

PRONTUARI TECNICI

LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

*Appunti tecnici a supporto della proposta di classamento
prevista dal Decreto Ministeriale n. 701 del 19 aprile 1994*

a cura del **SETTORE GESTIONE BANCHE DATI E SERVIZI TECNICI
DELL' UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA
DELL' AGENZIA DEL TERRITORIO**

*Direttore
Dott. Ing Sebastiano RAMPULLA*

*Responsabile del Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici
Dott. Ing. Mario Roberto FLORIO*

Edizione curata ed elaborata dall' Ing. Mario Roberto FLORIO

Catania , maggio 2010

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE DEI GRUPPI "D" ED "E"

aggiornato in base alle disposizioni ministeriali attualmente vigenti [marzo 2008]

Gruppo D (Immobili a destinazione Speciale)

- D/1** Opifici (*fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione*) ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse di essi nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (*ad esempio, una fabbrica di automobili o di motocicli, un cementificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.*) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (*ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture*); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche di trasformazione, centrali idroelettriche, impianti eolici, termoelettrici, fotovoltaici, nucleari, ecc.; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.
- D/2** Alberghi e villaggi turistici, locande e pensioni, case di riposo o pensionati per anziani.
- D/3** Teatri e cinematografi e discoteche; arene, parchi gioco, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti o spettacoli e simili. (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*).
- D/4** Case di cura, ospedali e poliambulatori.
- D/5** Istituti di credito, cambio e assicurazioni : limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un'attività bancaria o parabancaria (*ad esempio, i Palazzi della Banca d'Italia, le sedi centrali degli Istituti di credito, cambio ed*

assicurazione) e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente (e non occasionale) nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo "A" (ad esempio, "A/10") o del gruppo "C" (ad esempio, "C/1"). Vanno inclusi in questa categoria anche gli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali – di norma – si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabanarie purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l'attività postale (spesso costruiti con moduli prefabbricati) e cioè non siti in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali (categoria "C/1"), anche se dotati di eventuali blindature e di locali di sicurezza per accogliere i valori (Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

- D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi; ippodromi, velodromi, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili. Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate; impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico - sportiva a gestione reddituale. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.).
- D/7** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato, perché situato in località differente, anche se nel medesimo comune. Si tratta, pertanto, di immobili di tipo industriale ove non vi sia allocata l'attività industriale. In genere sono i fabbricati destinati ad attività di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti non su scala industriale. In ultima analisi si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività produttiva di tipo artigianale o industriale senza avere particolari specificità, nel senso che da un lato possono essere convertiti a produzioni diverse e dall'altro non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni (i cosiddetti capannoni tipici). Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata (circolare n. 127 del 18 luglio 1939), gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza d'attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione

reddituale (*Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari* ; aree per deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario *Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*); gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o di società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini orizzontali o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale (*Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.. II.*); i locali utilizzati dai concessionari d'auto, se dotati d'attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione e riparazione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti d'estrazione d'acque dal sottosuolo ed in genere le industrie d'occupazione (quelle, cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti, e quindi, le industrie estrattive, come le cave, le miniere, ecc.); costruzioni che ospitano impianti di amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione (via cavo o etere) e alla diffusione della telefonia mobile, quando tale impianto è installato su un'area di terreno recintata e le apparecchiature elettroniche di controllo sono ubicati in manufatti a corredo; le costruzioni tese ad ospitare impianti radio-televisivi o telefonici mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere (*vedi circolare 16 maggio 2006, n. 4*) ; vanno anche inclusi in questa categoria i Centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati (*Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*) e quelle costruzioni connesse alle attività agricole (*ad esempio le cantine sociali*) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli.

- D/8** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi: gli auto silos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi «a raso» a pagamento; le aree attrezzate a sosta per caravan (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); le aree per deposito di rottami o inerti, ecc., qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.*); i porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo, ed i posti barca situati nei suddetti porti (*Circolare 14 marzo 1992, n. 5, della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota 6 febbraio 2002, n. 13329, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio*); capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); quei locali di vasta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre; gli autosaloni nei quali si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli;

campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); strutture complesse di stabilimenti balneari con attività multiformi (presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.), sempre che vi sia una correlazione con l'attività principale; i fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati; fiere campionarie; le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio); le caserme, le scuole, gli asili infantili e gli uffici pubblici in genere dislocati in immobili di proprietà privata (§ 3.1.3, lettera "e" della circolare 16/05/2006 dell'Agenzia del territorio); l'insieme di unità immobiliari commerciali (outlet) presenti in compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo (art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio). Vanno anche inclusi in questa categoria quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti.

In merito alle «fiere campionarie», quando il compendio stesso è composto da più fabbricati ed aree con diverse utilizzazioni sia riguardo all'uso specifico che alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea. Pertanto, gli immobili della fattispecie, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale, si dichiarano:

a) per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, come unica unità immobiliare censibile nella categoria "D/8" e comprendente di norma: biglietterie, sale di attesa, locali adibiti ad uffici a diretto servizio di gestione del complesso; servizi igienici; parcheggi auto siti all'interno del perimetro della fiera, ad uso del personale dipendente ed espositori; magazzini merci, piazzali deposito merci e piani caricatori; impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti ad uso interno del complesso fieristico; padiglioni ed aree destinate all'esposizione con relative pertinenze; locali destinati al personale di vigilanza e di sicurezza; pronto soccorso.

b) Come distinte unità immobiliari, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità e redditività e destinati a: abitazioni e foresterie; bar – caffè e ristoranti; rivendite di giornali e tabacchi; negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce; centri commerciali; alberghi e ostelli; uffici pubblici o privati; caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza; musei, pinacoteche, sale convegni e scuole; magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere; autosilos e aree di parcheggio; altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

(Nota C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II, Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio e Art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio).

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento.

D/10 (*) Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (*costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazioni di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera «protezione» di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, le cantine sociali e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.*), comprese quelle costruzioni, all'interno dell'azienda agricola, destinate ad attività agrituristiche, a condizione che esse abbiano un rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività agricole, dovendo queste ultime rimanere comunque prevalenti, con riferimento al tempo necessario all'esercizio di dette attività e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dall'ordinamento regionale (cfr. Legge Regione Sicilia n.25 del 09/06/1994). . Non rientrano nei fabbricati per funzioni produttive connesse con le attività agricole, quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività previste dal combinato disposto dell'art. 32, modificato dall'art. 15 del decreto Igvo 29/03/2004, n 99, e dell'art 42 del TUIR , con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti non superiore al 50%. Qualora sia presente quest'ultima circostanza le costruzioni si devono far rientrare nella categoria "D/7" ovvero nella categoria "D/8", laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli o la commercializzazione degli stessi (§ 3.3. 1. della Circolare dell'Agenzia del territorio n. 4 del 16 maggio 2006).

(*) *Introdotta con D.P.R. 23 marzo 1998 n.139*

Gruppo E **(Immobili a destinazione Particolare)**

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere quando sono utilizzate per fine pubblici e non per attività turistica (*stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.*). Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla Direzione dell'Agenzia del territorio con Circolare 16 maggio 2006, n. 4, specificatamente al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e al correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio, alla Circolare 13 aprile 2007 dell'Agenzia del territorio, nonché alle Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007 e n. 54376 dell'11 luglio 2007 dirette anche alla Rete Ferroviaria Italiana.
Non sono censibili in categoria "E/1" i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, nonché gli impianti di risalita (*funivie, sciovie, seggiovie, ecc.*), quando hanno esclusivamente o prevalentemente destinazione commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico -escursionistici.

- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche come sale di aspetto di tranvie; le stazioni auto tranviarie, stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti o lubrificanti (con l'esclusione di eventuali autolavaggi a spazzole o rotante, chiosco, locali di deposito che vanno dichiarati nella appropriata categoria ordinaria) nonché un'esigua (max mq. 8) attività di vendita dei di autoaccessori e lubrificanti, con la porzione di area scoperta pertinente; chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni auto tranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, padiglioni degli Enti comunali di Assistenza destinati ad uso di refettori con cucina per finalità di assistenza pubblica, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale; le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio. Rientrano in tale categoria, in ogni caso, i manufatti e gli immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza, di una stabile permanenza nel luogo in cui sono installati, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "classi". (*Lettera circolare C3/327 del 2 giugno 1997 della ex Direzione centrale del Catasto, dei Servizi geotopografici e della Conservazione dei RR.II., § 2.3 della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, art. 2, comma 40, del D.L. 03/10/2006, n. 262, correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007, n. 4, tutti dell'Agenzia del territorio*).
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (*per mercati, per posteggio bestiame, ecc.*). Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili, costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare al cune esigenze primarie (*biglietteria, servizi igienici, accoglienza, ecc.*); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività commerciale.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*). Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" (*ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.*), "commerciali" o "terziarie" (*negozi, uffici, ecc.*), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale.

- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale (*Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR II.*); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (*torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile*), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali (*Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.II.*).

NOTA

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale. Per le stesse categorie del gruppo E, con l'esclusione, quindi, delle categorie E/7 ed E/8, è bene consultare i paragrafi 2.3, 3.1.3, lettere a) e b), della Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e l'intera Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del territorio.

1. PREMESSA

*Le indicazioni contenute in questo prontuario non hanno la pretesa di essere esaustive del problema della determinazione della rendita dei fabbricati ascrivibili alle categorie del gruppo "D" ed "E", esse sono da considerare un contributo per il tecnico che effettuerà il calcolo o la verifica della rendita catastale e, pertanto, non possono intendersi sostitutive della "stima diretta", ma solo di ausilio alla stessa. Esse fanno riferimento a **condizioni ordinarie** generali e non puntuali. Sarà cura del tecnico incaricato della stima utilizzare i dati contenuti nella presente pubblicazione quando gli stessi siano adattabili al caso specifico.*

I Valori Unitari e le metodiche operative contenuti nel presente prontuario sono in uso dall'anno 2006 al personale tecnico interno all'Ufficio Provinciale di Catania che effettua la validazione del classamento proposto; nel periodo in uso, essi hanno contribuito a ridurre sensibilmente il ricorso da parte del Contribuente alle Commissioni Tributarie, dimostrandosi sufficientemente attendibili, anche grazie all'ancoraggio degli stessi, nel caso di valutazione a superficie, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che l'Ufficio di Catania da sempre cura con grande attenzione impiegando, per la sua alimentazione, ingenti risorse umane.

Il presente Prontuario viene adesso messo a disposizione anche dei professionisti esterni per venire incontro alle numerose richieste di valori da applicare a casi concreti, per diminuire ulteriormente il contenzioso catastale e concorrere ad una maggiore trasparenza ed equità fiscale.

Catania, maggio 2010

Ing. Mario Roberto FLORIO
Responsabile Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici
Ufficio Provinciale di Catania

GLI IMMOBILI URBANI E LE CATEGORIE CATASTALI

GLI IMMOBILI APPARTENTI ALLE CATEGORIE ORDINARIE DEI GRUPPI "A", "B", "C"

Sono immobili con ordinarietà di caratteri e buona diffusione sul territorio. Per questi è stata possibile la suddivisione in più insiemi di immobili omogenei per caratteristiche intrinseche (Categoria) e reddituali (Classe). Si è proceduto, pertanto, mediante "Stima Parametrica", con applicazione di "tariffe d'estimo".

GLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE SPECIALI DEL GRUPPO "D"

Sono immobili con specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale , tale da non permetterne una utilizzazione diversa rispetto a speciali esigenze di attività industriali e/o commerciali. La specificità sopra richiamata non consente di avvalersi di una "Stima Parametrica", ma occorre eseguire una "Stima diretta (o puntuale)".

GLI IMMOBILI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE PARTICOLARI DEL GRUPPO "E"

Sono immobili con singolarità della destinazione, costruite per particolari esigenze di attività di servizio pubblico, con l'esclusione delle parti di fabbricato non strettamente strumentali all'esercizio della destinazione pubblica.

La singolarità sopra richiamata non consente di avvalersi di una "Stima Parametrica", con la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci e tanto meno per redditività, ma occorre eseguire una "Stima Puntuale (o Diretta)".

Si ha, pertanto, che per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (D ed E) non si fa luogo al computo di consistenza catastale; per esse la rendita catastale si determina per stima diretta per ogni singola unità immobiliare

Come è noto la:

$$\text{Rendita Catastale (R.C.)} = \text{Reddito Lordo annuo Imponibile}^{(1)}$$

⁽¹⁾ al netto delle spese di parte proprietaria e al lordo delle imposte

Si distinguono due casi:

I) Mercato Locativo Presente

Allora si ha:

$$\mathbf{R.C. = R_{LORDO} - Spese_{DI PARTE PROPRIETARIA}}$$

Dove R_{LORDO} = Reddito medio annuo lordo

Si determina direttamente (quando è noto)

Si determina indirettamente per confronto o comparazione (quando non è noto)

Spese _(DI PARTE PROPRIETARIA) $\approx 30\%$ (Ammortamento di capitali, manutenzione straordinaria, assicurazione, sfritto ed inesigibilità)

Quindi:

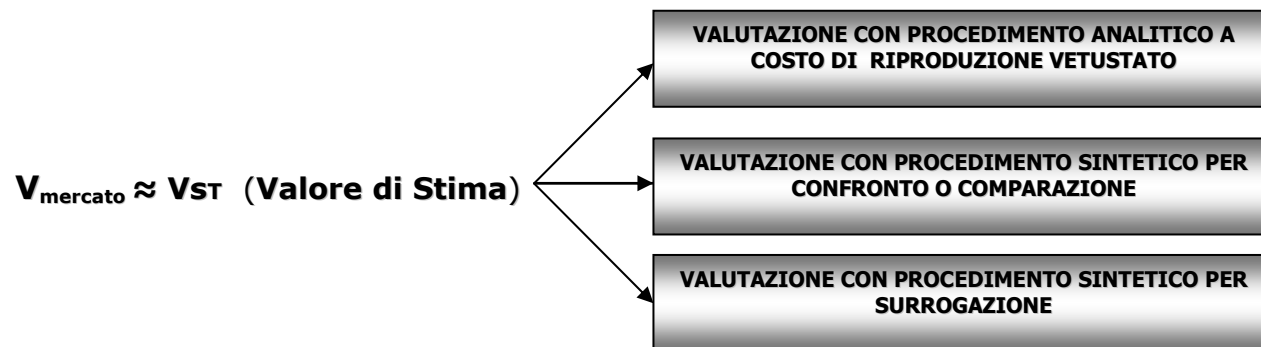
$$\mathbf{R.C. \approx 0,70 \times R_{LORDO}}$$

II) Mercato Locativo Assente

In tal caso si ha:

$$\mathbf{R.C. = V_{mercato} \times R}$$

Dove : **R ≥ 0,02 per il gruppo "D"**
R ≥ 0,03 per il gruppo "E"



CATEG	ATTIVITA'	PROCEDIMENTO DI STIMA CONSIGLIATO
D/1	INDUSTRIALE	ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO
D/2	COMMERCIALE	SINTETICO PER SURROGAZIONE(*)
D/3	COMMERCIALE	SINTETICO PER SURROGAZIONE(*)
D/4	DI SERVIZI	SINTETICO PER SURROGAZIONE(*)
D/5	TERZIARIA	SINTETICO PER SURROGAZIONE(*)
D/6	SPORTIVA	SINTETICO PER SURROGAZIONE E/O ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO(*)
D/7	PARAINDUSTRIALE	SINTETICO PER SURROGAZIONE E/O ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO(*)
D/8	COMMERCIALE	SINTETICO PER SURROGAZIONE(*)
D/9	DI SERVIZI/COMM.	ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO
D/10	AGRICOLA	SINTETICO PER SURROGAZIONE E/O ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO
E1÷E9	PUBBLICA	ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO

(*) - In alternativa al Procedimento Sintetico per Confronto o Comparazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA V_{ST}

IL PROCEDIMENTO ANALITICO A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO

Premesso che tale procedimento si applica di preferenza per gli immobili da allibrare nella **Categoria D/1** e per i "capannoni propriamente detti" (vedi più avanti la definizione di "Capannone Tipico" e di "Capannone industriale"), in generale si ha :

$$V_{ST} = (K^*_{CF} \times D_F) \times V_c + K_{t(se)} + K_a + (K_I \times D_I) \quad (\text{€})$$

K^*_{CF} = Costo unitario di costruzione del fabbricato a nuovo

$K_{t(se)}$ = Costo unitario delle sistemazioni esterne (*pavimentazione, illuminazione esterna, impianti di smaltimento delle acque piovane, segnaletica orizzontale, sistemazione a verde, recinzioni, etc.*)

K_a = Costo dell'area

K_i = Costo degli impianti stabilmente infissi a nuovo

D_F = Coefficiente di deprezzamento del fabbricato per vetustà

D_I = Coefficiente di deprezzamento degli impianti per obsolescenza

V_c = Volume della costruzione

COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO A NUOVO (K_{CF})

$$K^*_{CF} = (K_{tc} + O_{ed} + S.G. + U_p) \quad (\text{€/mc})$$

Dove : K^*_{tc} = Costo tecnico unitario di costruzione (costo delle materie prime, dei prodotti semilavorati e finiti, costo della mano d'opera, ...)

O_{ed} = Oneri sul costo unitario di costruzione

In dettaglio si ha : $O_{ed} = O_{\text{professionali}} + O_{\text{concessori}} + O_{\text{finanziari}}$

- $O_{\text{professionali}}$ = Spese per la progettazione, dir. lavori e collaudo ($\approx 0,05$ di K^*_{tc})
- $O_{\text{concessori}}$ = Spese per oneri di urbanizzazione ($\approx 0,04$ di K^*_{tc})
- $O_{\text{finanziari}}$ = ($\approx 0,13$ di K^*_{tc})

- Oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione

Premesso che i tempi sono connessi al procedimento di costruzione ordinario, si può ipotizzare una ripartizione della tempistica seguente:

- ✓ 40% Struttura
- ✓ 30% Impianti
- ✓ 30% finitura

Si potrà assumere l'intero costo in un momento corrispondente al 50% del tempo occorrente per l'edificazione completa.

Ponendo per le strutture industriali la durata di 12 mesi si ha:

$$O_{\text{finanziari su } K_{\text{tc}}} = K^*_{\text{tc}} \times (q^n - 1)$$

con $n=0,5$; $q=1+r = 1,15$; $q^n = 1,075$

dove $r =$ prime rate ABI (1988-89) (0,13) + Spread (0,02) = 0,15

Quindi si ottiene che : $O_{\text{finanziari su } K_{\text{tc}}} \approx 0,075 \times K^*_{\text{tc}}$.

- Oneri finanziari sul costo degli oneri professionali

Anche in questo caso l'entità del capitale anticipato per la progettazione, direzione lavoro e collaudo, si considera concentrata al 50% del tempo occorrente per l'edificazione compiuta. Si ha:

$$O_{\text{finanziari su oneri professionali}} = O_{\text{professionali}} \times (q^n - 1)$$

con $n=0,5$; $q=1+r = 1,15$; $q^n = 1,075$

poiché si pone

$$O_{\text{professionali}} \approx 0,05 K^*_{\text{tc}}$$

si ha :

$$O_{\text{finanziari su oneri professionali}} = 0,055 \times K^*_{\text{tc}}$$

Quindi in generale si ha che :

$$O_{\text{finanziari}} \approx 0,13 \times K^*_{\text{tc}}$$

Pertanto:

$$O_{\text{ed}} \approx 0,22 \times K^*_{\text{tc}}$$

S.G. = Spese generali : complesso di voci afferenti la gestione manageriale dell'operazione immobiliare :spese per il rilascio di permessi, spese per finanziamenti, promozione e commercializzazione.

$$\mathbf{S.G. \approx 0,03 \times K^*_{\text{tc}}}$$

U_p = Utile unitario del promotore edilizio

$$\mathbf{U_p \approx 0,20 \times K^*_{\text{tc}}}$$

Riepilogando, in generale si ha :

$$\mathbf{K^*_{CF} \approx K^*_{\text{tc}} + [0,45 \times K^*_{\text{tc}}] = 1,45 \times K^*_{\text{tc}} \quad (\text{€}/\text{mc})}$$

Nel caso di stima diretta di unità immobiliari urbane appartenenti alle Categorie Speciali (D) e Particolari (E), quest'ultima si specializza nella equivalente:

$$\mathbf{K^*_{CF} \approx [K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. princ.})} + K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. acc.})} + K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. compl.})}] \quad (\text{€}/\text{mc})}$$

$K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. princ.})}$ = Costo unitario di Costruzione del Fabbricato Principale (cfr. TAB. 1)

$K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. acc.})}$ = Costo unitario di Costruzione del Fabbricato Accessorio

$K^*_{\text{CF}(\text{fabbr. compl.})}$ = Costo unitario di Costruzione del Fabbricato Complementare

In tal caso i valori dei **Costi di Costruzione** dei diversi tipi di fabbricato vanno riferiti al **biennio economico 1988-1989**, così come stabilito dal D.M. del 20.01.1990

✚ **COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO DEL FABBRICATO PER VETUSTA' (D_F)**

Si ha che:

$$D_F = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 \quad (\text{cfr. TABELLA N. 2})$$

(espressione fornita dall'Unione Europea degli Esperti Contabili)

Dove : **A**= anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile.

Si può fissare in **n=50 il numero degli anni di vita utile** di un fabbricato industriale.

