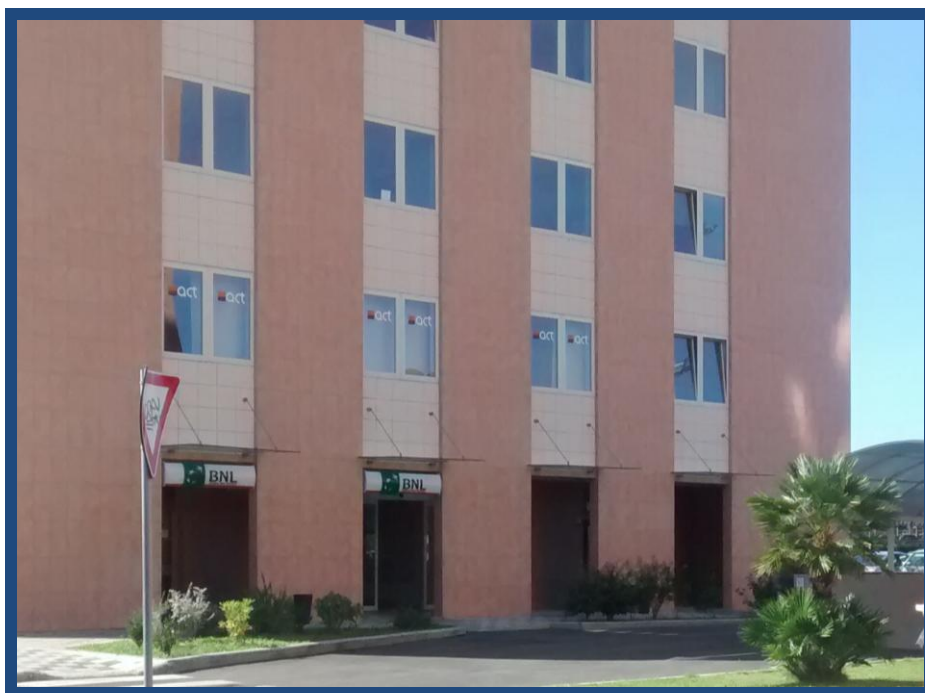




Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA
CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
A DESTINAZIONE SPECIALE E
PARTICOLARI CON IL PROCEDIMENTO
DEL COSTO DI RIPRODUZIONE
DEPREZZATO (cost approach)**

III EDIZIONE - AGGIORNAMENTO: MARZO 2015



INTRODUZIONE

di Antonio de Vito ¹

La circolare n. 6 del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Catasto e Cartografia, recante ad oggetto "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico – estimativi" oltre ad aver fornito specifici indirizzi operativi in relazione alle problematiche derivanti dai procedimenti estimali finalizzati alla determinazione della rendita catastale alla luce della mutata realtà del patrimonio immobiliare, ha riproposto il tema dell'approccio di costo e del deprezzamento degli immobili urbani speciali e particolari.

La citata circolare, alla luce di quanto già indicato nelle precedenti circolari n. 4 del 19 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007, le quali approfondivano gli aspetti relativi alla corretta attribuzione della rendita ed i criteri generali per la corretta individuazione del minimo perimetro immobiliare, funzionalmente e redditualmente autonomo, ha ripreso i procedimenti estimativi classici, già di fatto definiti nella normativa della formazione del catasto edilizio urbano, in coerenza agli indirizzi giurisprudenziali formatisi nel tempo.

In particolare la circolare, riprendendo i procedimenti estimali indicati nel Regolamento della formazione per il catasto edilizio urbano – DPR 1142/1949, specifica la corretta applicazione, nell'ambito delle attività catastali, del diffusissimo procedimento di costo di riproduzione deprezzato (cost approach) in coerenza a quanto rinvenibile dalla più recente dottrina estimativa, ed in particolare dagli istituti e dalle associazioni che in tutto il mondo studiano i processi per la standardizzazione dei processi di stima; in particolare è analizzata la problematica del deprezzamento delle diverse componenti strutturali e impiantistiche che costituiscono il complesso immobiliare oggetto di determinazione della stima, tenuto conto di quanto rinvenibile nella letteratura tecnica di recente pubblicazione.

Il presente prontuario, elaborato da un gruppo di lavoro costituito da tecnici dell'Ufficio Provinciale di Livorno, fornisce i valori unitari dei costi di costruzioni delle diverse tipologie presenti nel territorio provinciale finalizzati alla determinazione del costo di produzione (a nuovo) dei complessi immobiliari costituenti unità autonome ascrivibili alle categorie speciali e particolari; come indicato nelle note metodologiche, i costi unitari delle diverse tipologie fanno riferimento al solo costo tecnico di costruzione e sono, pertanto, esclusi gli ulteriori costi – diretti ed indiretti - che concorrono alla produzione del bene così come specificato nella circolare n. 6/2012 e nei relativi allegati tecnici.

¹ *Ingegnere civile - edile; funzionario tecnico dell'Ufficio Provinciale di Livorno*

Il documento è stato predisposto per dare riscontro alle numerose richieste di informazioni sui costi da utilizzare per la determinazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato; per uniformare l'operato dei tecnici interni; per favorire una maggiore trasparenza e una maggiore equità fiscale.

Nella seconda parte del documento vengono riportate alcune indicazioni e valori unitari relativi alla determinazione del valore dell'area con procedimento comparativo diretto e con procedimento "indiretto" tramite il rapporto di complementarietà col valore del fabbricato; dette indicazioni recepiscono le metodologie contenute nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari e nei documenti pubblicati a supporto delle attività di rilevazione e pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare, rispetto alla precedente versione, vengono rettificare le tabelle dei valori unitari delle aree a destinazione produttiva, le tabelle dei singoli comuni a supporto del procedimento indiretto, oltre a eliminare alcuni refusi presenti nella versione del novembre 2014; l'aggiornamento deriva dalla necessità di uniformare i procedimenti di determinazione del valore dell'area con le recenti modifiche relative alla articolazione territoriale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei codici identificativi della zona.

Al presente documento, comprensivo anche di alcuni esempi di tipologie prevalenti, sono, inoltre, allegate alcune norme e circolari di particolare interesse per i tecnici professionisti.

Livorno, 23 marzo 2015

SOMMARIO

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	5
LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI: DEFINIZIONI	6
QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI.....	7
COSTI DI COSTRUZIONE – NOTE METODOLOGICHE	13
PROCEDIMENTO “DIRETTO” DI VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)	22
VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	23
VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	24
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN LIVORNO, LOC. PICCHIANTI – CATEGORIA D7	25
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO IN CAMPIGLIA MARITTIMA – CATEGORIA D1.....	30
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE ADIBITO ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE (SUPERMERCATO) POSTO IN CECINA – CATEGORIA D8	34
PROCEDIMENTO “INDIRETTO” DI VALUTAZIONE DELL'AREA (C1).....	38
NOTE METODOLOGICHE PER L'ADOZIONE DEL PROCEDIMENTO INDIRETTO DELL'INCIDENZA D'AREA – TABELLE DEI DATI.....	39
PROCEDIMENTO INDIRETTO: TABELLE COMUNI	41
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO POSTO IN CECINA, LOC. MARINA DI CECINA. – CATEGORIA D2	53
DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN ISTITUTO BANCARIO POSTO IN LIVORNO – CATEGORIA D5	57
ALLEGATI (norme + circolari):	61

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 "Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".
- D.M. 20 gennaio 1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano".
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari".
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".

LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI: DEFINIZIONI

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

Più precisamente:

- il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttiva e commerciali e non suscettibili di altra destinazione;
- il gruppo delle categorie E comprende gli immobili di cui al 2° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi, per la particolarità delle loro caratteristiche.

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

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

In questi casi, la scelta della categoria dipende anche dalle caratteristiche specifiche e dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale).

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

N.B.: *L'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.*

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Le u.i.u. a destinazione speciale sono destinate ad attività industriale (Categ. D/1 e D/7), commerciale (Categ. D/2, D/3 e D/8), servizi (D/4), terziaria (D/5), sportiva (D/6), agricola (D/10).

Per la determinazione della rendita catastale si tiene conto anche delle pertinenze e per le categorie D/1 degli impianti stabilmente fissi di cui esse sono dotate e ritenuti strumentali all'attività praticata nell'immobile.

