



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI MESSINA

Immobili a destinazione speciale e particolare

Categoria D – E

Prontuario dei valori unitari che concorrono alla
determinazione della Rendita Catastale

Prefazione

Con il presente elaborato ci si prefigge lo scopo di individuare, sulla base di quanto disposto dalla Circolare n° 305/T del 23.12.1996 della Direzione Direzione del Catasto e dei SS.TT.EE. e successive disposizioni emanate sia a livello centrale che a livello compartimentale, idonei elementi a supporto delle attività estimative finalizzate alla ricerca della Rendita Catastale per gli immobili a destinazione speciale e particolare, classificabili nelle categorie catastali D ed E .

Nel seguito saranno riportate, pertanto, argomentazioni teoriche riferite a normative e procedure tecniche per il calcolo della rendita catastale nonché valori unitari di mercato, compresi fra un minimo ed un massimo temporalmente riferiti al biennio 1988 – 89 (Epoca Censuaria) e secondo le diversificate tipologie edilizie.

Il presente elaborato, quindi, potrà essere di ausilio a tutti quei professionisti che si troveranno impegnati nel particolare compito di denuncia in catasto di opere edilizie rientranti nelle categorie qui menzionate e costituire un primo tentativo di definizione congiunta (Professionista - Agenzia del Territorio), sin dalla produzione in front - office delle pratiche di accatastamento con metodologia Docfa, dei valori rassegnati ai vari cespiti immobiliari in categoria D ed E e ciò al fine, anche, di limitare per quanto possibile l'attività di back – office e relativi costi, nonché l'inevitabile contenzioso che ci vede impegnati presso la Commissione Tributaria Provinciale di Messina.

Va da se che i valori esposti non hanno la presunzione di definire prioritariamente il valore di mercato di ciascun immobile compreso nelle categorie D od E bensì' devono essere intesi come valori di riferimento da riesaminare, tuttavia, in quei casi particolari che richiedono un più

complesso metodo di indagine di mercato per la ricerca del più probabile valore di mercato unitario riferito all'epoca censuaria (biennio 1988 – 89).

Il lavoro di studio e ricerca richiesto per la stesura del presente documento è stato svolto con la costante ed attenta partecipazione del Dir. Trib. Scarci Geom. Ettore.

Messina, giugno 2004

Il Dirigente del Reparto 3
f.to Dr.ing. Matteo Plutino

Indice

Prefazione	Pag.	1
<u>Capitolo 1.0</u> – Definizioni	“	4
1.1 Unità a destinazione speciale	“	4
1.2 Unità a destinazione particolare	“	4
1.3 Stima censuaria	“	5
<u>Capitolo 2.0</u> – Tabella delle categorie degli immobili a destinazione speciale e particolare	Pag.	5
<u>Capitolo 3.0</u> – Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale - Stima indiretta	“	9
<u>Capitolo 4.0</u> – Valore delle costruzioni	“	11
<u>Capitolo 5.0</u> – Elenco dei prezzi unitari	“	12
5.1 Immobili a destinazione speciale	“	12
5.2 Immobili a destinazione particolare	“	17
<u>Capitolo 6.0</u> – Saggio di fruttuosità	“	18

1 . 0 - Definizioni

1 . 1 - Unità a destinazione speciale

Le unità immobiliari classificate a destinazione speciale sono quelle costruite per speciali esigenze di 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) con specifico scopo di lucro e non suscettibili di diverso utilizzo se non con trasformazioni radicali.

Nella consistenza di tali unità vengono comprese anche le pertinenze e gli impianti stabilmente fissi di cui esse sono dotate e ritenuti strumentali all'attività praticata nell'immobile.

Nelle categorie sommariamente sopra richiamate sono compresi, anche quegli immobili che, pur se non costruiti originariamente per tali attività, successivamente siano stati destinati ad attività produttiva con fini di lucro.

In tali categorie, infine, sono compresi anche gli immobili, o complesso di immobili, che al loro interno presentano più destinazioni d'uso (ad esempio artigianale o industriale e uffici); in questo caso l'attività prevalente identifica la categoria che ad essi si dovrà attribuire.

1 . 2 - Unità a destinazione particolare

Le unità a destinazione particolare sono quelle costruite per speciali esigenze pubbliche, di uso collettivo e non suscettibili di diverso utilizzo se non con radicali trasformazioni.