✚ **COSTO DELL'AREA DI SEDIME E SCOPERTA (K_a)**

Si ha che : $K_a = K_{pa} + O_{area} \quad (\text{€})$

Dove **K_{pa}**= *costo proprio dell'area pronta per l'edificazione (quindi con "permesso di costruire")*

O_{area} = Oneri finanziari sull'area pronta per l'edificazione.

Si pone: **O_{area} ≈ 0,15 x K_{pa}**

Quindi si ha : $K_a \approx 1,15 K_{pa} \quad (\text{€})$

Si può anche porre, più semplicemente e con accettabile approssimazione per lo scopo della stima:

$$K_a \approx I.A. \times K_{CF} \quad (\text{€})$$

Dove **I.A.**= *incidenza media dell'area sul costo di costruzione*

K_a = *Costo dell'area di sedime e scoperta*

K_{CF} = *K_{CF}(princ.)+ K_{CF}(acc.)+ K_{CF} (compl.)*

Assumendo come **Coefficiente Base di I.A.** il valore :

$$I.A.* = 0,20$$

Questo coefficiente deve essere corretto in dipendenza della zona, del mercato edilizio e dell'estensione dell'area interessata dal fabbricato.

Si pone, pertanto :

UBICAZIONE	Ub
Zona Industriale	0,60
Zona Periferica Poco Urbanizzata	0,90
Zona Periferica Urbanizzata	1,10
Zona Semiperiferica	1,35
Mercato Edilizio	Me
Normale	1,00
Buono	1,20
Ottimo	1,40
Superficie Lotto	Sl
fino a mq. 1000	1,00
da mq 1.001 a mq. 2.500	0,95
da mq 2.501 a mq. 5.000	0,90
oltre mq. 5.000	0,85

Quindi :

$$\mathbf{I.A. = I.A.* \times U_b \times M_e \times S_l}$$

COSTO DEGLI IMPIANTI STABILMENTE INFISSI A NUOVO (K_I)

L'art. 5 della legge 25 gennaio 1865, n. 2136, definisce (ai fini fiscali) gli opifici come tutte le costruzioni specialmente destinate all'industria, munite di meccanismi e di apparecchi fissi.

Questa definizione è stata ripresa dal catasto nel 1942; infatti il § 52 dell'Istruzione III del 1942 (Accertamenti particolari) recita, tra l'altro, che:

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle **installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi** che, pertanto, sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

Affinché un fabbricato possa essere considerato, agli effetti catastali, come **opificio** industriale, non è necessario che nel fabbricato esistano grandi impianti di macchine fisse, ma occorre stabilire che si tratti di locali dotati di meccanismi dove si attende alla lavorazione di materie prime ed alla produzione di merci e non si eserciti un semplice mestiere, ed inoltre che i locali siano arredati secondo i dettami ed i progressi della scienza in rapporto alla relativa industria (Sentenza della Comm. Centrale del 26 marzo 1937, n. 100807).

Ovviamente, così come per il fabbricato anche per l'area **i valori a nuovo degli impianti** stabilmente infissi, presenti nel fabbricato, vanno **riferiti al biennio economico 1988-1989**.

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO DEGLI IMPIANTI PER OBSOLESCENZA (D_I)

Confrontando un macchinario nuovo con uno usato è intuitivo dedurre che con il trascorrere del tempo aumenta il divario tra il valore monetario di essi.

Si conclude che il macchinario usato deperisce e si deprezza con il suo impiego in varie forme di deperimento.

Il deperimento organico è il logorio fisico conseguente all'utilizzazione: la vita fisica del macchinario diminuisce;

Il deperimento funzionale, o obsolescenza, si ha a causa del superamento del macchinario usato (e magari ancora nuovo) con un altro impianto di maggiore capacità produttiva, di maggiore economia, di minor costo di manutenzione,..; la vita funzionale del macchinario diminuisce, in genere, istantaneamente, nello stesso momento che nel mercato entra un apparecchio di più elevato rendimento.

Ogni macchinario ha perciò una sua vita utile, superata la quale non è più conveniente mantenerlo in esercizio ma diventa necessario sostituirlo ed ovviamente, anno dopo anno, a causa del deperimento del macchinario, l'azienda subisce una perdita.

Per i coefficienti di deprezzamento (ovvero di ammortamento) del costo dei beni materiali strumentali impiegati nella produzione si considera il rapporto tra il numero di anni residui e il numero degli anni della vita utile.

Considerando che si può fissare in **n=20 il numero degli anni di vita utile** di un impianto stabilmente infisso, si ottengono facilmente i coefficienti di deprezzamento D_I , in funzione del residuo di vita utile dello stesso, considerando uno stato di conservazione "normale" (**cf. TABELLA N. 3**)

Concludendo, ai fini del calcolo della rendita di immobili da iscrivere nelle categorie Speciali e Particolari, pertanto, si può assumere, nel caso di valutazione a costo di costruzione deprezzato, l'espressione :

$$V_{ST} = [K^{*CF} (princ.) \times V_{C(princ.)} + K^{*CF} (acc.) \times V_{C(acc.)} + K^{*CF} (compl.) \times V_{C(compl.)}] \times D_F + K^{*t(se)} \times S_{(se)} + I.A. \times K_{CF} + K_I \times D_I$$

V_{ST} = Valore di Stima (€)

TABELLE E COSTI UNITARI

A. Definizioni

▪ Capannone industriale (Categoria D/1)

➤ Caratteristiche Strutturali e Tipologiche

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, in dipendenza del tipo di attività che vi si deve svolgere. Può presentare più livelli di piano; ha luci comprese tra i

10 e i 30 metri; superficie coperta di norma compresa tra i 1.000 e i 6.000 mq.; superficie scoperta almeno due volte quella coperta; altezza media compresa tra 6,00 e 8,00 mt. (generalmente superiore ai 7 metri).

➤ Caratteristiche di Destinazione Prevalente

Adibito esclusivamente ad attività imprenditoriale a carattere Industriale, impiantisticamente idonea allo scopo.

➤ Caratteristiche ubicazionali

Zone marginali ricadenti nelle aree di interventi produttivi.

▪ **Capannone Tipico (Categoria D/7)**

➤ Caratteristiche Strutturali e Tipologiche

Struttura edilizia realizzata principalmente con malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico fisiche dei relativi componenti. Generalmente presenta un solo livello di piano; ha luci inferiori ai 10 metri; superficie coperta di norma compresa tra i 500 e i 1.000 mq.; superficie scoperta almeno due volte quella coperta; altezza media all'interno di 5,00 mt. (e comunque non superiore ai 6 metri).

➤ Caratteristiche di Destinazione Prevalente

Adibito esclusivamente ad attività imprenditoriale per la piccola o media impresa a prevalente destinazione produttiva

➤ Caratteristiche ubicazionali

Zone urbane o marginali ricadenti nelle aree di interesse produttivo, ovvero, in taluni casi, anche in aree che si sono riqualificate a seguito di sviluppo abitativo

B. I tipi edilizi : Fabbricato Principale

Nel caso di capannoni industriali realizzati con tecnologie diverse, i valori unitari del costo di costruzione dovranno opportunamente essere ridotti gradualmente secondo un coefficiente di struttura , desumibile dalla seguente tabella:

TIPO	Coefficiente di Struttura	Struttura Portante	Copertura	Tamponamento
A	1,00	Pilastri in C.A.V. o C.A.P. travi piane o a doppia pendenza in C.A.P	Tegoli parabolici a volta sottile Ovvero a doppia T a sviluppo lineare in C.A.P.	Pannelli in cls con interposto polistirolo espanso
B	0,95	Metallica	Lastre in C.A.P.	Pannelli metallici prefabbricati
C	0,90	Prefabbricata in C.A.O.	Lastre in C.A.P. su orditura metallica	Pannelli prefabbricati in latero gesso o altro materiale leggero
D	0,90	In opera in C.A.O.	Solaio gettati in opera in latero cemento	Muratura o Pannelli prefabbricati
E	0,80	Prefabbricata in C.A.O.	Lastre curve o piane ondulate di lamiera su supporti in capriate metalliche	Muratura o Pannelli prefabbricati
F	0,80	Muratura	Solaio in laterizi armati	Muratura
G	0,75	A tralici e Capriate	Lamiera	Muratura
H	0,75	Prefabbricata in C.A.O.	Lamiera	Assente
I	0,70	A tralici e Capriate	Lamiera	Pannelli metallici prefabbricati

C. I costi di costruzione del Fabbricato principale $K_{CF(Principale)}$

> TABELLA N. 1 <

Valori unitari (€/mc) del $K^*_{CF(Principale)}$ riferiti al biennio economico 1988-1989

Luce (mt)	TIPO A		TIPO B		TIPO C		TIPO D		TIPO E		TIPO F		TIPO G		TIPO H		TIPO I	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Fino Mt. 10	30	39	28	37	27	35	27	35	24	31	24	31	22	29	22	29	21	27
Fino Mt. 15	33	44	31	42	30	40	30	40	26	35	26	35	25	33	25	33	23	31
Fino Mt. 20	37	49	35	47	33	44	33	44	30	39	30	39	28	37	28	37	26	34
Fino Mt. 30	44	54	42	51	40	49	40	49	35	43	35	43	33	40	33	40	31	38

Il valore minimo va adottato per $ht_p > 7,00$ mt. – Il valore massimo va adottato per $ht_p = 5$ mt. – per misure comprese tra 5,10-7,0 mt. si procede per interpolazione lineare.

D.I costi di costruzione dei locali annessi al fabbricato principale ad uso ufficio o abitazione K^*_{CF} (fabbricato accessorio)

I locali annessi e/o all'interno del fabbricato principale sono da diversificare nel valore unitario; esse sono in genere tutte quelle costruzioni civili per Uffici ed per l'eventuale abitazione del custode.

Per queste strutture il costo di costruzione si otterrà mediante la seguente procedura:

- Il costo unitario determinato per il fabbricato principale K^*_{CF} (fabbricato principale) si moltiplica per l'altezza dello stesso,ottenendo in tal modo il costo unitario a mq.: k_{CF} (fabbricato principale).
- Si pone : K^*_{CF} (Fabbricato accessorio) $\approx C_r \times [k_{CF}$ (fabbricato principale) $\times ht_p]$ (€/mq)

Quindi si ha :

$$K_{CF}(\text{Fabbricato accessorio}) = C_r \times [k_{CF}(\text{fabbricato principale}) \times ht_p] / h_{ta} \quad (\text{€/mc})$$

Dove :

$C_r = 1,20$ per $ht_p > 6,5$ mt.

$C_r = 1,45$ per $ht_p = 5,00 \div 6,5$ mt.

ht_p = altezza di interpiano del fabbricato principale

ht_a = altezza di interpiano del locale ufficio annesso o all'interno del fabbricato principale.

E. I costi di costruzione delle strutture complementari K^*_{CF} (fabbricati complementari)

TETTOIE : Altezze Fino a mt. 4,00

TIPO	STRUTTURA PORTANTE	COPERTURA	K^*_{CF} (Fabb. Compl.) (€/mq)
<i>Leggero appoggiata a strutture esistenti</i>	<i>Metallica</i>	<i>Metallica</i>	<i>10,00 / 15,00</i>
<i>Ordinario e struttura autonoma</i>	<i>Legno</i>	<i>Legno e guaina</i>	<i>20,00 / 30,00</i>
	<i>Metallica</i>	<i>Metallica</i>	<i>30,00 / 40,00</i>
	<i>Muratura Ordinaria</i>	<i>Metallica</i>	<i>40,00 / 50,00</i>
	<i>C.A.</i>	<i>C.A. e Tegole</i>	<i>70,00 / 90,00</i>

F. I costi di costruzione delle sistemazioni esterne $K_{t(se)}$

Urbanizzazione aree esterne

- **viabilità** (*sbanramento, sottofondo, fognature, sovrastruttura in conglomerato bituminoso, marciapiedi, ecc.*)
- **illuminazione.**

€/mq **16,00 ÷ 23,00**

Sistemazione a verde

Per scavi e stradamenti, formazione prato , piantumazione e irrigazione a pioggia

€/mq **5,00 ÷ 8,00**

Muri di cinta

Per muro di cinta in muratura o cls armato con sovrastante ringhiera metallica. Altezza 2,20 ÷ 3,00 mt.

€/ml **15,00 ÷ 25,00**

G. La valutazione degli impianti stabilmente infissi K_i

Valori medi riferiti al biennio 1988/89 di alcuni impianti a nuovo stabilmente infissi da considerarsi parte integrante delle u.i. a destinazione speciale o particolare

1) Serbatoio metallico da interrare per carburanti e simili completi in opera di pozzetto, impianto elettrico e collegamenti idraulici:

Capacità (mc)	Valore in Opera (€)
5	1.136,00
10	1.653,00
15	2.324,00
20	3.305,00

(per serbatoi non interrati si applica una riduzione del 20%)

2) Ponti sollevatori oleodinamici per autovetture (posti all'interno di aree di servizio):

Portata (q)	Valore in Opera (€)
30	5.165,00
50	6.714,00

3) Erogatori per carburanti (colonnine) a funzionamento automatico, in opera:

	Valore in Opera (€)
Cadauno	1.808,00

4) Impianto lavaggio per autovettura del tipo a ponte mobile con spazzole rotanti ed asciugatore:

	Valore in Opera (€)
Cadauno	9.812,00

5) Chiosco metallico ad elementi modulari prefabbricati per distributore di carburante e simili (modulo m. 1.20 × 1.20):

Composizione	Valore in Opera (€)
<i>n. 3 moduli</i>	<i>1.808,00</i>
<i>per ogni modulo aggiunto</i>	<i>516,00</i>

6) Pensilina metallica prefabbricata per distributore di carburanti e simili:

	Valore in Opera (€)
Superficie 25 mq.	<i>9.812,00</i>

7) Impianto aria compressa di media capacità:

Valore in Opera (€)
<i>1.549,00</i>

8) Sistemazione area esterna di pertinenza distributori di carburanti (sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, cordonature, banchine, impianto elettrico, collegamenti idraulici, illuminazione, ecc.):

Superficie	Valore in Opera (€/mq)
<i>fino a circa 150 mq</i>	<i>62,00</i>
<i>per ogni mq successivo</i>	<i>31</i>

9) Pesa a ponte - bilico ed apparecchio pesatore in opera e funzionante:

Portata (t)	Superficie Pianale (mq)	Tipo di apparecchio	Valore in Opera (€)
<i>40 - 50</i>	<i>9,0 × 3.20</i>	<i>semplice</i>	<i>8.780,00</i>
<i>50 - 60</i>	<i>9,0 × 3.20</i>	<i>semplice</i>	<i>9.813,00</i>
<i>40 - 50</i>	<i>9,0 × 3.20</i>	<i>elettronico</i>	<i>11.879,00</i>
<i>50 - 60</i>	<i>13,0 × 3.20</i>	<i>semplice</i>	<i>10.329,00</i>
<i>50 - 60</i>	<i>13,0 × 3.20</i>	<i>elettronico</i>	<i>13.428,00</i>
<i>60 - 80</i>	<i>13,0 × 3.20</i>	<i>semplice</i>	<i>11.362,00</i>
<i>60 - 80</i>	<i>13,0 × 3.20</i>	<i>elettronico</i>	<i>14.461,00</i>

10) Motore elettrico asincrono trifase (3.000 giri) completo di avviatore diretto, quadro ed ogni altra installazione:

Potenza (hp)	Valore in Opera (€)
1	129,00
2	165,00
3	199,00
4	235,00
5	269,00
6	305,00
7	341,00
8	374,00
9	411,00
10	447,00
20	1.033,00
30	1.446,00
40	1.859,00
50	2.066,00
50 - 100	41,00 per h.p.
101 - 150	46,00 per h.p.

11) Trasformatore a bagno d'olio, completo in opera:

Potenza (K.v.a.)	Valore in Opera (€)
50	1.394,00
63	1.498,00
100	1.758,00
125	1.911,00
160	2.221,00
200	2.479,00
250	2.892,00
315	3.305,00
400	3.873,00
500	4.390,00
630	5.165,00

12) Gruppo elettrogeno con motore diesel non silenziato (1500 g/m ed avviamento elettrico):

Potenza trifase 380 V KVA	Potenza monofase 220V KVA	Valore (€)	Predisposizione automatico (€)	Valore Totale (€)
10	5	4.906,00	568,00	5.474,00
15	5	5.423,00	1.291,00	6.714,00
22	7	6.197,00	1.291,00	7.488,00
34	11	7.179,00	1.549,00	8.728,00
42	-	8.005,00	2.066,00	10.071,00
57	-	8.522,00	2.066,00	10.588,00
62	-	10.071,00	2.066,00	12.137,00
87	-	12.911,00	2.582,00	15.493,00
97	-	14.461,00	2.582,00	17.043,00
114	-	17.043,00	2.582,00	19.625,00
137	-	19.109,00	2.582,00	21.691,00
152	-	20.658,00	2.582,00	23.240,00
183	-	23.240,00	2.582,00	25.823,00
206	-	25.048,00	2.582,00	27.630,00
230	-	27.630,00	3.099,00	30.729,00
277	-	30.213,00	3.099,00	33.222,00
310	-	32.795,00	3.099,00	35.894,00

13) Gru a ponte in opera:

a) Carro ponte monotrave con carrello paranco

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
2,00	11,00	5.681,00
6,00	11,00	7.747,00
6,00	16,00	9.813,00
6,00	<i>oltre 16 m per ogni metro in più</i>	516,00
50 - 60	13,0 × 3.20	13.428,00
60 - 80	13,0 × 3.20	11.362,00
60 - 80	13,0 × 3.20	14.461,00

b) Carro ponte bi trave con carrello argano

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
6	11	11.362,00
6	16	13.428,00

c) Carro ponte mono trave con carrello a doppio argano

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
<i>6,00</i>	<i>11,00</i>	<i>17.043,00</i>
<i>6,00</i>	<i>16,00</i>	<i>19.109,00</i>
<i>10,00</i>	<i>11,00</i>	<i>22.724,00</i>
<i>10,00</i>	<i>16,00</i>	<i>24.790,00</i>

d) Gru a cavalletto con carrello argano (sbraccio m. 7-8)

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
<i>30,00</i>	<i>10,00</i>	<i>40.284,00</i>
<i>50,00</i>	<i>10,00</i>	<i>46.481,00</i>
<i>10,00</i>	<i>16,00</i>	<i>24.790,00</i>

maggiorazioni per gru a ponte:

- Carrello argano bitrave

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
<i>6,00</i>	<i>1,20</i>	<i>5.165,00</i>
<i>10,00</i>	<i>1,20</i>	<i>10.329,00</i>
<i>6,00</i>	<i>1,80</i>	<i>6.714,00</i>
<i>10,00</i>	<i>1,80</i>	<i>13.428,00</i>

- Paranco elettrico

Portata (t)	Scartamento (mt.)	Valore in opera (€)
<i>6,00</i>	<i>1,20</i>	<i>2.582,00</i>
<i>10,00</i>	<i>1,20</i>	<i>5.165,00</i>
<i>6,00</i>	<i>1,80</i>	<i>3.357,00</i>
<i>10,00</i>	<i>1,80</i>	<i>6714,00</i>

- Cabina-uomo a bordo da installare a carrello argano o paranco elettrico sopraspecificati

valore in opera (€)
<i>6.197,00</i>

14) Impianti frigoriferi:

frigorie/ora	potenza motore (hp)	volume cella (mc)	valore in opera (€)
1.000,00	1,00	9,00	3.500,00
1.500,00	1,50	14,00	4.200,00
2.500,00	2,00	26,00	7.500,00
5.300,00	3,50	60,00	18.000,00
7.100,00	4,50	80,00	21.700,00
9.000,00	5,00	100,00	26.400,00
12.000,00	7,50	130,00	35.200,00
15.000,00	10,00	160,00	44.000,00
22.000,00	20,00	400,00	65.000,00
27.000,00	30,00	500,00	72.000,00
38.000,00	35,00	750,00	95.000,00
50.000,00	40,00	1.000,00	129.000,00
77.000,00	50,00	1.500,00	160.000,00
100.000,00	60,00	2.200,00	216.000,00
150.000,00	80,00	3.500,00	284.000,00
200.000,00	100,00	5.000,00	346.000,00
300.000,00	140,00	7.500,00	377.000,00
400.000,00	190,00	9.000,00	423.000,00
500.000,00	220,00	12.000,00	509.000,00
600.000,00	250,00	16.000,00	595.000,00

15) Serbatoio verticale in acciaio inox per stoccaggio e refrigerazione vini, con anello di raffreddamento a pioggia:

<i>tipo</i>	<i>diametro (m)</i>	<i>capacità (hl)</i>	<i>valore fornitura (€)</i>
<i>con anello di raffr. a pioggia</i>	<i>1,60</i>	<i>50,00</i>	<i>2.221,00</i>
<i>con anello di raffr. a pioggia</i>	<i>1,80</i>	<i>105,00</i>	<i>2.944,00</i>
<i>con anello di raffr. a pioggia</i>	<i>2,40</i>	<i>287,00</i>	<i>3.873,00</i>
<i>con solo agitatore</i>	<i>2,40</i>	<i>287,00</i>	<i>4.287,00</i>
<i>con agitatore e raffr. a pioggia</i>	<i>2,40</i>	<i>287,00</i>	<i>4.493,00</i>
<i>con una camicia di raffr.</i>	<i>3,00</i>	<i>575,00</i>	<i>7.334,00</i>
<i>con una camicia di raffr.</i>	<i>3,00</i>	<i>575,00</i>	<i>9.554,00</i>

(per la posa in opera si consideri un incremento pari al 20% del valore di fornitura)

16) Montavivande con cabina metallica, porte di piano a battente (fermate 2-3-4):

