



Direzione Provinciale di Rovigo

Ufficio Provinciale - Territorio

PREZZIARIO DI MASSIMA

PER LA STIME DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

(CATEGORIE "D" ED "E")

RIFERITO ALL'EPOCA CENSUARIO

1988 – 1989

INDICAZIONI CIRCA I CRITERI ADOTTABILI PER

IL CLASSAMENTO E LA STIMA DELLA RENDITA

PREMESSA

Il presente prontuario è stato predisposto, principalmente, per uniformare i procedimenti utilizzati dai tecnici dell'Ufficio Provinciale Territorio di Rovigo che si occupano di tale materia, ed aggiornato a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 (*"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 alcuni **costi di riferimento** da utilizzare per la determinazione del valore dei beni per le **tipologie ordinarie**. Si precisa ad ogni modo che **nessun prezzario può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore**, che potrà attribuire la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive, accertate anche in sede di sopralluogo e considerando pure le particolari condizioni del mercato locale e delle peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Le modalità con le quali deve essere effettuata la stima sono quelle definite dall'istruzione IV N.C.E.U. § 47 che testualmente recita: *"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" Istruzione IV § 50).

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 u.i.u. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto (Istruzione IV § 51), applicando un saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Le costruzioni del gruppo D individuano normalmente una serie di tipologie edilizie utilizzate a **fini di lucro** che hanno, quali caratteristiche comuni:

- di **non** essere normalmente, sotto il profilo tipologico, normali immobili civili e di presentare specifiche caratteristiche strutturali determinate dalla loro destinazione d'uso;
- di presentare solitamente, rispetto alle unità immobiliari a destinazione ordinaria utilizzate per scopi analoghi, **dimensioni** maggiori.

Per quanto riguarda il secondo punto, la discriminante dimensionale (peraltro non applicabile sempre e comunque) è stata fissata da questo Ufficio in **300 m²**; ad esempio, una unità immobiliare a destinazione commerciale che di norma va ascritta alla categoria C/1 deve essere ascritta alla categoria speciale D/8 se la sua superficie supera i 300 m² (nel campo della distribuzione commerciale tale dimensione è comunemente accettata come limite tra i punti vendita cosiddetti “tradizionali” e quelli “moderni” quali i supermercati e gli ipermercati, ecc..).

CRITERIO DI STIMA

Una corretta applicazione del criterio di stima riferito al costo **richiede necessariamente che l'unità immobiliare da valutare venga “scomposta”** in elementi omogenei sotto il profilo dei costi.

Ricordiamo, innanzi tutto, gli elementi fondamentali da sottoporre a valutazione:

- 1 - l'area** coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge l'unità immobiliare;
- 2 - il fabbricato o i fabbricati** di cui si compone l'unità.

NOTA BENE. La distinzione minima tra area e fabbricato (o fabbricati) **deve essere sempre esplicitata**; non appare quindi proponibile una rendita proposta basata su di un semplice valore globale a metro quadro o metro cubo dell'unità immobiliare.

L'area su cui sorge l'unità immobiliare, comprensiva di sedime e pertinenza scoperta, verrà valutata a valori di mercato, riferiti al biennio 1988-1989, comprendendo gli oneri di urbanizzazione.

Nel caso che la pertinenza scoperta presenti particolari sistemazioni, **al valore dell'area deve essere aggiunto anche il costo della sistemazione stessa**; se per esempio una parte dell'area scoperta è asfaltata, i valori da dichiarare saranno il valore dell'area per la superficie complessiva e i costi dell'asfaltatura e delle altre sistemazioni per le rispettive superfici.

Casi particolari.

Nel caso di compresenza sullo stesso mappale di più unità immobiliari a destinazione speciale, il valore dell'area può essere suddiviso tra le unità proporzionalmente al loro valore catastale, secondo il seguente schema:

- si sommano i valori dei fabbricati insistenti sull'area;

- si calcola il valore globale del lotto;
- per ciascuna unità immobiliare si calcola il valore dell'area che compete nel seguente modo:

$$\text{valore area Fabb. X} = (\text{valore Fabb X}) \times (\text{valore totale area}) : (\text{valore totale fabbricati})$$

Nel caso invece di compresenza di unità a destinazione speciale e unità ordinarie, la situazione va valutata opportunamente caso per caso.