In esse trovano naturale collocazione le stazioni ferroviarie, i ponti, i rifornimenti di carburante, i fari, i fabbricati per il culto e tutti quegli

immobili che per le loro peculiari caratteristiche assumono particolare destinazione.

1 . 3 - Stima censuaria

La Rendita Catastale media ordinaria degli immobili a destinazione speciale e particolare (D ed E) viene calcolata con stima censuaria sommaria, quest'ultima riferita ad una ben precisa epoca, applicando i valori medi di mercato temporalmente riferiti al biennio 1988/1989 (epoca censuaria) così come stabilito dal D.M. del 20.01.1990.

Nella stima censuaria è rilevante l'epoca di riferimento in quanto essa impone l'eventuale determinazione di un adeguato coefficiente di deprezzamento per quegli immobili e impianti fissi che dovessero presentare una vetustà naturale al momento della stima stessa.

2 . 0 - Tabella delle categorie degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Nella tabella che segue vengono riportate le varie categorie, in atto vigenti, degli immobili classificabili nei Gruppi D ed E con le specifiche definizioni; per ciascuna di esse si riportano esempi tipici di immobili ivi rientranti (v. Circolare n° 5/92 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. – Serv. Tecn. III) .

Categorie attuali - Descrizione tipologica
GRUPPO “D” - Immobili a destinazione Speciale
D/1 – Opifici Unità immobiliari urbane costruite specificatamente per svolgere una attività industriale finalizzata alla trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti. <i>Esempio : fonderie, 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.</i>
D/2 – Alberghi e Pensioni Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati appositamente costruiti o trasformati per essere destinati ad attività ricettiva con fini di lucro. <i>Esempio : Alberghi, residences, villaggi turistici, locande, case di riposo o pensionati per anziani, camping, etc.</i>
D/3 – Teatri e Cinematografi, etc. Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività di spettacolo con finalità di lucro. <i>Esempio : Teatri, Cinematografi, Arene estive, Parchi giochi, Parchi zoo e tutti gli immobili finalizzati per spettacoli e simili.</i>
D/4 – Case di Cura ed Ospedali Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sanitarie con finalità di lucro. <i>Esempio : Cliniche ed istituti specializzati privati, case di cura, Ospedali, Poliambulatori, laboratori di analisi con particolari impianti fissi, centri specializzati per rieducazione fisica, etc..</i>
D/5 – Istituti di Credito - Cambio ed Assicurazioni Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività bancaria od assicurativa con finalità di lucro. <i>Esempio : Istituto di credito o di Assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, etc.</i>

D/6 – Fabbricati e Locali per esercizi Sportivi

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sportive di società private con finalità di lucro.

Esempio : Ippodromi, Velodromi, Piscine, Aree con attrezzature sportive, Campi sportivi senza costruzioni (calcetto, tennis, basket ect.) campi da golf, maneggi etc .

D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; 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, Impianto 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.

D/8 – Fabbricati Costruiti o adattati per le Speciali esigenze di una attività Commerciale

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività commerciale.

Esempio : Centri Commerciali, Supermercati, Discoteche, Autorimesse pubbliche, parcheggi a pagamento su area privata, posti barca, Ipermercati, Autogrill autostradali.

D/10 – Attività Agricole

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad Aziende Agricole composte da articolati compendi immobiliari ivi compresa l'attività di agriturismo.

GRUPPO “E” - Immobili a destinazione Particolare

E/1 – Stazioni di Servizio

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati edificati per stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

Esempio : Stazioni ferroviarie, Metropolitane, etc..

<p>E/2 – Ponti Ponti Comunali e Provinciali soggetti a pedaggio nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche.</p>
<p>E/ 3 – Costruzioni e Fabbricati per Speciali esigenze Pubbliche Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati edificati per speciali esigenze pubbliche.</p> <p><i>Esempio : Edicola dei giornali, Chioschi dei Bar, Rifornimento di autoveicoli, sale di aspetto di tranvie, stazioni autotranviarie, stazioni di servizio autostradali in cui vi sia una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, padiglioni degli Enti comunali di assistenza, pese pubbliche etc</i></p>
<p>E/ 4 – Recinti Unità immobiliari urbane costituite da recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame, etc.).</p>
<p>E/ 5 – Fortificazioni Unità immobiliari urbane costituite da fortificazioni e loro dipendenze.</p>
<p>E/ 6 – Fari Unità immobiliari urbane costituite da fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio Comunale.</p>
<p>E/ 7 – Culto Unità immobiliari urbane costituite da Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.</p>
<p>E/ 8 – Cimiteri Unità immobiliari urbane costituite da Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.</p>
<p>E/ 9 – Edifici a Destinazione Particolare Unità immobiliari urbane costituite da Fabbricati a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo "E" .</p> <p><i>Esempio : Magazzini per consorzio Agrario, Acquedotti civici, mattatoi pubblici, campi sportivi pubblici, etc.</i></p>