<i>portata (kg)</i>	<i>valore in opera (€)</i>
<i>24,00</i>	<i>3.615,00</i>
<i>50,00</i>	<i>4.132,00</i>
<i>100,00</i>	<i>4.648,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 413,00)

17) Montacarichi con sistema tradizionale a funi e cabina metallica, porte di piano a battente (fermate 2-3):

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>500,00</i>	<i>8.263,00</i>
<i>750,00</i>	<i>9.813,00</i>
<i>1.000,00</i>	<i>11.362,00</i>
<i>1.500,00</i>	<i>12.911,00</i>
<i>2.000,00</i>	<i>15.494,00</i>
<i>3.000,00</i>	<i>18.592,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 723,00)

18) Montacarichi con sistema oleodinamico, cabina metallica e porte di piano a battente (fermate 2-3):

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>300,00</i>	<i>9.296,00</i>
<i>500,00</i>	<i>10.329,00</i>
<i>750,00</i>	<i>11.362,00</i>
<i>1.000,00</i>	<i>13.428,00</i>
<i>1.500,00</i>	<i>15.494,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 1033,00)

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>2000,00</i>	<i>21691,00</i>
<i>3000,00</i>	<i>25823,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 1756,00)

19) Ascensore per persone, sistema a funi tipo semiautomatico, cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità (fermate 2-3)

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>325,00</i>	<i>6.972,00</i>
<i>500,00</i>	<i>8.263,00</i>
<i>750,00</i>	<i>9.813,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 723,00)

20) Ascensore come sopra ma del tipo automatico:

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>325,00</i>	<i>7.747,00</i>
<i>480,00</i>	<i>8.780,00</i>
<i>600,00</i>	<i>10.329,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 723,00)

21) Ascensore per persone con sistema oleodinamico semiautomatico, cabina e porte di piano come sopra, una velocità (fermate 2-3):

portata (kg)	valore in opera (€)
<i>325,00</i>	<i>9296,00</i>
<i>480,00</i>	<i>10329,00</i>
<i>600,00</i>	<i>11362,00</i>

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 1033,00)

22) Ascensore come sopra ma del tipo automatico:

Portata (kg)	valore in opera
325,00	9813,00
480,00	11362,00
600,00	12.911,00
900,00	14.977,00

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di €. 1033,00)

23) Montautomobili con sistema oleo dinamico a due pistoni. Superficie del pianale di carico mq. 12 (fermate n. 2):

valore in opera (€)
36.152,00

24) Scale mobili per il superamento di dislivello fino a 4.00 metri per trasporto di persone. Gruppo trazione composto di motori asincroni speciali e sistema a doppia catena dentata per trasporto gradini e corrimano. Dispositivi di comando e di sicurezza. Il tutto secondo prescrizioni e norme vigenti. (Portata per gradino 500 kg/mq):

valore in opera (€)
41.317,00

25) Piscina interrata a cielo aperto, con impianti ed attrezzature d'uso secondo le norme vigenti, completa di rifiniture estetico-funzionali adeguate alla destinazione: piastrellature delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione, sistemazione della fascia attigua, ecc.):

volume (mc)	impianto in opera (€)	incid. opere murarie (€)	valore in opera (€)
<i>150,00</i>	<i>10.329,00</i>	<i>15.494,00</i>	<i>25.823,00</i>
<i>750,00</i>	<i>25.823,00</i>	<i>38.734,00</i>	<i>64.557,00</i>
<i>3.000,00</i>	<i>77.468,00</i>	<i>56.810,00</i>	<i>134.279,00</i>

26) Impianto acque reflue (depuratore) tipo Culligan o similari:

Scopo	valore in opera (€)
<i>per cantine sociali (scarico al giorno 40 mc)</i>	<i>103.291,00</i>
<i>per alberghi e comunità (300 posti letto)</i>	<i>113.620,00</i>

27) Camino industriale sia in muratura di mattoni, sia in conglomerato di cemento, a doppia camera per altezze fino a metri 50:

€/ml 129,00 ÷ 181,00

28)Fornaci da laterizi (Hoffman), costo approssimativo a nuovo, per camera compreso camino:

€ 4132,00 ÷ 5165,00

29)Vasche o fosse con perimetrali in calcestruzzo di cemento, pavimentazione in cemento, per capacità fino a mc 50:

€/mc 41,50 ÷ 51,50

30)Pozzo di diametro metri 2,00 e profondità metri 10 –15, compreso rivestimento:

€/ml 31,50 ÷ 46,50

31)Pozzo trivellato fino a profondità di metri 80:

€/ml 51,50 ÷ 77,50

32)Tribuna per campi sportivi in c.a. coperta, ad una gradinata, con sottostanti locali di servizio (misurata in proiezione):

€/mq 103,50 ÷ 129,00

33) Camere blindate per deposito valori:

€/mc 258,00 ÷ 310,00

34)Serbatoi aerei in c.a.:

- altezza dal fondo 10 m €/mc 155,00 ÷ 206,50

- altezza dal fondo 20 m €/mc 206,50 ÷ 310,00

35) Serbatoio in c.a. interrato:

€/mc 103,50 ÷ 155,00

G. I coefficienti di deprezzamento per vetustà del costo di costruzione (D_F)

> TABELLA N. 2 <

<i>ETA' IMMOBILE</i>	<i>Df</i>	<i>ETA' IMMOBILE</i>	<i>Df</i>
>=1989	1,00	1974	0,85
1988	0,99	1973	0,84
1987	0,98	1972	0,83
1986	0,97	1971	0,82
1985	0,96	1970	0,81
1984	0,95	1969	0,79
1983	0,94	1968	0,77
1982	0,93	1967	0,75
1981	0,92	1966	0,73
1980	0,91	1965	0,71
1979	0,90	1964	0,69
1978	0,89	1963	0,67
1977	0,88	1962	0,65
1976	0,87	1961	0,63
1975	0,86	1960	0,60
1974	0,85	1959	0,57
1973	0,84	1958	0,54
1972	0,83	1957	0,50
1971	0,82	<=1956	0,45

Come detto in precedenza l'epoca della stima, ai fini del calcolo della rendita catastale, è il biennio 1988 / 1989. Supponiamo che un fabbricato sia stato realizzato nel 1979 e che si applichino i prezzi di costruzione del biennio 88-89; se oggi, anno 2010, si presenta l'atto di aggiornamento Doc. Fa, si dovrà adottare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'immobile (dal 1979 al 1989 : **10 anni** \longrightarrow **$D_F = 0,90$**). Pertanto se si ipotizza che $K'_{CF}=40$ €/mc riferito al costo unitario a nuovo (tabella n. 1) nell'anno 1989, nel nostro caso il fabbricato edificato nel 1978 avrà un costo unitario pari a $K''_{CF} = 40 \times 0,90 = 36$ €/mc.

Sia adesso lo stesso tipo di fabbricato, di cui all'esempio precedente, presentato oggi, anno 2010, ma realizzato nel 2005; applicando i prezzi del biennio censuario 1988-1989 non si dovrà tener conto della vetustà come per il caso precedente , cioè per esso si avrà che $K'_{CF} = K''_{CF} = 40$ €/mc , anche se lo stesso presenta una vetustà assoluta di 5 anni (dall'anno 2010 all'anno 2005). (si osservi che, implicitamente, si è già considerata la vetustà perché sono stati applicati appunto i valori del 1988 – 1989).

Quindi la vetustà dell'immobile dovrà essere presa in considerazione per i fabbricati costruiti prima del biennio censuario di riferimento 1988-1989.

I. I coefficienti di Deprezzamento per obsolescenza degli impianti stabilmente infissi (D_i)

> TABELLA N. 3 <

<i>Intallazione dell' Impianto</i>	<i>Coeff.Vetustà (D_i)</i>	<i>Intallazione dell' Impianto</i>	<i>Coeff.Vetustà (D_i)</i>
Da 1 a 5 anni	0,97 - 0,86	Da 11 a 15 anni	0,68 - 0,56
Da 6 a 10 anni	0,83 - 0,71	Da 16 a 20 anni	0,53 - 0,41

Le stesse considerazioni espresse nel caso della valutazione del Coefficiente di Deprezzamento del fabbricato per vetustà valgono nel caso di obsolescenza (deperimento) degli impianti stabilmente infissi.

Valori e costi in opera per impianti particolari

1. Impianti Sportivi

Campi sportivi da esterno (outdoor)

(tennis, palla a volo, basket, bocce all'aperto e calcetto, completo di rete di recinzione, esclusi illuminazione, spogliatoi e servizi):

<i>Tipo di Finitura</i>	<i>Impianto</i>	<i>Pavimentazione (€/mq)</i>	<i>Illuminazione (€)</i>
Terra battuta	Calcetto	10,00 / 15,00	5.000,00
Terra Rossa	Tennis	15,00 / 20,00	1.000,00
Resina Poliuretana	Bocce	40,00 / 50,00	500,00
Manto erboso naturale	Tennis / Calcetto	35,00 / 45,00	1.000,00 / 5.000,00
Resine Acrilica	Tennis / Polivalente	45,00 / 55,00	1.000,00 / 1.500,00
Erba Sintetica	Tennis / Calcetto	50,00 / 60,00	1.000,00 / 5.000,00

Ovviamente nel costo al metro quadro è compresa la realizzazione della massicciata e dello strato di sottofondo.

Piscina interrata a cielo aperto

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

Dimensioni	mc	Euro
m.12,00 x m.7,00	150	25.000,00
m.25,00 x m.12,60	750	65.000,00
m.50,00 x m.21,00	3000	130.000,00

2. Cabine elettriche

Cabine in muratura:

Fino a	€/mc
50	100
70	90
90	80
110	75
> 110	70

Cabine in muratura mista:

Fino a	€/mc
50	110
70	100
90	90
110	85
> 110	80

Cabine prefabbricate:

Fino a	€/mc
30	180
40	150
50	130
50	120

3. Impianti Eolici

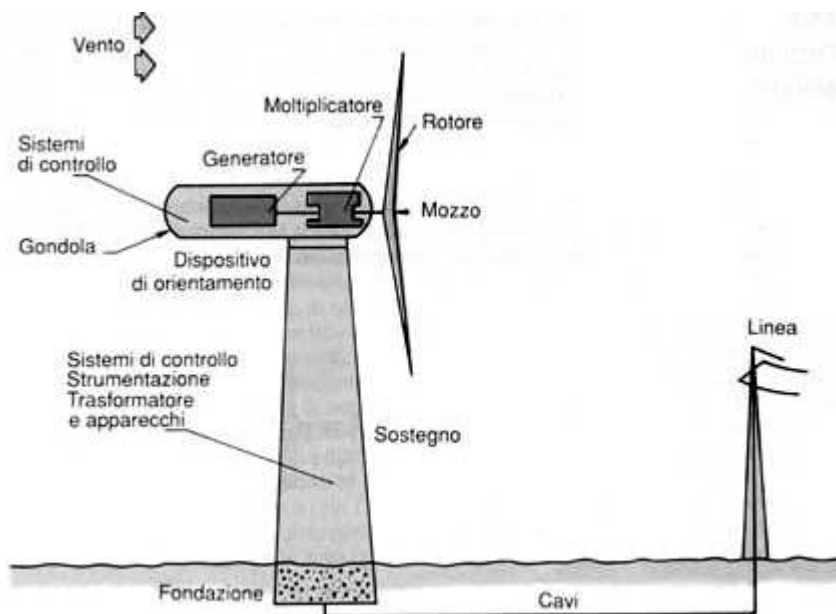
3.1. Generalità

Un impianto eolico (centrale eolica) trasforma l'energia eolica (energia cinetica prodotta dal vento) in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata soprattutto per la generazione di energia elettrica.

Per quanto previsto dalla Circolare n. 14 del 22/11/2007, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, l'impianto eolico è un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia e ,come tale , allo stesso **deve essere attribuita la Categoria D/1**

3.2. La valutazione degli Impianti Eolici on-shore (V^*_m (EO))

Nella figura sotto riportata viene sommariamente descritto lo schema di un impianto eolico. Si tratta di un aerogeneratore collegato, mediante cavi interrati, alla rete di trasmissione presso cui viene realizzato il punto di consegna dell'energia.



Il costo di costruzione di un impianto eolico è dato dal :

- a) Costo dell'aerogeneratore, compreso trasporto, installazione e sistemazione aerea.
- b) Costo delle opere civili accessorie (scavo, realizzazione fondazione in C.A., lavori di connessione alla rete elettrica)

c) Costo di Progettazione e Collaudo

In assenza di dati analitici sulle singole voci che formano il costo di realizzazione di un impianto Eolico, lo stesso può essere facilmente stimato con buona approssimazione utilizzando la formula empirica :

$$V^*m (EO) = P \times V^*P \quad (€)$$

Dove P = Potenza dell'impianto in Kw

V*P = Costo per Kw (Fonte ENEA – APER)

Nel quadro che segue sono indicati i Costi per Kw, con riferimento al **biennio economico 1988-1989**, per impianti medi e grandi in relazione alle condizioni orografiche del terreno in cui sono installati , in quanto queste ultime incidono in maniera sensibile sul "costo delle opere accessorie".

Tipo	Potenza (Kw)	Stato Orografico Terreno di appoggio	V*P (€/Kw)
Micro	1÷20	-	-
Mini	20÷100	-	-
Medio	101÷800	Ottimo	600,00
		Normale	650,00
		Scadente	750,00
Grande	> 800	Ottimo	380,00
		Normale	420,00
		Scadente	550,00

Come detto i valori sopra indicati sono riferiti all'epoca censuaria 1988-1989, e gli stessi sono stati derivati dopo avere ricondotto a tale data i valori a nuovo, rilevati nell'anno 2008, mediante il coefficiente riduttivo **CR \approx 0,40**⁽¹⁾. Come è prevedibile, il costo di realizzazione di un impianto di questo tipo negli anni sarà in continua discesa, in quanto la concorrenza nel settore eolico, la ricerca e le nuove tecnologie sui materiali e sulla tecnica costruttiva, consentiranno un sensibile abbassamento dei costi. Ciò non toglie che, ai fini catastali, i valori suddetti, a cui ricondursi nel caso di stima diretta per l'attribuzione della categoria D/1, saranno quelli convenzionalmente adottati dall'Ufficio, fino a quando il riferimento economico sarà relativo al biennio 1988-1989.

(1) - Fonte ISTAT – OMI

4. Impianti Fotovoltaici

4.1. Generalità

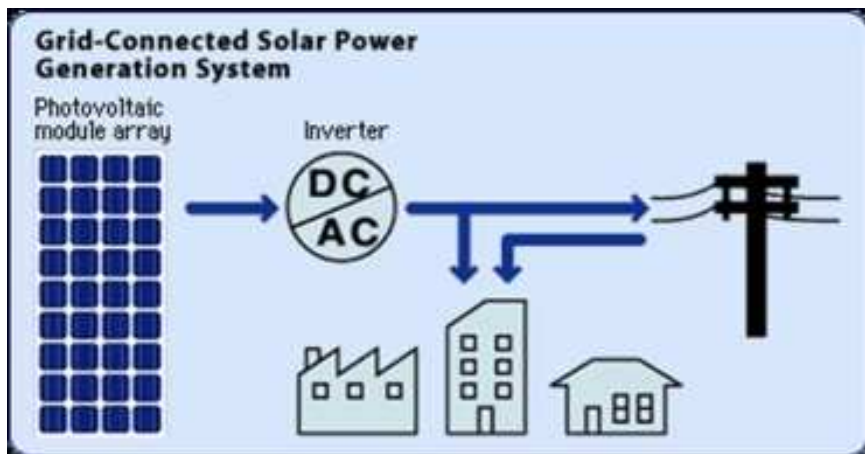
Un impianto fotovoltaico è un impianto che sfrutta la radiazione solare per produrre energia elettrica mediante l'effetto fotovoltaico.

Per quanto previsto dalla Risoluzione n. 3 del 06/11/2008, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, l'impianto fotovoltaico quando è collocato in aree sottratte alla produzione agricola e dà luogo ai cosiddetti parchi fotovoltaici, per cui la produzione di energia elettrica è immessa sul mercato tramite la rete elettrica nazionale, è un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia, e come tale, allo stesso **deve essere attribuita la Categoria D/1.**

4.2. La valutazione degli impianti fotovoltaici connessi alla rete di distribuzione (grid- connected) ($V*m$ (FV))

Nella figura sotto riportata viene sommariamente descritto lo schema di un impianto fotovoltaico grid – connected . Gli impianti fotovoltaici grid - connected sono allacciati alla rete elettrica e funzionano come produttori e/o utilizzatori di energia elettrica: quando

l'impianto domestico (o industriale) è in sovrapproduzione di energia (cioè quando riesce a coprire il suo fabbisogno) l'eccesso viene ceduto alla società elettrica, per cui viene immesso in rete e conteggiato con un contatore "a dare" da parte della società elettrica.



Il costo di costruzione di un impianto fotovoltaico di questo tipo è dato dal :

- a) Costo dei moduli fotovoltaici in silicio amorfo, regolatori di carica, convertitore DC/AC (inverter) e quadri elettrici, compreso trasporto, installazione e sistemazione aerea.
- b) Costo delle opere civili accessorie (scavo, posa in opera dei plinti , su cui saranno ancorate le strutture degli inseguitori solari fotovoltaici, il terreno viene ricoperto da un tessuto non tessuto per ridurre la crescita dell'erba sotto i pannelli ed agevolare, dunque, le opere di manutenzione. Stesura a terra di cavidotti per l'allacciamento dei pannelli agli inverters e il successivo trasporto dell'energia ai contatori e alla rete).
- c) Costo di Progettazione e Collaudo

In assenza di dati analitici sulle singole voci che formano il costo di realizzazione di un impianto Eolico, lo stesso può essere facilmente stimato con buona approssimazione utilizzando la formula empirica :

$$V^*m (FV) = P \times V^*P \quad (\text{€})$$

Dove P = Potenza di picco dell'impianto in **Kw(Picco)**

V*P = Costo per Kw(picco) (Fonte ENEA – APER)

Nel quadro che segue sono indicati i Costi per Kw(picco), con riferimento al **biennio economico 1988-1989**, per impianti medi e grandi.

Tipo	Potenza (Kw(Picco))	V*P (€/Kw(Picco))
Piccolo	1÷20	-
Medio	20÷50	2400,00
Grande	> 50	2000,00

IL PROCEDIMENTO SINTETICO PER CONFRONTO O COMPARAZIONE

Il criterio di stima sintetico-comparativo deve essere adottato quando, pur in assenza di un mercato locativo, per il fabbricato oggetto di stima (appartenente ai gruppi "D" ed "E"), si abbia una notorietà di prezzi di mercato di fabbricati similari e quindi prezzi ordinari per lo stesso tipo di immobile per una pluralità di casi.

IL PROCEDIMENTO SINTETICO PER SURROGAZIONE

Generalità

Il criterio di stima sintetico per surrogazione può essere adottato quando pur in assenza di un mercato locativo, e anche di una serie di prezzi di mercato di fabbricati comparabili, è pensabile una destinazione di confronto (o surrogazione) per il fabbricato oggetto di stima, senza che vengano richieste radicali trasformazioni, e per questa nuova destinazione viceversa vi sia la presenza di una serie di prezzi di mercato. In altre parole, la determinazione del valore di stima **VST** con il criterio sintetico per surrogazione rappresenta un sistema "*pratico*" che lega la valutazione del fabbricato alla destinazione d'uso dei singoli locali che lo compongono.

Del resto si osserva che per un fabbricato produttivo o commerciale è erronea la sua valutazione, sviluppata con il procedimento sintetico comparativo, in base alla superficie commerciale. Infatti, i fabbricati destinati all'attività produttiva o commerciale in senso lato sono strumentali all'attività stessa e, pertanto, dipendono e sono connessi all'attività che in essi viene svolta. Ciò è anche in linea con la necessità che dalla determinazione del Valore di Stima, in l'assenza di un mercato locativo, si determini la "Rendita Catastale" che rappresenta l'elemento fondamentale che si intende determinare. Ad esempio, se dovessimo valutare un fabbricato la cui struttura è assimilabile ad un "*Capannone*" senza considerare il tipo di attività (commerciale o industriale) che in esso si svolge, avremmo fatto un grossolano errore e ottenuto di conseguenza una Rendita Catastale non coerente con la destinazione d'uso.

Come vedremo, il criterio sintetico per surrogazione può essere adottato con buoni risultati per i fabbricati appartenenti alle seguenti Categorie Speciali : D/2 – D/3 – D/4 – D/5 – D/7 – D/8 .

Premesse

Con tale criterio si farà riferimento, per la determinazione della rendita catastale, ai Valori delle tipologie edilizie oggetto di confronto, contenuti nel Data Base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e relativi al 2° semestre dell'anno 2005.

Infatti, per ciascun Comune della provincia, l'O.M.I. individua un certo numero di "zone" (zone OMI), ciascuna delle quali rappresenta il massimo comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali attorno ad un range non superiore al 50% tra valore minimo e valore massimo nell'ambito della destinazione residenziale.

Il criterio, come vedremo, si avvale di **Coefficienti di Surrogazione (Cs)** che consentono l'adozione dei valori centrali della zona OMI della tipologia edilizia di sostituzione (o di confronto) presente, rispetto alla *destinazione d'uso principale del fabbricato oggetto di valutazione*.

Inoltre, occorre tenere presente che i dati O.M.I. individuano i valori di una data tipologia edilizia nello "stato" (ottimo, normale e scadente) prevalente nella "zona OMI".