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

Nonché i fabbricati, o complesso di fabbricati, che al loro interno presentano più destinazioni d'uso (esempio: artigianale o industriale ed uffici); in questo caso l'attività prevalente identifica la categoria che ad essi si dovrà attribuire.

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

Gruppo D

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 polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, una daga, 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, centrali idroelettriche, eoliche, termoelettriche, fotovoltaiche, 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 giochi, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti e spettacoli e simili (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*).

D/4 Case di cura, ospedali e poliambulatorii (*quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività sanitaria privata*).

D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazioni (*vedi § 9 dell'Istruzione per la presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie del 27 luglio 1939*), 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 parabancarie 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, 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 una attività industriale e non suscettibili di 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. 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 di attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio*); le stazioni di servizio 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 officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; 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*) 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 Geotopocartografici e della Conservazione dei RR. II.*); 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 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 Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.. II.*); le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione, revisione e

riparazione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; centrali del latte; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate «di occupazione» ovverosia le «industrie estrattive» *(quelle, cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti)*. 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 una 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 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 secondo i seguenti principi.

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 destinate ad attività agrituristiche. **Non rientrano** nelle costruzioni connesse con le attività agricole quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR *(con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati ovvero le unità immobiliari superiore al 50%)* finalizzate alla trasformazioni industriale dei prodotti agricoli ed alla commercializzazione degli stessi, le quali 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 dei suddetti prodotti *(§ 3.3. 1. della Circolare dell'Agenzia del territorio n. 4 del 16 maggio 2006)*.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gruppo E

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (*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 le speciali esigenze pubbliche, come chioschi per la rivendita di giornali e riviste nonché chioschi per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici dei luoghi aventi, tutti, caratteristiche "singolari" per tipologia costruttiva (*struttura precaria per l'uso di materiali leggeri*), nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta, chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione di carburanti per rifornimento autoveicoli, quando circoscritti alla sola "area OIL" coincidente di massima con il settore adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni autotranviarie, 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 geotopocartografici 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 (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (*esenti permanentemente dall'imposta fabbricati*).

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 Geotopocartografici 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 Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.*).

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.

COSTI DI COSTRUZIONE – NOTE METODOLOGICHE

I costi di costruzioni elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989 e sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia di Livorno, supportati da consolidate pubblicazioni di settore; nello specifico appare opportuno segnalare le seguenti pubblicazioni:

- DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010
- Maggioli Editore – Costi parametri indice per tipologie edilizie 2007

La determinazione dei costi all'epoca censuaria può essere eseguita con i coefficienti ISTAT dei costi di costruzione.

Con riferimento alla specifica localizzazione nell'ambito del territorio provinciale sono state individuate due macro aree costituite dai seguenti comuni:

Macro area 1:

- E625 – Livorno;
- C869 - Collesalveti;
- H570 – Rosignano Marittimo;
- A852 – Bibbona;
- C415 – Cecina;
- C044 – Castagneto Carducci;
- B509 – Campiglia Marittima;
- G687 – Piombino;
- I390 – San Vincenzo;
- I454 – Sassetta;
- L019 – Suvereto.

Macro area 2:

- B553 – Campo nell'Elba;
- B669 – Capoliveri;
- B685 – Capraia Isola;
- E680 – Portoazzurro;
- E930 – Marciana;
- E931 – Marciana Marina;
- G912 – Portoferraio;
- H297 – Rio nell'Elba;
- H305 – Rio Marina.

I costi di costruzione, riportati nelle successive tabelle, sono riferiti alla macroarea 1; per i comuni facenti parte della macroarea 2 (isola Elba e Capraia) occorre applicare un incremento medio del 20%.

I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

COSTRUZIONI INDUSTRIALI

Capannoni industriali - strutture prefabbricate

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

Tipologia	unità	Costo unitario
per luci fino a mt. 10	€/mq	130,00
per luci fino a mt. 15	€/mq	165,00
per luci fino a mt. 20	€/mq	215,00
per luci fino a mt. 30	€/mq	250,00

Per altezze superiori a 5 metri si applica un incremento del 5 % a metro fino ad un massimo del 10 %.

Per altezze superiori a mt. 10 l'incremento può salire sino al 25 - 30%.

Capannoni industriali - strutture gettate in opera

Capannoni ad un piano - struttura mista ad una o più campate gettato in opera, acciaio o mista;
pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria;
copertura a piastre prefabbricate;
Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante.

Tipologia	unità	Costo unitario
strutture leggere	€/mq	155,00
strutture medio - pesanti	€/mq	210,00

Costruzioni di tipo industriali

Costruzioni comuni - ad uno o più piani a destinazione industriale e commerciale; struttura in c.a. con copertura gettata in opera, acciaio o mista;
altezza non superiore a 3 - 4 mt; pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso.

Tipologia	unità	Costo unitario
ad un piano	€/mq	210,00
a più piani	€/mq	175,00

Costruzioni ad uso depositi

Costruzioni in strutture metalliche e tamponature in legno ad uso deposito (h= 3 - 4 mt);

Tipologia	unità	Costo unitario
ad un piano	€/mc	da 45,00 a 55,00
ad un piano	€/mq	da 155,00 a 210,00

Serbatoi metallici

Costruzioni in strutture metalliche

Tipologia	unità	Costo unitario
serbatoi metallici	€/mc	da 10,00 a 30,00

COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI

Costruzioni a destinazione terziaria

Costruzioni per uffici aventi strutture in c.a.o, cap o in acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati)

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	600,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	400,00

Costruzioni a destinazione varia

Discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli ed intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte e da grado di rifinitura accurati

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	450,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	250,00

Costruzioni a destinazione varia

Palestre, centri di benessere, fitness - ricavati da locali esistenti ristrutturati e/o adeguati

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	300,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	150,00

Palestre, centri di benessere, fitness - di nuova costruzione e concezione

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	750,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	350,00

Costruzioni destinati alla grande distribuzione

supermercati, ipermercati, grandi magazzini

Tipologia	unità	Costo unitario
piani fuori terra	€/mq	500,00
piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	150,00
magazzini e depositi	€/mq	350,00

OPERE ESTERNE

Pavimentazioni di aree scoperte di pertinenza industriali e altre destinazioni, compreso sottofondo.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo di costruzione medio pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	35,00
Costo di costruzione medio pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	37,50
Costo di costruzione medio pavimentazione in piastrelle di gres	€/mq	50,00
Costo di costruzione medio pavimentazione in pietrisco	€/mq	20,00
Sistemazione con fondo naturale ed inghiatura, compreso cassonetto e rullatura	€/mq	5,00
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione e irrigazione a pioggia	€/mq	da 5,00 a 8,00

Recinzioni		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in ferro verniciato	€/ml	112,50
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in rete metallica	€/ml	65,00
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in muratura ordinaria	€/ml	200,00
Costo recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura (H=2,50 mt) - in blocchetti prefabbricati	€/ml	150,00

PISCINE

Piscine		
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.		
Tipologia	unità	Costo unitario
dimensioni 12,00 x 7,00 - volume di 150 mc	a corpo	€ 26.000,00
dimensioni 25,00 x 12,60 - volume di 750 mc	a corpo	€ 65.000,00
dimensioni 50,00 x 21,00 - volume di 3000 mc	a corpo	€ 134.400,00

TETTOIE

Tettoie		
Tipologia	unità	Costo unitario
tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	60,00
tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a mt 4,00 - 5,00; copertura orizzontale; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	80,00
tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	180,00
chioschi (di piccole dimensioni)	€/mq	335,00

COSTRUZIONI AGRICOLE

Stalle		
Stalle aperte per la stabulazione libera		
Tipologia	unità	Costo unitario
corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, vasca deposito liquami	€/cad.	120,00
corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione interna	€/cad.	150,00
Concimaie a platea	€/mq	20,00
Vasche in calcestruzzo per raccolta liquami o letame	€/mq	60,00
Tettoie chiuse su due o tre lati	€/mq	100,00
Porticati agricoli	€/mq	80,00
Fienili	€/mq	80,00
Sale di mungitura	€/mq	200,00
Capannoni per porcilaie, ovili, canili	€/mq	100,00
Capannoni per pollai (prefabbricati leggeri)	€/mq	100,00

Serre per piante, fiori e ortaggi		
Tipologia	unità	Costo unitario
strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	130,00
strutture in metallo, coperture in vetroresina, polycarbonato, plexiglass e simili	€/mq	100,00