N.B. – Nella categoria **D/5** vengono inquadrati anche gli Uffici Postali di maggior consistenza nei quali di norma si svolgono operazioni finanziarie assimilabili alle attività para bancarie, nonché quegli edifici progettati specificatamente per l'attività postale (moduli prefabbricati ove sono allocati gli Uffici postali nei Comuni medio-piccoli).

Nella categoria **D/7** vanno accertati i centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, sia se gestiti da poste Italiane che da operatori privati.

Nella categoria **E/7** vanno inquadrati i luoghi pubblici destinati all'esercizio pubblico dei culti e la rendita catastale rappresenta, in atto, indicazione ai soli fini inventariali (Circolare prot. n° 20779/01 dell'Agenzia del Territorio).

3 . 0 – Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale - Stima indiretta .

Volto alla quantificazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale o particolare, richiede la determinazione del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare) riferito all'epoca censuaria (biennio 1988 – 89) sulla base della destinazione per la quale l'immobile era stato realizzato.

Quest'ultimo dovrebbe essere pari alla sommatoria dei singoli valori dei seguenti fattori che concorrono alla produzione :

- Valore dell'area riferito all'epoca censuaria.
- Valore a nuovo, riferito all'epoca censuaria, dei manufatti e degli impianti fissi, adeguatamente deprezzati qualora risultino realizzati prima del biennio 1988/89. Il valore di mercato dei

fabbricati è determinabile attraverso la stima del suo costo di riproduzione visto la scarsa domanda manifestata, in genere, per tali beni da parte della molteplicità degli operatori.

Tuttavia, in considerazione delle finalità della stima, si ritiene di poter rassegnare per ciascun immobile, a seconda della sua destinazione, dei valori di mercato unitari comprensivi sia dell'area di sedime che dei manufatti sovrastanti, temporalmente riferiti al biennio 1988/89.

Ciò presuppone il reperimento di dati storici relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi a quello oggetto di stima verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima e ricadenti nella medesima zona od in altra ad essa assimilabile; indagine che è stata condotta grazie alla gran quantità di dati desunti dalle attività estimali svolte da questo ufficio nonché da decisioni assunte in materia dalla Commissione Tributaria Provinciale di Messina.

Nel caso di opifici industriali (D1) e stazioni di servizio(E1), al valore dianzi determinato dovrà sommarsi il valore degli impianti fissi riferito al medesimo periodo (biennio 1988/89).

Il prodotto del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare comprensiva degli impianti fissi) così determinato per un adeguato saggio di fruttuosità da luogo al Beneficio Fondiario.

Quest'ultimo è direttamente ascrivibile alla **Rendita Catastale** da assegnare all'immobile interessato ed è da intendere al lordo di imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie (Istruzione III, paragrafo 51).

4 . 0 - Valore delle Costruzioni .

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

- Immobili costruiti in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento; (biennio 1988/89)
- Immobili costruiti in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento; (biennio 1988/89)

Nel primo caso, agli immobili valutati sulla base del valore a nuovo riferito all'epoca censuaria dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento (v. Tabella seguente) riferibile al valore della sola sovrastruttura e ritenendo che l'incidenza del valore del suolo possa variare da un minimo del 5 % nelle zone a basso indice di fabbricabilità (agricole ,etc.) ad un massimo del 30% nelle zone ad elevato indice di fabbricabilità (turistico alberghiere).

