

MINISTERO DELLE FINANZE
Dipartimento del Territorio

Ufficio del Territorio di Catania

**La Determinazione della Rendita Catastale
per gli Immobili da assegnare alle
Categorie "D" ed "E"**

**Suggerimenti per la scelta dei
Valori Unitari**

Ing. Antonino Parisi – Ing. Fabio Bizzini
(Servizio DOCFA – Ufficio del Territorio di Catania)

PREMESSA DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI CATANIA

Dall'entrata in vigore della procedura DOCFA pervengono a quest'Ufficio pressanti richieste di informazioni da parte dei tecnici professionisti esterni, circa i valori unitari ed i saggi d'interesse da utilizzare nella stima diretta degli immobili a destinazione speciale (categoria D) o particolare (categoria E).

Tali richieste nascono dall'esigenza di proporre dei valori che siano quanto più prossimi alla realtà del mercato e quindi congrui con quelli determinabili da quest'Ufficio.

Pertanto, condividendo le suddette richieste, e per dare un indirizzo quanto più uniforme all'operato dei tecnici interni, quest'Ufficio ha ritenuto utile redigere il presente prontuario i cui suggerimenti potrebbero permettere inoltre di rendere definitiva, già in fase di presentazione, la rendita catastale evitando l'insorgere del contenzioso tributario e riducendo i tempi impiegati nel determinare la rendita definitiva.

Al fine di pervenire ad un classamento delle unità immobiliari ricadenti nelle categorie D ed E che sia equo ai fini fiscali occorre fare comunque alcune considerazioni.

I tecnici redattori delle denunce di accatastamento ed i tecnici dell'Ufficio del Territorio devono, secondo la normativa sinteticamente citata nel presente prontuario, procedere alla determinazione della "rendita" dei fabbricati in esame. Detta rendita costituisce la base per la determinazione dell'imponibile ai fini delle imposte dirette (IRPEF, IRPEG ecc.) qualora non sia nota l'effettiva rendita derivante da un contratto di affitto.

Ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, successione e dell'Imposta Comunale sugli Immobili si assume, invece, come base imponibile, la rendita catastale moltiplicata per dei coefficienti fissi stabiliti dalla legge, pari rispettivamente a 50 per le Categorie D e 34 per le Categorie E, che consentono di risalire in modo automatico dalla rendita catastale al relativo valore immobiliare.

Ciò posto, considerato che ai fini fiscali appare più rilevante il valore di mercato dell'immobile che non la rendita, occorre che il tecnico concentri tutta la sua attenzione nella determinazione di questo valore. La rendita catastale, pertanto, si determinerà dividendo il valore come sopra determinato per i coefficienti stabiliti dalla legge per la valutazione automatica (50 per le Categorie D e 34 per le Categorie E). Ciò, del resto, è in accordo con l'indirizzo in atto assunto dall'Amministrazione Finanziaria, di pervenire alla formazione di un "catasto dei valori",

che costituisca una base sulla quale poi applicare, con opportuni criteri ed aliquote, le imposte secondo l'indirizzo politico vigente.

Alla luce di quanto esposto potrà ricavarsi la rendita catastale dal valore di mercato dell'immobile con l'applicazione, quali divisori, dei coefficienti suddetti. In tal modo si garantirà che il valore automatico ricavato a ritroso dalla rendita con l'applicazione dei vari coefficienti moltiplicatori coincida con il valore di mercato dell'immobile. Pertanto, in questa sede, non si è ritenuto opportuno dare indicazione dei saggi reali di fruttuosità degli immobili non essendo gli stessi utili in una stima ai fini fiscali quale quella in argomento.

CATANIA, Maggio 2000

IL DIRETTORE
(Ing. Alfredo LOIACONO)

METODOLOGIA

L'istruzione III - edizione 1942 - al paragrafo 47 stabilisce che *"la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, con riferimento per quanto riguarda i prezzi, al triennio 1937-1939"*.