Silos per cereali eo materiali sfusi (calce, cemento e simili)		
Costruzioni in <u>strutture metalliche</u> , poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna e complete di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti.		
Tipologia	unità	Costo unitario
per capacità fino a 150 mc	€/mc	80,00
per capacità fino a 300 mc	€/mc	60,00
per capacità fino a 500 mc	€/mc	50,00
per capacità oltre a 500 mc	€/mc	30,00

IMPIANTI FISSI

Carriponte monotrave		
Carroponte monotrave con carrello paranco		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 2 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 5.700,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 8.300,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 10.000,00

Carriponte bitrave		
Carroponte bitrave con carrello argano		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 11.400,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 13.500,00

Carriponte bitrave		
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano		
Tipologia	unità	Costo unitario
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 17.500,00
portata di 6 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 19.200,00
portata di 10 tonnellate e scartamento luce di mt. 11	a corpo	€ 22.800,00
portata di 10 tonnellate e scartamento luce di mt. 16	a corpo	€ 24.800,00

Pese a ponte		
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore semplice, con:		
Tipologia	unità	Costo unitario
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 40 - 50 tonn.	a corpo	€ 8.800,00
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€ 9.900,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€ 10.400,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 60 - 80 tonn.	a corpo	€ 11.400,00

Pese a ponte		
Ponte a bilico (pesa) con apparecchio pesatore elettronico, con:		
Tipologia	unità	Costo unitario
pianale da mt 9 x 3,20 e portata da 40 - 50 tonn.	a corpo	€ 11.900,00

pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 50 - 60 tonn.	a corpo	€	13.500,00
pianale da mt 13 x 3,20 e portata da 60 - 80 tonn.	a corpo	€	14.500,00
Montacarichi			
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica porta di piano a battente			
Tipologia	unità	Costo unitario	
per portata di kg 500	a corpo	€	8.300,00
per portata di kg 1000	a corpo	€	11.400,00
per portata di kg 1500	a corpo	€	13.000,00
per portata di kg 2000	a corpo	€	15.500,00
per portata di kg 3000	a corpo	€	18.600,00
Ascensore			
Ascensore oleodinamico automatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte in lamiera tamburata			
Tipologia	unità	Costo unitario	
per portata di kg 325	a corpo	€	9.300,00
per portata di kg 480	a corpo	€	10.400,00
per portata di kg 600	a corpo	€	11.400,00
per portata di kg 900	a corpo	€	15.000,00

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Tipologia	unità	Costo unitario minimo (€ /KWp)	Costo unitario massimo (€ /KWp)
Impianto fotovoltaico di piccola potenza - da 0 a 100 KWp	a corpo	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Impianto fotovoltaico di potenza medio - da 101 a 1000 KWp	a corpo	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Impianto fotovoltaico di potenza medio - grande - da 1001 a 10000 KWp	a corpo	€ 900,00	€ 1.100,00
Impianto fotovoltaico di potenza grande - superiore a 10001 KWp	a corpo	€ 700,00	€ 1.100,00

La durata della vita utile è da assumersi pari a 25 anni ed il valore residuo pari al 5%.

In caso di impianti realizzati in periodo successivo all'epoca censuaria di riferimento (1988-89) il coefficiente di deprezzamento è, pertanto, pari al 18 %².

² Cfr. Tabella 2, Allegato Tecnico III, Circolare 6/2012.

PROCEDIMENTO “DIRETTO” DI VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)

La determinazione del valore del lotto (C1) deve essere stimato in ipotesi di lotto inedito sulla base di una specifica e dettagliata indagine di mercato riferita al biennio censuario.

La consistenza del lotto è costituita dalla somma delle aree coperte e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono essere variati di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.

La tabella dei valori unitari della destinazione “produttiva”, fa riferimento alla segmentazione territoriale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rinvenibile a mezzo del servizio di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari GeoPoi; la tabella dei valori unitari dei terreni agricoli fa riferimento alla suddivisione territoriale (regioni agrarie) indicate nelle pubblicazioni dei valori agricoli medi (VAM) della commissione provinciale per gli espropri.

VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988-89		
Comune	Comune	Zona OMI:	Tipologia:	VU area min (€/mq)	VU area max (€/mq)	VU area medio (€/mq)
A852	Bibbona	D3	Produttiva	12,00	23,00	17,50
B509	Campiglia Marittima	D2	Produttiva	16,00	32,00	24,00
C044	Castagneto Carducci	D1	Produttiva	9,00	23,00	16,00
C415	Cecina	B3	Produttiva	9,00	19,00	14,00
C415	Cecina	C1	Produttiva	13,00	28,00	20,50
C415	Cecina	C4	Produttiva	13,00	30,00	21,50
C415	Cecina	D3	Produttiva	14,00	31,00	22,50
C415	Cecina	D5	Produttiva	18,00	33,00	25,50
C415	Cecina	D7	Produttiva	13,00	30,00	21,50
C415	Cecina	D8	Produttiva	8,00	31,00	19,50
C869	Collesalveti	C1	Produttiva	9,00	18,00	13,50
C869	Collesalveti	D2	Produttiva	8,00	27,00	17,50
C869	Collesalveti	D3	Produttiva	12,00	27,00	19,50
E625	Livorno	C8	Produttiva	15,00	25,00	20,00
E625	Livorno	D1	Produttiva	10,00	29,00	19,50
E625	Livorno	D7	Produttiva	16,00	29,00	22,50
E625	Livorno	D8	Produttiva	12,00	24,00	18,00
E625	Livorno	D9	Produttiva	12,00	32,00	22,00
G687	Piombino	E2	Produttiva	14,00	25,00	19,50
G687	Piombino	E3	Produttiva	10,00	29,00	19,50
G912	Portoferraio	D3	Produttiva	20,00	49,00	34,50
H570	Rosignano Marittimo	C2	Produttiva	17,00	32,00	24,50
H570	Rosignano Marittimo	D4	Produttiva	8,00	16,00	12,00
I390	San Vincenzo	D2	Produttiva	14,00	33,00	23,50
I390	San Vincenzo	D4	Produttiva	14,00	35,00	24,50

VALORI UNITARI DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

VALORI IN EURO PER ETTARO - EPOCA CENSUARIA 1988-89			
COLTURA	1,5 Regione Agraria n. 3 COLLESALVETTI LIVORNO ROSIGNANO MARITTIMO	Regione Agraria n. 2 BIBBONA CAMPIGLIA MARITTIMA CASTAGNETO CARDUCCI CECINA PIOMBINO SAN VINCENZO SASSETTA SUVERETO	Regione Agraria n. 3 CAMPO NELL'ELBA CAPOLIVERI CAPRAIA ISOLA PORTOAZZURRO MARCIANA MARCIANA MARINA PORTOFERAIO RIO NELL'ELBA RIO MARINA
BOSCO ALTO FUSTO	€ 8.200,00	€ 8.200,00	€ 8.200,00
BOSCO CEDUO	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
BOSCO MISTO	€ -	€ 5.100,00	€ -
CANNETO	€ 5.200,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00
CASTAGNETO	€ -	€ 6.100,00	€ 6.100,00
COLTURA DI PIANTE ORNAMENTALI	€ 58.200,00	€ 54.100,00	€ 52.100,00
FRUTTETO	€ 27.600,00	€ 27.600,00	€ 21.500,00
INCOLTO PRODUTTIVO	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
IND.LI E/O ORTIVE DI PIENO CAMPO	€ 27.100,00	€ 28.600,00	€ 23.000,00
ORTO IRRIGUO	€ 40.900,00	€ 36.800,00	€ 35.800,00
ORTO IRRIGUO IN SERRA	€ 46.000,00	€ 40.900,00	€ 38.800,00
PARCO GIARDINO	€ 38.800,00	€ 35.200,00	€ 34.700,00
PASCOLO	€ 4.600,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00
PASCOLO CESPUGLIATO	€ 4.100,00	€ 4.100,00	€ 4.100,00
PRATO	€ 7.200,00	€ 6.100,00	€ -
SEMINATIVO	€ 15.500,00	€ 16.500,00	€ 14.400,00
SEMINATIVO ARBORATO	€ 15.800,00	€ 16.900,00	€ 14.800,00
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	€ 20.400,00	€ 22.500,00	€ 19.400,00
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 19.900,00	€ 22.000,00	€ 19.100,00
ULIVETO	€ 23.100,00	€ 25.900,00	€ 19.700,00
VIGNETO DOC FINO A 15 ANNI	€ 39.400,00	€ 53.700,00	€ 41.800,00
VIGNETO DOC OLTRE 15 ANNI	€ 33.400,00	€ 47.800,00	€ 35.800,00
VIGNETO FINO A 15 ANNI	€ 29.900,00	€ 29.900,00	€ 29.900,00
VIGNETO OLTRE 15 ANNI	€ 23.900,00	€ 23.900,00	€ 23.900,00
VIVAIO	€ 53.100,00	€ 54.400,00	€ 47.000,00
Note: i valori unitari (€/ha) possono essere variati di un +/- 20 %			

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN LIVORNO, LOC. PICCHIANTI – CATEGORIA D7

Il complesso in esame, costituito da un corpo di capannone, dalla palazzina uffici e da alcuni impianti fissi, è ubicato in loc. Picchianti.