Se, ad esempio, si considera il caso di un capannone a destinazione produttiva che comprenda l'abitazione del proprietario (unità a destinazione ordinaria), oppure il caso di uno stabilimento industriale che comprenda l'abitazione del custode (unità a destinazione ordinaria), non c'è dubbio che il valore dell'area va imputato all'unità a destinazione speciale (nettamente prevalente sotto il profilo economico), mentre le abitazioni andranno accertate in una classe di merito inferiore rispetto all'ordinarietà: la presenza delle unità a destinazione produttiva in questo caso costituisce un aggravio.

In definitiva si utilizza il criterio a costo di costruzione deprezzato e da questo, tramite il rendimento (r = saggio di fruttuosità) applicato al valore complessivo, ottenuto sommando i valori dell'area e dei fabbricati, si ottiene la rendita catastale:

$$\mathbf{Rc = r \times (V_1 + V_2)}$$

dove

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

V_2 = Costo fabbricati (eventualmente deprezzato);

r = Saggio di Redditività che deriva per convenzione giurisprudenziale dai coefficienti utilizzati ai fini fiscali: per le categorie D è il 2% (0,02), mentre per le categorie E è il 3% (0,03).

NOTA IMPORTANTE: i costi indicati, comprendono tutti gli oneri e costi derivanti dalla costruzione (oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, spese tecniche, amministrative, ecc.), e il deprezzamento infracensuario.

VALORI TABELLARI DA UTILIZZARSI PER LE STIME DI UNITÀ IMMOBILIARI RIENTRANTI NELLE CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE PER LA PROVINCIA DI ROVIGO

(VALORI DI COSTRUZIONE A NUOVO RIFERITI AL BIENNIO CENSUARIO 88/89)

A) COSTI DELLE COSTRUZIONI - generalmente classate in categorie D/1 - D/7 - D/8.

Tettoie

Tettoia di tipo semplice	Struttura portante di tipo leggere per luci modeste; copertura piana in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale.	40,00 €/m²
Tettoia di tipo medio	Struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4 – 5 m copertura comunque configurata con elementi orizzontali, eventuale presenza di muri divisori o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso.	60,00 €/m²
Tettoie a destinazione particolare	Strutture di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifinitura accurati; presenza di servizi e/o impianti. Esempio per mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto etc.	130,00 €/m²

Costruzioni Industriali

Costruzioni comuni	Ad uno o più piani a destinazione industriale (D/1 - D7) o commerciale (D8); strutture in cemento armato con copertura gettata in opera, altezza non superiore a 4 m (per piano); pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso. Per ogni piano	180,00 €/m²
Costruzioni speciali	Ad uno o più piani, struttura (c.a. acciaio o mista) portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli; rifiniture normali. Per ogni piano	250,00 €/m²
NOTA	Per i piani superiori al piano terra si applica una riduzione del costo del 10%. Per seminterrati o interrati si applica una riduzione del costo del 20%.	

Capannoni

Capannoni ad un piano	Aventi struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate. Altezza alla linea di gronda fino a 6 metri.	Per luci fino a 10 m	130,00 €/m²
		Per luci fino a 15 m	150,00 €/m²
		Per luci fino a 20 m	180,00 €/m²
		Per luci fino a 30 m	200,00 €/m²
Soppalco	Costruito mediante solaio all'interno del volume del capannone	50,00 €/m²	
NOTA	Per altezze superiori ai 5 metri si applica ai costi indicati un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 20%; per copertura a shed un incremento del 10%.		

Costruzioni per Uffici e Servizi nell'ambito di complessi industriali

Uffici	Caratterizzati da strutture o impianti di rilevanza non superiore alla norma, nuove o vecchie ristrutturare	250,00 €/m²
Uffici	aventi struttura in c.a, acciaio o mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati o impianti di una certa rilevanza, (ad es. condizionamento d'aria)	400,00 €/m²
Uffici interni al capannone	Incremento del valore del capannone per uffici realizzati all'interno della struttura già conteggiata	100,00-150,00 €/m²

Parcheggi

Parcheggio multipiano	per posto auto	7.500,00 €
	a m² da	200,00 €/m²
	a	300,00 €/m²

Cabina Enel

Cabina Enel	In muratura ordinaria o prefabbricato	100,00 €/m³
--------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Distributori Carburanti