Al paragrafo 50, la citata istruzione III stabilisce altresì che *"la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto"*.

Dall'affitto si ricava la rendita catastale seguendo uno schema d'analisi analogo a quello indicato nel mod.6 (C.E.U.) ".

Il paragrafo 51 stabilisce invece che *"la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nella categoria D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto"*.

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali".

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/(1-a)$, dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie".

il paragrafo 52 infine stabilisce che *"i dati di affitto o di valore indicati nei paragrafi 50 e 51 vanno ricercati con riferimento al triennio 1937-1939. 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 ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio"*.

La rendita catastale s'identifica quindi nel "beneficio fondiario" (reddito lordo detratto le spese per manutenzione e conservazione, servizi comuni, sfitto e inesigibilità, assicurazione, amministrazione, ecc.), con aggiunte le passività fiscali sopra indicate tramite il coefficiente amplificativo $1/(1-a)$.

Inoltre, il Decreto del Ministero delle finanze del 20-01-1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano", indica nel biennio 1988-1989 il riferimento temporale degli

elementi economici da porre a base dei calcoli estimali.

Successivamente, quest'Ufficio, adempiendo a quanto richiesto dalla Direzione Generale del catasto e dei SS.TT.EE. con lettera circolare 5/5-260/aa prot. 3/83 del 9-01-1992, ha ricercato i nuovi elementi tecnico economici a cui fare riferimento fino alla prossima revisione degli estimi, attivandosi in ricerche di mercato tendenti ad ottenere dati sufficientemente attendibili nell'ambito di una misurata ordinarietà, tenuto conto altresì, dello scopo a cui essi sono destinati.

I dati raccolti dall'Ufficio, opportunamente rielaborati, sono stati riportati in questo prontuario fornendoli in un quadro schematico che trova sufficiente validità in relazione allo scopo meramente fiscale cui esso è destinato. Si tratta pertanto di un pratico supporto per la casistica più diffusa, lasciando al tecnico estimatore la piena facoltà di intervento in tutti i casi in cui è richiesta specifica necessità di analisi.

Il prontuario riporta, raccolti in opportune tabelle ed elenchi, i valori unitari a cui il tecnico farà riferimento per "costruire" il Valore delle unità immobiliari del gruppo D o E.

Si suggerisce di stimare le unità immobiliari urbane classificabili nelle categorie D/8 (quando trattasi di capannoni o strutture similari), D/1 e D/7, utilizzando i valori unitari indicati negli elenchi A, B e nelle tabelle C.

Si suggerisce, altresì, di stimare le unità immobiliari classificabili nelle categorie D/8 (quando sono collocate in edifici che non hanno le caratteristiche di capannoni o strutture similari), D/2, D/4 e D/5, utilizzando le tabelle B in quanto le sopracitate unità appartengono ad una edilizia assimilabile a quella residenziale o commerciale.

Si precisa che nelle tabelle B la suddivisione in zone non deve assolutamente vincolare la scelta del valore unitario. Si suggerisce al tecnico, infatti, di stimare le unità che presentano particolari caratteristiche (alberghi, case di riposo, case di cura, istituti di credito, ecc.) scegliendo i valori unitari riportati nelle tabelle B a prescindere dalla zona in cui il bene ricade.

Infine le unità appartenenti alle categorie D/3 e D/6 verranno valutate utilizzando le tabelle o elenchi sopracitati a secondo del tipo di stima (sintetica al metro quadrato o al costo di costruzione) che s'intende eseguire.

I valori unitari sono chiaramente riferiti al biennio 1988-89.

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Gruppo D

(Immobili a destinazione Speciale)

- D/1 Opifici, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche e autosilos dotati di impianto di sollevamento delle autovetture; 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 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.
- D/4 Case di cura, ospedali e poliambulatori.
- D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazioni.
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi; ippodromi, velodromi, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, pallavolo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando abbiano fine di lucro); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate. Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili.
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi

in essi gli alloggi per i cantonieri ed i locali per deposito d'attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza d'attrezzature specifiche e semprechè non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale; 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; 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; 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.)