In particolare :

a) **Abitazioni Civili e/o Uffici**

O = Stato di Conservazione Ottimo (Fabbricato Nuovo o Ristrutturato \leq 5 anni)

N = Stato di Conservazione Normale (Fabbricato Usato Abitabile 6÷40 anni)

S = Stato di conservazione Scadente (Fabbricato Fatiscente Abitabile $>$ 40 anni)

b) **Negozi**

O = Fabbricato in Posizione Ottima dal punto di vista Commerciale relativamente alla zona OMI

N = Fabbricato in Posizione normale dal punto di vista Commerciale relativamente alla zona OMI

S = Fabbricato in Posizione Scadente dal punto di vista Commerciale relativamente alla zona OMI .

c) **Laboratori**

O = Stato di Conservazione Ottimo (Fabbricato Nuovo o Ristrutturato \leq 3 anni)

N = Stato di Conservazione Normale (Fabbricato Usato Abitabile 4÷30 anni)

S = Stato di conservazione Scadente (Fabbricato Fatiscente Abitabile $>$ 30 anni)

d) **Magazzini**

O = Stato di Conservazione Ottimo (Fabbricato Nuovo o Ristrutturato \leq 5 anni)

N = Stato di Conservazione Normale (Fabbricato Usato Abitabile 6÷30 anni)

S = Stato di conservazione Scadente (Fabbricato Fatiscente Abitabile $>$ 30 anni).

Come detto, i dati OMI si riferiscono, in generale, alla "Stato Prevalente", presente nella zona OMI , della data tipologia. Pertanto, se l'immobile oggetto di valutazione presenta uno "stato" diverso occorrerà ricondurre il valore specifico di riferimento V^* allo stato in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione mediante il coefficiente μ_p (Coefficiente di passaggio) secondo il seguente schema:

TABELLA 1

TIPOLOGIA EDILIZIA DI RAFFRONTO	STATO PREVALENTE (rif. OMI)	μ_p		
		O	N	S
Abitazioni e/o Uffici	N	1,25	1,00	0,55
Negozi	O	1,00	0,80	0,65
Laboratori	N	1,20	1,00	0,70
Magazzini	N	1,15	1,00	0,75
Autorimesse	N	1,15	1,00	0,80

Infine, sui valori offerti dall'OMI si dovrà effettuare l'abbattimento, mediante il Coefficiente di abbattimento μ_a , per ricondurli all'epoca di riferimento della stima (1988-89), secondo il seguente schema :

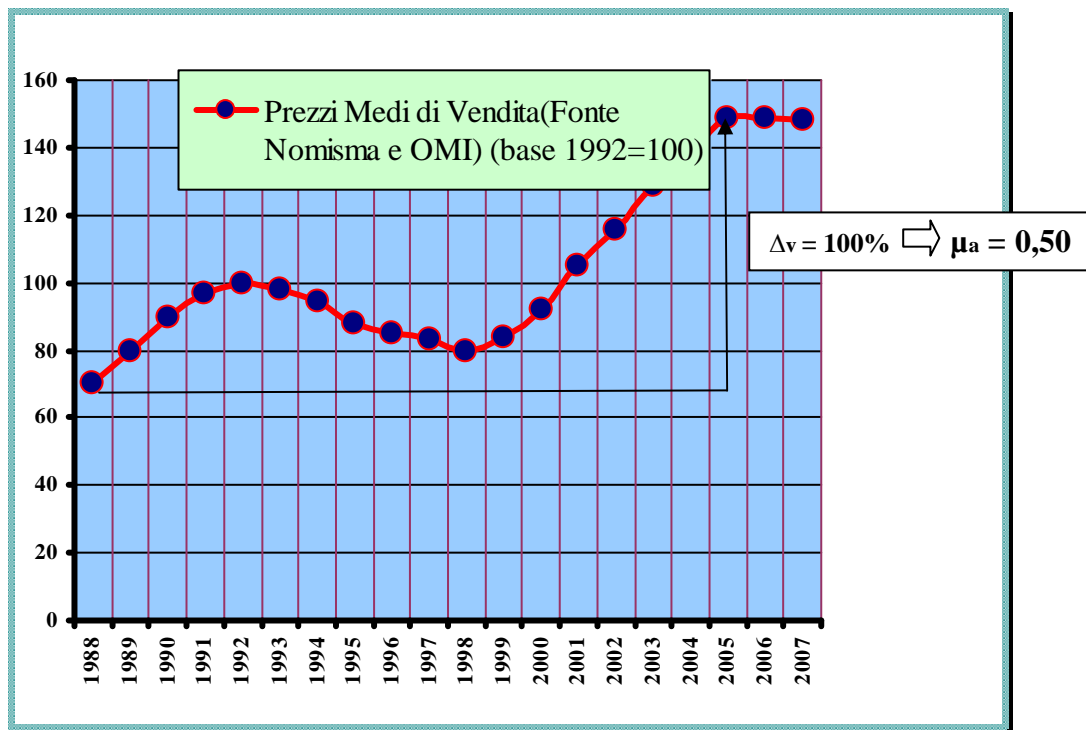
TABELLA 2

TIPOLOGIA EDILIZIA DI RAFFRONTO	μ_a
Abitazioni civili / Uffici	0,50
Autorimesse	0,60
Negozi	0,60
Laboratori Artigianali / Magazzini	0,65

(*)Medie elaborate su fonte "Nomisma"-"Scenari Immobiliari" -"Gambetti Agency" - "OMI"

Per cui si ha che : $V^*(88-89) = \mu_a \times V^*(omi)(2^\circ \text{ sem } 2005)$

A titolo esemplificativo si riporta il quadro relativo al Comparto Abitativo relativo alla Provincia di Catania

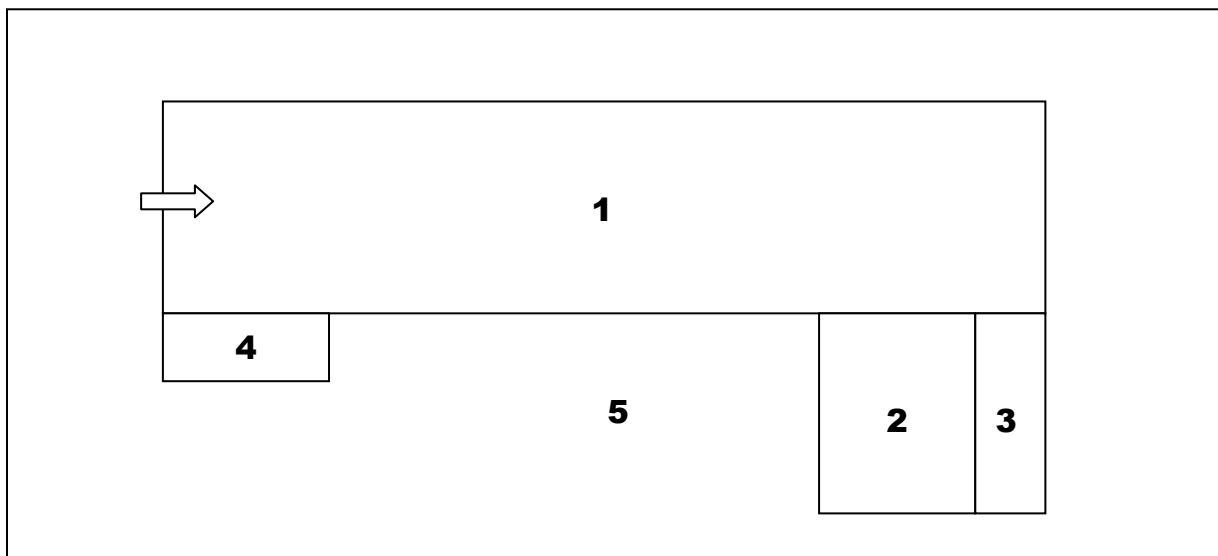


La surrogazione per i Fabbricati appartenenti alla Categoria D/7

Come detto all'inizio, il criterio di stima sintetico per surrogazione trova indicazione, fra gli altri, anche nel caso degli immobili indicati al primo capoverso della declaratoria per la categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le **speciali esigenze** di un'attività industriale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni*)

Si tratta, pertanto, di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività produttiva di tipo artigianale o paraindustriale senza avere particolari specificità, nel senso che da un lato possono essere convertiti a produzioni diverse e dall'altro non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni (i cosiddetti **capannoni tipici**).

ESEMPIO DI FABBRICATO TIPO DA ISCRIVERE NELLA CATEGORIA D/7



- 1 – Locale Principale (Locale Lavorazione [500/1000 mq])
- 2 – Locale Complementare (Locale Magazzino)
- 3 – Locale Complementare (Tettoia Aperta)
- 4 – Locale Accessorio (Locale per Servizi e/o Uffici)
- 5 – Superficie dell'area scoperta esclusiva (Spazi di manovra, Parcheggio, etc.)

Si ha che:

$$V_{ST} = V_{Princ.} + V_{Compl.} + V_{Acc.} + V_{AS}$$

a) La valutazione del locale di riferimento Principale ($V_{Princ.}$)

Premesso che in genere si tratta dei cosiddetti "capannoni tipici", già oggetto di definizione nelle pagine precedenti,

si ha che: : $V_{Princ.} = S(p) \times V^{*Princ.}$ (€)

dove: **$S(p)$ = Superficie Coperta del locale Principale (mq)**
 $V^{*Princ.} = C_s(p) \times V_c(lab.)$ (€/mq)

$V^{*}(princ)$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia di confronto Principale "Laboratori" in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_s(p)$ = Fattore di Surrogazione per il locale di riferimento principale

Si ha che : **$C_s(p) = 1,00$**

$V_c(lab)$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia edilizia OMI "laboratori", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

LA SCELTA DEL VALORE CENTRALE DELL'INTERVALLO O.M.I.

Premesso che il processo di alimentazione della banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio avviene, principalmente, mediante l'utilizzo di "schede di rilevazione" dei prezzi di compravendita di un numero discreto di unità immobiliari urbane sufficienti a definire un "campione statistico", l'elaborazione di tale campione si basa sull'utilizzo del metodo di inferenza statistica della stima per intervallo della media, attraverso il principio della distribuzione di probabilità t di "**a. Student**" (W.S.Gossett), che consente di calcolare "l'intervallo di confidenza" (o intervallo fiduciale) del valore medio del campione statistico, cioè l'intervallo entro il quale cadrà, con un grado di fiducia del 95%, la media della totalità dei valori di mercato delle unità immobiliari presenti nella zona OMI, con data tipologia edilizia. In altre parole si può affermare che l'intervallo min-max O.M.I. è scelto come "intervallo di confidenza" di una distribuzione di probabilità del tipo t derivata da un numero piccolo (ma affidabile) di valori immobiliari riscontrati nella zona OMI per una determinata tipologia edilizia (Abitazione Civile, autorimessa, negozio, magazzino, laboratorio, etc.).

In ogni caso, pertanto, il valore Centrale dell'intervallo O.M.I. rappresenta il valore a maggiore frequenza nell'ambito della media della totalità dei valori di mercato della zona OMI, per quella data tipologia edilizia.

In definitiva, appare sufficientemente valida, per i nostri scopi, la scelta del "**Valore Centrale**" dell'intervallo min-max (**V_c**).

OSSERVAZIONI

- 1) Nel caso di Zone OMI ove non si registra la presenza di valori per una particolare tipologia edilizia, si considera il "Valore Centrale Calcolato" che scaturisce da considerazioni di "media ragionata" dei Valori Centrali delle Zone OMI del Comune in cui la valorizzazione della tipologia edilizia considerata è presente.
- 2) I valori V* si riferiscono allo Stato Prevalente presente nella zona OMI per la tipologia edilizia presa in considerazione. Pertanto qualora si voglia passare dallo stato Prevalente OMI allo stato in cui si trova il fabbricato oggetto di valutazione occorrerà applicare ai valori OMI il coefficiente di passaggio μ_p (cfr. **Tabella 1**).

b) La valutazione del locale complementare ($V_{compl.}$)

Premesso che si tratta, in genere, di locali adibiti allo stoccaggio dei prodotti lavorati o alla copertura esterna delle zone di scarico e carico delle merci (tettoie aperte), con altezze non superiore ai 4,00 mt. (eccezionalmente fino ai 5,00 mt.),

si ha che: : $V_{compl.} = S(c) \times V^*_{compl.}$ (€)

dove : $S(p) =$ Superficie Coperta del locale Complementare (mq)

$V^*_{compl.} = C_{s(c)} \times V^*_{princ.} = C_{s(c)} \times C_{s(p)} \times V_c (lab.)$ (€/mq)

$V^*(compl.)$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia di confronto complementare "magazzini", nello "Stato" di conservazione "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_{s(c)}$ = Fattore di Surrogazione per il locale complementare, con riferimento alla tipologia OMI "magazzini"

Si pone, pertanto : $C_{s(c)} = C_{s(mag./lab)}$ (cfr. Tabella 3)

Dove : $C_{s(mag./lab.)} = (V_c (mag.) / V_c (lab.))$

$V_c (mag)$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Magazzini", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

nel caso di **Tettoie Aperte** si pone : $C_{s(c)} = 0,25$

c) La valutazione del locale accessorio ($V_{acc.}$)

Premesso che si tratta, in genere, locali adibiti ai servizi e/o uffici, con altezze non superiore ai 3,00 mt. (eccezionalmente fino ai 3,50 mt.), si ha che:

$$V_{acc.} = S(a) \times V^*_{acc.} \quad (\text{€})$$

dove : $S(p) =$ Superficie Coperta del locale Accessorio (mq)

$$V^*_{acc.} = C_s(a) \times V^*_{princ.} = C_s(a) \times C_s(p) \times V_c(lab.) \quad (\text{€/mq})$$

$V^*(acc.)$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia di confronto accessorio "uffici", nello "Stato" di conservazione "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_s(c)$ = Fattore di Surrogazione per il locale accessorio, con riferimento alla tipologia OMI "uffici"

Si pone, pertanto : $C_s(a) = C_s(uff./lab.)$ (cfr. Tabella 3)

dove : $C_s(uff./lab.) = (V_c(uff.) / V_c(lab.))$

$V_c(uff.)$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Uffici", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

d) La valutazione della Superficie dell'Area Scoperta (V_{as})

Premesso che si tratta, in genere, della superficie dell'area scoperta connessa con il fabbricato, si pone:

$$V_{as} = S_{(as)} \times V^*_{as} \quad (\text{€})$$

dove: $S_{(p)}$ = Superficie Area Scoperta di pertinenza (mq)

$$V^*_{as} = C_S (as) \times V^*_{(princ.)} = C_S (as) \times C_S (p) \times V_c (lab.) \quad (\text{€/mq})$$

dove: $C_S (as)$ = Fattore di Surrogazione per la superficie dell'area scoperta

Si pone: $C_S (as) = C'_S (as) + C''_S (as)$

con: $C'_S (as) = 0,08$ per $S(a) \leq [2 \times (S(p) + S(c) + S(a))]$

$C''_S (as) = 0,03$ per la superficie dell'area eccedente quella massima prevista per il coefficiente 0,08.

La surrogazione per i Fabbricati appartenenti alla Categoria D/8

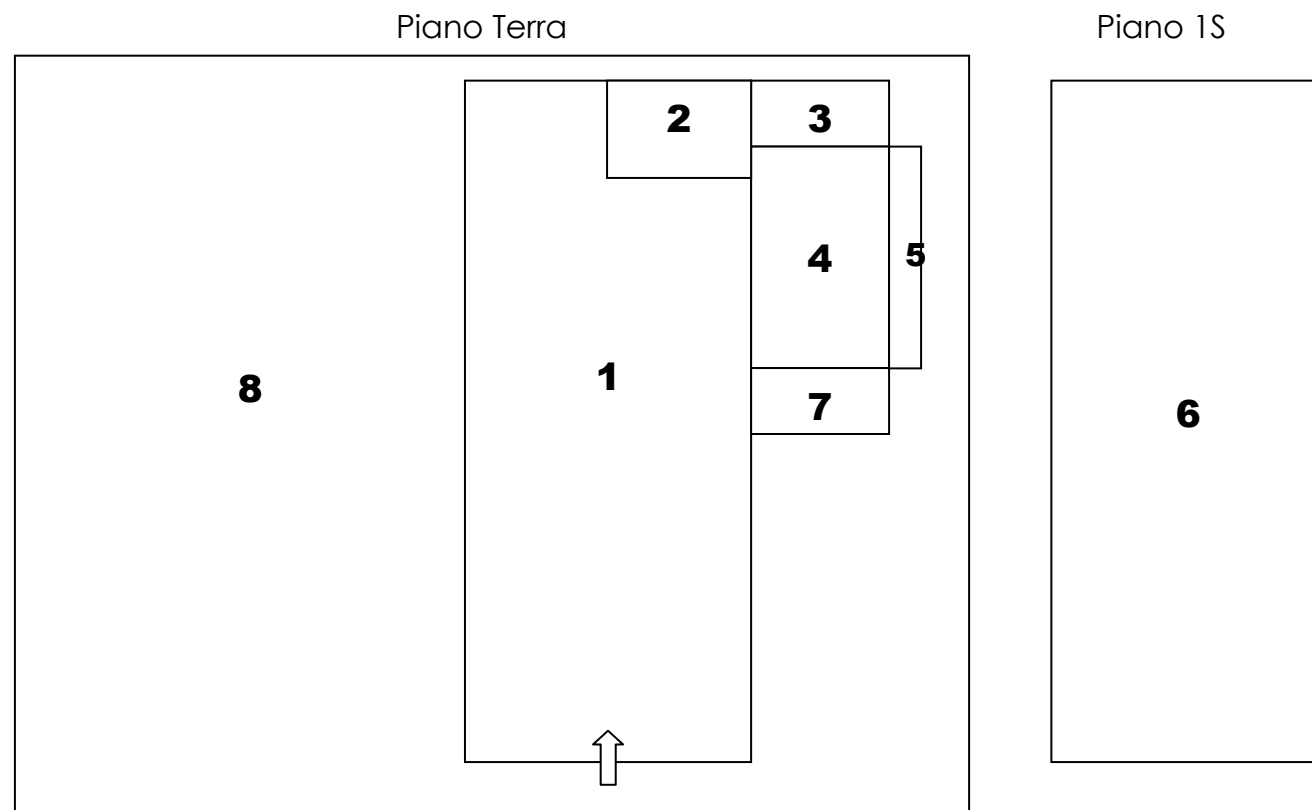
Il criterio di stima sintetico per surrogazione può trovare applicazione anche nel caso degli immobili indicati al primo capoverso della declaratoria per la categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*).

Si tratta, infatti, di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività di tipo Commerciale senza avere particolari specificità, nel senso che da un lato possono essere convertiti ad esercizi commerciali di tipo diverso (supermercati o ipermercati per la vendita di alimentari e affini, megastore per la vendita di prodotti non alimentari di varie merceologie, autosaloni per la commercializzazione delle autovetture, etc...) e dall'altro non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni. Una notazione a parte meritano, come vedremo, i "Centri Commerciali".

Il criterio di stima suddetto può essere utilizzato nel caso di esercizi commerciali aventi, le caratteristiche di superficie che consentono di ascriverle nella categoria D/8 , allocati all'interno di un fabbricato ad uso abitativo (è il caso, ad esempio, dei Supermercati, con superficie superiore ai 500 mq. situati ai piani terra di un edificio condominiale abitativo.

A) ESEMPIO DI FABBRICATO TIPO DA ISCRIVERE NELLA CATEGORIA D/8

SUPERMERCATO/IPERMERCATO ISOLATO



- 1 – Locale Principale (Locale Vendita superficie 2500 / 25.000 mq. per gli ipermercati - 500/2500 mq. per i supermercati)
- 2 – Locale Complementare (Locale preparazione alimenti e confezionamento)
- 3 – Locale Complementare (Locale Magazzino)
- 4 – Locale Complementare (Locale Impianti)
- 5 – Locale Complementare (Tettoia aperta per carico e scarico merci)
- 6 – Locale Complementare (Locale Parcheggio)
- 7 – Locale Accessorio (Locale per Servizi e/o Uffici e amministrazione)
- 8 – Superficie dell'area scoperta esclusiva (Spazi di manovra, Parcheggio, etc.)