Anni di vetustà	Coefficiente di deprezzamento		Anni di vetustà	Coefficiente di deprezzamento
1	1,00		13	0,88
2	0,99		14	0,87
3	0,98		15	0,86
4	0,97		16	0,85
5	0,96		17	0,84
6	0,95		18	0,83
7	0,94		19	0,82
8	0,93		20	0,81
9	0,92		28	0,72
10	0,91		38	0,62
11	0,90		48	0,52
12	0,89		58	0,42

Nel secondo caso, qualora gli immobili siano stati valutati sulla base del valore a nuovo riferito al momento della stima, potrà essere applicato, secondo il procedimento teorico sopra enunciato ed al fine di ricondurre tale valore all'epoca censuaria, un opportuno coefficiente di sconto posto indicativamente pari al 20%.

5 . 0 - Elenco dei Prezzi Unitari .

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

5 . 1 - Immobili a destinazione Speciale .

Categoria “D1” - “OPIFICI INDUSTRIALI”

- A -** Capannoni industriali in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole: **da € 100,00 a € 200,00 al mq**

- B -** Capannoni industriali in struttura metallica con copertura di tipo leggero (in lamiera grecata o similare e tamponatura in laterizi): **da € 130,00 a € 260,00 al mq**

C - Capannoni industriali in struttura mista (cemento armato e tamponatura in muratura) con copertura metallica a volta o a falda:
da € 230,00 a € 280,00 al mq

D - Capannoni industriali in cemento armato:
da € 300,00 a € 400,00 al mq

E - Edifici industriali (spogliatoi, mense, uffici, ecc. ecc. con struttura mista cemento armato e muratura): **da € 400,00 a € 750,00 al mq**

F - Aree di pertinenza: **da € 20,00 a € 35,00 al mq**

G - Aree attrezzate ed urbanizzate: **da € 30,00 a € 60,00 al mq**

H - Cabine elettriche di modesta superficie: **da € 50,00 a € 100,00 al mc**

I - Impianti stabilmente fissi :

Nelle attività industriali vi è da considerare gli impianti stabilmente fissi, 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 di deprezzamento al fine di valutare il loro degrado quest'ultimo rapportato al costo di ammortamento che normalmente si esaurisce dopo un periodo pari a 2/3 di quello utile complessivo.

Di seguito si indicano alcuni dei principali impianti fissi e relativi costi.

- Pesa a Ponte a bilico in opera completa e funzionale

Portata 40-50 T., pianale 9.00 x 3.20 e pesatore semplice:	€ 8.500,00
Portata 40-50 T., pianale 9.00 x 3.20 e pesatore elettronico:	€ 11.500,00
• Scala mobile per trasporto di persone completa in opera e funzionante per portata a gradino di 500 Kg./mq. :	€ 40.000,00
• Carroponte monotrave con carrello – paranco della portata di 2 tonn. e scartamento di ml.11	€ 5.500,00
• Carroponte monotrave con carrello – paranco della portata di 6 tonn. e scartamento di ml.16	€ 9.500,00
• Celle frigorifere da 1.000 fri/ora volume 9mc.	€ 3.400,00
• Celle frigorifere da 1.500 fri/ora volume 14mc.	€ 4.100,00
• Celle frigorifere da 5.300 fri/ora volume 60mc.	€ 17.500,00
• Celle frigorifere da 9.000 fri/ora volume 100mc.	€ 26.000,00
• Celle frigorifere da 15.000 fri/ora volume 160mc.	€ 43.000,00

Categoria “D2” - “ALBERGHI E PENSIONI”

- **Zona Centrale** (Messina 1° zona, Taormina 1° zona, Giardini, Isole).

A – Struttura in muratura ordinaria, rifiniture di tipo civile:

da € 1.250,00 a € 2.000,00 al mq

B – Struttura in cemento armato rifiniture di tipo civile:

da € 1.500,00 a € 2.500,00 al mq

C – Aree attrezzate (verde, viabilità, parcheggi etc.):

da € 150,00 a € 250,00 al mq

- **Zona Periferica e Provincia** (Messina 2° zona, Taormina 2° zona, Giardini, Isole).