Il complesso è stato realizzato nel 1991.

Calcolo del costo a nuovo C_2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C_3 (costo realizzazione impianti fissi):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)				Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superficie coperta fuori terra - Lavorazione		250,00	mq	2844	€ 711.000,00
	2	Superficie coperta fuori terra - Uffici		300,00	mq	30	€ 9.000,00
	3	Superficie coperta fuori terra - Bagni docce e spogliatoi		150,00	mq	40	€ 6.000,00
	4	Superficie coperta fuori terra - locale quadri elettrici		150,00	mq	8	€ 1.200,00
	5	Superficie coperta fuori terra - locale pompe vigili del fuoco		150,00	mq	18	€ 2.700,00
	6	Superficie coperta fuori terra - cabina elettrica		5165,00	a corpo	1	€ 5.165,00
	7	Superficie scoperta - piazzale di manovra		20,00	mq	3468	€ 69.360,00
	8	Superficie scoperta area a verde		4,00	mq	390	€ 1.560,00
	9	Superficie coperta fuori terra - pensilina		100,00	mq	54	€ 5.400,00
C2							€ 811.385,00
C3	1	Pesa a pavimento		10000,00	a corpo	1	€ 10.000,00
	2	Pressa		100000,00	a corpo	1	€ 100.000,00
C3							€ 110.000,00

Calcolo del valore del lotto – stima diretta - (C_1):

Comune: E625; Zona OMI: D7; destinazione: produttiva

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988-89		
Comune (codice)	Comune	Zona OMI:	Tipologia:	VU area min (€/mq)	VU area max (€/mq)	VU area medio (€/mq)
E625	Livorno	C8	Produttiva	15,00	25,00	20,00
E625		D1	Produttiva	10,00	29,00	19,50
E625		D7	Produttiva	16,00	29,00	22,50
E625		D8	Produttiva	12,00	24,00	18,00
Tabella riportata a pag. 23 del presente prezzoario						

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore centrale (VU_{medio}):

VALORE DELL'AREA C1		Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
C1	valore area	22,50	mq	6980	157.050,00
valore area C1					157.050,00

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione (C_5)³ e spese tecniche (C_4)⁴:

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione	5,00%	921.385,00	46.069,25
C4	Onorari professionali $Op = op\% \times (\Sigma C_{sc} + \Sigma C_{se})$	5,00%	921.385,00	46.069,25
C5 + C4				92.138,50

Calcolo degli oneri finanziari (C_6):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a 1,5 anni, durante i quali, per le somme C_1 , C_2 , C_3 , C_4 e C_5 , maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n = 18$ mesi

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari (C_1+C_5)	Of $C_1+C_5 = (C_1 + C_5) [(1+r)^n - 1]$	203.119	13,00%	18	40.869,00
Oneri finanziari Fabbricato ($C_2+C_3+C_4$)	Of $C_2+C_3+C_4 = (C_2+C_3+C_4) [(1+r)^n - 1]$	156.069	13,00%	9	14.982,00
ONERI FINANZIARI C_6					55.851,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato⁵ lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣC_i).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici	203.119	40.869	12,44%	30.352,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	967.454	14.982	12,44%	122.215,00
utile del promotore [P]				152.567,00

³ Pari al 5 % di C_2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

⁴ Pari al 10 % di C_2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

⁵ Allegato Tecnico II – Circolare 6/2012

Valore di riproduzione a nuovo – VM:

Il valore di produzione risulta pari alla somma di tutti i costi in precedenza determinati. In sintesi:

		descrizione opere edilizie	Valore a nuovo
VALORE DEL LOTTO [C1]			157.050,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	Superficie coperta fuori terra - Lavorazione	711.000,00
	2	Superficie coperta fuori terra - Uffici	9.000,00
	3	Superficie coperta fuori terra - Bagni docce e spogliatoi	6.000,00
	4	Superficie coperta fuori terra - locale quadri elettrici	1.200,00
	5	Superficie coperta fuori terra - locale pompe vigili de fuoco	2.700,00
	6	Superficie coperta fuori terra - cabina elettrica	5.165,00
	7	Superficie scoperta - piazzale di manovra	69.360,00
	8	Superficie scoperta area a verde	1.560,00
	9	Superficie coperta fuori terra - pensilina	5.400,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	Pesa a pavimento	10.000,00
	2	Pressa	100.000,00
SPESE TECNICHE [C4]			46.069,25
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]			46.069,25
ONERI FINANZIARI [C6]			55.851,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]			152.567,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO			1.378.991,50

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);

- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

Nel caso in esame si applica il deprezzamento alle sole componenti impiantistiche C₃⁶.

Valore a nuovo			epoca di costruzione e/o di rist.ne	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	10.000,00	1991		25		0	80%	€ 8.000,00
	2	100.000,00	1991		25		0	80%	€ 80.000,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

		Valore a nuovo	epoca di costruzione e/o di rist.ne	VTE	VTU	VTE/VTU	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]		157.050,00							€ 157.050,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	711.000,00	1991					100%	€ 711.000,00
	2	9.000,00	1991					100%	€ 9.000,00
	3	6.000,00	1991					100%	€ 6.000,00
	4	1.200,00	1991					100%	€ 1.200,00
	5	2.700,00	1991					100%	€ 2.700,00
	6	5.165,00	1991					100%	€ 5.165,00
	7	69.360,00	1991					100%	€ 69.360,00
	8	1.560,00	1991					100%	€ 1.560,00
	9	5.400,00	1991					100%	€ 5.400,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	10.000,00	1991		25		0	80%	€ 8.000,00
	2	100.000,00	1991		25		0	80%	€ 80.000,00
SPESE TECNICHE [C4]		46.069,25							€ 46.069,25
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		46.069,25							€ 46.069,25
ONERI FINANZIARI [C6]		55.851,00							€ 55.851,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		152.567,00							€ 152.567,00
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO									€ 1.356.991,50

⁶ Allegato Tecnico III – Circolare n. 6/2012

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la formula $RC = V \times r$:

Valore di riproduzione	€ 1.356.991,50
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale	€ 27.139,83
rendita catastale in cifra tonda	€ 27.100,00

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO IN CAMPIGLIA MARITTIMA – CATEGORIA D1

Il complesso in esame, costituito da un impianto fotovoltaico di potenza pari a 2937 Kwp, ubicato in area extraurbana (zona agricola). L'impianto è stato realizzato nel 2012.