Si ha che:

$$V_{ST} = V_{Princ.} + V_{Compl.} + V_{Acc.} + V_{AS} \quad (\text{€})$$

a) *La valutazione del locale di riferimento Principale ($V_{Princ.}$)*

Si ha che:

$$V_{Princ.} = S_{(p)} \times V^{*Princ.} \quad (\text{€})$$

dove : $S_{(p)}$ = Superficie Coperta del locale Principale (mq)

$$V^{*Princ.} = C_s(p) \times V_c(\text{neg.}) \quad (\text{€/mq})$$

$V^{*}(\text{princ})$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia di confronto Principale "Negozii", nello "Stato" di localizzazione commerciale, relativo alla zona OMI, "**Ottimo**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_s(p)$ = Fattore di Surrogazione per il locale di riferimento principale

Si ha che : $C_s(p) = 1,00$

$V_c(\text{neg.})$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia edilizia OMI "negozi", nello "Stato" prevalente "**Optimo**" e in condizioni di ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

b) La valutazione del locale Complementare ($V_{\text{compl.}}$)

si ha che: : $V_{\text{compl.}} = S(c) \times V^*_{\text{compl.}}$ (€)

dove : $S(c)$ = Superficie Coperta del locale complementare (mq)

$V^*_{\text{compl.}} = C_s(c) \times V^*_{\text{princ.}} = C_s(c) \times C_s(p) \times V_c(\text{neg.})$ (€/mq)

$V^*(\text{compl.})$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia edilizia OMI di confronto, scelta per il locale complementare, nello "Stato" di conservazione "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_s(c)$ = Fattore di Surrogazione per il locale complementare, con riferimento alla "tipologia OMI di confronto complementare"

Si distinguono:

- Locale preparazione alimenti e confezionamento

$C_s(c) = C_s(\text{lab./neg.})$ (cfr. Tabella 3)

dove : $C_s(\text{lab./neg.}) = (V_c(\text{lab.}) / V_c(\text{neg.}))$

- **Locali magazzino e impianti**

$$C_s(c) = C_s(\text{mag./neg.}) \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

dove : $C_s(\text{mag./neg.}) = (V_c(\text{mag.}) / V_c(\text{neg.}))$

- **Locali parcheggio coperto**

$$C_s(c) = C_s(\text{autor./neg.}) \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

dove : $C_s(\text{autor./neg.}) = (V_c(\text{autor.}) / V_c(\text{neg.}))$

$V_c(\text{autor.})$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Autorimesse", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

- **Tettoie aperte**

$$C_s(c) = 0,15$$

c) La valutazione del Locale Accessorio ($V_{Acc.}$)

si ha che: : $V_{acc.} = S(a) \times V^*_{acc.} \quad (\text{€})$

dove : $S(a) =$ Superficie Coperta del locale accessorio (mq)

$$V^*_{acc.} = C_s(a) \times V^*_{princ.} = C_s(a) \times C_s(p) \times V_c(neg.) \quad (\text{€/mq})$$

$V^*(acc.)$ = Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia edilizia OMI di confronto, scelta per il locale accessorio, nello "Stato" di conservazione "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

$C_s(a)$ = Fattore di Surrogazione per il locale accessorio, con riferimento alla "tipologia OMI di confronto accessorio"

Si pone : $C_s(a) = C_s(uff./neg.)$ (cfr. Tabella 3)

dove : $C_s(uff./neg.) = (V_c(uff.) / V_c(neg.))$

$V_c(uff.)$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Uffici", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

d) La valutazione della Superficie dell'area scoperta esclusiva attrezzata (V_{as})

Si tratta in realtà della valutazione della "Superficie dell'area a parcheggio pertinenziale scoperto attrezzato". Per convenzione si assume pari a 25 mq. la superficie per posto auto, comprensiva dei relativi spazi di manovra.

Si ha che : $V_{as} = S(as) \times V^*_{as}$

dove: $S(a)$ = Superficie area scoperta

Si pone : $V^*_{as} = C_s(as) \times V^*(princ.) = C_s(as) \times C_s(p) \times V_c(neg.)$ (€/mq)

dove: $C_s(as)$ = Fattore di Surrogazione per la superficie dell'area scoperta esclusiva attrezzata

Si ha che : $C_s(as) = 0,08$ per $S(Cop.) < 5.000$ mq.
 $C_s(as) = 0,06$ per $S(Cop.) \geq 5.000$ mq.

$V^*(neg)$ = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Riferimento Principale "Negozii", nello "Stato" prevalente "**Ottimo**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89 (cfr. Tabella 3)

Pertanto sarà : $V_{as} = S(as) \times V^*_{as}$

Dove: $S(a)$ = Superficie area scoperta

- Note :**
- a) i valori unitari di stima V^* per i vari locali che compongono il nostro fabbricato tipo, con *riferimento al biennio economico 1988-1989*, per tutti i Comuni della provincia di Catania e per ciascuna "Zona OMI", potranno essere applicati anche al caso di grandi esercizi commerciali in senso lato (grandi magazzini, autosaloni, discount, etc), aventi le caratteristiche di superficie sopra richiamate, allocati all'interno di un fabbricato ad uso abitativo (è il caso, ad esempio, dei supermercati, con superficie almeno superiore ai 500 mq. - per superficie < 500 mq la categoria rappresentativa è quella ordinaria C/1), situati ai piani terra di un edificio condominiale abitativo
 - b) I Valori unitari di stima V^* vanno amplificati del 15%, nel caso di ipermercato inserito in Centri Commerciali (vedi paragrafo seguente)

➤ **UN CASO PARTICOLARE : I CENTRI COMMERCIALI**

a) Generalità

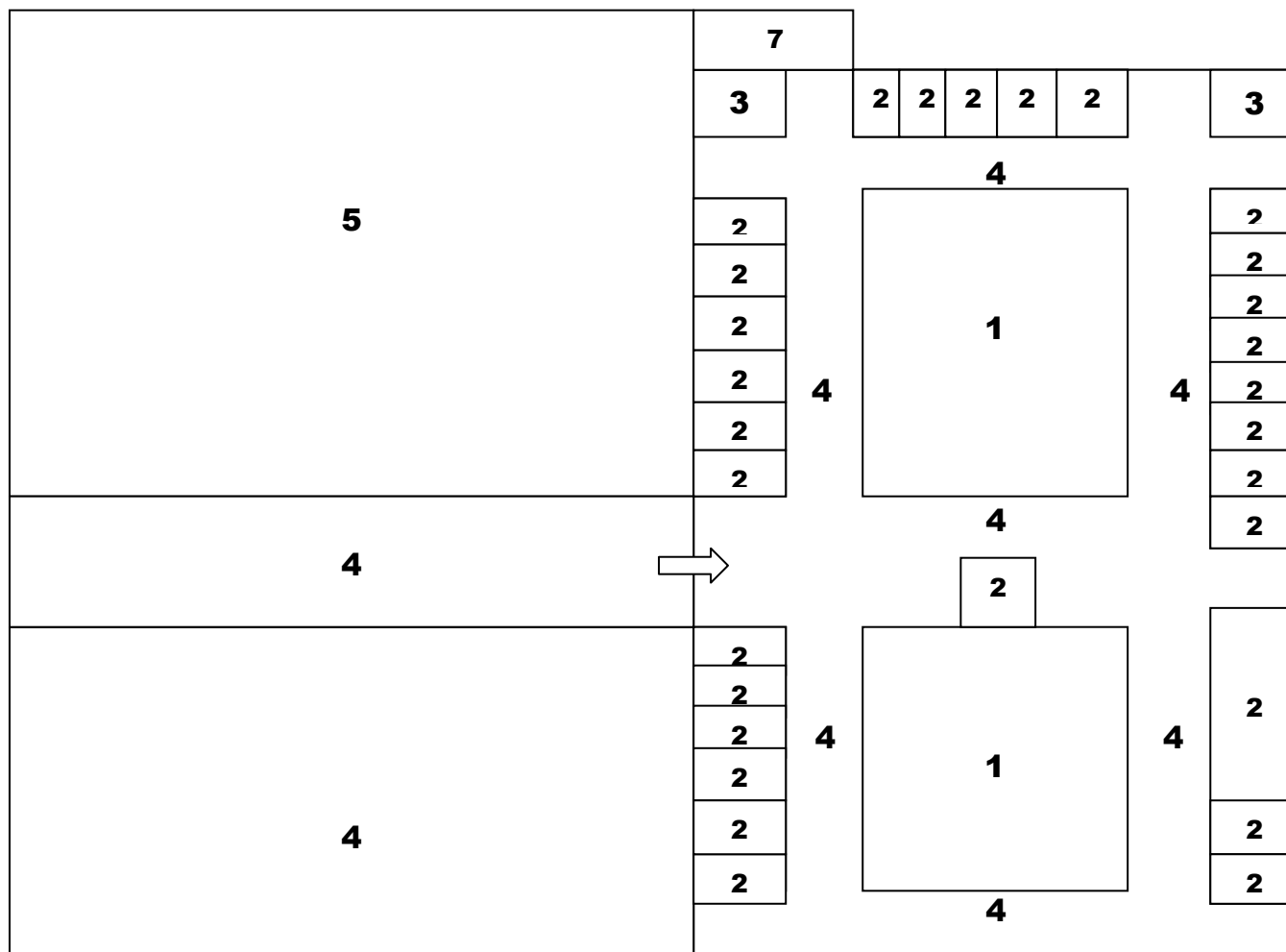
Secondo le indicazioni del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali italiano –CNCC – della Federazione Associazioni Imprese Distribuzione – FAID - il centro commerciale si definisce:

“Complesso di esercizi commerciali architettonicamente omogeneo nell’ambito del quale nessun esercizio occupa un ruolo esclusivo ed i cui operatori, pur conservando la propria autonomia, si costituiscono in associazione per la gestione del centro e per l’adozione di comuni politiche promozionali. La struttura comprende un parcheggio, le cui caratteristiche sono rapportate alla tipologia ed alla dimensione degli esercizi”.i centri commerciali si possono ritenere una formula distributiva impropria, in quanto sono il risultato di un’aggregazione di diversi esercizi commerciali e di formule distributive differenti riunite entro un’unica struttura commerciale, concepiti, promossi, realizzati e gestiti in modo unitario;

l’art. 4 , punto G, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, definisce il centro commerciale come “ una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono stati inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma degli esercizi al dettaglio in esso presenti”.

Occorre, inoltre, non confondere con il Centri Commerciali le cosiddette “**Gallerie Commerciali**”, che presentano punti vendita di natura diversa, ma essi si possono considerare integrati nell’attività dell’ipermercato.

b) Esempio di Configurazione Tipo di un Centro Commerciale



- 1 –Attività Commerciale con locale principale con superficie di vendita 500/25.000 mq (categoria speciale D/8)**
- 2 – Attività Commerciale con locale principale con superficie di vendita < 500 mq. (categoria ordinaria C/1)**
- 3 – Area Servizi, impianti ed amministrazione (categoria ordinaria A/10, C/2,....)**
- 4 – Infrastrutture Comuni (galleria, area pedonale,area di manovra, parcheggio scoperto,ect.)**
- 5 – Parcheggio Coperto (qualunque superficie categoria ordinaria C/6)**

c) Sulla valutazione dei singoli locali commerciali di un “Centro Commerciale”

1- Attività Commerciale con superficie di vendita > 500 mq.

Come detto in precedenza queste unità immobiliari devono essere iscritte nella categoria speciale D/8 e per esse vale lo stesso discorso fatto per il singolo fabbricato isolato o inserito in un più ampio fabbricato ad uso abitativo. Occorre, però, correggere, con un coefficiente amplificativo, il valore unitario o specifico di stima V*, con riferimento alla tipologia edilizia “negozi ottenuto dal Valore Centrale Vcentrale O.M.I. Tale correzione si rende necessaria in quanto i Centri Commerciali aumentano la frequenza di visita dell’ipermercato o megastore poiché i negozi che ne fanno parte esercitano un potere di attrazione sul consumatore attraverso l’offerta di beni problematici, per l’acquisto dei quali l’individuo è disposto ad investire tempo. Il consumatore percepisce gli acquisti presso i punti vendita del Centro Commerciale come un momento di svago e tende quindi ad effettuare frequenti visite, nel corso delle quali abbina al bisogno ricreativo i bisogni funzionali soddisfatti dall’offerta dell’ipermercato.

Considerando che tale amplificazione si può ritenere essere equivalente, mediamente, ad una classe di merito, con riferimento alle categorie ordinarie (negozi C/1), si può indicare **nell’incremento del 15% del Valore Unitario V* indicato in Tabella 1, per i locali facenti parte dell’ipermercato.**

Quindi si ha che : $V^{**} = V^* \times K_c$ con $K_c = 1,15$

2 - Attività Commerciale con superficie di vendita < 500 mq

In un contesto di "Centro Commerciale", le attività commerciali con superficie di vendita inferiori ai 500 mq. vanno ascritte alla Categoria Ordinaria C/1 (negozi o botteghe). La scelta della Classe più appropriata deve essere effettuata tenendo conto del Valore Unitario di Riferimento V* applicato al Locale Principale dell'attività commerciale di grande superficie (Ipermercato) presente nello stesso contesto. A tal fine, occorre rilevare che la redditività unitaria dell'attività commerciale di piccola superficie deve essere largamente superiore a quella dell'attività commerciale di grande superficie. Del resto i saggi di rendimento catastale nei due casi sono rispettivamente del 3% e del 2%. Sarà quindi sufficiente, ai fini catastali, andare ad individuare, nell'ambito della Categoria C/1, una **classe di merito che individui lo stesso valore V** corretto del Locale Principale dell'attività commerciale di grande superficie**

3 – Area Servizi, impianti ed Amministrazione

➤ Area per Servizi

a) Magazzino Deposito

Categ. Ordinaria C/2 per Superficie fino 500 mq (piano > terra)

Categ. Ordinaria C/2 per Superficie fino 1000 mq. (piano < terra)

Categ. Speciale D/8 per superfici superiori a quelle indicate sopra

b) Impianti

Categ. Speciale D/1 per qualunque superficie

c) Uffici per Amministrazione, marketing e controllo

Categ. Ordinaria A/10 per Superficie fino 250 mq.

Categ. Speciale D/8 per superfici superiori a 250 mq.

3 – Area per Infrastrutture in comunione

Per tenere conto di tale aree non è necessario aumentare, per dipendenze comuni, la consistenza catastale dei negozi, e ciò in considerazione che la scelta della Classe di Merito come sopra evidenziato riesce a compensare, a livello di Rendita Catastale, tale mancato aumento. Per quanto riguarda le attività commerciali di grande dimensioni (Ipermercati o simili), per tenere conto di tali infrastrutture comuni (galleria, parcheggio scoperto, etc) si ritiene congruo assumere un coefficiente amplificativo **Ki**, del Valore (corretto) V^{**} principale, pari a : **Ki = 1,05**

Esempio : “Centro Commerciale” sito in Catania zona O.M.I. “D1”

- Per Ipermercato Isolato

$$V^{*} \text{principale} = 720,00 \text{ €/mq}$$

- Per Ipermercato in “Centro Commerciale”

$$V^{**} \text{principale} = 720,00 \times K_c \times K_i = 720,00 \times 1,15 \times 1,05 = 869,40 \approx 869,00 \text{ €/mq}$$
$$\text{Rendita}^{**} = 869,00 \times 0,02 = 17,38 \text{ €/mq}$$

- Per Negozio in “Centro Commerciale” Categ. C/1 Classe 4 Rendita* = 26,13 €/mq.
 $V^* = 26,13 / 0,03 \approx 869,00 \text{ €/mq}.$

Si noti che il rapporto tra le due rendite è pari a $26,13 / 17,38 \approx 1,50$, che indica la diversa redditività unitaria ai fini fiscali tra Negozio e Ipermercato, come da aspettativa.

La surrogazione per i Fabbricati appartenenti alla Categoria D/2

Il criterio di stima sintetico per surrogazione può trovare applicazione anche nel caso degli immobili da ascrivere alla categoria D/2 (Alberghi e villaggi turistici, locande e pensioni, case di riposo o pensionati per anziani).

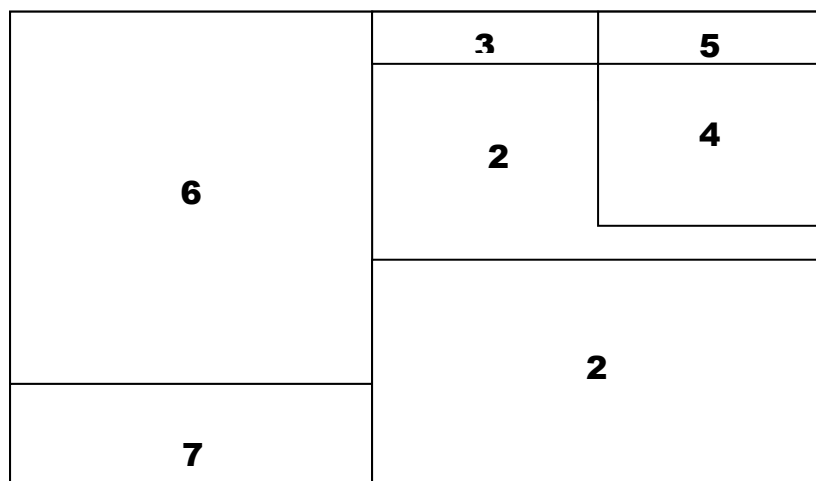
Si tratta, infatti, di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività ricettiva senza avere particolari specificità; per essi l'entità del parametro metrico (Superficie Coperta), accanto a rilevanti peculiarità, rappresenta il fattore discriminante per ascriverli alla categoria Speciale D/2 anziché a quella ordinaria del gruppo "A"

Si ipotizza che : per Sup.coperta \leq 250 mq. Categoria Ordinaria gruppo "A"

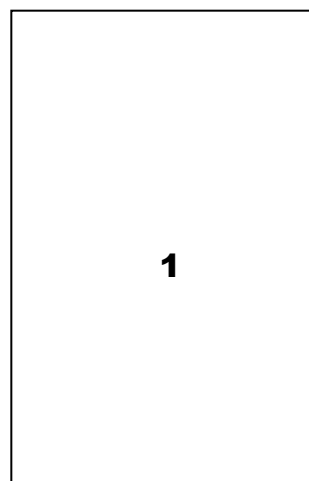
per Sup.coperta $>$ 250 mq. Categoria D/2

- Esempio di configurazione tipo di una impresa ricettiva ascrivibile alla Categoria D/2

PIANO TERRA TIPO



PIANO ELEVATO TIPO



- 1 – Camere per gli ospiti (locali principali di riferimento)
- 2 – Hall, sala Convegni e Conferenze (locali principali non di riferimento o secondari)
- 3 – Locali Servizi, impianti ed amministrazione (locali accessori)
- 4 – Ristorazione (locali complementari)
- 5 – Cucina (locali complementari)
- 6 – Parcheggio Coperto (locali complementari)
- 7 – Spazi di Manovra e Pedonali attrezzati

Si ha che :

$$V_{ST} = V_{princ} + V_{second.} + V_{compl.} + V_{acc}$$

1- Locali principali

Per la categoria D/2 i piani elevati con le relative aree ricettive (camere, servizi e corridoi) rappresentano i “Locali Principali di riferimento” e per essi vale quanto detto nel caso delle altre categorie viste nei precedenti paragrafi. Nel caso specifico la tipologia edilizia che deve essere presa a riferimento nell’ambito dell’O.M.I. è quella delle “Abitazioni Civili e/o Uffici”.

per cui si ha che :

$$V_{Princ} = S(p) \times V^{*Princ.} \quad (\text{€})$$

dove : **S(p)= Superficie Coperta relativa ai locali di riferimento principali**

$$V^{*princ.} = C_{s(p)} \times V_c (\text{abit.}) \quad (\text{€/mq}) \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

C_{s(p)} = Fattore di Surrogazione per il locale di riferimento principale e relativo alla tipologia edilizia “Abitazioni Civili”;

$$\text{Si pone : } C_{s(p)} = 1 + [(V_{\max(\text{abit.})} - V_{\min(\text{abit.})}) / 4 \times V_c(\text{abit.})] \approx 1,08$$

V_{max}(abit.) = Valore massimo range OMI per la tipologia edilizia "abitazioni civili"

V_{min}(abit.) = Valore minimo range OMI per la tipologia edilizia "abitazioni civili"

V_c(abit.) = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min - max relativa alla Tipologia Edilizia OMI di Riferimento Principale "Abitazione Civile", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà (cfr. **Tabella 3**)

2 - Locali secondari

$$V_{second} = S(second.) \times V^{*second}. \quad (\text{€})$$

Dove: **S(second.)**= Superficie Coperta relativa ai locali secondari (hall, sala convegni e conferenze)

$$V^{*second.} = C_s(s) \times V^{*(princ.)} = C_s(s) \times 1,08 \times V_c(abit.) \quad (\text{€/mq})$$

dove: **C_s(s)** = Fattore di Surrogazione per il locale secondario e relativo alla tipologia edilizia "Abitazioni Civili"

$$\text{Si ha che : } C_s(s) = h(s) / h(p)$$

h(s) = Altezza d'interpiano del locale secondario

h(p) = Altezza d'interpiano del locale principale di riferimento

V_c(abit.) = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min - max relativa alla Tipologia Edilizia OMI di Riferimento Principale "Abitazione Civile", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà (cfr. **Tabella 3**)

3- Locali accessori

$$V_{acc.} = S(a) \times V^{*acc.} \quad (\text{€})$$

dove : **S(a)**= Superficie Coperta relativa ai locali accessori (servizi,impianti ed amministrazione)

$$\mathbf{V^*_{acc.} = C_s(a) \times V^*_{(princ.)} = C_s(a) \times 1,08 \times V_c(abit.) \quad (\text{€/mq})}$$

C_s (a) = C_s (uff./abit.) = Fattore di Surrogazione per il locale accessorio e relativo alla tipologia "uffici"

si ha che : **C_s (uff./abit.) = V_c(uff.)/V_c(abit.)** (cfr. Tabella 3)

4 – Locali complementari

$$\mathbf{V_{compl.} = S(compl.) \times V^*_{compl.} \quad (\text{€})}$$

dove : **S(compl.)** = Superficie Coperta relativa ai locali complementari (bar, ristorante,cucina,parcheggio coperto,.....)

$$\mathbf{V^*_{compl.} = C_s(c) \times V^*_{princ.} = C_s(c) \times 1,08 \times V_c(abit.) \quad (\text{€/mq})}$$

V*(compl.) =Valore unitario di riferimento relativo alla Tipologia edilizia OMI di confronto, scelta per il locale complementare", nello "Stato"di conservazione "**Normale**" e in condizioni di Ordinarietà, con riferimento all'epoca censuaria 88-89

C_s (c) = Fattore di Surrogazione per il locale complementare, con riferimento alla "tipologia OMI di confronto.