A – Struttura in muratura ordinaria, rifiniture di tipo civile:

da € 600,00 a € 1.000,00 al mq

B – Struttura in cemento armato, rifiniture di tipo civile:

da € 750,00 a € 1.250,00 al mq

C – Aree attrezzate (verde, viabilità, parcheggi etc.):

da € 50,00 a € 120,00 al mq

Categoria “D3” - “TEATRI E CINEMA”

- Zona Centrale (Messina): da € 1.000,00 a € 2.000,00 al mq
- Zona Periferica (Messina e Provincia):
da € 500,00 a € 1.250,00 al mq

Categoria “D4” - “CLINICHE E CASE DI CURA”

- Messina: da € 1.000,00 a € 2.000,00 al mq
- Provincia: da € 500,00 a € 1.750,00 al mq

Categoria “D5” - “BANCHE E ISTITUTI DI CREDITO”

- Messina zona Centrale: da € 2.000,00 a € 3.500,00 al mq
- Messina zona Periferica e Provincia:
da € 750,00 a € 2.000,00 al mq

**Categoria “D6” - “FABBRICATI ED IMPIANTI PER ATTIVITA’
SPORTIVA”**

1. Aree attrezzate e di pertinenza: **da € 5,00 a € 30,00 al mq**
2. Campo da tennis in terra battuta completo di rete di recinzione: **da € 20,00 a € 30,00 al mq**
3. Campo da tennis in sintetico completo di rete di recinzione:
da € 30,00 a € 45,00 al mq
4. Spogliatoi: **da € 250,00 a € 500,00 al mq**
5. Campo Polivalente in sintetico: **da € 60,00 a € 90,00 al mq**
6. Palestre coperte: **da € 500,00 a € 1.000,00 al mq**
7. Piscina scoperta: **da € 250,00 a € 400,00 al mq**
8. Campo di calcio: **da € 90.000,00 a € 140.000,00 cadauno**
9. Campi di bocce scoperti: **da € 4.000,00 a € 5.000,00 cadauno**
10. **Illuminazione:**
 - A – Campo da tennis: **da € 2.500,00 a € 4.000,00 cadauno**
 - B – Campo polivalente: **da € 5.000,00 a € 7.500,00 cadauno**
 - C – Campo di Calcio: **da € 15.000,00 a € 40.000,00 cadauno**

Categoria “D7” - “FABBRICATI INDUSTRIALI”

vedi categoria “D1”

Categoria “D8” - “ATTIVITA’ COMMERCIALI”

In base ai locali ove sono esercitate le attività possono essere utilizzati i valori riassunti per la categoria “D1”.

Per i locali edificati specificatamente per tale attività:

- zona Centrale (Messina): **da € 1.500,00 a € 3.500,00 al mq**

- zona Periferica (Messina) e Provincia:

da € 750,00 a € 1.750,00 al mq

Categoria “D10” - “ AZIENDE AGRICOLE ”

Fabbricati: **da € 400,00 a € 1.000,00 al mq**

Area cortilizia: **da € 5,00 a € 20,00 al mq**

5 . 2 - Immobili a destinazione particolare .

Categoria “E” - I valori unitari da applicare si sceglieranno tra quelli del gruppo “D” con l'avvertenza che trattandosi di unità immobiliari di utilità collettiva si opterà per i valori unitari prossimi a quelli minimi.

Costituiscono eccezione i rifornimenti di carburante per i quali si riportano di seguito i costi di produzione delle opere e degli impianti fissi cui dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.

- Opere piazzale: **da € 6,50/mq ad € 50,00/mq**
- Isole distributori: **da € 70,00/mq a € 85,00/mq**
- Serbatoi (in funzione della capacità):
da € 1.300,00 a € 30.000 cadauno
- Erogatori: **da € 2.500,00 a € 14.000,00** cadauno
- Pensiline e tettoie: **da € 130,00/mq a € 260,00/mq**
- Chioschi e costruzioni in muratura:
da € 370,00/mq a € 500,00/mq
- Lavaggio auto (a corpo): **da € 10.000 a € 30.000** cadauno
- Insegna: **da € 1.800,00 a € 7.000** cadauna

6 . 0 - Saggio di fruttuosità

Il saggio di fruttuosità da applicare è pari a quello derivante dai coefficienti fiscali di rivalutazione per la determinazione del valore ai fini fiscali (imposte di registro ,ecc.) e di seguito indicato.

Categoria “D” = 2%

Categoria “E” = 3%.

Il Direttore Tributario

f.to *Geom. Ettore Scarci*

Il Dirigente del Reparto 3°

f.to *Dr.ing. Matteo Plutino*

Il Direttore dell'Ufficio

f.to *Dr .ing. M. Bellinvia*