Calcolo del costo a nuovo C_2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C_3 (costo realizzazione impianti fissi):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)			Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superficie coperta fuori terra - cabine elettriche	5165,00	a corpo	5	€ 25.825,00
C2						€ 25.825,00
C3	1	Impianto fotovoltaico	1000,00	kw	2937	€ 2.937.000,00
C3						€ 2.937.000,00

Calcolo del valore del lotto – stima diretta - (C_1):

Comune: B553; Zona: Regione Agraria n. 2; destinazione: agricola

Coltura: terreno seminativo

VALORI IN EURO PER ETTARO - EPOCA CENSUARIA 1988-89			
	Regione Agraria n. 3	Regione Agraria n. 2	Regione Agraria n. 3
COLTURA	COLLESALVETTI LIVORNO ROSIGNANO MARITTIMO	BIBBONA CAMPIGLIA MARITTIMA CASTAGNETO CARDUCCI CECINA PIOMBINO SAN VINCENZO SASSETTA SUVERETO	CAMPO NELL'ELBA CAPOLIVERI CAPRAIA ISOLA PORTOAZZURRO MARCIANA MARCIANA MARINA PORTOFERAIO RIO NELL'ELBA RIO MARINA
SEMINATIVO	€ 15.500,00	€ 16.500,00	€ 14.400,00
SEMINATIVO ARBORATO	€ 15.800,00	€ 16.900,00	€ 14.800,00
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	€ 20.400,00	€ 22.500,00	€ 19.400,00
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 19.900,00	€ 22.000,00	€ 19.100,00
Tabella riportata a pag. 24			

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore unitario di 1,65 €/mq:

VALORE DELL'AREA C1		Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
C1	valore area	1,65	mq	41779	68.935,35
valore area C1					68.935,35

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione (C_5)⁷ e spese tecniche (C_4)⁸:

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione	0,00%	2.962.825,00	0,00
C4	Onorari professionali $Op = op\% \times (\Sigma Csc + \Sigma Cse)$	5,00%	2.962.825,00	148.141,25
C5 + C4				148.141,25

Calcolo degli oneri finanziari (C_6):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a 1 anno, durante i quali, per le somme C_1 , C_2 , C_3 , C_4 e C_5 , maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n = 12$ mesi

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari (C_1+C_5)	$Of_{C_1+C_5} = (C_1 + C_5) [(1 + r)^n - 1]$	68.935	13,00%	12	8.962,00
Oneri finanziari Fabbricato ($C_2+C_3+C_4$)	$Of_{C_2+C_3+C_4} = (C_2 + C_3 + C_4) [(1 + r)^n - 1]$	3.110.966	13,00%	6	196.036,00
ONERI FINANZIARI C6					204.998,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato⁹ lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣC_i).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici	68.935	8.962	12,44%	9.690,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	3.110.966	196.036	12,44%	411.391,00
utile del promotore [P]				421.081,00

⁷ Si assume pari a zero per la specificità del complesso

⁸ Pari al 10 % di C_2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

⁹ Allegato Tecnico II – Circolare 6/2012

Valore di riproduzione a nuovo – VM:

Il valore di produzione risulta pari alla somma di tutti i costi in precedenza determinati. In sintesi:

		descrizione opere edilizie	Valore a nuovo
VALORE DEL LOTTO [C1]			68.935,35
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	Superficie coperta fuori terra - cabine elettriche	25.825,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	Impianto fotovoltaico	2.937.000,00
SPESE TECNICHE [C4]			148.141,25
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]			0,00
ONERI FINANZIARI [C6]			204.998,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]			421.081,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO			3.805.980,60

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Nel caso in esame si applica il deprezzamento alle sole componenti impiantistiche C_3^{10} .

Valore a nuovo	epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	V_{TE}	V_{TU}	V_{TE}/V_{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]	68.935,35						€ 68.935,35
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 25.825,00	2012				100%	€ 25.825,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1 2.937.000,00	2012				82%	€ 2.408.340,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

	Valore a nuovo	epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	V_{TE}	V_{TU}	V_{TE}/V_{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]	68.935,35							€ 68.935,35
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 25.825,00	2012					100%	€ 25.825,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1 2.937.000,00	2012					82%	€ 2.408.340,00
SPESE TECNICHE [C4]	148.141,25							€ 148.141,25
ONERI CONCESSIONARI E DI URBANIZZAZIONE [C5]	0,00							€ -
ONERI FINANZIARI [C6]	204.998,00							€ 204.998,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]	421.081,00							€ 421.081,00
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								€ 3.277.320,60

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la formula $RC = V \times r$:

Valore di riproduzione	€ 3.277.320,60
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale	€ 65.546,41
rendita catastale in cifra tonda	€ 65.500,00

¹⁰ Allegato Tecnico III – Circolare n. 6/2012

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE ADIBITO ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE (SUPERMERCATO) POSTO IN CECINA – CATEGORIA D8

Il complesso in esame, costituito da un corpo di capannone, suddiviso in una area vendita ed una restante parte adibita a deposito, è ubicato in loc. Palazzi.

Il complesso è stato realizzato nel 1981. Non sono presenti impianti fissi

Calcolo del costo a nuovo C_2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture);

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)				Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superficie coperta fuori terra - area vendita (H=400) PT		300,00	mq	505	€ 151.500,00
	2	Superficie coperta fuori terra - magazzino (H=340) PT		250,00	mq	375	€ 93.750,00
	3	Superficie coperta fuori terra - magazzino P1		200,00	mq	245	€ 49.000,00
	4	Superficie scoperta fuori terra - resede esclusivo		35,00	mq	370	€ 12.950,00
C2							€ 307.200,00

Calcolo del valore del lotto – stima diretta - (C_1):

Comune: C415; Zona OMI: D3; destinazione: produttiva

Valori unitari variabili del + / - 20 %				Epoca censuaria 1988-89		
Comune	Comune	Zona OMI:	Tipologia:	VU area min (€/mq)	VU area max (€/mq)	VU area medio (€/mq)
C415	Cecina	B3	Produttiva	9,00	19,00	14,00
C415	Cecina	C1	Produttiva	13,00	28,00	20,50
C415	Cecina	C4	Produttiva	13,00	30,00	21,50
C415	Cecina	D3	Produttiva	14,00	31,00	22,50
C415	Cecina	D5	Produttiva	18,00	33,00	25,50
C415	Cecina	D7	Produttiva	13,00	30,00	21,50
C415	Cecina	D8	Produttiva	8,00	31,00	19,50

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore centrale (VU_{medio}):

VALORE DELL'AREA C1		Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
C1	valore area	22,50	mq	1309	29.452,50
valore area C1					29.452,50

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione(C₅)¹¹ e spese tecniche (C₄)¹²:

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione	5,00%	307.200,00	15.360,00
C4	Onorari professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	5,00%	307.200,00	15.360,00
C5 + C4				30.720,00

Calcolo degli oneri finanziari (C₆):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a 1,5 anni, durante i quali, per le somme C₁, C₂, C₃, C₄ e C₅, maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove q = 1 + r ; r = 13 % n = 18 mesi

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari (C1+C5)	Of C1+C5 = (C1 + C5) [(1+ r) ⁿ -1]	44.813	13,00%	18	9.017,00
Oneri finanziari Fabbricato (C2+C3+C4)	Of C2+C3+C4 = (C2+C3+C4) [(1+ r) ⁿ -1]	322.560	13,00%	9	30.964,00
ONERI FINANZIARI C6					39.981,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato¹³ lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣCi).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici	44.813	9.017	12,44%	6.696,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	322.560	30.964	12,44%	43.978,00
utile del promotore [P]				50.674,00

¹¹ Pari al 5 % di C2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

¹² Pari al 10 % di C2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

¹³ Allegato Tecnico II – Circolare 6/2012

Valore di riproduzione a nuovo – VM:

Il valore di produzione risulta pari alla somma di tutti i costi in precedenza determinati. In sintesi:

	descrizione opere edilizie	Valore a nuovo
VALORE DEL LOTTO [C1]		29.452,50
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 Superficie coperta fuori terra - area vendita (H=400) PT	151.500,00
	2 Superficie coperta fuori terra - magazzino (H=340) PT	93.750,00
	3 Superficie coperta fuori terra - magazzino P1	49.000,00
	4 Superficie scoperta fuori terra - resede esclusivo	12.950,00
SPESE TECNICHE [C4]		15.360,00
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		15.360,00
ONERI FINANZIARI [C6]		39.981,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		50.674,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO		458.027,50

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

Nel caso in esame si applica il deprezzamento alle sole componenti strutturali C₂¹⁴.

Valore a nuovo			epoca di costruzione e/o di ristr-ne	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	151.500,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 133.320,00
	2	93.750,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 82.500,00
	3	49.000,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 43.120,00
	4	12.950,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 11.396,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

		Valore a nuovo	epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]		29.452,50							€ 29.452,50
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	151.500,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 133.320,00
	2	93.750,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 82.500,00
	3	49.000,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 43.120,00
	4	12.950,00	1981	9	75	0,12	10%	88%	€ 11.396,00
SPESE TECNICHE [C4]		15.360,00							€ 15.360,00
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		15.360,00							€ 15.360,00
ONERI FINANZIARI [C6]		39.981,00							€ 39.981,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		50.674,00							€ 50.674,00
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO									€ 421.163,50

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la formula $RC = V \times r$:

Valore di riproduzione	€ 421.163,50
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale	€ 8.423,27
rendita catastale in cifra tonda	€ 8.420,00

¹⁴ Allegato Tecnico III – Circolare n. 6/2012

PROCEDIMENTO “INDIRETTO” DI VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)

In assenza di dati storici il valore dell'area può essere stimato, in forma sommaria, in percentuale del valore di costruzione della componente strutturale; tale procedimento prevede di individuare il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

In prima approssimazione, considerato lo scopo della stima, il valore di riproduzione a nuovo del manufatto può essere sostituito dal valore del costo della sola componente strutturale (C2); successivamente è possibile determinare il valore dell'area se è noto dal mercato locale il cosiddetto “rapporto di permuta” p o incidenza d'area, ossia la percentuale p del valore complessivo imputabile all'area.