Chiosco gestore	In muratura ordinaria o prefabbricato (completo di isola)	250,00 €/m²
Pensilina	A montante centrale (completa di plinti)	130,00 €/m²
Pensilina	A più montanti (completa di plinti)	110,00 €/m²
Serbatoi <small>(Nota: per serbatoi non interrati il costo va ridotto del 10%)</small>	Capacità 3 m ³	600,00 €
	Capacità 5 m ³	1.000,00 €
	Capacità 10 m ³	1.600,00 €
	Capacità 15 m ³	1.900,00 €
	Capacità 20 m ³	2.350,00 €

Sistemazione Aree esterne (da aggiungere al valore delle aree)

Piazzali <small>(finitura e sottofondo)</small>	Asfaltatura	10,00 €/m²	
	Gettata in cemento	15,00 €/m²	
	Autobloccanti in cls.	20,00 €/m²	
	Ghiaia/stabilizzato compattato	5,00 €/m²	
Giardino	Formazione di prato	2,00 €/m²	
Recinzioni <small>(Nota: per altezze superiori a 2,5 m incremento del 20% al metro)</small>	Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura	In ferro verniciato	80,00 €/m
		In rete metallica	25,00 €/m
		In muratura ordinaria	100,00 €/m

A-2) COSTI DELLE COSTRUZIONE - generalmente classate in categoria D/2 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6

Edifici a destinazione particolare: caratterizzati generalmente da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato, come case di cura, grandi magazzini, alberghi etc.

Alberghi: (4 stelle o superiore)	da	8.000,00 €/posto letto
	a	20.000,00 €/posto letto
Alberghi: (4 stelle o superiore)	da	13.000,00 €/stanza
	a	30.000,00 €/stanza
Alberghi (ai soli fini di valutazione di un confronto) (4 stelle o superiore)	da	400,00 €/m²
	a	700,00 €/m²
seminterrati o interrati	Riduzione del costo del	30%

Banche	da	400,00 €/m²
	a	700,00 €/m²
seminterrati o interrati	Riduzione del costo del	30%
Caveau	Camere di sicurezza per banche, camere di sicurezza per gioiellerie e attività di commercio preziosi:	300,00 €/m³
Bancomat		15.000,00 €

Costruzioni	caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri, e da un grado di rifinitura accurato (discoteche, teatri, cinema, locali pubblici, spettacoli etc.)	350,00 €/m²
seminterrati o interrati	Riduzione del costo del	20%

Grandi magazzini:	da	250,00 €/m²
	a	350,00 €/m²
- seminterrati o interrati	Riduzione del costo del	30%

Case di cura:	da	10.000,00 €/posto letto
	a	30.000,00 €/posto letto
Case di cura:	da	450,00 €/m²
	a	600,00 €/m²
- seminterrati o interrati	Riduzione del costo del	30%

Impianti Sportivi e privati	Spogliatoi per palestre e impianti sportivi	150,00 €/m²
	Palestre – in funzione della tipologia	150,00 €/m² - 300,00 €/m²
	Campi da calcio	10,00 €/m²
	Campi da tennis (cadauno)	15.000,00 €
	Piscina (piccola)	250,00 €/m²
	Piscina (grande)	200,00 €/m²

A-3) COSTO DELLE COSTRUZIONI - generalmente classate in categoria D/10.

(Premesso che alcune tipologie costruttive rientrano nelle casistiche precedenti, in questo paragrafo si riportano solo alcune casistiche specifiche.)

Serre

Serre in acciaio zincato, copertura tetto e fiancate in vetro giardino spessore mm. 3-4; portelli di aerazione di colmo e laterali cm. 150; elemento a non più di tre sostegni di m. 9-10 cadauno; peso struttura Kg/mq 14-16 completo di fondazioni e motorizzazione aperture.	60,00 €/m²
Serre con struttura portante e di copertura in profilati in acciaio zincato 4 sostegni per campata, con luce non inferiore a mt. 8 predisposto per copertura con materiale plastico rigido completo di copertura e fondazione.	35,00 €/m²
Serre con struttura portante e di copertura in nastro di acciaio zincato con 2-4 sostegni per campata di 6-10 mt. di luce, completa di manto di copertura in PVC spess: 15/100 e ancoraggio su plinti.	18,00 €/m²
NOTA	A questi valori vanno aggiunti i costi per le sistemazioni del terreno sottostante (vedasi paragrafo sistemazione aree esterne).

