in metallo; € 20,00 al mc. se con pannelli in cemento prefabbricato)

➤ **AZIENDE per attività di produzione energia elettrica:**

**Fotovoltaici (se integrati al tetto o pareti) (categ D/1 o categ D/10).**

Per tali tipologie il parametro di riferimento è il Kwp che si riferisce alla quantità di energia che l'impianto è in grado di produrre. In tale tipologia il costo unitario varia in modo inversamente proporzionale alla quantità di energia prodotta. Così come indicato nella circ. 6/2012 è preferibile per il tecnico di parte produca le fatture relative al costo di acquisto dell'impianto chiavi in mano, applicando poi le necessarie riduzioni per devalutazione monetaria da riferire al biennio 88/89 e applicando il coefficiente di deprezzamento, in termini percentuali, rispetto al valore "a nuovo" dell'impianto.

I valori utilizzati dall'ufficio (in mancanza di fatture esibite) vengono riferiti a classi di produzione di KWp:

a)	fino a 500 KWp .....	da € 800,00 a € 1000,00
b)	da 501 a 1000 Kwp .....	da € 700,00 a € 800,00
c)	oltre a 1000 KWp .....	da € 600,00 a € 700,00

### Generatore Eolico (categ. D/1).

Come da circolare 2E/2016, per dette tipologie, oltre il valore dell'area del lotto, si includono, in quanto presenti:

a)	valori a costo di costruzione delle pavimentazioni all'interno della particella .....	da € 20 ad € 35,00, se in cls; da € 35,00, se piastrellato.
b)	valore opere di recinzione - H mt 2,00 rete metallica .....	da €15,00 a € 30,00 ml.
c)	Muratura e pilastri in cemento armato con inferriata; (h = m. 2,50 con 1 m. di rete metallica) .....	da € 60,00 a €80,00 ml
d)	valore opere di fondazione .....	€ 130,00 a mc

### Impianti di biomasse.

Il costo di acquisto di un impianto a biogas (fino al 1° gennaio 2016) dipende innanzitutto dalla potenza installata. Attualmente, il mercato degli impianti a biogas è orientato su valori che vanno da 3.500 a 4.500 euro a kW per gli impianti di grandi dimensioni (tra 100 kW e 1 MW), ma il prezzo sale a 6.000-8.000 euro/kW per gli impianti di piccole e medie dimensioni (fino a 100 kW). Fermo restando che dal 1° gennaio 2016 rientrano nella stima solo le componenti impiantistiche che ricadono nella circ. 2E/2016, ai fini della determinazione del costo unitario di realizzazione di detti impianti, bisognerà fare riferimento solo a quelli previsti dalla summenzionata circolare.

#### ➤ **Fabbricati per attività Agrituristiche:**

Valori unitari di mercato per fabbricati agrituristiche, (circ.7/2007 integr con circ. 2/2012 e legge regionale n.14/2009) al netto dell'area di sedime. Fabbricati con funzione di ricezione ed ospitalità, gestiti dagli imprenditori agricoli, anche attraverso la somministrazione di cibi e bevande provenienti dall'utilizzazione di prodotti provenienti dalla propria azienda agricola, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. (minimo il 50% dei prodotti somministrati)

#### **Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni):**

a)	Fabbricati in muratura, solaio in legno e tegolato, riattati .....	da € 100,00 a € 250,00 al mq
b)	Fabbricati in muratura e solaio misto con laterizi, riattati .....	da €150,00 a € 300,00 al mq
c)	Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile .....	da € 200,00 a € 350,00 al mq
d)	Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo civile .....	da € 250,00 a € 400,00 al mq

#### ➤ **Fabbricati rurali agricoli aziendali:**

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività agricola aziendale, il cui titolare è in possesso dei requisiti di legge previsti dalla circ.7/2007 integr con circ. 2 /2012) e le attività ivi svolte interessano

lavorazione o conservazione prodotti provenienti dal fondo nella percentuale minima del 50%