Il rapporto di complementarietà c potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale p.

In formula:

$$V = V_a + V_f = V_a + C_2; \quad V_a = p \cdot V = p \cdot (V_a + C_2)$$

$$V_a = C_2 \cdot p / (1 - p) = V_a \cdot c$$

$$\text{dove: } c = \frac{p}{1 - p}$$

esempio:

incidenza area rilevata dal mercato, $p = 25 \%$

rapporto di complementarietà, $c = 0,25 / (1 - 0,25) = 0,33$

La percentuale p cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile,

Per le tipologie immobiliari per le quali l'area rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, area di sosta e rifornimento carburanti, aree portuali, ecc.) il rapporto di complementarietà non è applicabile, occorrendo, in tal caso un'indagine specifica.

NOTE METODOLOGICHE PER L'ADOZIONE DEL PROCEDIMENTO INDIRETTO DELL'INCIDENZA D'AREA – TABELLE DEI DATI.

Le allegate tabelle indicano i valori dell'incidenza d'area per tutti i comuni suddivisi in destinazione prevalente (di zona OMI)¹⁵.

La zona OMI risulta individuabile attraverso la consultazione del servizio GeoPOI nell'area internet dell'agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) nell'area:

documentazione\osservatorio del mercato immobiliare\ banche dati\quotazioni immobiliari

Nelle tabelle sono riportati i valori minimi e massimi dell'incidenza d'area e del rapporto di complementarietà; le celle con sfondo rosso attengono alle zona OMI delle quali sono riportati i valori unitari per la destinazione produttiva (pag. 23 del presente prezzo).

Esempi:

Struttura ricettiva: Complesso alberghiero posto in Cecina, loc. Marina di Cecina, Viale della Vittoria, lato mare.

Comune: C415; Zona OMI: C3; destinazione: Ricettivo

$Ia_{min} = 13 \%$; $Ia_{max} = 19 \%$ $c_{min.} = 0,149$; $c_{max} = 0,235$

considerato che il complesso è ubicato sul lato mare si adotta il valore max ;

C_1 : valore del lotto; C_2 : costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

$C_1 = c_{max} * C_2 = 0,235 * C_2$



¹⁵ Agenzia del Territorio – Tecnoborsa. Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico – immobiliare – Edizione II, 2008.

Struttura terziaria: Istituto Bancario posto in Livorno, Via Cairoli.

Comune: E625; Zona OMI: B1; destinazione: terziaria

$Ia_{min} = 14 \%$; $Ia_{max} = 18 \%$ $c_{min.} = 0,163$; $c_{max} = 0,220$

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore max ;

C_1 : valore del lotto; C_2 : costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

$$C_1 = c_{max} * C_2 = 0,220 * C_2$$



Figura2: GeoPoi: servizio di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari.

Struttura commerciale: Supermercato posto in Livorno, Loc. Coteto, Via Toscana.

Comune: E625; Zona OMI: C3; destinazione: commerciale

$Ia_{min} = 12 \%$; $Ia_{max} = 18 \%$ $c_{min.} = 0,136$; $c_{max} = 0,220$

considerato l'ubicazione dell'immobile si adotta il valore centrale c_{medio} ;

C_1 : valore del lotto; C_2 : costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

$$C_1 = c_{medio} * C_2 = 0,176 * C_2$$



Figura3: GeoPoi: servizio di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari.

PROCEDIMENTO INDIRETTO: TABELLE COMUNI

BIBBONA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
A852	B1	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D1	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D2 D3	commerciale	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

CAMPIGLIA MARITTIMA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
B509	B1	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		terziaria	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		ricettivo	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D2	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	E1 E2 E3	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

CAMPO NELL'ELBA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
B553	B3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D1	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D2 D3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163

CAPOLIVERI Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
B669	B1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C2	commerciale	19,00%	28,00%	24,00%	0,235	0,389	0,312
		terziaria	16,00%	24,00%	20,00%	0,190	0,316	0,253
		ricettivo	19,00%	28,00%	24,00%	0,235	0,389	0,312
		produttiva	14,00%	21,00%	18,00%	0,163	0,266	0,215
	D1	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D2	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165

CAPRAIA ISOLA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
B685	B1	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199

CASTAGNETO CARDUCCI Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
C044	B1	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		terziaria	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		ricettivo	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D2	commerciale	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		terziaria	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		ricettivo	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		produttiva	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
	D3 E1	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199

CECINA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
C415	B1 B2 B3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	C1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C2 C4	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D2 D7	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		ricettivo	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
		terziaria	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D3 D5 D6 D8	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D4	commerciale	19,00%	32,00%	26,00%	0,235	0,471	0,353
		ricettivo	16,00%	27,00%	22,00%	0,190	0,370	0,280
		terziaria	19,00%	32,00%	26,00%	0,235	0,471	0,353
		produttiva	14,00%	24,00%	19,00%	0,163	0,316	0,240
	E1	commerciale	19,00%	32,00%	26,00%	0,235	0,471	0,353
		ricettivo	16,00%	28,00%	22,00%	0,190	0,389	0,290
		terziaria	19,00%	32,00%	26,00%	0,235	0,471	0,353
		produttiva	14,00%	24,00%	19,00%	0,163	0,316	0,240

COLLESALVETTI Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
C869	B1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C1	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D1	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131
	D2 D3 D4	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	E3	commerciale	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

LIVORNO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
E625	B1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C2	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131
	C3 D7	commerciale	12,00%	22,00%	17,00%	0,136	0,282	0,209
		terziaria	10,00%	19,00%	15,00%	0,111	0,235	0,173
		ricettivo	12,00%	22,00%	17,00%	0,136	0,282	0,209
		produttiva	9,00%	17,00%	13,00%	0,099	0,205	0,152
	C4 C5	commerciale	13,00%	21,00%	17,00%	0,149	0,266	0,208
		ricettivo	11,00%	18,00%	15,00%	0,124	0,220	0,172
		terziaria	13,00%	21,00%	17,00%	0,149	0,266	0,208
		produttiva	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
	C6	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	C8	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D1	commerciale	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		ricettivo	11,00%	15,00%	13,00%	0,124	0,176	0,150
		terziaria	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		produttiva	10,00%	13,00%	12,00%	0,111	0,149	0,130
	D8 D9	commerciale	9,00%	18,00%	14,00%	0,099	0,220	0,160
		ricettivo	8,00%	16,00%	12,00%	0,087	0,190	0,139
		terziaria	9,00%	18,00%	14,00%	0,099	0,220	0,160
		produttiva	7,00%	14,00%	11,00%	0,075	0,163	0,119
	D10 D11 D12 R6	commerciale	9,00%	19,00%	14,00%	0,099	0,235	0,167
		ricettivo	7,00%	16,00%	12,00%	0,075	0,190	0,133
		terziaria	9,00%	19,00%	14,00%	0,099	0,235	0,167
		produttiva	6,00%	14,00%	10,00%	0,064	0,163	0,114

PORTOAZZURRO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
E680	B1	commerciale	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		terziaria	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		ricettivo	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		produttiva	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
	C1	commerciale	18,00%	37,00%	28,00%	0,220	0,587	0,404
		terziaria	15,00%	31,00%	23,00%	0,176	0,449	0,313
		ricettivo	18,00%	37,00%	28,00%	0,220	0,587	0,404
		produttiva	14,00%	28,00%	21,00%	0,163	0,389	0,276
	D2 D3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165