- 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 autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi a raso a pagamento; le aree per deposito di rottami o inerti, ecc.. qualora la loro destinazione sia destinazione di semplice stoccaggio; i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali - ancorchè 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; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); serre e campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi, e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill stradali).

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

Gruppo E
(Immobili a destinazione Particolare)

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei (stazioni ferroviarie, stazioni per metropolitane, impianti di risalita in genere, ecc.)
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonchè passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche.
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche come le edicole per giornali; i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie, stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti o lubrificanti con eventuali autolavaggi (a spazzole o rotante), chiosco, piccolo locale di deposito, nonchè un'esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, con la porzione di area scoperta pertinente; tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni degli Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro, ecc.
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.), tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- 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); 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 comunali, ecc.

Si fa osservare che vanno dichiarati nella categoria E (immobili a destinazione particolare), ma senza rendita catastale, i seguenti immobili:

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

TABELLE A – COEFFICIENTI DI VETUSTÀ

Tabella A1

Da utilizzare per i valori indicati nelle Tabelle B e nell'Elenco A.

<i>Età dei beni</i>	<i>Coefficienti di vetustà</i>
<i>fino a 5 anni</i>	-
<i>da 5 a 10 anni</i>	10%
<i>da 10 a 20 anni</i>	20%
<i>da 20 a 30 anni</i>	33%
<i>da 30 a 40 anni</i>	45%
<i>oltre 40 anni</i>	50%

Tabella A2

Da utilizzare per tenere conto della vetustà degli impianti stabilmente infissi indicati nell'Elenco B, aventi una durata media di 20 anni.

<i>Età dei beni</i>	<i>Coefficiente di vetustà</i>
<i>da 0 a 5 anni</i>	5% - 15%
<i>da 6 a 10 anni</i>	18% - 30%
<i>da 11 a 15 anni</i>	33% - 45%
<i>da 16 a 20 anni</i>	48% - 60%

Per vetustà si deve intendere il numero di anni intercorsi tra la realizzazione dei singoli fabbricati e/o l'installazione degli impianti stabilmente infissi e il biennio di riferimento che, in atto, è il 1988-89. I valori unitari da utilizzare ai fini del calcolo della rendita catastale relativa ad aziende realizzate negli anni successivi all'attuale epoca censuaria (1988-1989) sono quelli a vetustà zero (cioè a nuovo) come espressi nelle tabelle A1 ed A2.

TABELLE B – VALORI IMMOBILIARI

Valori Unitari, per mq di superficie lorda, delle costruzioni aventi destinazione residenziale e commerciale, riferiti al biennio 1988-1989.

Tabella B1 - Comune di CATANIA

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	950.000	2.200.000	1.500.000	3.100.000
Eccentrica	750.000	1.400.000	1.100.000	1.500.000
Periferica	700.000	1.150.000	900.000	1.300.000
Suburbana	500.000	1.000.000	800.000	1.100.000

Tabella B2 - Comuni di: ACI CASTELLO, ACIREALE

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	800.000	1.450.000	1.000.000	1.600.000
Periferica	650.000	1.100.000	800.000	1.200.000
Suburbana	550.000	800.000	700.000	1.000.000
Fraz. mare	950.000	1.700.000	1.000.000	1.900.000

Tabella B3- Comuni di: GRAVINA, MASCALUCIA, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATI, TREMESTIERI ETNEO

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centr./Limit. CT	750.000	1.350.000	1.100.000	1.500.000
Periferica	600.000	1.000.000	800.000	1.300.000

Tabella B4 - Comuni di: CALTAGIRONE, GIARRE, MISTERBIANCO, PATERNO, RAGALNA, RIPOSTO.