**Provincia di REGGIO CALABRIA ( tutti i comuni):**

a)	Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similare) .....	da € 15,00 a € 35,00 al mc
b)	Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similare) .....	da € 25,00 a € 40,00 al mc
c)	Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole .....	da € 15,00 a € 35,00 al mc
d)	Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi .....	da € 25,00 a € 45,00 al mc
e)	Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari .....	da € 35,00 a € 70,00 al mc
f)	Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati .....	da € 40,00 a € 60,00 al mc
g)	Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi (Ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria) .....	da € 200,00 a € 350,00 al mq

**CATEGORIE “E”**

**7.0 – Valori unitari per le categorie a destinazione particolari**

I valori unitari da applicare si sceglieranno tra quelli delle categorie “D” con l’avvertenza che trattandosi di unità immobiliari di utilità collettiva si opererà per i valori unitari prossimi a quelli minimi suggeriti.

Costituiscono eccezione le “E/3” per i quali si riportano di seguito i costi di produzione delle opere degli impianti fissi a cui dovrà sommarsi il valore dell’area di sedime.

I valori unitari segnati sono riferiti nella maggior parte dei casi al metro quadrato coperto e sono suscettibili di variazioni per vetustà e stato conservativo e per tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene da stimare e variano a secondo il valore di mercato.

Per tali tipologie il saggio di fruttuosità da applicare è del 3%

**7.1- Categoria “E/3”**

- **Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.**
  - ❖ **Rifornimenti di carburante**

Valori unitari di mercato degli impianti di rifornimento di carburanti, al netto dell’area di sedime.

- 1) *Isola distributori in cls:* .....da € 20,00 a € 35,00 al mq.
- 2) *Pensilina metallica prefabbricata circa mq. 10/12:* .....€ 5.000,00 cadauna.  
N.B.: per ogni mq. successivo: € 350,00
- 3) *Insegna luminosa su palo:* .....da € 1.000,00 a € 2.500,00 cadauna

- 4) *Chiosco metallico ed elementi modulari prefabbricati per distribuzione carburanti e simili e moduli da m. 1,20 X 1,20:*
- a) minima composizione n° 3 moduli: .....€ 1.700,00
  - b) per ogni modulo aggiunto: .....€ 500,00

## 8.0 – Altri valori e costi in opera

### 8.1 - Impianti Sportivi:

#### 1) Campi sportivi polifunzionali;

(tennis, palla a volo, basket, calcetto completo di rete di recinzione):

- a) in mateco (cemento speciale): .....da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- b) in terra battuta: .....da € 10,00 a € 20,00 al mq.
- c) in manto erboso: .....da € 30,00 a € 50,00 al mq.
- d) asfalto bituminoso: .....da € 20,00 a € 40,00 al mq.

#### 2) Piscina interrata a cielo aperto;

(comprensiva di impianti ed attrezzatura d'uso); completa di scavo, messa in opera e tutte le rifiniture estetico-funzionali:

- a) Dimensioni m. 12,00 X m. 7,00; mc. 150: .....€ 25.000,00
- b) Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc. 750: .....€ 65.000,00
- c) Dimensioni m. 50,00 X m. 21,00; mc. 3000: .....€ 134.000,00

#### 3) Campo di bocce scoperto;

- a) in mateco (cemento speciale): .....da € 20,00 a € 25,00 al mq.

### 8.2 - Tipo d'illuminazione:

- a) Per campo da tennis: .....da € 500,00 a € 1.500,00 cadauno
- b) Per campo polivalente: .....da € 1.000,00 a € 3.000,00 cadauno
- c) Per campo di calcio: .....da € 2.500,00 a € 7.500,00 cadauno

### 8.3 – Tettoie:

#### 1) Tettoia di tipo leggero, appoggiata a strutture esistenti:

(fabbricati, muri di cinta, ecc.)

- a) in muratura con tetto in onduline metalliche: .....da € 15,00 a € 25,00 al mq.