MARCIANA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
E930	B1	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		terziaria	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		ricettivo	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	C2	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	D2	commerciale	22,00%	28,00%	25,00%	0,282	0,389	0,336
		terziaria	19,00%	24,00%	22,00%	0,235	0,316	0,276
		ricettivo	22,00%	28,00%	25,00%	0,282	0,389	0,336
		produttiva	17,00%	21,00%	19,00%	0,205	0,266	0,236
	D3	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		ricettivo	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		terziaria	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

MARCIANA MARINA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
E931	B1	commerciale	25,00%	32,00%	29,00%	0,333	0,471	0,402
		terziaria	21,00%	28,00%	25,00%	0,266	0,389	0,328
		ricettivo	25,00%	32,00%	29,00%	0,333	0,471	0,402
		produttiva	19,00%	24,00%	22,00%	0,235	0,316	0,276
	D2	commerciale	22,00%	28,00%	25,00%	0,282	0,389	0,336
		terziaria	19,00%	24,00%	22,00%	0,235	0,316	0,276
		ricettivo	22,00%	28,00%	25,00%	0,282	0,389	0,336
		produttiva	17,00%	21,00%	19,00%	0,205	0,266	0,236
	R4	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199

PIOMBINO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
C869	B1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C1	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D1	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131
	D2 D3 D4	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	E3	commerciale	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	19,00%	16,00%	0,136	0,235	0,186
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

PORTOFERRAIO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
G912	B1	commerciale	25,00%	32,00%	29,00%	0,333	0,471	0,402
		terziaria	22,00%	27,00%	25,00%	0,282	0,370	0,326
		ricettivo	25,00%	32,00%	29,00%	0,333	0,471	0,402
		produttiva	19,00%	24,00%	22,00%	0,235	0,316	0,276
	C1	commerciale	18,00%	29,00%	24,00%	0,220	0,408	0,314
		terziaria	15,00%	25,00%	20,00%	0,176	0,333	0,255
		ricettivo	18,00%	29,00%	24,00%	0,220	0,408	0,314
		produttiva	14,00%	22,00%	18,00%	0,163	0,282	0,223
	D3 D4	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D5	commerciale	20,00%	31,00%	26,00%	0,250	0,449	0,350
		ricettivo	17,00%	26,00%	22,00%	0,205	0,351	0,278
		terziaria	20,00%	31,00%	26,00%	0,250	0,449	0,350
		produttiva	15,00%	23,00%	19,00%	0,176	0,299	0,238
	D6 D7	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		ricettivo	15,00%	23,00%	19,00%	0,176	0,299	0,238
		terziaria	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	13,00%	20,00%	17,00%	0,149	0,250	0,200

RIO NELL'ELBA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
H297	B1	commerciale	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		terziaria	11,00%	15,00%	13,00%	0,124	0,176	0,150
		ricettivo	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		produttiva	10,00%	13,00%	12,00%	0,111	0,149	0,130
	D1	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	11,00%	15,00%	13,00%	0,124	0,176	0,150
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	13,00%	11,00%	0,099	0,149	0,124
	D2	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D3	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199

RIO MARINA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
H305	B1	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		terziaria	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		ricettivo	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	D1 D2	commerciale	15,00%	26,00%	21,00%	0,176	0,351	0,264
		terziaria	13,00%	22,00%	18,00%	0,149	0,282	0,216
		ricettivo	15,00%	26,00%	21,00%	0,176	0,351	0,264
		produttiva	11,00%	19,00%	15,00%	0,124	0,235	0,180
	D3	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199

ROSIGNANO MARITTIMO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
H570	B1	commerciale	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		terziaria	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
		ricettivo	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		produttiva	12,00%	16,00%	14,00%	0,136	0,190	0,163
	C1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C2	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		terziaria	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		ricettivo	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D2 D3	commerciale	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	18,00%	26,00%	22,00%	0,220	0,351	0,286
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D4 R5	commerciale	11,00%	19,00%	15,00%	0,124	0,235	0,180
		ricettivo	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		terziaria	11,00%	19,00%	15,00%	0,124	0,235	0,180
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

SAN VINCENZO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
I390	B1 B2	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	B3 B4	commerciale	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		terziaria	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		ricettivo	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		produttiva	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
	C1 D2 D3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	D4	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		ricettivo	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		terziaria	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131

SASSETTA Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
I454	B1	commerciale	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		terziaria	11,00%	15,00%	13,00%	0,124	0,176	0,150
		ricettivo	13,00%	18,00%	16,00%	0,149	0,220	0,185
		produttiva	10,00%	13,00%	12,00%	0,111	0,149	0,130
	D1	commerciale	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		terziaria	10,00%	16,00%	13,00%	0,111	0,190	0,151
		ricettivo	12,00%	18,00%	15,00%	0,136	0,220	0,178
		produttiva	9,00%	14,00%	12,00%	0,099	0,163	0,131
	E1	commerciale	9,00%	19,00%	14,00%	0,099	0,235	0,167
		terziaria	7,00%	16,00%	12,00%	0,075	0,190	0,133
		ricettivo	9,00%	19,00%	14,00%	0,099	0,235	0,167
		produttiva	6,00%	14,00%	10,00%	0,064	0,163	0,114

SUVERETO Dati OMI			dati per stima area indiretta					
Comune	Zona OMI	destinazione	IA min.	IA max	IA media	c min.	c max	c medio
L019	B1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	21,00%	19,00%	0,190	0,266	0,228
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	18,00%	16,00%	0,163	0,220	0,192
	C1	commerciale	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		terziaria	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
		ricettivo	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		produttiva	14,00%	19,00%	17,00%	0,163	0,235	0,199
	D2	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165
	R5	commerciale	15,00%	23,00%	19,00%	0,176	0,299	0,238
		ricettivo	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		terziaria	15,00%	23,00%	19,00%	0,176	0,299	0,238
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO POSTO IN CECINA, LOC. MARINA DI CECINA. – CATEGORIA D2

Il complesso in esame, costituito da due corpi di fabbrica di 3 e 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è ubicato in Viale Vittoria – lato mare.

Il complesso, edificato nel 1960, risulta essere stato ristrutturato per la parte destinata a hall e reception nel 2005.

Calcolo del costo a nuovo C_2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C_3 (costo realizzazione impianti fissi):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)				Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superfici fuori terra - PT - Hall + reception		500,00	mq	127	€ 63.500,00
	2	Superfici fuori terra - PT - Camere		600,00	mq	260	€ 156.000,00
	3	Superfici fuori terra - P1 - Camere		600,00	mq	372	€ 223.200,00
	4	Superfici fuori terra - P2 - Camere		600,00	mq	322	€ 193.200,00
	5	Superfici fuori terra - P1 - Sala ristorante + verande		700,00	mq	232	€ 162.400,00
	6	Superfici fuori terra - P1 - Cucina + servizi		400,00	mq	115	€ 46.000,00
	7	Superfici entro terra - PS - Cantina + sgombero + dispensa		250,00	mq	265	€ 66.250,00
	8	Superfici fuori terra - piazzale in conglomerato cementizio		20,00	mq	230	€ 4.600,00
	9	Recinzione esterna - muratura + inferriata		200,00	ml	85	€ 17.000,00
C2							€ 932.150,00
C3	1	Impianto elevatore - ascensore		11000,00	corpo	1	€ 11.000,00
C3							€ 11.000,00

Calcolo del valore del lotto – stima indiretta - (C_1):

Zona OMI: C3; $Ia_{min} = 13 \%$; $Ia_{max} = 19 \%$ $c_{min.} = 0,149$; $c_{max} = 0,235$
considerato che il complesso è ubicato sul lato mare si adotta il valore max ;

C_1 : valore del lotto; C_2 : costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

$$C_1 = c_{max} * C_2 = 0,235 * C_2$$

VALORE DELL'AREA C1		Incidenza area	Rapporto di complementarietà (p)	Costo di realizzazione delle strutture (C2)	Costo C1 €
C1	valore area	19,00%	0,235	€ 932.150,00	€ 219.055,25
valore area C1					€ 219.055,25

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione(C_5)¹⁶ e spese tecniche (C_4)¹⁷:

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione	5,00%	943.150,00	47.157,50
C4	Onorari professionali Op = op% x (ΣC2+C3)	10,00%	943.150,00	94.315,00
C5 + C4				141.472,50

¹⁶ Pari al 5 % di C_2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

¹⁷ Pari al 10 % di C_2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

Calcolo degli oneri finanziari (C₆):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a tre anni, durante i quali, per le somme C₁, C₂, C₃, C₄ e C₅, maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n = 36$ mesi