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	700.000	1.100.000	1.000.000	1.500.000
Periferica	750.000	900.000	800.000	1.100.000
Suburbana	500.000	850.000	700.000	1.000.000
Fascia costiera	900.000	1.400.000	1.000.000	1.500.000

Tabella B5 - Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACI S. ANTONIO, FIUMEFREDDO, MASCALI, NICOLOSI, PEDARA, SANTA VENERINA, TRECASTAGNI, VALVERDE, VIAGRANDE, ZAFFERANA ETNEA.

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	550.000	1.000.000	700.000	1.200.000
Periferica	500.000	850.000	700.000	1.000.000
Fascia Costiera	700.000	1.300.000	1.000.000	1.400.000

Tabella B6 - Comuni di: ADRANO, Belpasso, BIANCAVILLA, BRONTE, CAMPOROTONDO ETNEO, GRAMMICHELE, MOTTA SANT'ANASTASIA, MINEO, PALAGONIA, RAMACCA, SAN PIETRO CLARENZA, SANTA MARIA DI LICODIA, SCORDIA.

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	550.000	950.000	700.000	1.100.000
Periferica	500.000	750.000	600.000	900.000

Tabella B7 - Comuni di: CALATABIANO, MILO, PIEDIMONTE ETNEO, LINGUAGLOSSA, RANDAZZO, SANT'ALFIO.

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	500.000	900.000	600.000	1.000.000
Periferica	450.000	700.000	500.000	800.000
Fascia Costiera	600.000	1.100.000	700.000	1.200.000

Tabella B8 - Comuni di: CASTEL DI JUDICA, CASTIGLIONE DI SICILIA, LICODIA EUBEA, MALETTTO, MANIACE, MAZZARRONE, MILITELLO IN VAL DI CATANIA, MIRABELLA IMBACCARI, RADDUSA, SAN CONO, SAN MICHELE DI GANZARIA, VIZZINI.

Zone	Residenziale		Commerciale	
	Min	Max	Min	Max
Centrale	500.000	800.000	600.000	1.000.000
Periferica	450.000	700.000	500.000	800.000

TABELLE C - AREE DI SEDIME

Valori dell'area di sedime suggeriti per la stima eseguita considerando l'aspetto economico del costo di produzione, riferiti al biennio 1988-1989.

Tabella C1 - Comune di CATANIA

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Industriale
(fogli 40 - 46 - 47- 49): | £/mq 15.000 ÷ 25.000 |
| 2) Zona Artigianale:
(San Francesco La Rena, zona compresa tra Via Plebiscito, Via Acquicella, Via Acquicella Porto, Via C. Colombo e Via Domenico Tempio): | £/mq 30.000 ÷ 50.000 |
| 3) San Giorgio - Librino - Gelso Bianco - S. S. 192: | £/mq 20.000 ÷ 40.000 |
| 4) Zona ovest - Nesima Inferiore e San Leone
(compresa tra Via Acquedotto Greco, Via Medaglie d'Oro, Via Aurora, Via Palermo e Viale M. Rapisardi): | £/mq 30.000 ÷ 40.000 |
| su corsi principali: | fino a £/mq 70.000 |
| 5) Nesima Superiore - Cibali
(compresa tra Viale M. Rapisardi, Via dello stadio, Via Felice Montana e Via Palermo): | £/mq 40.000 ÷ 50.000 |
| su corsi principali: | fino a £/mq 70.000 |
| 6) San Nullo - San Giovanni Galermo
(a monte del Viale L. Bolano, tra Via Santa Sofia e Via Filippo Eredia): | £/mq 25.000 ÷ 40.000 |
| su corsi principali: | fino a £/mq 60.000 |
| 7) Barriera - Canalicchio - Novaluce
(zona compresa tra la Circonvallazione, Via Santa Sofia, Via Nizeti, a confine con comuni limitrofi): | £/mq 60.000 ÷ 80.000 |
| su corsi principali: | fino a £/mq 100.000 |
-