#### 1) Tettoia di tipo ordinario a struttura autonoma:

- a) di tipo leggero a struttura portante e copertura in legno rifinita con guaina bituminosa: .....da € 25,00 a € 35,00 al mq.
- b) di tipo leggero a struttura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato: .....da € 30,00 a € 45,00 al mq.
- c) a struttura portante in muratura ordinaria ( mattoni o conci di tufo), travatura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato: .....da € 40,00 a € 60,00 al mq.

- d) a struttura portante e copertura in c.a. rifinita con tegole o materiali simili:  
..... da € 70,00 a € 90,00 al mq.
- 3) Tettoia a destinazione particolare:**  
(mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.);
- a) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e impianti: .....da € 120,00 a € 150,00 al mq.

### **8.5 - Verande, ballatoi, terrazze e simili:**

- a) Verande in battuto di cemento: .....da € 20,00 a € 30,00 al mq.  
b) Ballatoi e terrazze in battuto di cemento: .....da € 30,00 a € 40,00 al mq.  
**N.B.:** Aggiungere il prezzo di un'eventuale ceramica.

### **8.6 - Recinzioni:**

#### **Provincia di REGGIO CALABRIA (tutti i comuni)**

- a) Muratura con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica):  
..... da €15,00 a € 30,00 ml.
- b) Muratura e pilastri in cemento armato con rete metallica (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica): .....da € 30,00 a € 50,00 ml.
- c) Muratura ordinaria h. mt 2,50: .....da €50,00 a € 70,00 ml.
- d) Muratura e pilastri in cemento armato con inferriata (h = m. 2,50 con 1 m. di rete metallica): .....da € 60,00 a €80,00 ml
- e) Pannelli prefabbricati in c.a. con pilastratura in calcestruzzo con altezza di ml3,00  
.....da € 60,00 a € 100,00 x ml.

### **8.7 - Valutazione delle aree**

#### **➤ Area del lotto sul quale sorge il fabbricato**

Ai fini del calcolo del valore dell'area del lotto (superficie totale particella su cui ricade l'immobile) relativo alle uu.ii.uu. in esame, giusto quanto indicato al punto 2.1.1 della Nota prot. N. 29770 del 04.06.2010 dell'allora Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Catasto e Cartografia " [...] *Ai fini della valutazione del lotto occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione*", si fa riferimento alle tabelle di seguito esposte e relative ai compendi di comuni interessati, nelle quali si sono riassunti i valori dei suoli, rilevati presso i Comuni, con riferimento al biennio 88/89, per destinazione urbanistica, così come esposte nella tabella della III sez. Stime dell'ex Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