Si distinguono:

- Ristorante e/o Bar

$$\mathbf{C_s(c) = C_s(neg./abit.) = V_c(neg.) / V_c(abit.)} \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

V_{c(neg)} = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Negozzi", nello "Stato" prevalente "**Optimo**" e in condizioni di ordinarietà. (cfr. **Tabella 3**)

V_{c(abit.)} = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min - max relativa alla Tipologia Edilizia OMI di Riferimento Principale "Abitazione Civile", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà (cfr. **Tabella 3**)

• Cucina

$$C_s(c) = C_s(\text{lab./abit.}) = V_c(\text{lab.}) / V_c(\text{abit.}) \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

V_{c(lab.)} = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Laboratori", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà. (cfr. **Tabella 3**)

6 – Parcheggio Coperto

$$C_s(c) = C_s(\text{autor./abit.}) = V_c(\text{autor.}) / V_c(\text{abit.}) \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

V_{c(autor.)} = Valore Centrale dell'O.M.I. della coppia di valori min-max relativa alla Tipologia di Confronto "Autorimesse", nello "Stato" prevalente "**Normale**" e in condizioni di ordinarietà. (cfr. **Tabella 3**)

6 – Parcheggio Scoperto, spazi di manovra e pedonali attrezzati

$$C_s(c) = 0,10$$

TABELLA 3

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ. Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif.princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
ACIBONACCORSI	b1	299	285	335	453	488	488	1,46	1,46	0,89	0,85	1,35	0,66	0,74	0,63	1,08	1,08	0,61	0,69	0,58	0,93	1,00
ACICASTELLO	b1	618	564	780	1140	943	943	1,21	1,21	0,79	0,72	1,46	0,54	0,68	0,49	0,83	0,83	0,66	0,83	0,60	1,21	1,00
	c1	618	570	813	1140	1030	1030	1,27	1,27	0,76	0,70	1,40	0,54	0,71	0,50	0,90	0,90	0,60	0,79	0,55	1,11	1,00
	d1	504	465	618	810	738	738	1,19	1,19	0,82	0,75	1,31	0,62	0,76	0,57	0,91	0,91	0,68	0,84	0,63	1,10	1,00
	e1	530	510	650	891	818	805	1,26	1,24	0,82	0,78	1,37	0,59	0,73	0,57	0,90	0,92	0,65	0,79	0,62	1,09	0,98
	e2	579	564	780	1080	968	968	1,24	1,24	0,74	0,72	1,38	0,54	0,72	0,52	0,90	0,90	0,60	0,81	0,58	1,12	1,00
	e3	462	426	553	825	675	675	1,22	1,22	0,84	0,77	1,49	0,56	0,67	0,52	0,82	0,82	0,68	0,82	0,63	1,22	1,00
ACICATENA	b1	296	285	358	582	463	463	1,29	1,29	0,83	0,80	1,63	0,51	0,62	0,49	0,80	0,80	0,64	0,77	0,62	1,26	1,00
	d1	309	285	358	534	488	475	1,36	1,33	0,86	0,80	1,49	0,58	0,67	0,53	0,89	0,91	0,63	0,73	0,58	1,09	0,97
	e1	325	330	358	630	575	475	1,61	1,33	0,91	0,92	1,76	0,52	0,57	0,52	0,75	0,91	0,57	0,62	0,57	1,10	0,83
ACI SANT'ANTONIO	b1	341	300	406	645	525	488	1,29	1,20	0,84	0,74	1,59	0,53	0,63	0,47	0,76	0,81	0,65	0,77	0,57	1,23	0,93
	d1	260	270	293	600	400	400	1,37	1,37	0,89	0,92	2,05	0,43	0,49	0,45	0,67	0,67	0,65	0,73	0,68	1,50	1,00
	e1	276	279	293	450	475	475	1,62	1,62	0,94	0,95	1,54	0,61	0,65	0,62	1,06	1,06	0,58	0,62	0,59	0,95	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ. Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif.princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
ACIREALE	b1	553	399	634	1296	683	683	1,08	1,08	0,87	0,63	2,04	0,43	0,49	0,31	0,53	0,53	0,81	0,93	0,58	1,90	1,00
	d1	510	417	624	1050	650	675	1,04	1,08	0,82	0,67	1,68	0,49	0,59	0,40	0,64	0,62	0,78	0,96	0,64	1,62	1,04
	e1	510	408	624	792	658	675	1,05	1,08	0,82	0,65	1,27	0,64	0,79	0,52	0,85	0,83	0,78	0,95	0,62	1,20	1,03
	e2	273	264	299	522	455	466	1,52	1,56	0,91	0,88	1,75	0,52	0,57	0,51	0,89	0,87	0,60	0,66	0,58	1,15	1,02
	e3	299	255	328	552	463	474	1,41	1,45	0,91	0,78	1,68	0,54	0,59	0,46	0,86	0,84	0,65	0,71	0,55	1,19	1,02
	e4	299	255	315	552	459	470	1,46	1,49	0,95	0,81	1,75	0,54	0,57	0,46	0,85	0,83	0,65	0,69	0,56	1,20	1,02
ADRANO	b1	260	213	299	486	370	360	1,24	1,20	0,87	0,71	1,63	0,53	0,62	0,44	0,74	0,76	0,70	0,81	0,58	1,31	0,97
	c1	270	261	325	585	383	383	1,18	1,18	0,83	0,80	1,80	0,46	0,56	0,45	0,65	0,65	0,70	0,85	0,68	1,53	1,00
	d1	218	177	289	480	303	315	1,05	1,09	0,75	0,61	1,66	0,45	0,60	0,37	0,66	0,63	0,72	0,95	0,58	1,58	1,04
	d2	267	177	289	480	325	330	1,12	1,14	0,92	0,61	1,66	0,56	0,60	0,37	0,69	0,68	0,82	0,89	0,54	1,48	1,02
	d3	218	156	289	480	314	320	1,09	1,11	0,75	0,54	1,66	0,45	0,60	0,33	0,67	0,65	0,69	0,92	0,50	1,53	1,02
BELPASSO	b1	276	240	341	585	365	365	1,07	1,07	0,81	0,70	1,72	0,47	0,58	0,41	0,62	0,62	0,76	0,93	0,66	1,60	1,00
	c1	228	174	286	450	286	300	1,00	1,05	0,80	0,61	1,57	0,51	0,64	0,39	0,67	0,64	0,80	1,00	0,61	1,57	1,05
	c2	228	195	286	450	298	310	1,04	1,08	0,80	0,68	1,57	0,51	0,64	0,43	0,69	0,66	0,77	0,96	0,65	1,51	1,04
	c3	260	225	293	450	350	350	1,19	1,19	0,89	0,77	1,54	0,58	0,65	0,50	0,78	0,78	0,74	0,84	0,64	1,29	1,00
	c4	228	237	276	450	288	300	1,04	1,09	0,83	0,86	1,63	0,51	0,61	0,53	0,67	0,64	0,79	0,96	0,82	1,56	1,04
	d1	228	219	276	360	285	300	1,03	1,09	0,83	0,79	1,30	0,63	0,77	0,61	0,83	0,79	0,80	0,97	0,77	1,26	1,05
	d2	221	189	276	390	300	312	1,09	1,13	0,80	0,68	1,41	0,57	0,71	0,48	0,80	0,77	0,74	0,92	0,63	1,30	1,04

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif. princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
BELPASSO	d3	205	174	250	390	275	285	1,10	1,14	0,82	0,70	1,56	0,53	0,64	0,45	0,73	0,71	0,75	0,91	0,63	1,42	1,04
	d4	195	165	250	450	275	285	1,10	1,14	0,78	0,66	1,80	0,43	0,56	0,37	0,63	0,61	0,71	0,91	0,60	1,64	1,04
	e1	244	225	293	504	335	335	1,14	1,14	0,83	0,77	1,72	0,48	0,58	0,45	0,66	0,66	0,73	0,87	0,67	1,50	1,00
BANCAVILLA	b1	270	159	319	582	375	375	1,18	1,18	0,85	0,50	1,82	0,46	0,55	0,27	0,64	0,64	0,72	0,85	0,42	1,55	1,00
	d1	192	168	220	420	265	265	1,20	1,20	0,87	0,76	1,91	0,46	0,52	0,40	0,63	0,63	0,72	0,83	0,63	1,58	1,00
	d2	172	147	200	420	220	225	1,10	1,13	0,86	0,74	2,10	0,41	0,48	0,35	0,54	0,52	0,78	0,91	0,67	1,91	1,02
BRONTE	b1	254	222	309	600	363	350	1,17	1,13	0,82	0,72	1,94	0,42	0,52	0,37	0,58	0,61	0,70	0,85	0,61	1,65	0,96
	c1	254	225	309	480	355	350	1,15	1,13	0,82	0,73	1,55	0,53	0,64	0,47	0,73	0,74	0,72	0,87	0,63	1,35	0,99
	d1	198	180	240	420	255	265	1,06	1,10	0,83	0,75	1,75	0,47	0,57	0,43	0,63	0,61	0,78	0,94	0,71	1,65	1,04
	e1	218	201	235	420	275	285	1,17	1,21	0,93	0,86	1,79	0,52	0,56	0,48	0,68	0,65	0,79	0,85	0,73	1,53	1,04
	e2	228	204	240	420	278	285	1,16	1,19	0,95	0,85	1,75	0,54	0,57	0,49	0,68	0,66	0,82	0,86	0,73	1,51	1,03
CALATABIANO	b1	163	162	276	450	318	318	1,15	1,15	0,59	0,59	1,63	0,36	0,61	0,36	0,71	0,71	0,51	0,87	0,51	1,42	1,00
	c1	244	225	293	405	320	320	1,09	1,09	0,83	0,77	1,38	0,60	0,72	0,56	0,79	0,79	0,76	0,92	0,70	1,27	1,00
	d1	195	180	240	360	265	275	1,10	1,15	0,81	0,75	1,50	0,54	0,67	0,50	0,76	0,74	0,74	0,91	0,68	1,36	1,04
	d2	202	159	240	360	265	275	1,10	1,15	0,84	0,66	1,50	0,56	0,67	0,44	0,76	0,74	0,76	0,91	0,60	1,36	1,04
	e1	218	231	267	450	288	310	1,08	1,16	0,82	0,87	1,69	0,48	0,59	0,51	0,69	0,64	0,76	0,93	0,80	1,56	1,08
CALTAGIRONE	b1	234	222	364	630	364	364	1,00	1,00	0,64	0,61	1,73	0,37	0,58	0,35	0,58	0,58	0,64	1,00	0,61	1,73	1,00
	b2	309	288	371	825	425	425	1,15	1,15	0,83	0,78	2,22	0,37	0,45	0,35	0,52	0,52	0,73	0,87	0,68	1,94	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif. princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
CALTAGIRONE	c1	302	276	354	669	428	428	1,21	1,21	0,85	0,78	1,89	0,45	0,53	0,41	0,64	0,64	0,71	0,83	0,64	1,56	1,00
	d1	211	201	250	480	288	300	1,15	1,20	0,84	0,80	1,92	0,44	0,52	0,42	0,63	0,60	0,73	0,87	0,70	1,67	1,04
	d2	169	168	241	480	241	255	1,00	1,06	0,70	0,70	1,99	0,35	0,50	0,35	0,53	0,50	0,70	1,00	0,70	1,99	1,06
	d3	192	195	257	480	257	268	1,00	1,04	0,75	0,76	1,87	0,40	0,54	0,41	0,56	0,54	0,75	1,00	0,76	1,87	1,04
	e1	179	180	215	360	223	235	1,04	1,09	0,83	0,84	1,67	0,50	0,60	0,50	0,65	0,62	0,80	0,96	0,81	1,61	1,05
	e2	169	171	225	360	260	260	1,16	1,16	0,75	0,76	1,60	0,47	0,63	0,48	0,72	0,72	0,65	0,87	0,66	1,38	1,00
CAMPOROTONDO ETNEO	b1	244	255	309	435	388	388	1,26	1,26	0,79	0,83	1,41	0,56	0,71	0,59	0,89	0,89	0,63	0,80	0,66	1,12	1,00
	d1	228	225	265	420	333	350	1,26	1,32	0,86	0,85	1,58	0,54	0,63	0,54	0,83	0,79	0,68	0,80	0,68	1,26	1,05
	e1	260	240	293	480	350	350	1,19	1,19	0,89	0,82	1,64	0,54	0,61	0,50	0,73	0,73	0,74	0,84	0,69	1,37	1,00
CASTEL DI IUDICA	b1	179	153	241	354	263	280	1,09	1,16	0,74	0,63	1,47	0,51	0,68	0,43	0,79	0,74	0,68	0,92	0,58	1,35	1,06
	d1	172	171	200	300	220	230	1,10	1,15	0,86	0,86	1,50	0,57	0,67	0,57	0,77	0,73	0,78	0,91	0,78	1,36	1,05
	d2	159	147	182	300	220	230	1,21	1,26	0,87	0,81	1,65	0,53	0,61	0,49	0,77	0,73	0,72	0,83	0,67	1,36	1,05
	e1	159	156	182	300	220	230	1,21	1,26	0,87	0,86	1,65	0,53	0,61	0,52	0,77	0,73	0,72	0,83	0,71	1,36	1,05
	e2	162	156	201	336	263	280	1,31	1,39	0,81	0,78	1,67	0,48	0,60	0,46	0,83	0,78	0,62	0,76	0,59	1,28	1,06
CASTIGLIONE DI SICILIA	b1	234	192	276	393	276	276	1,00	1,00	0,85	0,70	1,42	0,60	0,70	0,49	0,70	0,70	0,85	1,00	0,70	1,42	1,00
	d1	172	147	210	288	210	220	1,00	1,05	0,82	0,70	1,37	0,60	0,73	0,51	0,76	0,73	0,82	1,00	0,70	1,37	1,05
	e1	208	171	247	327	275	275	1,11	1,11	0,84	0,69	1,32	0,64	0,76	0,52	0,84	0,84	0,76	0,90	0,62	1,19	1,00
	e2	208	159	254	315	255	270	1,00	1,06	0,82	0,63	1,24	0,66	0,81	0,50	0,86	0,81	0,82	1,00	0,62	1,24	1,06

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif. princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
CASTIGLIONE DI SICILIA	e3	169	147	210	288	210	210	1,00	1,00	0,80	0,70	1,37	0,59	0,73	0,51	0,73	0,73	0,80	1,00	0,70	1,37	1,00
	e4	176	168	210	288	233	233	1,11	1,11	0,84	0,80	1,37	0,61	0,73	0,58	0,81	0,81	0,76	0,90	0,72	1,24	1,00
CATANIA	b1	650	609	787	2010	787	787	1,00	1,00	0,83	0,77	2,55	0,32	0,39	0,30	0,39	0,39	0,83	1,00	0,77	2,55	1,00
	b2	822	870	995	1830	995	995	1,00	1,00	0,83	0,87	1,84	0,45	0,54	0,48	0,54	0,54	0,83	1,00	0,87	1,84	1,00
	b3	666	693	735	2130	773	773	1,05	1,05	0,91	0,94	2,90	0,31	0,35	0,33	0,36	0,36	0,86	0,95	0,90	2,76	1,00
	b4	624	726	741	1050	850	850	1,15	1,15	0,84	0,98	1,42	0,59	0,71	0,69	0,81	0,81	0,73	0,87	0,85	1,24	1,00
	b5	666	750	796	1725	843	863	1,06	1,08	0,84	0,94	2,17	0,39	0,46	0,43	0,50	0,49	0,79	0,94	0,89	2,05	1,02
	b6	852	894	1017	2430	1017	1017	1,00	1,00	0,84	0,88	2,39	0,35	0,42	0,37	0,42	0,42	0,84	1,00	0,88	2,39	1,00
	b8	361	318	458	720	458	458	1,00	1,00	0,79	0,69	1,57	0,50	0,64	0,44	0,64	0,64	0,79	1,00	0,69	1,57	1,00
	c1	943	870	943	2760	1175	1175	1,25	1,25	1,00	0,92	2,93	0,34	0,34	0,32	0,43	0,43	0,80	0,80	0,74	2,35	1,00
	c2	494	546	585	1005	723	723	1,24	1,24	0,84	0,93	1,72	0,49	0,58	0,54	0,72	0,72	0,68	0,81	0,76	1,39	1,00
	c3	471	519	553	885	648	658	1,17	1,19	0,85	0,94	1,60	0,53	0,62	0,59	0,74	0,73	0,73	0,85	0,80	1,37	1,02
	c4	709	753	813	1590	1090	1090	1,34	1,34	0,87	0,93	1,96	0,45	0,51	0,47	0,69	0,69	0,65	0,75	0,69	1,46	1,00
	c5	634	252	731	1350	938	938	1,28	1,28	0,87	0,34	1,85	0,47	0,54	0,19	0,69	0,69	0,68	0,78	0,27	1,44	1,00
	c6	273	243	299	405	430	425	1,44	1,42	0,91	0,81	1,35	0,67	0,74	0,60	1,05	1,06	0,63	0,70	0,57	0,94	0,99
	c7	487	675	585	840	650	650	1,11	1,11	0,83	1,15	1,44	0,58	0,70	0,80	0,77	0,77	0,75	0,90	1,04	1,29	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif. princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ. abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
CATANIA	d1	276	243	341	720	488	488	1,43	1,43	0,81	0,71	2,11	0,38	0,47	0,34	0,68	0,68	0,57	0,70	0,50	1,48	1,00
	d2	452	540	582	840	730	730	1,25	1,25	0,78	0,93	1,44	0,54	0,69	0,64	0,87	0,87	0,62	0,80	0,74	1,15	1,00
	d3	497	441	497	849	600	600	1,21	1,21	1,00	0,89	1,71	0,59	0,59	0,52	0,71	0,71	0,83	0,83	0,74	1,42	1,00
	d4	471	456	601	1077	700	700	1,16	1,16	0,78	0,76	1,79	0,44	0,56	0,42	0,65	0,65	0,67	0,86	0,65	1,54	1,00
	d5	520	435	569	900	740	740	1,30	1,30	0,91	0,76	1,58	0,58	0,63	0,48	0,82	0,82	0,70	0,77	0,59	1,22	1,00
	d6	513	486	660	900	763	763	1,16	1,16	0,78	0,74	1,36	0,57	0,73	0,54	0,85	0,85	0,67	0,87	0,64	1,18	1,00
	d7	377	375	406	546	570	570	1,40	1,40	0,93	0,92	1,34	0,69	0,74	0,69	1,04	1,04	0,66	0,71	0,66	0,96	1,00
	d8	510	372	601	570	601	601	1,00	1,00	0,85	0,62	0,95	0,89	1,05	0,65	1,05	1,05	0,85	1,00	0,62	0,95	1,00
	e1	260	285	325	600	413	413	1,27	1,27	0,80	0,88	1,85	0,43	0,54	0,48	0,69	0,69	0,63	0,79	0,69	1,45	1,00
	e2	234	273	328	414	435	400	1,33	1,22	0,71	0,83	1,26	0,57	0,79	0,66	0,97	1,05	0,54	0,75	0,63	0,95	0,92
	e3	289	270	322	498	443	443	1,38	1,38	0,90	0,84	1,55	0,58	0,65	0,54	0,89	0,89	0,65	0,73	0,61	1,12	1,00
	e4	200	200	300	348	348	348	1,16	1,16	0,67	0,67	1,16	0,57	0,86	0,57	1,00	1,00	0,57	0,86	0,57	1,00	1,00
	e5	234	216	325	414	348	348	1,07	1,07	0,72	0,66	1,27	0,57	0,79	0,52	0,84	0,84	0,67	0,93	0,62	1,19	1,00
	e6	169	156	260	330	210	210	0,81	0,81	0,65	0,60	1,27	0,51	0,79	0,47	0,64	0,64	0,80	1,24	0,74	1,57	1,00
	e7	270	318	341	503	480	450	1,41	1,32	0,79	0,93	1,48	0,54	0,68	0,63	0,89	0,95	0,56	0,71	0,66	1,05	0,94