- 8) **Ognina - Carrubba - Cannizzaro**
 (zona compresa tra Viale Ulisse, Via Nuovaluce,
 Via Sgroppillo e Via Messina): £/mq 60.000 ÷ 90.000
 su corsi principali: fino a £/mq 120.000
- 9) **Zona Est**
 (compresa tra Viale Ulisse, Viale A. Alagona,
 Viale Ruggero di Lauria, Corso Italia, Viale V.
 Veneto, Viale Marco Polo): £/mq 80.000 ÷ 100.000
 su corsi principali: fino a £/mq 250.000
- 10) **Zona Centrale**
 (compresa tra Viale V. Veneto, Viale M. Polo,
 Viale Odorico da Pordenone, Via Etnea, V.le
 Regina Margherita, Via Lago di Nicito, Via
 Cappuccini, Corso Sicilia, Corso Martiri della
 Libertà, V.le Africa, Corso Italia): £/mq 250.000 ÷ 400.000
 su corsi principali: fino a £/mq 500.000
- 11) **Zona Sud**
 (zona compresa tra Corso Sicilia, Corso Martiri
 della Libertà, Via VI Aprile, Via Dusmet, Via
 Plebiscito, Via Acquedotto Greco V.le M.
 Rapisardi, Via Lago di Nicito): £/mq 60.000 ÷ 80.000
 su corsi principali: fino a £/mq 100.000

Tabella C2- Comuni di: ACIREALE, ACI CASTELLO

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 70.000 ÷ 90.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 50.000 ÷ 70.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 20.000 ÷ 40.000 |

Tabella C3- Comuni di: GRAVINA, MASCALUCIA, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANTAGATA LI BATTIATI, TREMESTIERI ETNEO

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 60.000 ÷ 90.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 25.000 ÷ 50.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 20.000 ÷ 25.000 |

Tabella C4 - Comuni di: CALTAGIRONE, GIARRE, MISTERBIANCO, PATERNO,
RAGALNA, RIPOSTO.

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 60.000 ÷ 90.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 40.000 ÷ 60.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 20.000 ÷ 30.000 |

Tabella C5 - Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACI S. ANTONIO,
FIUMEFREDDO, MASCALI, NICOLOSI, PEDARA, SANTA
VENERINA, TRECASTAGNI, VALVERDE, VIAGRANDE,
ZAFFERANA ETNEA.

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 50.000 ÷ 70.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 30.000 ÷ 40.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 20.000 ÷ 30.000 |

Tabella C6 - Comuni di: ADRANO, Belpasso, BIANCAVILLA, BRONTE,
CAMPOROTONDO ETNEO, GRAMMICHELE, MOTTA
SANT'ANASTASIA, MINEO, PALAGONIA, RAMACCA, SAN
PIETRO CLARENZA, SANTA MARIA DI LICODIA, SCORDIA.

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 40.000 ÷ 60.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 20.000 ÷ 40.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 15.000 ÷ 20.000 |

Tabella C7 - Comuni di: CALATABIANO, MILO, PIEDIMONTE ETNEO, LINGUAGLOSSA,
RANDAZZO, SANT'ALFIO.

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 40.000 ÷ 60.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 20.000 ÷ 40.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 15.000 ÷ 20.000 |

Tabella C8 - Comuni di: CASTEL DI JUDICA, CASTIGLIONE DI SICILIA, LICODIA
EUBEA, MALETTTO, MANIACE, MAZZARRONE, MILITELLO IN
VAL DI CATANIA, MIRABELLA IMBACCARI, RADDUSA, SAN
CONO, SAN MICHELE DI GANZARIA, VIZZINI.