<b>VALORI VENALI SUOLI EDIFICABILI ANNO 1988 €/MQ</b>					
TABELLA DELLA III SEZIONE STIME DELL'EX UFFICIO TECNICO ERARIALE DI REGGIO CALABRIA		TABELLA DETERMINATA PER DEDUZIONE			
<p>NOTA ALLA RELAZIONE INTRODUTTIVA: "I valori unitari in tabella si riferiscono ad aree della superficie media fino a mq. 1000, mentre per superfici superiori sono da tenere presenti opportune detrazioni per lottizzazioni (strade, vincoli urbanistici, ecc.) fino ad un massimo del 33%."</p> <p style="text-align: center;"><b>RESIDENZA - ALBERGHI - CASE DI CURA-TEATRI BANCHE - CATEGORIE D-2, D-3, D-4, D-5.</b></p>		<p><b>CATEGORIE PRODUTTIVE D/1-D/7-D/8 - D-6 CATEGORIE DEL GRUPPO E</b></p>			
COMUNE DI REGGIO CALABRIA		COMUNE DI REGGIO CALABRIA			
ZONA	CAPOLUOGO		ZONA	CAPOLUOGO	
	MIN	MAX		MIN	MAX
Centralissima	1050	1400	Centralissima	210	280
Centrale	750	1100	Centrale	150	220
Media	400	500	Media	80	100
Periferica	200	250	Periferica	40	50
Eccentrica	125	150	Eccentrica	28	33
COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI REGGIO CALABRIA		COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI REGGIO CALABRIA			
1° GRUPPO	BAGNARA - VILLA SAN GIOVANNI - CANNITELLO - SCILLA - CATONA - GALLICO - ARCHI		1° GRUPPO	BAGNARA - VILLA SAN GIOVANNI - CANNITELLO - SCILLA - CATONA - GALLICO - ARCHI	
ZONA			ZONA		
Centrale	140		Centrale	47	
Media	100		Media	40	
Periferica	50		Periferica	25	
2° GRUPPO	SAN GREGORIO - PELLARO - BOCALE - LAZZARO (MOTTA SAN GIOVANNI) - SALINE JONICHE (MONTEBELLO JONICO) - MELITO PORTO SALVO - MARINA SAN LORENZO - MARINA CONDOFURI - MARINA BOVA		2° GRUPPO	SAN GREGORIO - PELLARO - BOCALE - LAZZARO (MOTTA SAN GIOVANNI) - SALINE JONICHE (MONTEBELLO JONICO) - MELITO PORTO SALVO - MARINA SAN LORENZO - MARINA CONDOFURI - MARINA BOVA	
ZONA			ZONA		
Centrale	90		Centrale	30	
Media	60		Media	24	
Periferica	40		Periferica	20	
3° GRUPPO	ORTI - Sambatello - ROSALI' - SALICE - VILLA SAN GIUSEPPE - FIUMARA - SAN ROBERTO - CALANNA - LAGANADI - SANTO STEFANO IN ASPROMONTE - PODARGONI - CAMPO CALABRO - SANTALESSIO - ARASI' - CERASI		3° GRUPPO	ORTI - Sambatello - ROSALI' - SALICE - VILLA SAN GIUSEPPE - FIUMARA - SAN ROBERTO - CALANNA - LAGANADI - SANTO STEFANO IN ASPROMONTE - PODARGONI - CAMPO CALABRO - SANTALESSIO - ARASI' - CERASI	
ZONA			ZONA		
Centrale	50		Centrale	20	
Media	33		Media	17	
Periferica	25		Periferica	13	

COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI LOCRI		COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI LOCRI			
1° GRUPPO	LOCRI - SIDERNO - ROCCELLA JONICA	1° GRUPPO	LOCRI - SIDERNO - ROCCELLA JONICA		
<b>ZONA</b>		<b>ZONA</b>	MIN	MAX	
Centrale		225	50	75	
Media		175	40	65	
Periferica	125	Periferica	15	35	
2° GRUPPO	PALIZZI MARINA - BIANCO - BOVALINO - ARDORE M. - BRANCALEONE - MARINA DI GIOIOSA JONICA - CAULONIA M. - RIACE M. - MONASTERACE M.	2° GRUPPO	PALIZZI MARINA - BIANCO - BOVALINO - ARDORE M. - BRANCALEONE - MARINA DI GIOIOSA JONICA - CAULONIA M. - RIACE M. - MONASTERACE M.		
<b>ZONA</b>		<b>ZONA</b>	Centrale	33	
Centrale		100	Media	28	
Media		85	Periferica	20	
Periferica	60	3° GRUPPO	PALIZZI S. - FERRUZZANO - BRUZZANO - CARAFFA - CASIGNANA - BENESTARE - STILO - CAULONIA S. - S.ILARIO - PORTIGLIOLA - GERACE - GIOIOSA JONICA - BOVALINO SUP. - SIDERNO SUP. - SANT'AGATA - ANTONIMINA - MAMMOLA - PLATI - CARERI - STAITI - SAMO - SAN LUCA - CIMINA - CANOLO - AGNANA - MARTONE - PLACANICA - STIGNANO - SAN GIOVANNI DI GERACE - BIVONGI - MONASTERACE SUP. - CAMINI - PAZZANO - RIACE SUP.		
3° GRUPPO	PALIZZI S. - FERRUZZANO - BRUZZANO - CARAFFA - CASIGNANA - BENESTARE - STILO - CAULONIA S. - S.ILARIO - PORTIGLIOLA - GERACE - GIOIOSA JONICA - BOVALINO SUP. - SIDERNO SUP. - SANT'AGATA - ANTONIMINA - MAMMOLA - PLATI - CARERI - STAITI - SAMO - SAN LUCA - CIMINA - CANOLO - AGNANA - MARTONE - PLACANICA - STIGNANO - SAN GIOVANNI DI GERACE - BIVONGI - MONASTERACE SUP. - CAMINI - PAZZANO - RIACE SUP.	<b>ZONA</b>	<b>ZONA</b>	Centrale	15
Centrale		45	Media	13	
Media		38	Periferica	11	
Periferica		28	<b>CATEGORIA D/10 in zona agricola</b>		
		tutti i comuni della provincia	4	5	