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
FIUMEFREDDO DI SICILIA	b1	244	225	293	480	338	338	1,15	1,15	0,83	0,77	1,64	0,51	0,61	0,47	0,70	0,70	0,72	0,87	0,67	1,42	1,00
	d1	228	243	260	420	300	300	1,15	1,15	0,88	0,93	1,62	0,54	0,62	0,58	0,71	0,71	0,76	0,87	0,81	1,40	1,00
GIARRE	b1	280	279	390	870	400	400	1,03	1,03	0,72	0,72	2,23	0,32	0,45	0,32	0,46	0,46	0,70	0,98	0,70	2,18	1,00
	c1	267	246	293	540	413	413	1,41	1,41	0,91	0,84	1,84	0,49	0,54	0,46	0,76	0,76	0,65	0,71	0,60	1,31	1,00
	c2	234	204	250	375	250	250	1,00	1,00	0,94	0,82	1,50	0,62	0,67	0,54	0,67	0,67	0,94	1,00	0,82	1,50	1,00
	d1	205	195	254	375	270	280	1,06	1,10	0,81	0,77	1,48	0,55	0,68	0,52	0,75	0,72	0,76	0,94	0,72	1,39	1,04
	e1	228	192	273	450	275	290	1,01	1,06	0,84	0,70	1,65	0,51	0,61	0,43	0,64	0,61	0,83	0,99	0,70	1,64	1,05
	e2	234	201	293	474	295	310	1,01	1,06	0,80	0,69	1,62	0,49	0,62	0,42	0,65	0,62	0,79	0,99	0,68	1,61	1,05
GRAMMICHELE	b1	215	192	299	504	299	299	1,00	1,00	0,72	0,64	1,69	0,43	0,59	0,38	0,59	0,59	0,72	1,00	0,64	1,69	1,00
	c1	221	201	270	435	298	300	1,10	1,11	0,82	0,74	1,61	0,51	0,62	0,46	0,69	0,69	0,74	0,91	0,67	1,46	1,01
	d1	179	165	215	360	228	240	1,06	1,12	0,83	0,77	1,67	0,50	0,60	0,46	0,67	0,63	0,79	0,94	0,72	1,58	1,05
GRAVINA DI CATANIA	b1	293	399	410	737	563	563	1,37	1,37	0,71	0,97	1,80	0,40	0,56	0,54	0,76	0,76	0,52	0,73	0,71	1,31	1,00
	d1	338	405	410	593	575	575	1,40	1,40	0,82	0,99	1,45	0,57	0,69	0,68	0,97	0,97	0,59	0,71	0,70	1,03	1,00
	e1	568	735	604	870	620	618	1,03	1,02	0,94	1,22	1,44	0,65	0,69	0,84	0,71	0,71	0,92	0,97	1,19	1,40	1,00
LICODIA EUBEA	b1	202	159	228	366	283	283	1,24	1,24	0,89	0,70	1,61	0,55	0,62	0,43	0,77	0,77	0,71	0,81	0,56	1,29	1,00
	c1	179	174	228	312	283	283	1,24	1,24	0,79	0,76	1,37	0,57	0,73	0,56	0,91	0,91	0,63	0,81	0,61	1,10	1,00
	d1	182	168	205	312	255	255	1,24	1,24	0,89	0,82	1,52	0,58	0,66	0,54	0,82	0,82	0,71	0,80	0,66	1,22	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
LINGUAGLOSSA	b1	244	225	309	510	325	325	1,05	1,05	0,79	0,73	1,65	0,48	0,61	0,44	0,64	0,64	0,75	0,95	0,69	1,57	1,00
	d1	228	219	260	360	310	310	1,19	1,19	0,88	0,84	1,38	0,63	0,72	0,61	0,86	0,86	0,74	0,84	0,71	1,16	1,00
	d2	234	219	250	360	280	295	1,12	1,18	0,94	0,88	1,44	0,65	0,69	0,61	0,82	0,78	0,84	0,89	0,78	1,29	1,05
MALETTO	b1	182	162	234	363	253	265	1,08	1,13	0,78	0,69	1,55	0,50	0,64	0,45	0,73	0,70	0,72	0,92	0,64	1,43	1,05
	d1	176	147	215	288	215	225	1,00	1,05	0,82	0,68	1,34	0,61	0,75	0,51	0,78	0,75	0,82	1,00	0,68	1,34	1,05
MANIACE	b1	198	171	234	351	240	250	1,03	1,07	0,85	0,73	1,50	0,56	0,67	0,49	0,71	0,68	0,83	0,98	0,71	1,46	1,04
	d1	169	156	200	294	200	200	1,00	1,00	0,85	0,78	1,47	0,57	0,68	0,53	0,68	0,68	0,85	1,00	0,78	1,47	1,00
MASCALI	b1	250	171	306	504	306	318	1,00	1,04	0,82	0,56	1,65	0,50	0,61	0,34	0,63	0,61	0,82	1,00	0,56	1,65	1,04
	d1	185	165	237	360	240	252	1,01	1,06	0,78	0,70	1,52	0,51	0,66	0,46	0,70	0,67	0,77	0,99	0,69	1,50	1,05
	d2	185	150	225	330	225	237	1,00	1,05	0,82	0,67	1,47	0,56	0,68	0,45	0,72	0,68	0,82	1,00	0,67	1,47	1,05
	e1	267	279	397	564	503	503	1,27	1,27	0,67	0,70	1,42	0,47	0,70	0,49	0,89	0,89	0,53	0,79	0,55	1,12	1,00
MASCALUCIA	b1	413	354	510	639	538	538	1,05	1,05	0,81	0,69	1,25	0,65	0,80	0,55	0,84	0,84	0,77	0,95	0,66	1,19	1,00
	c1	393	381	507	795	590	590	1,16	1,16	0,78	0,75	1,57	0,49	0,64	0,48	0,74	0,74	0,67	0,86	0,65	1,35	1,00
	d1	393	372	400	528	453	475	1,13	1,19	0,98	0,93	1,32	0,74	0,76	0,70	0,90	0,86	0,87	0,88	0,82	1,17	1,05
MAZZARRONE	b1	224	183	241	471	273	285	1,13	1,18	0,93	0,76	1,95	0,48	0,51	0,39	0,61	0,58	0,82	0,88	0,67	1,73	1,04

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
MILITELLO VAL CATANIA	b1	211	174	241	480	240	240	1,00	1,00	0,88	0,72	1,99	0,44	0,50	0,36	0,50	0,50	0,88	1,00	0,73	2,00	1,00
	b2	211	174	241	480	260	260	1,08	1,08	0,88	0,72	1,99	0,44	0,50	0,36	0,54	0,54	0,81	0,93	0,67	1,85	1,00
	c1	192	186	228	399	268	268	1,18	1,18	0,84	0,82	1,75	0,48	0,57	0,47	0,67	0,67	0,72	0,85	0,69	1,49	1,00
	d1	150	138	182	330	190	200	1,04	1,10	0,82	0,76	1,81	0,45	0,55	0,42	0,61	0,58	0,79	0,96	0,73	1,74	1,05
MILO	b1	228	186	241	453	350	350	1,45	1,45	0,95	0,77	1,88	0,50	0,53	0,41	0,77	0,77	0,65	0,69	0,53	1,29	1,00
MINEO	b1	208	177	250	465	280	280	1,12	1,12	0,83	0,71	1,86	0,45	0,54	0,38	0,60	0,60	0,74	0,89	0,63	1,66	1,00
	c1	208	183	250	390	293	293	1,17	1,17	0,83	0,73	1,56	0,53	0,64	0,47	0,75	0,75	0,71	0,85	0,62	1,33	1,00
	d1	163	150	200	300	210	220	1,05	1,10	0,82	0,75	1,50	0,54	0,67	0,50	0,73	0,70	0,78	0,95	0,71	1,43	1,05
	e2	159	159	200	300	233	233	1,17	1,17	0,80	0,80	1,50	0,53	0,67	0,53	0,78	0,78	0,68	0,86	0,68	1,29	1,00
MIRABELLA IMBACCARI	b1	198	153	250	405	300	300	1,20	1,20	0,79	0,61	1,62	0,49	0,62	0,38	0,74	0,74	0,66	0,83	0,51	1,35	1,00
	c1	195	177	250	390	280	290	1,12	1,16	0,78	0,71	1,56	0,50	0,64	0,45	0,74	0,72	0,70	0,89	0,63	1,39	1,04
	d1	176	162	208	300	225	225	1,08	1,08	0,85	0,78	1,44	0,59	0,69	0,54	0,75	0,75	0,78	0,92	0,72	1,33	1,00
	d2	189	174	215	300	215	215	1,00	1,00	0,88	0,81	1,40	0,63	0,72	0,58	0,72	0,72	0,88	1,00	0,81	1,40	1,00
MISTERBIANCO	b1	328	309	423	828	488	488	1,15	1,15	0,78	0,73	1,96	0,40	0,51	0,37	0,59	0,59	0,67	0,87	0,63	1,70	1,00
	d1	296	255	328	507	343	360	1,05	1,10	0,90	0,78	1,55	0,58	0,65	0,50	0,71	0,68	0,86	0,96	0,74	1,48	1,05
	d2	244	234	300	444	325	342	1,08	1,14	0,81	0,78	1,48	0,55	0,68	0,53	0,77	0,73	0,75	0,92	0,72	1,37	1,05
	d3	244	225	300	444	338	348	1,13	1,16	0,81	0,75	1,48	0,55	0,68	0,51	0,78	0,76	0,72	0,89	0,67	1,31	1,03
	d4	293	255	341	683	363	382	1,06	1,12	0,86	0,75	2,00	0,43	0,50	0,37	0,56	0,53	0,81	0,94	0,70	1,88	1,05

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
MISTERBIANCO	d5	244	225	280	570	288	302	1,03	1,08	0,87	0,80	2,04	0,43	0,49	0,39	0,53	0,51	0,85	0,97	0,78	1,98	1,05
	e1	309	285	358	600	408	408	1,14	1,14	0,86	0,80	1,68	0,52	0,60	0,48	0,68	0,68	0,76	0,88	0,70	1,47	1,00
MOTTA SANT'ANASTASIA	b1	260	210	341	513	375	375	1,10	1,10	0,76	0,62	1,50	0,51	0,66	0,41	0,73	0,73	0,69	0,91	0,56	1,37	1,00
	c1	260	240	309	525	388	388	1,26	1,26	0,84	0,78	1,70	0,50	0,59	0,46	0,74	0,74	0,67	0,80	0,62	1,35	1,00
	d1	260	222	299	420	388	388	1,30	1,30	0,87	0,74	1,40	0,62	0,71	0,53	0,92	0,92	0,67	0,77	0,57	1,08	1,00
	d2	250	231	273	420	300	315	1,10	1,15	0,92	0,85	1,54	0,60	0,65	0,55	0,75	0,71	0,83	0,91	0,77	1,40	1,05
NICOLOSI	b1	296	246	416	570	463	463	1,11	1,11	0,71	0,59	1,37	0,52	0,73	0,43	0,81	0,81	0,64	0,90	0,53	1,23	1,00
	c1	260	300	341	480	450	450	1,32	1,32	0,76	0,88	1,41	0,54	0,71	0,63	0,94	0,94	0,58	0,76	0,67	1,07	1,00
	d1	228	210	280	450	375	375	1,34	1,34	0,81	0,75	1,61	0,51	0,62	0,47	0,83	0,83	0,61	0,75	0,56	1,20	1,00
PALAGONIA	b1	211	189	260	495	283	283	1,09	1,09	0,81	0,73	1,90	0,43	0,53	0,38	0,57	0,57	0,75	0,92	0,67	1,75	1,00
	c1	218	198	257	441	293	293	1,14	1,14	0,85	0,77	1,72	0,49	0,58	0,45	0,66	0,66	0,74	0,88	0,68	1,51	1,00
	d1	234	159	270	360	270	270	1,00	1,00	0,87	0,59	1,33	0,65	0,75	0,44	0,75	0,75	0,87	1,00	0,59	1,33	1,00
	d2	250	162	280	360	280	280	1,00	1,00	0,89	0,58	1,29	0,69	0,78	0,45	0,78	0,78	0,89	1,00	0,58	1,29	1,00
PATERNO'	b1	267	234	400	758	400	400	1,00	1,00	0,67	0,59	1,90	0,35	0,53	0,31	0,53	0,53	0,67	1,00	0,59	1,90	1,00
	c1	306	195	341	750	358	358	1,05	1,05	0,90	0,57	2,20	0,41	0,45	0,26	0,48	0,48	0,85	0,95	0,54	2,09	1,00
	d1	182	189	220	570	300	300	1,36	1,36	0,83	0,86	2,59	0,32	0,39	0,33	0,53	0,53	0,61	0,73	0,63	1,90	1,00
	d2	208	183	230	630	300	300	1,30	1,30	0,90	0,80	2,74	0,33	0,37	0,29	0,48	0,48	0,69	0,77	0,61	2,10	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
PEDARA	b1	367	315	439	675	488	488	1,11	1,11	0,84	0,72	1,54	0,54	0,65	0,47	0,72	0,72	0,75	0,90	0,65	1,38	1,00
	c1	296	324	351	465	463	463	1,32	1,32	0,84	0,92	1,32	0,64	0,75	0,70	1,00	1,00	0,64	0,76	0,70	1,00	1,00
	d1	185	291	310	465	463	463	1,49	1,49	0,60	0,94	1,50	0,40	0,67	0,63	1,00	1,00	0,40	0,67	0,63	1,00	1,00
SCORDIA	b1	208	192	286	519	285	285	1,00	1,00	0,73	0,67	1,81	0,40	0,55	0,37	0,55	0,55	0,73	1,00	0,67	1,82	1,00
	c1	205	192	276	441	308	308	1,12	1,12	0,74	0,70	1,60	0,46	0,63	0,44	0,70	0,70	0,67	0,90	0,62	1,43	1,00
	d1	185	183	230	372	265	265	1,15	1,15	0,80	0,80	1,62	0,50	0,62	0,49	0,71	0,71	0,70	0,87	0,69	1,40	1,00
	d2	192	168	254	372	254	254	1,00	1,00	0,76	0,66	1,46	0,52	0,68	0,45	0,68	0,68	0,76	1,00	0,66	1,46	1,00
	d3	189	174	221	372	221	221	1,00	1,00	0,86	0,79	1,68	0,51	0,59	0,47	0,59	0,59	0,86	1,00	0,79	1,68	1,00
	d4	192	165	221	372	221	221	1,00	1,00	0,87	0,75	1,68	0,52	0,59	0,44	0,59	0,59	0,87	1,00	0,75	1,68	1,00
SANT'AGATA LI BATTIATI	b1	455	507	585	840	720	745	1,23	1,27	0,78	0,87	1,44	0,54	0,70	0,60	0,89	0,86	0,63	0,81	0,70	1,17	1,03
SANT'ALFIO	b1	211	195	241	411	310	310	1,29	1,29	0,88	0,81	1,71	0,51	0,59	0,47	0,75	0,75	0,68	0,78	0,63	1,33	1,00
	d1	169	156	200	342	200	200	1,00	1,00	0,85	0,78	1,71	0,49	0,58	0,46	0,58	0,58	0,85	1,00	0,78	1,71	1,00
SANTA VENERINA	b1	215	195	231	417	240	240	1,04	1,04	0,93	0,84	1,81	0,52	0,55	0,47	0,58	0,58	0,90	0,96	0,81	1,74	1,00
	c1	202	195	224	417	288	288	1,29	1,29	0,90	0,87	1,86	0,48	0,54	0,47	0,69	0,69	0,70	0,78	0,68	1,45	1,00
	d1	169	156	210	354	260	260	1,24	1,24	0,80	0,74	1,69	0,48	0,59	0,44	0,73	0,73	0,65	0,81	0,60	1,36	1,00
SANTA MARIA DI LICODIA	b1	224	180	301	495	301	301	1,00	1,00	0,74	0,60	1,64	0,45	0,61	0,36	0,61	0,61	0,74	1,00	0,60	1,64	1,00
	d1	205	189	247	390	247	247	1,00	1,00	0,83	0,77	1,58	0,53	0,63	0,48	0,63	0,63	0,83	1,00	0,77	1,58	1,00
	d2	211	195	247	390	247	247	1,00	1,00	0,85	0,79	1,58	0,54	0,63	0,50	0,63	0,63	0,85	1,00	0,79	1,58	1,00
	d3	192	177	220	390	260	260	1,18	1,18	0,87	0,80	1,77	0,49	0,56	0,45	0,67	0,67	0,74	0,85	0,68	1,50	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
SAN PIETRO CLARENZA	b1	295	295	351	543	463	463	1,32	1,32	0,84	0,84	1,55	0,54	0,65	0,54	0,85	0,85	0,64	0,76	0,64	1,17	1,00
	d1	302	291	351	480	450	450	1,28	1,28	0,86	0,83	1,37	0,63	0,73	0,61	0,94	0,94	0,67	0,78	0,65	1,07	1,00
PIEDIMONTE ETNEO	b1	237	210	309	450	313	313	1,01	1,01	0,77	0,68	1,46	0,53	0,69	0,47	0,70	0,70	0,76	0,99	0,67	1,44	1,00
	d1	195	180	234	330	238	238	1,02	1,02	0,83	0,77	1,41	0,59	0,71	0,55	0,72	0,72	0,82	0,98	0,76	1,39	1,00
RADDUSA	b1	189	138	215	351	230	230	1,07	1,07	0,88	0,64	1,63	0,54	0,61	0,39	0,66	0,66	0,82	0,93	0,60	1,53	1,00
	d1	192	177	215	300	215	215	1,00	1,00	0,89	0,82	1,40	0,64	0,72	0,59	0,72	0,72	0,89	1,00	0,82	1,40	1,00
RAGALNA	b1	208	225	263	432	335	335	1,27	1,27	0,79	0,86	1,64	0,48	0,61	0,52	0,78	0,78	0,62	0,79	0,67	1,29	1,00
	d1	176	162	220	402	315	315	1,43	1,43	0,80	0,74	1,83	0,44	0,55	0,40	0,78	0,78	0,56	0,70	0,51	1,28	1,00
RAMACCA	b1	198	183	244	480	283	283	1,16	1,16	0,81	0,75	1,97	0,41	0,51	0,38	0,59	0,59	0,70	0,86	0,65	1,70	1,00
	c1	211	180	244	408	280	280	1,15	1,15	0,86	0,74	1,67	0,52	0,60	0,44	0,69	0,69	0,75	0,87	0,64	1,46	1,00
	d1	172	159	208	408	240	240	1,15	1,15	0,83	0,76	1,96	0,42	0,51	0,39	0,59	0,59	0,72	0,87	0,66	1,70	1,00
	d2	143	132	208	408	240	240	1,15	1,15	0,69	0,63	1,96	0,35	0,51	0,32	0,59	0,59	0,60	0,87	0,55	1,70	1,00
RANDAZZO	b1	244	210	276	555	338	338	1,22	1,22	0,88	0,76	2,01	0,44	0,50	0,38	0,61	0,61	0,72	0,82	0,62	1,64	1,00
	c1	234	183	309	570	313	320	1,01	1,04	0,76	0,59	1,84	0,41	0,54	0,32	0,56	0,55	0,75	0,99	0,58	1,82	1,02
	d1	195	174	228	363	228	240	1,00	1,05	0,86	0,76	1,59	0,54	0,63	0,48	0,66	0,63	0,86	1,00	0,76	1,59	1,05
	e1	195	174	228	363	270	270	1,18	1,18	0,86	0,76	1,59	0,54	0,63	0,48	0,74	0,74	0,72	0,84	0,64	1,34	1,00
	e2	195	156	208	363	225	225	1,08	1,08	0,94	0,75	1,75	0,54	0,57	0,43	0,62	0,62	0,87	0,92	0,69	1,61	1,00
	e3	172	159	208	363	250	250	1,20	1,20	0,83	0,76	1,75	0,47	0,57	0,44	0,69	0,69	0,69	0,83	0,64	1,45	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ.Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif. princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
RIPOSTO	b1	293	255	400	585	425	425	1,06	1,06	0,73	0,64	1,46	0,50	0,68	0,44	0,73	0,73	0,69	0,94	0,60	1,38	1,00
	d1	241	234	300	480	425	425	1,42	1,42	0,80	0,78	1,60	0,50	0,63	0,49	0,89	0,89	0,57	0,71	0,55	1,13	1,00
	d2	211	195	260	420	263	278	1,01	1,07	0,81	0,75	1,62	0,50	0,62	0,46	0,66	0,63	0,80	0,99	0,74	1,60	1,06
	e1	325	351	400	570	513	513	1,28	1,28	0,81	0,88	1,43	0,57	0,70	0,62	0,90	0,90	0,63	0,78	0,68	1,11	1,00
	e2	228	225	302	420	325	345	1,08	1,14	0,75	0,75	1,39	0,54	0,72	0,54	0,82	0,77	0,70	0,93	0,69	1,29	1,06
SAN MICHELE DI GANZARIA	b1	202	147	267	390	268	280	1,00	1,05	0,76	0,55	1,46	0,52	0,68	0,38	0,72	0,69	0,75	1,00	0,55	1,46	1,04
	d1	189	174	228	330	228	228	1,00	1,00	0,83	0,76	1,45	0,57	0,69	0,53	0,69	0,69	0,83	1,00	0,76	1,45	1,00
SAN GREGORIO	b1	455	420	530	855	688	675	1,30	1,27	0,86	0,79	1,61	0,53	0,62	0,49	0,79	0,80	0,66	0,77	0,61	1,24	0,98
	e1	504	489	604	855	850	850	1,41	1,41	0,83	0,81	1,42	0,59	0,71	0,57	0,99	0,99	0,59	0,71	0,58	1,01	1,00
SAN GIOVANNI LA PUNTA	b1	497	390	546	885	593	593	1,09	1,09	0,91	0,71	1,62	0,56	0,62	0,44	0,67	0,67	0,84	0,92	0,66	1,49	1,00
	d1	520	444	546	675	643	643	1,18	1,18	0,95	0,81	1,24	0,77	0,81	0,66	0,95	0,95	0,81	0,85	0,69	1,05	1,00
SAN CONO	b1	195	156	254	345	275	275	1,08	1,08	0,77	0,61	1,36	0,57	0,74	0,45	0,80	0,80	0,71	0,92	0,57	1,25	1,00
TRECASTAGNI	b1	341	324	390	744	488	488	1,25	1,25	0,87	0,83	1,91	0,46	0,52	0,44	0,66	0,66	0,70	0,80	0,66	1,52	1,00
	d1	260	282	315	558	388	388	1,23	1,23	0,83	0,90	1,77	0,47	0,56	0,51	0,70	0,70	0,67	0,81	0,73	1,44	1,00
TREMESTIERI ETNEO	b1	377	369	445	773	585	585	1,31	1,31	0,85	0,83	1,74	0,49	0,58	0,48	0,76	0,76	0,64	0,76	0,63	1,32	1,00
	d1	315	345	384	563	513	513	1,34	1,34	0,82	0,90	1,47	0,56	0,68	0,61	0,91	0,91	0,61	0,75	0,67	1,10	1,00
	e1	540	516	621	915	808	808	1,30	1,30	0,87	0,83	1,47	0,59	0,68	0,56	0,88	0,88	0,67	0,77	0,64	1,13	1,00