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Zona Centrale | £/mq 30.000 ÷ 40.000 |
| 2) Zona Semicentrale | £/mq 15.000 ÷ 20.000 |
| 3) Zona Periferica, Artigianale e Industriale | £/mq 10.000 ÷ 15.000 |
-

ELENCO A – VALORI DI COSTRUZIONE

Valori unitari suggeriti per la stima delle u.i.u., riferiti al biennio 1988-89

- 1) Capannoni ad un piano, struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in prefabbricati o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi impianti:

<i>per luci fino a 10 m</i>	<i>£/mc 50.000 ÷ 60.000</i>
<i>per luci fino a 15 m</i>	<i>£/mc 55.000 ÷ 65.000</i>
<i>per luci fino a 20 m</i>	<i>£/mc 60.000 ÷ 70.000</i>
<i>per luci fino a 30 m</i>	<i>£/mc 70.000 ÷ 80.000</i>

Per altezze superiori a metri 5 incremento del 5% per ogni metro di altezza fino ad un massimo del 10%;

Per coperture a shed incremento del 10 %;

- 2) Capannoni ad un piano, con struttura in c.a., gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a 5 metri:

<i>per strutture leggere</i>	<i>£/mc 45.000 ÷ 55.000</i>
<i>per strutture pesanti</i>	<i>£/mc 50.000 ÷ 60.000</i>

Per altezze superiori a metri 5 applicare gli incrementi del punto precedente.

- 3) Costruzioni con strutture portanti in muratura di pietrame lavico, copertura a tetto con tegolato o lastre di cemento amianto; altezza generalmente inferiore a metri 5:

£/mc 55.000 ÷ 65.000

- 4) Corpi uffici annessi ai fabbricati di cui sopra:

da 2 a 3 volte il prezzo unitario della struttura principale a seconda del tipo di costruzione, degli impianti e delle rifiniture.

da 2 a 3 volte il prezzo unitario della struttura principale a seconda del tipo di costruzione, degli impianti e delle rifiniture.

5) Tettoie - altezza fino a metri 4,00:

- struttura metallica (portante e copertura)	£/mq 50.000 ÷ 55.000
- struttura in c.a. e copertura metallica tipo leggera	£/mq 55.000 ÷ 65.000
- struttura portante e copertura in c.a.	£/mq 65.000 ÷ 70.000

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

£/ml 250.000 ÷ 350.000

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

£ 8.000.000 ÷ 10.000.000

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

£/mc 80.000 ÷ 100.000

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

£/ml 60.000 ÷ 90.000

10) Pozzo trivellato fino a profondità di metri 80:

£/ml 100.000 ÷ 150.000

11) Tribuna per cinema in c.a. (misurata in proiezione):

£/mc 80.000 ÷ 120.000

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

13) Camere blindate per deposito valori:*£/mc 500.000 ÷ 600.000***14) Serbatoi aerei in c.a.:***- altezza dal fondo 10 m**£/mc 300.000 ÷ 400.000**- altezza dal fondo 20 m**£/mc 400.000 ÷ 600.000***15) Serbatoio in c.a. interrato:***£/mc 200.000 ÷ 300.000***16) Muro di cinta in muratura; in c.a.; in muratura e sovrastante ringhiera, in pannelli prefabbricati. Altezza da metri 2,50 a metri 3,00:***£/ml 20.000 ÷ 30.000***17) Urbanizzazione aree interne: viabilità (sbancamento, sottofondo, fognature, sovrastrutture in conglomerato bituminoso, marciapiedi), illuminazione, sistemazione a verde ecc.:***£/mq 40.000 ÷ 60.000*

ELENCO B - IMPIANTI

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:**

<u>capacità (mc)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
5	2.200.000
10	3.200.000
15	4.500.000
20	6.400.000

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

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

<u>portata (q)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
30	10.000.000
50	13.000.000

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

	<u>valore in opera (£)</u>
cadauno	3.500.000

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

	<u>valore in opera (£)</u>
cadauno	18.000.000 - 20.000.000

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

	<u>valore in opera (£)</u>
composizione di n. 3 moduli	3.500.000
per ogni modulo aggiunto	1.000.000