4° GRUPPO	GALLINA - CATAFORIO - CARDETO - MOTTA SAN GIOVANNI - MONTEBELLO JONICO - BAGALADI - SAN LORENZO- ROCCAFORTE - ROGHUDI - BOVA SUPERIORE - CONDOFURI SUPERIORE - AFRICO <i>nb per gallina - motta san giovanni - campo calabro i valori venali dovranno essere incrementati fino al 25% per le località tra i centri urbani e la zona</i>		4° GRUPPO	GALLINA - CATAFORIO - CARDETO - MOTTA SAN GIOVANNI - MONTEBELLO JONICO - BAGALADI - SAN LORENZO- ROCCAFORTE - ROGHUDI - BOVA SUPERIORE - CONDOFURI SUPERIORE - AFRICO <i>nb per gallina - motta san giovanni - campo calabro i valori venali dovranno essere incrementati fino al 25% per le località tra i centri urbani e la zona</i>	
<b>ZONA</b>			<b>ZONA</b>		
Centrale	35		Centrale	18	
Media	25		Media	13	
Periferica	18		Periferica	9	
5° GRUPPO	GAMBARIE (santo stefano d'aspromonte)		5° GRUPPO	GAMBARIE (santo stefano d'aspromonte)	
<b>ZONA</b>			<b>ZONA</b>		
Centrale	23		Centrale	15	
Media	18		Media	12	
Periferica	10		Periferica	7	
<b>COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI PALMI</b>			<b>COMUNI E FRAZIONI DELLA CIRCOSCRIZIONE DELL'UFFICIO REGISTRO DI PALMI</b>		
1° GRUPPO	PALMI - GIOIA TAURO - ROSARNO - SAN FERDINANDO		1° GRUPPO	PALMI - GIOIA TAURO - ROSARNO - SAN FERDINANDO	
<b>ZONA</b>			<b>ZONA</b>		
	MIN	MAX		MIN	MAX
Centrale	200	300	Centrale	50	75
Media	125	200	Media	42	67
Periferica	50	100	Periferica	20	40
2° GRUPPO	TAURIANOVA - POLISTENA - CITTANOVA - LAUREANA DI BORRELLO		2° GRUPPO	TAURIANOVA - POLISTENA - CITTANOVA - LAUREANA DI BORRELLO	
<b>ZONA</b>			<b>ZONA</b>		
	MIN	MAX		MIN	MAX
Centrale	65	100	Centrale	22	33
Media	50	70	Media	20	28
Periferica	35	40	Periferica	14	16
3° GRUPPO	OPPIDO M. - CINQUEFRONDI - MELICUCCO - VARAPODIO - SINOPOLI - DELIANOVA- SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE - RIZZICONI - MELICUCCA - MAROPATI - GIFFONE - GALATRO - SAN PIETRO DI CARIDA - FEROLETO DELLA CHIESA - SAN GIORGIO MORGETO - SAN PROCOPIO - SCIDO - TERRANOVAS. M. - CANDIDONI - SERRATA - SANTA CRISTINA D'ASPRONTE - ANOIA - MOLOCHIO - SEMINARA - COSOLETO		3° GRUPPO	OPPIDO M. - CINQUEFRONDI - MELICUCCO - VARAPODIO - SINOPOLI - DELIANOVA- SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE - RIZZICONI - MELICUCCA - MAROPATI - GIFFONE - GALATRO - SAN PIETRO DI CARIDA - FEROLETO DELLA CHIESA - SAN GIORGIO MORGETO - SAN PROCOPIO - SCIDO - TERRANOVAS. M. - CANDIDONI - SERRATA - SANTA CRISTINA D'ASPRONTE - ANOIA - MOLOCHIO - SEMINARA - COSOLETO	
<b>ZONA</b>			<b>ZONA</b>		
	MIN	MAX		MIN	MAX
Centrale	43	65	Centrale	22	33
Media	35	50	Media	18	25
Periferica	25	35	Periferica	13	18