COMUNE	ZONA O.M.I.	Valori Unitari Centrali OMI (€/mq) rif. 88-89						Categoria D/7 (rif.princ. Lab.)					Categoria D/8 (rif.princ.Neg.)					Categoria D/2 - D/4 (rif.princ.abit.)				
		V _c (mag)	V _c (autor)	V _c (lab)	V _c (neg)	V _c (abit)	V _c (uff)	C _s (abit./lab.)	C _s (uff./lab.)	C _s (mag./lab.)	C _s (autor./lab.)	C _s (neg./lab.)	C _s (mag./neg.)	C _s (lab./neg.)	C _s (autor./neg.)	C _s (uff./neg.)	C _s (abit./neg.)	C _s (mag./abit.)	C _s (lab./abit.)	C _s (autor./abit.)	C _s (neg./abit.)	C _s (uff./abit.)
VALVERDE	b1	387	372	455	696	568	568	1,25	1,25	0,85	0,82	1,53	0,56	0,65	0,53	0,82	0,82	0,68	0,80	0,65	1,23	1,00
	d1	390	372	455	660	545	545	1,20	1,20	0,86	0,82	1,45	0,59	0,69	0,56	0,83	0,83	0,72	0,83	0,68	1,21	1,00
VIAGRANDE	b1	400	336	471	780	525	525	1,11	1,11	0,85	0,71	1,66	0,51	0,60	0,43	0,67	0,67	0,76	0,90	0,64	1,49	1,00
	d1	325	330	358	540	438	438	1,22	1,22	0,91	0,92	1,51	0,60	0,66	0,61	0,81	0,81	0,74	0,82	0,75	1,23	1,00
VIZZINI	b1	202	183	244	489	275	275	1,13	1,13	0,83	0,75	2,00	0,41	0,50	0,37	0,56	0,56	0,73	0,89	0,67	1,78	1,00
	c1	241	207	270	417	300	300	1,11	1,11	0,89	0,77	1,54	0,58	0,65	0,50	0,72	0,72	0,80	0,90	0,69	1,39	1,00
	d1	159	150	190	348	203	212	1,07	1,12	0,84	0,79	1,83	0,46	0,55	0,43	0,61	0,58	0,78	0,94	0,74	1,71	1,04
	d2	159	147	190	348	198	207	1,04	1,09	0,84	0,77	1,83	0,46	0,55	0,42	0,59	0,57	0,80	0,96	0,74	1,76	1,05
ZAFFERANA ETNEA	b1	254	285	335	564	365	365	1,09	1,09	0,76	0,85	1,68	0,45	0,59	0,51	0,65	0,65	0,70	0,92	0,78	1,55	1,00
	d1	202	204	254	468	254	254	1,00	1,00	0,80	0,80	1,84	0,43	0,54	0,44	0,54	0,54	0,80	1,00	0,80	1,84	1,00
	d2	211	216	286	441	315	315	1,10	1,10	0,74	0,76	1,54	0,48	0,65	0,49	0,71	0,71	0,67	0,91	0,69	1,40	1,00
	d3	211	168	250	378	330	330	1,32	1,32	0,84	0,67	1,51	0,56	0,66	0,44	0,87	0,87	0,64	0,76	0,51	1,15	1,00
	d4	202	195	240	378	330	330	1,38	1,38	0,84	0,81	1,58	0,53	0,63	0,52	0,87	0,87	0,61	0,73	0,59	1,15	1,00

Nello schema seguente vengono indicati le "**Tipologie edilizie di riferimento principali**" da prendere in considerazione, in generale, in relazione alla Categoria "D":

Categoria	Tipologia Edilizia OMI di Riferimento Principale
D/2	"Abitazioni Civili"
D/4	"Abitazioni Civili"
D/5	"Uffici "
D/7	"Laboratori"
D/8	"Negozii"

ESEMPIO N. 1

Valutare la rendita catastale di un opificio, con superficie coperta di 4500 mq., adibito alla produzione di prodotti alimentari su scala industriale, sito nel comune di Catania . Anno di Costruzione 2009.

Il fabbricato presenta struttura portante in "prefabbricato in C.A.O.", copertura con "lastre in C.A.P." e Tamponamenti in "pannelli prefabbricati"- Luce mt. 30,00

Tipo Edilizio "B" - Coefficiente di Struttura = 0,95

Parametri Metrici

FABBRICATO CATEGORIA D/1	Piano	Sup. (mq)	h (mt)	Volume (mc)	Valore (€)
Locale Lavorazione (Principale)	T	3.500	9,00	31.500	-
Locale Magazzino (Complementare)	T	500	6,00	3.000	-
Area Uffici ed Amm/ne (Accessorio)	1	200	3,00	600	-
Area servizi e mensa (Accessorio)	1	300	3,00	900	-
Area Scoperta attrezzata	T	5.000	-	-	-
Impianti stabilmente infissi	-	-	-	-	100.000

Si ha che : **$R.C. = V_{ST} \times r$**

dove : **$r \geq 0,02$**

$$V_{ST} = [K^*_{CF (princ.)} \times V_{(princ.)} + K^*_{CF (acc.)} \times V_{(acc.)} + K^*_{CF (compl.)} \times V_{(compl.)}] \times D_F + K^*_{t(se)} \times S_{(se)} + K_a + K_I \times D_I \quad (\text{€})$$

$K^*_{CF (princ.)} = 42,00 \text{ €/mc}$ (Tip Edilizio "B" – Luce 30 mt. – Altezza htp =mt. 9,00> 7,00)

$V_{(princ.)} = 31.500 \text{ mc.}$

$K^*_{CF (acc.)} = 1,20 \times (42,00 \times 9,00) / 3,00 = 151,20 \text{ (€/mc)}$

$V_{(acc.)} = 1.500 \text{ mc.}$

$K^*_{CF (compl.)} = 0,80 \times (42,00 \times 9,00) / 6,00 = 50,40 \text{ (€/mc)}$

$V_{(compl.)} = 3.000 \text{ mc.}$

$DF = 1,00$ (Anno di Costruzione 2009)

$K^*_{t(se)} = 20,00 \text{ €/mq}$

$S_{(se)} = 5.000 \text{ mq.}$

$K^*_a = I.A. \times K^*_{CF(princ.)}$

$I.A. = I.A.* \times U_b \times M_e \times S_l$

$U_b = 0,60$ (zona industriale)

$M_e = 1,00$ (mercato edilizio normale)

$S_l = 0,85$ (Superficie Lotto > 5.000 mq.)

$I.A. = 0,20 \times 0,60 \times 1,00 \times 0,85 = 0,102$

$K_a = I.A. \times K_{CF} = 0,102 \times (42,00 \times 31.500 + 151,20 \times 1500 + 50,40 \times 3.000) = 173.502,00 \text{ (€)}$

$K_a^* = 173502,00 / 9.000 = 19,27 \text{ (€/mq)}$

$K_I = 100.000 \text{ (€)}$ (ipotizzato per gli impianti stabilmente infissi presenti)

$DI = 1,00$

$V_{ST} = (42,00 \times 31.500 + 151,20 \times 1.500 + 50,40 \times 3.000) \times 1,00 + 20,00 \times 5.000 + 173.502,00 + 100.000 \times 1,00 = \text{€ } 2.074.502,00$

$R = V_{ST} \times r_{min} = 2.074.502,00 \times 0,02 = \text{€ } 41.490,04$

ESEMPIO N. 2

Valutare la Rendita catastale di un fabbricato, con superficie coperta di 1000 mq., adibito alla lavorazione di prodotti agroalimentari, sito nel comune di Acireale fq....., zona OMI "E3".Anno di Costruzione 2003.

Il fabbricato è così articolato :

FABBRICATO CATEGORIA D/7	Piano	S (mq)	h (mt)
Locale lavorazione	T	700	5,50
Locale magazzino	T	200	4,00
Tettoia aperta	T	50	4,00
Locale ufficio e servizi	T	100	3,00
Superficie area scoperta esclusiva	-	2500	-

Si ha che: $R.C. \geq V_{ST} \times r_{min} = V_{ST} \times 0,02$ (€)

$V_{ST} = V_{princ.} + V_{compl.} + V_{acc.} + V_{as}$ (€)

Trattandosi di un fabbricato che è ascrivibile alla categoria D/7, si procede alla determinazione del Valore di Stima **V_{ST}** con l'utilizzo del procedimento sintetico per surrogazione, adottando come "Tipologia Edilizia OMI di riferimento Principale" i "Laboratori".
Si procede, pertanto, alla suddivisione del fabbricato secondo i diversi locali che per destinazione lo compongono :

1) LOCALE DI RIFERIMENTO PRINCIPALE

• Locale Lavorazione

$$V_{\text{princ.}} = S_{(p)} \times V^{*}(\text{princ.})$$

$$S_{(p)} = 700 \text{ mq.}$$

$$V^{*}(\text{princ.}) = C_{s(p)} \times V_{c(\text{lab.})} \times \mu_p$$

$$C_{s(p)} = 1,00$$

$$V_{c(\text{lab.})} = 328,00 \text{ €/mq (cfr. Tabella 3)}$$

$$\mu_p = 1,00 \text{ (fabbricato realizzato da n. 7 anni) (cfr. Tabella 1)}$$

$$V^{*}(\text{princ.}) = 1,00 \times 328,00 \times 1,00 = 328,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{princ.}} = S_{(p)} \times V^{*}(\text{princ.}) = 700 \times 328,00 = 229.600,00 \text{ €}$$

2) LOCALE/I COMPLEMENTARE/I

• Locale magazzino o deposito

$$V_{\text{compl.}} = S_{(\text{compl.})} \times V^{*}(\text{compl.})$$

$$S_{(\text{compl.})} = 200 \text{ mq.}$$

$$V^{*}(\text{compl.}) = C_{s(c)} \times V^{*}(\text{princ.}) = C_{s(\text{mag./lab})} \times C_{s(p)} \times V_{c(\text{lab.})} \times \mu_p$$

$$C_{s(\text{mag./lab})} = 0,91 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$V_{c(\text{lab.})} = 328,00 \text{ €/mq (cfr. Tabella 3)}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 0,91 \times 1,00 \times 328 \times 1,00 = 298,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 200 \times 298,00 = 59.600,00 \text{ (€)}$$

- TETTOIA APERTA

$$V_{\text{compl.}} = S(\text{compl.}) \times V^*_{\text{compl.}}$$

$$S(\text{compl.}) = 50 \text{ mq.}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = C_s(c) \times V^*_{\text{princ.}} = C_s(c) \times C_s(p) \times V_{c(\text{lab.})} \times \mu_p$$

$$C_s(c) = 0,25$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 0,25 \times 1,00 \times 328,00 \times 1,00 = 82,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 50 \times 82,00 = 4.100,00 \text{ (€)}$$

3) LOCALE ACCESSORIO

- LOCALE PER SERVIZI ED UFFICI

$$V_{\text{acc.}} = S(\text{a}) \times V^*_{\text{acc.}}$$

$$S(\text{acc.}) = 100 \text{ mq.}$$

$$V^*_{\text{acc.}} = C_s(\text{a}) \times V^*_{\text{princ.}} = C_s(\text{uff./lab.}) \times C_s(p) \times V_{c(\text{lab.})} \times \mu_p$$

$$C_s(\text{uff./lab.}) = 1,45 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$V_{c(\text{lab.})} = 328,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*_{acc.} = 1,45 \times 1,00 \times 328,00 \times 1,00 = 475,60 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{acc.} = 100 \times 475,60 = 47.560,00 \text{ (€)}$$

4) SUPERFICIE AREA SCOPERTA ESCLUSIVA

$$V_{as} = S'(as) \times V^*(as) + S''(as) \times V''^*(as)$$

$$S(as) = S'(as) + S''(as) = 2500 \text{ mq.}$$

$$S'(as) = 2 \times S(\text{sup. area coperta}) = 2 \times 1000 = 2000 \text{ mq.}$$

$$S''(as) = S(as) - S'(as) = 2500 - 2000 = 500 \text{ mq.}$$

$$V^*(as) = C'_s(as) \times V^*_{princ.} = C'_s(as) \times C_{s(p)} \times V_{c(lab.)} \times \mu_p$$

$$C'_s(as) = 0,08$$

$$V_{c(lab.)} = 328,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*(as) = 0,08 \times 1,00 \times 328,00 \times 1,00 = 26,24 \text{ (€/mq)}$$

$$V''^*(as) = C''_s(as) \times V^*_{princ.} = C''_s(as) \times C_{s(p)} \times V_{c(lab.)} \times \mu_p$$

$$C''_s(as) = 0,03$$

$$V_{centrale(lab.)} = 328,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V''^*(as) = 0,03 \times 1,00 \times 328,00 \times 1,00 = 9,84 \text{ (€/mq)}$$

$$V(as) = 26,24 \times 2000 + 9,84 \times 500 = 57.400,00 \text{ (€)}$$

$$\mathbf{V_{ST} = \underline{411.560,00} \text{ (€)}}$$

$$\mathbf{R = V_{ST} \times r_{min} = 411.560,00 \times 0,02 = \underline{\underline{€ 7.965,00}}}$$

Scheda Tipo per il Calcolo della Rendita con il criterio sintetico per surrogazione

Descrizione	Tipo (1)	Tip. Edilizia OMI di confronto	Zona O.M.I.	V _{C(p)} (88-89) (€/mq)	μ _p	C _{s(p)}	C _s	V* (€/mq)	S (mq)	V (€)			
Locale Lavorazione	P	Lab.	E3	328,00	1,00	1,00	-	328,00	700,00	229.600,00			
Locale Magazzino o deposito	C	Mag.					0,91	298,00	200,00	59.600,00			
Tettoia aperta	C	-					0,25	82,00	50,00	4.100,00			
Locale per Servizi ed Uffici	A	Uff.					1,45	475,60	100,00	47.560,00			
Area Scoperta Esclusiva	SE	-					0,08	26,24	2.000,00	52.480,00			
Area Scoperta Esclusiva (ecced.)	SE	-					0,03	9,84	500,00	4.920,00			
Principale	P												V_{ST} (€)
Secondario	S												
Complementare	C												
Accessorio	A												
Superficie Esterna	SE												

V_{ST}	€ 398.260,00
r_{min}	0,02
Rendita catastale (rif.88-89)	€ 7.965,00

ESEMPIO N. 3

Valutare la Rendita catastale di un fabbricato adibito ad albergo ,sito nel comune di Acicastello fg....., zona OMI "E2". Anno di Costruzione 2009.

Il fabbricato è così articolato :

FABBRICATO CATEGORIA D/2	Piano	S (mt)	h (mt)
hall e ricezione (loc. secondario)	T	250	5,00
Servizi interni ed amministrazione (locale accessorio)	T	80	3,00
bar (loc. Complementare))	T	100	3,00
Ristorante (locale Complementare)	T	250	3,00
Cucina (locale complementare)	T	80	3,00
Camere (locale principale)	1-2-3-4	2800	3,00
Autorimessa collettiva (locale Complementare)	S1	600	4,00
Area scoperta a parcheggio attrezzata	T	1500	-

Si ha che: **$R.C. \geq V_{ST} \times r_{min} = V_{ST} \times 0,02$ (€)**

$V_{ST} = V_{princ.} + V_{second.} + V_{compl.} + V_{acc.} + V_{as}$ (€)

1) LOCALE/I DI RIFERIMENTO PRINCIPALE/I

- Piani Camere

$$V_{\text{princ.}} = S_{(p)} \times V^{*}(\text{princ.})$$

$$S_{(p)} = 2800 \text{ mq.}$$

$$V^{*}_{\text{princ.}} = C_{s(p)} \times V_c (\text{abit.}) \times \mu_p \quad (\text{€/mq})$$

$$C_{s(p)} = 1,08$$

$$V^{*}_{c(\text{abit.})} = 780,00 \text{ €/mq} \quad (\text{cfr. Tabella 3})$$

$$\mu_p = 1,00 \text{ (fabbricato realizzato da n. 1 anni)} \quad (\text{cfr. Tabella 1})$$

$$V^{*}_{\text{princ.}} = 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 842,40 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{princ.}} = S_{(p)} \times V^{*}_{\text{princ.}} = 2800 \times 842,40 = 2.358.720,00 \text{ €}$$

2) LOCALE/I SECONDARIO/I

- Locale hall e ricezione

$$V_{\text{second.}} = S_{(\text{second.})} \times V^{*}(\text{second.})$$

$$S_{(\text{second.})} = 200 \text{ mq.}$$

$$V^{*}(\text{second.}) = C_{s(s)} \times V^{*}(\text{princ.}) = C_{s(s)} \times C_{s(p)} \times V_c (\text{abit.}) \times \mu_p$$

$$C_{s(s)} = h(s) / h(p) = 5,00 / 3,00 = 1,67$$

$$V^{*second.} = 1,67 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 1406,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{compl.} = 200 \times 1406,00 = 281.361,00 \text{ (€)}$$

3) LOCALE/I ACCESSORIO/I

- LOCALE PER SERVIZI INTERNI ED AMMINISTRAZIONE

$$V_{acc.} = S(a) \times V^{*acc.}$$

$$S(a) = 80 \text{ mq.}$$

$$V^{*acc.} = CS(a) \times V^{*princ.} = CS(a) \times CS(p) \times V_{c(abit.)} \times \mu_p$$

$$CS(a) = CS(uff./abit.) = 1,00 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$V_{c(abit.)} = 780,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^{*acc.} = 1,00 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 842,40 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{acc.} = 100 \times 842,40 = 84.240,00 \text{ (€)}$$

4) LOCALE/I COMPLEMENTARE/I

- BAR E RISTORANTE

$$V_{compl.} = S(c) \times V^{*compl.}$$

$$S(c) = 100 + 250 = 400,00 \text{ mq.}$$

$$V^{*compl.} = CS(c) \times V^{*princ.} = CS(c) \times CS(p) \times V_{c(abit.)} \times \mu_p$$

$$CS(c) = CS(\text{neg./abit.}) = 1,12 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$Vc(\text{abit.}) = 780,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 1,12 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 943,50 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 400,00 \times 943,50 = 377.400,00 \text{ (€)}$$

•CUCINA

$$V_{\text{compl.}} = S(c) \times V^*_{\text{compl.}}$$

$$S(c) = 80,00 \text{ mq.}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = CS(c) \times V^*_{\text{princ.}} = CS(c) \times Cs(p) \times Vc(\text{abit.}) \times \mu p$$

$$CS(c) = CS(\text{lab./abit.}) = 0,81 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$Vc(\text{abit.}) = 780,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 0,81 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 682,30 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 80,00 \times 682,30 = 54.584,00 \text{ (€)}$$

•AUTORIMESSA COLLETTIVA

$$V_{\text{compl.}} = S(c) \times V^*_{\text{compl.}}$$

$$S(c) = 600,00 \text{ mq.}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = CS(c) \times V^*_{\text{princ.}} = CS(c) \times Cs(p) \times Vc(\text{abit.}) \times \mu p$$

$$CS(c) = CS(\text{autor./abit.}) = 0,58 \text{ (cfr. Tabella 3)}$$

$$Vc(\text{abit.}) = 780,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 0,58 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 488,60 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 600,00 \times 488,60 = 293.160,00 \text{ (€)}$$

5) AREA SCOPERTA ATTREZZATA

$$V_{\text{as}} = S_{\text{(as)}} \times V^*_{\text{as}}$$

$$S_{\text{(as)}} = 1500,00 \text{ mq.}$$

$$V^*_{\text{as.}} = CS_{\text{(as)}} \times V^*_{\text{princ.}} = CS_{\text{(as)}} \times C_{\text{s(p)}} \times V_{\text{c(abit.)}} \times \mu_{\text{p}}$$

$$CS_{\text{(as)}} = 0,10$$

$$V_{\text{c(abit.)}} = 780,00 \text{ (€/mq)}$$

$$V^*_{\text{compl.}} = 0,10 \times 1,08 \times 780,00 \times 1,00 = 84,20 \text{ (€/mq)}$$

$$V_{\text{compl.}} = 1500,00 \times 84,20 = 126.300,00 \text{ (€)}$$

$$\mathbf{V_{ST} = \underline{3.575.765,00} \text{ (€)}}$$

$$\mathbf{R = V_{ST} \times r_{\text{min}} = 3.575.765,00 \times 0,02 = \underline{\underline{€ 71.515,30}}}$$

Scheda Tipo per il Calcolo della Rendita con il criterio sintetico per surrogazione

Descrizione	Tipo (1)	Tip. Edilizia OMI di confronto	Zona O.M.I.	V _{C(p)} (88-89) (€/mq)	μ _p	C _{s(p)}	C _s	V* (€/mq)	S (mq)	V (€)
Camere	P	Abit.	E2	780,00	1,00	1,08	-	842,40	2.800	2.358.720,00
Servizi interni ed amministrazione	A	Uff.					1,00	842,40	80	84.240,00
bar e ristorante	C	Neg.					1,12	943,50	400	377.400,00
Cucina	C	Lab.					0,81	682,30	80	54.584,00
hall e ricezione	S	Abit.					1,67	1406,00	250	281.361,00
Autorimessa collettiva	C	Autor.					0,58	488,60	600	293.160,00
Area scoperta attrezzata	-	-					0,10	84,20	1.500	126.300,00
Principale	P								V_{ST} (€)	3.575.765,00
Secondario	S									
Complementare	C									
Accessorio	A									
Superficie Esterna	SE									

V_{ST}	€ 3.575.765,00
r_{min}	0,02
Rendita catastale (rif.88-89)	€ 71.515,30