Costruzioni strumentali per l'agricoltura

Stalle chiuse	120,00 €/m²
Stalle aperte	70,00 €/m²
Fienili	100,00 €/m²
Magazzini, depositi attrezzi e stalle polesane	120,00 €/m²
Porcilaie e Pollai	60,00 €/m²
Capannoni avicoli con altezza 3 m	70,00 €/m²
Tunnel avicoli di struttura leggera e con altezza 2,5 m	50,00 €/m²
Portici	50,00 €/m²
Tettoie	40,00 €/m²
Vasche entro terra (comprensivo di scavo)	20,00 €/m³
Concimaie in cls e vasche (fuori terra)	20,00 €/m²
Silos cilindrici in acciaio	15,00 €/m³
Locali abitazioni in agriturismi	350,00 €/m²

B) DEPREZZAMENTO

Considerato che il momento a cui riferire la valutazione attualmente coincide con il biennio economico 1988-1989, tutto ciò che è stato realizzato successivamente deve essere considerato come nuovo e pertanto non si applica nessun deprezzamento.

Per la determinazione del deprezzamento del costo a nuovo delle strutture e degli impianti è necessario, in linea generale, determinare:

- la vita effettiva (VT_E), periodo trascorso tra la ristrutturazione o la realizzazione (la più recente) e l'epoca censuaria di riferimento 1988-1989;
- la vita utile (VT_U), arco temporale oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- il valore residuo (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Il modello di riferimento per la determinazione del deprezzamento è quello con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Considerato inoltre che le capacità produttive dovrebbero essere costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione, il valore deprezzato non può risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile.

Nella tabella seguente si riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (in percentuale) in funzione del rapporto tra vita effettiva e vita utile (VT_E/VT_U) e del valore residuo (V_R):

		$VT_{EFFETTIVA} / VT_{UTILE}$ [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%

Dove la vita utile delle varie specifiche componenti si considera in prima approssimazione pari a:

- 100 per tipologie analoghe alle residenziali;
- 50 anni per le tipologie industriali.

C) VALORI UNITARI (MQ) DI AREE DESTINATE AD OSPITARE LE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE “SPECIALE” E “PARTICOLARE”

(NB - IL VALORE DELL'AREA DEVE ESSERE SOMMATO AI COSTI DELLE COSTRUZIONI; BIENNIO CENSUARIO DI RIFERIMENTO 88/89).

C-1) VALORI RELATIVI ALLE CATEGORIE D/1, D/6, D/7, D/8 e D/10.

Ubicazione	Da	A
Rovigo	20,00 €/m ²	30,00 €/m ²
Adria – Badia Pol – Lendinara – Occhiobello – Fascia Romea	15,00 €/m ²	25,00 €/m ²
Comuni limitrofi a Rovigo	10,00 €/m ²	15,00 €/m ²
Comuni di minor pregio	5,00 €/m ²	15,00 €/m ²

AREE AGRICOLE		
Ubicazione	Da	A
Comuni Pregiati	4,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Comuni scarsamente pregiati	2,00 €/m ²	3,00 €/m ²

C-2) VALORI RELATIVI ALLE CATEGORIE D/2, D/3, D/4 e D/5.

Ubicazione	Da	A
Rovigo	50,00 €/m ²	80,00 €/m ²
Rosolina	30,00 €/m ²	100,00 €/m ²
Adria – Badia Pol – Lendinara – Occhiobello	30,00 €/m ²	80,00 €/m ²
Comuni limitrofi a Rovigo	30,00 €/m ²	50,00 €/m ²
Comuni di minor pregio	15,00 €/m ²	50,00 €/m ²

D) SAGGI DI INTERESSE DA UTILIZZARE NELLA VALUTAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI.

CATEGORIA	DESTINAZIONE	TASSO DI REDDITIVITÀ
D/1	Opifici, Cabine Elettriche.	2%
D/2	Alberghi e pensioni	
D/3	Teatri, cinematografi, sale concerto	
D/4	Case di cura ed ospedali	
D/5	Istituti di credito, cambio e assicurazione	
D/6	Impianti sportivi con fini di lucro	
D/7	Fabbricati industriali	
D/8	Fabbricati Commerciali	
D/9	Fabbricati Galleggianti	
D/10	Fabbricati Agricoli	
E/1	Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei	3%
E/2	Ponti soggetti a pedaggio	
E/3	Costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche	
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	
E/6	Fari, semafori, torri	
E/7	Fabbricati destinati all'uso 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	