### ➤ Aree Scoperte



#### **Provincia di REGGIO CALABRIA( tutti i comuni):**

- a) Pavimentazione in conglomerato bituminoso (viabilità; parcheggi; etc.): ..... da € 8,00 a € 25,00 al mq.
- b) Pavimentazione in conglomerato cementizio semplice ..... da € 8,00 a € 20,00 al mq.
- c) Pavimentazione in conglomerato cementizio industriale piattato ..... da € 20,00 a € 35,00 al mq.
- d) Pavimentazione in piastrelle di gres: ..... da 20,00 a 40,00 al mq.



## **9.0- Impianti e macchinari stabilmente fissi:**

Nelle attività industriali vi sono da considerare, inoltre, gli impianti e macchinari stabilmente fissi, esclusi quelli indicati nella circ. 2E/2016.

Intendendo come tali quelli che costituiscono un'unica entità con la struttura dell'immobile; i relativi valori possono essere desunti dalle fatture di acquisto applicando, se installati prima dell'epoca censuaria (coefficienti tabella 1), o dopo l'epoca censuaria (coefficienti tabella 2); coefficienti di deprezzamento al fine di valutare il loro degrado.

Il rapportato al costo di ammortamento normalmente si esaurisce dopo un periodo pari a 2/3 di quello utile complessivo.

Di seguito si indicano alcuni dei principali impianti e macchinari fissi e relativi costi riferiti al biennio 1988/89:

**N.B.:** L' area di sedime su cui insistono gli impianti e i macchinari viene valutata a parte.

**I valori sotto indicati sono da ritenersi puramente indicativi**

### **9.1 Ascensori:** (fermate fino al 2°- 3° piano)

#### **I. Semiautomatico a funi:**

- a) Portata Kg 325.....€ 6.000,00
- b) Portata Kg 480 .....€ 8.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 9.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

#### **II. Automatico a funi:**

- a) Portata Kg 325.....€ 7.000,00
- b) Portata Kg 480 .....€ 8.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 10.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

#### **III. Semiautomatico oleodinamico:**

- a) Portata Kg 325.....€ 9.000,00
- b) Portata Kg 480 .....€ 10.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 11.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

#### **IV. Automatico oleodinamico:**

- a) Portata Kg 325.....€ 9.000,00
- b) Portata Kg 480 .....€ 11.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 12.000,00
- d) Per i disabili portata Kg. 900.....€ 14.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

### **9.2 - Montavivande:** (con fermate fino al 3° - 4° piano)

- a) Portata Kg 24.....€ 3.000,00
- b) Portata Kg 50.....€ 8.000,00
- c) Portata Kg 100.....€ 4.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 400,00

### 9.3 - Montacarichi: (con fermate fino al 2° - 3° piano)

#### I. A Funi:

a) Portata Kg 500.....	€ 8.000,00
b) Portata Kg 750.....	€ 9.000,00
c) Portata Kg 1.000.....	€ 11.000,00
d) Portata Kg 1.500.....	€ 12.000,00
e) Portata Kg 2.000.....	€ 15.000,00
f) Portata Kg 3.000.....	€ 18.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