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

	<u>valore in opera (£)</u>
per superficie di circa 25 mq	10.000.000

- 7) Impianto aria compressa di media capacità:

	<u>valore in opera (£)</u>
	3.000.000

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

	<u>valore in opera (£/mq)</u>
per una superficie fino a circa 150 mq	120.000
per ogni mq successivo	60.000

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

<u>portata</u> <u>(t)</u>	<u>sup. pianale</u> <u>(m x m)</u>	<u>apparecchio</u> <u>pesatore</u>	<u>valore in opera</u> <u>(£)</u>
40 - 50	9,0 x 3,2	semplice	17.000.000
50 - 60	9,0 x 3,2	semplice	19.000.000
40 - 50	9,0 x 3,2	elettronico	23.000.000
50 - 60	13,0 x 3,2	semplice	20.000.000
50 - 60	13,0 x 3,2	elettronico	26.000.000
60 - 80	13,0 x 3,2	semplice	22.000.000
60 - 80	13,0 x 3,2	elettronico	28.000.000

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

<u>potenza (H.P.)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
1	250.000
2	320.000
3	385.000
4	455.000
5	520.000
6	590.000
7	660.000
8	725.000
9	795.000
10	865.000
20	2.000.000
30	2.800.000
40	3.600.000
50	4.000.000
50 - 100	80.000 per H.P.
101 - 150	90.000 per H.P.

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

<u>potenza (K.V.A.)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
50	2.700.000
63	2.900.000
100	3.400.000
125	3.700.000
160	4.300.000
200	4.800.000
250	5.600.000
315	6.400.000
400	7.500.000
500	8.500.000
630	10.000.000

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

<i>pot. trifase 380 V (kVA)</i>	<i>pot. monof. 220V (kVA)</i>	<i>valore (£)</i>	<i>predisposizione aut. interruzione corrente in linea</i>	<i>valore totale (£)</i>
10	5	9.500.000	1.100.000	11.600.000
15	5	10.500.000	2.500.000	13.000.000
22	7	12.000.000	2.500.000	14.500.000
34	11	13.900.000	3.000.000	16.900.000
42	-	15.500.000	4.000.000	19.500.000
57	-	16.500.000	4.000.000	20.500.000
62	-	19.500.000	4.000.000	23.500.000
87	-	25.000.000	5.000.000	30.000.000
97	-	28.000.000	5.000.000	33.000.000
114	-	33.000.000	5.000.000	38.000.000
137	-	37.000.000	5.000.000	42.000.000
152	-	40.000.000	5.000.000	45.000.000
183	-	45.000.000	5.000.000	50.000.000
206	-	48.500.000	5.000.000	53.500.000
230	-	53.500.000	6.000.000	59.500.000
277	-	58.500.000	6.000.000	64.500.000
310	-	63.500.000	6.000.000	69.500.000

13) Gru a ponte in opera:

a) Carro ponte monotrave con carrello paranco

<i>portata (t)</i>	<i>scartamento (m)</i>	<i>valore in opera (£)</i>
2	11	11.000.000
6	11	15.000.000
6	16	19.000.000
6	oltre 16 m per ogni metro in più	1.000.000

b) Carro ponte bitrave con carrello argano

<i>portata (t)</i>	<i>scartamento (m)</i>	<i>Valore in opera (£)</i>
6	11	22.000.000
6	16	26.000.000

c) Carro ponte bitrave con carrello a doppio argano

<u>portata (t)</u>	<u>scartamento (m)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
6	11	33.000.000
6	16	37.000.000
10	11	44.000.000
10	16	48.000.000

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

<u>portata (t)</u>	<u>scartamento (m)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
30	10	78.000.000
50	10	90.000.000

maggiorazioni per gru a ponte**- Carrello argano bitrave**

<u>portata (t)</u>	<u>scartamento (m)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
6	1,20	10.000.000
10	1,20	20.000.000
6	1,80	13.000.000
10	1,80	26.000.000