#### II. Oleodinamico:

a) Portata Kg 300.....	€ 9.000,00
b) Portata Kg 500.....	€ 10.000,00
c) Portata Kg 750.....	€ 11.000,00
d) Portata Kg 1.000.....	€ 13.000,00
e) Portata Kg 1.500.....	€ 15.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.000,00

f) Portata Kg 2.000.....	€ 21.000,00
g) Portata Kg 3.000.....	€ 25.000,00

**N.B.:** Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.700,00

### 10.0 - Altri valori di impianti e macchinari:

#### 10.1 - Pesa a Ponte a bilico; in opera completa e funzionale:

a) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore semplice: .....	€ 5.000,00
b) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore elettronico: .....	€ 8.000,00

#### 10.2 - Scala mobile per trasporto di persone;

a) completa in opera funzionante per portata a gradino di 500 Kg./mq:	€ 20.000,00
---	-------------

#### 10.3 - Carroponti.

##### I. Monotrave con carrello-paranco:

a) della portata di 2t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....	€ 5.000,00
b) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....	€ 7.000,00
c) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....	€ 9.000,00
d) della portata di 6t. e scartamento (luce) superiore a ml. 16, € 500,00 per ogni ml. in più.	

##### II. Bitrave con carrello-argano:

e) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....	€ 11.000,00
f) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....	€ 13.000,00

##### III. Bitrave con carrello a doppio argano:

g) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....	€ 16.000,00
h) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....	€ 18.000,00
i) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....	€ 22.000,00

j) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 16; .....€ 24.000,00

**VI. Gru a cavalletto con carrello-argano e sbraccio di mt. 7-8:**

k) della portata di 30t. e scartamento (luce) di ml. 10: .....€ 39.000,00

l) della portata di 50t. e scartamento (luce) di ml. 10: .....€ 45.000,00

**VII. Carrello argano bitrave:**

m) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 5.000,00

n) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 10.000,00

o) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 6.000,00

p) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 13.000,00

**VIII. Paranco elettrico da installare su carrello argano bitrave:**

q) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 2.000,00

r) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 5.000,00

s) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 3.000,00

t) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 6.000,00

**10.4 - Impianti frigoriferi: se integrati con opere murarie e solo per le cubature strettamente necessarie**

**I. Piccoli:**

a) Da 1.000 fri/ora (hp 1,0) volume 9 mc.: .....€ 3.000,00

b) Da 1.500 fri/ora (hp 1,5) volume 14 mc.: .....€ 4.000,00

c) Da 2.500 fri/ora (hp 2,0) volume 26 mc.: .....€ 7.000,00

d) Da 5.300 fri/ora (hp 3,5) volume 60 mc.: .....€ 17.000,00

e) Da 7.100 fri/ora (hp 4,5) volume 80 mc.: .....€ 21.000,00

f) Da 9.000 fri/ora (hp 5,0) volume 100 mc.: .....€ 25.000,00

g) Da 12.000 fri/ora (hp7,5) volume 130 mc.: .....€ 34.000,00

h) da 15.000 fri/ora (hp10,0) volume 160 mc.: .....€ 40.000,00

**II. Medi:**

a) da 22.000 fri/ora (hp20,0) volume 400 mc.: .....€ 62.000,00

b) da 27.000 fri/ora (hp30) volume 500 mc.: .....€ 70.000,00

c) da 38.000 fri/ora (hp35) volume 750 mc.: .....€ 92.000,00

d) da 50.000 fri/ora (hp40) volume 1000 mc.: .....€ 125.000,00

e) da 77.000 fri/ora (hp50) volume 1500 mc.: .....€ 157.000,00

f) da 100.000 fri/ora (hp60) volume 2200 mc.: .....€ 210.000,00

**III. Grandi:**

a) da 150.000 fri/ora (hp80) volume 3500 mc.: .....€ 275.000,00

b) da 200.000 fri/ora (hp100) volume 5000 mc.: .....€ 335.000,00

c) da 300.000fri/ora (hp140) volume7500 mc.: .....€ 365.000,00

d) da 400.000 fri/ora (hp190) volume 9000 mc.: .....€ 410.000,00

e) da 500.000 fri/ora (hp220) volume 12000 mc.: .....€ 492.000,00

f) da 600.000 fri/ora (hp250) volume 16000 mc.: .....€ 575.000,00

## **11.0 – Saggio di fruttuosità**

Il saggio di fruttuosità da applicare dovrebbe essere diversificato in base all'ubicazione alle caratteristiche tipologiche dell'immobile (banca, capannone, albergo, cinema, ecc.), ecc. ma, viste le numerosissime sentenze emesse dalle Commissioni Tributarie provinciali e regionali, i pareri dell'Avvocatura di Stato e le sentenze in merito da parte della Corte Costituzionale (sentenza n. 111 del 1997 ecc.), questo Ufficio, al fine di evitare l'apertura di contenziosi tributari applica (come da circ.6/2012):

**saggio di fruttuosità pari al 2% per le Categorie "D"**  
**al 3% per le Categorie "E".**

## **Indice**

❖ <b>Premessa</b>	Pag.2
<b>1.0 Definizioni</b>	Pag.2
<b>2.0 Immobili a destinazione speciale</b>	Pag.3
<b>3.0 Immobili a destinazione particolare</b>	Pag.6
<b>4.0 Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale</b>	Pag.8
<b>5.0 Vetustà delle costruzioni, degli immobili e dei macchinari infissi al suolo</b>	Pag.11
<b>6.0 Valori unitari per le categorie a destinazione speciale</b>	Pag.13
6.1 Categ. D/1 (Opifici)	Pag.13
6.2 Categoria D/2 (Alberghi e pensioni)	Pag.14
6.3 Categoria D/3 (Teatri e cinematografi)	Pag.14
6.4 Categoria D/4 (Attività sanitarie)	Pag.15
6.5 Categoria D/5 (Istituti di credito)	Pag.15
6.6 Categoria D/6 (Attività sportive)	Pag.15
6.7 Categoria D/7 (Attività Industriali)	Pag.16
6.8 Categoria D/8 (Attività commerciali)	Pag.16
6.9 Categoria D/10 (Fabbricati agricoli)	Pag.16
❖ Fabbricati per Attività agrituristica	Pag.18
❖ Fabbricati agricoli aziendali	Pag.18
<b>7.0 Valori unitari per le categorie a destinazione particolare</b>	Pag.19
7.1 Categoria E/3 (Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche)	Pag.19
<b>8.0 Altri valori e costi in opera</b>	Pag.20
8.1 Impianti Sportivi	Pag.20
8.2 Tipo di illuminazione	Pag.20
8.3 Tettoie	Pag.20
8.5 Verande, ballatoi, terrazze	Pag.21
8.6 Recinzioni	Pag.21
8.7 Valutazione delle aree	Pag.21
❖ Area del lotto sul quale sorge il fabbricato	Pag.21
❖ Aree scoperte	Pag.24
<b>9.0 Impianti e macchinari stabilmente fissi</b>	Pag.25
9.1 Ascensori	Pag.25

<b>9.2</b> <i>Montavivande</i>	Pag.25
<b>9.3</b> <i>Montacarichi</i>	Pag.26
<b>10.0</b> <b><i>Altri prezzi di impianti e macchinari</i></b>	Pag.26
<b>10.1</b> <i>Pesa ponte a bilico</i>	Pag.26
<b>10.2</b> <i>Scala mobile per trasporto persone</i>	Pag.26
<b>10.3</b> <i>Carroponte monotrave con carrello</i>	Pag.26
<b>10.4</b> <i>Impianti frigoriferi</i>	Pag.27
<b>11.0</b> <b>Saggio di fruttuosità</b>	Pag.28