- Paranco elettrico

<u>portata (t)</u>	<u>scartamento (m)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
6	1,20	5.000.000
10	1,20	10.000.000
6	1,80	6.500.000
10	1,80	13.000.000

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

valore in opera	£. 12.000.000
-----------------	---------------

14) Impianti frigoriferi:

<u>frigorio/ora</u>	<u>potenza motore (hp)</u>	<u>volume cella (mc)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
1.000	1,0	9	6.800.000
1.500	1,5	14	8.200.000
2.500	2,0	26	15.000.000
5.300	3,5	60	35.000.000
7.100	4,5	80	42.000.000
9.000	5,0	100	51.000.000
12.000	7,5	130	68.000.000
15.000	10,0	160	85.000.000
22.000	20	400	125.000.000
27.000	30	500	140.000.000
38.000	35	750	185.000.000
50.000	40	1000	250.000.000
77.000	50	1500	315.000.000
100.000	60	2200	420.000.000
150.000	80	3500	550.000.000
200.000	100	5000	670.000.000
300.000	140	7500	730.000.000
400.000	190	9000	820.000.000
500.000	220	12000	985.000.000
600.000	250	16000	1.150.000.000

15) Serbatoio verticale in acciaio inox per stoccaggio e refrigerazione vini

	<u>diametro (m)</u>	<u>capacità (hl)</u>	<u>valore fornitura (£)</u>
con anello di raffr. a pioggia	1,60	50	4.300.000
con anello di raffr. a pioggia	1,80	105	5.700.000
con anello di raffr. a pioggia	2,40	287	7.500.000
con solo agitatore	2,40	2,87	8.300.000
con agitatore e raffr. a pioggia	2,40	287	8.700.000
con una camicia di raffr.	3,00	575	14.200.000
con due camicie di raffr.	3,00	575	18.500.000

(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):

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
24	7.000.000
50	8.000.000
100	9.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 800.000)

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

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
500	16.000.000
750	19.000.000
1000	22.000.000
1500	25.000.000
2000	30.000.000
3000	36.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 1.400.000)

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

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
300	18.000.000
500	20.000.000
750	22.000.000
1000	26.000.000
1500	30.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 2.000.000)

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
2000	42.000.000
3000	50.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 3.400.000)

- 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)

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
325	13.500.000
500	16.000.000
750	19.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 1.400.000)

- 20) Ascensore come sopra ma del tipo automatico:

<u>portata (Kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
325	15.000.000
480	17.000.000
600	20.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 1.400.000)

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

<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
325	18.000.000
480	20.000.000
600	22.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 2.000.000)

- 22) Ascensore come sopra ma del tipo automatico:

	<u>portata (kg)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
	325	19.000.000
	480	22.000.000
	600	25.000.000
per portatori di handicap	900	29.000.000

(per ogni fermata in più si considererà una maggiorazione di £. 2.000.000)

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

valore in opera (£)

70.000.000

- 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 (£)

80.000.000

- 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.):

<u>volume (mc)</u>	<u>impianto in opera (£)</u>	<u>incid. opere murarie (£)</u>	<u>valore in opera (£)</u>
150	20.000.000	30.000.000	50.000.000
750	50.000.000	75.000.000	125.000.000
3000	150.000.000	110.000.000	260.000.000

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

valore in opera (£)

<i>per cantine sociali (scarico al giorno 40 mc)</i>	200.000.000
<i>per alberghi e comunità (300 posti letto)</i>	220.000.000

INDICE

<i>Premessa del Direttore dell'Ufficio del Territorio di Catania</i>	3
<i>Metodologia</i>	4
<i>Quadro Generale delle Categorie</i>	6
<i>Tabelle A – Coefficienti di vetustà</i>	10
<i>Tabelle B – Valori immobiliari</i>	11
<i>Tabelle C – Aree di sedime</i>	14
<i>Elenco A – Valori di costruzione</i>	17
<i>Elenco B – Impianti</i>	20