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari (C1+C5)	Of C1+C5 = (C1 +C5) [(1+ r) ⁿ -1]	266.213	13,00%	36	117.905,00
Oneri finanziari Fabbricato (C2+C3+C4)	Of C2+C3+C4 = (C2+C3+C4) [(1+ r) ⁿ -1]	105.315	13,00%	18	21.190,00
ONERI FINANZIARI C6					139.095,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato¹⁸ lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣCi).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici	266.213	117.905	12,44%	47.784,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	1.037.465	21.190	12,44%	131.697,00
utile del promotore [P]				179.481,00

Valore di riproduzione a nuovo – VM:

Il valore di produzione risulta pari alla somma di tutti i costi in precedenza determinati. In sintesi:

	descrizione opere edilizie	Valore a nuovo
VALORE DEL LOTTO [C1]		219.055,25
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 Superfici fuori terra - PT - Hall + reception	63.500,00
	2 Superfici fuori terra - PT - Camere	156.000,00
	3 Superfici fuori terra - P1 - Camere	223.200,00

¹⁸ Allegato Tecnico II – Circolare 6/2012

	4	Superfici fuori terra - P2 - Camere	193.200,00
	5	Superfici fuori terra - P1 - Sala ristorante + verande	162.400,00
	6	Superfici fuori terra - P1 - Cucina + servizi	46.000,00
	7	Superfici entro terra - PS - Cantina + sgombero + dispensa	66.250,00
	8	Superfici fuori terra - piazzale in conglomerato cementizio	4.600,00
	9	Recinzione esterna - muratura + inferriata	17.000,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	Impianto elevatore - ascensore	11.000,00
SPESE TECNICHE [C4]			94.315,00
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]			47.157,50
ONERI FINANZIARI [C6]			139.095,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]			179.481,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO			1.622.253,75

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

Il calcolo del coefficiente, per le diverse componenti, risulta:

Valore a nuovo			epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	63.500,00	2005					100%	€ 63.500,00
	2	156.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 109.200,00
	3	223.200,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 156.240,00
	4	193.200,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 135.240,00
	5	162.400,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 113.680,00
	6	46.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 32.200,00
	7	66.250,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 46.375,00
	8	4.600,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 3.220,00
	9	17.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 11.900,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	11.000,00	2000					80%	€ 8.800,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

Valore a nuovo			epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]		219.055,25							€ 219.055,25
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1	63.500,00	2005					100%	€ 63.500,00
	2	156.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 109.200,00
	3	223.200,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 156.240,00
	4	193.200,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 135.240,00
	5	162.400,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 113.680,00
	6	46.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 32.200,00
	7	66.250,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 46.375,00
	8	4.600,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 3.220,00
	9	17.000,00	1960	30	75	0,4	25%	70%	€ 11.900,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTI [C3]	1	11.000,00	2000					80%	€ 8.800,00
SPESE TECNICHE [C4]		94.315,00							€ 94.315,00
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		47.157,50							€ 47.157,50
ONERI FINANZIARI [C6]		139.095,00							€ 139.095,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		179.481,00							€ 179.481,00
1.622.253,75			VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						€ 1.359.458,75

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la formula $RC = V \times r$:

Valore di riproduzione	€ 1.359.458,75
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale	€ 27.189,18
rendita catastale in cifra tonda	€ 27.200,00

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN ISTITUTO BANCARIO POSTO IN LIVORNO – CATEGORIA D5

Il complesso in esame, costituito da un corpo di fabbrica di 3 fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è ubicato in Via Centrale.

Il complesso, edificato nel 1950, risulta essere stato completamente ristrutturato nel 2003; non sono presenti impianti fissi.

Calcolo del costo a nuovo C_2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture):

COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)			Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superficie coperta fuori terra - Salone piano terra	800,00	mq	550	€ 440.000,00
	2	Superficie coperta fuori terra - Uffici e servizi piano terra	500,00	mq	228	€ 114.000,00
	3	Superficie coperta fuori terra - Uffici e servizi piano primo	500,00	mq	753	€ 376.500,00
	4	Superficie scoperta fuori terra - Archivi piano interrato	300,00	mq	256	€ 76.800,00
	5	Superficie scoperta fuori terra - Archivi piano ammezzato	300,00	mq	335	€ 100.500,00
C2						€ 1.107.800,00

Calcolo del valore del lotto – stima indiretta - (C_1):

Comune: E625; Zona OMI: B1; destinazione: terziaria

$Ia_{min} = 14 \%$; $Ia_{max} = 18 \%$ $c_{min.} = 0,163$; $c_{max} = 0,220$

considerato la particolare ubicazione dell'immobile si adotta il valore max ;

C_1 : valore del lotto; C_2 : costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

$C_1 = c_{max} * C_2 = 0,220 * C_2$

VALORE DELL'AREA C1		Incidenza area (circ. 6/2012)	Rapporto di complementarietà (p)	Costo di realizzazione delle strutture (C2)	Costo C1 €
C1	valore area	18,00%	0,220	€ 1.107.800,00	€ 243.716,00
valore area C1					€ 243.716,00

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione(C_5)¹⁹ e spese tecniche (C_4)²⁰:

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione	5,00%	1.107.800,00	55.390,00
C4	Onorari professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	10,00%	1.107.800,00	110.780,00
			C5 + C4	166.170,00

¹⁹ Pari al 5 % di C2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

²⁰ Pari al 10 % di C2 – Allegato Tecnico II, Circolare 6/2012

Calcolo degli oneri finanziari (C₆):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a 2,5 anni, durante i quali, per le somme C₁, C₂, C₃, C₄ e C₅, maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$; $r = 13 \%$ $n = 30$ mesi

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari (C1+C5)	Of C1+C5 = (C1 +C5) [(1+ r) ⁿ -1]	299.106	13,00%	30	106.890,00
Oneri finanziari Fabbricato (C2+C3+C4)	Of C2+C3+C4 = (C2+C3+C4) [(1+ r) ⁿ -1]	1.218.580	13,00%	15	201.138,00
ONERI FINANZIARI C6					308.028,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato²¹ lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣCi).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici	299.106	106.890	12,44%	50.506,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	1.218.580	201.138	12,44%	176.613,00
utile del promotore [P]				227.119,00

Valore di riproduzione a nuovo – VM:

Il valore di produzione risulta pari alla somma di tutti i costi in precedenza determinati. In sintesi:

²¹ Allegato Tecnico II – Circolare 6/2012

	descrizione opere edilizie	Valore a nuovo
VALORE DEL LOTTO [C1]		243.716,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 Superficie coperta fuori terra - Salone piano terra	440.000,00
	2 Superficie coperta fuori terra - Uffici e servizi piano terra	114.000,00
	3 Superficie coperta fuori terra - Uffici e servizi piano primo	376.500,00
	4 Superficie scoperta fuori terra - Archivi piano interrato	76.800,00
	5 Superficie scoperta fuori terra - Archivi piano ammezzato	100.500,00
SPESE TECNICHE [C4]		110.780,00
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		55.390,00
ONERI FINANZIARI [C6]		308.028,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		227.119,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO		2.052.833,00

Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
- del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

Nel caso in esame trattandosi di opere completamente ristrutturate non si applica alcun deprezzamento alle componenti strutturali C₂.

Valore a nuovo		epoca di costruzione e/o di rist.ne	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]	243.716,00							€ 243.716,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 440.000,00	2003					100%	€ 440.000,00
	2 114.000,00	2003					100%	€ 114.000,00
	3 376.500,00	2003					100%	€ 376.500,00
	4 76.800,00	2003					100%	€ 76.800,00
	5 100.500,00	2003					100%	€ 100.500,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

Valore a nuovo		epoca di costruzione e/o di ristr.ne	V _{TE}	V _{TU}	V _{TE} /V _{TU}	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1]	243.716,00							€ 243.716,00
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 440.000,00	2003					100%	€ 440.000,00
	2 114.000,00	2003					100%	€ 114.000,00
	3 376.500,00	2003					100%	€ 376.500,00
	4 76.800,00	2003					100%	€ 76.800,00
	5 100.500,00	2003					100%	€ 100.500,00
SPESE TECNICHE [C4]	110.780,00							€ 110.780,00
ONERI CONCESSIONI E DI URBANIZZAZIONE [C5]	55.390,00							€ 55.390,00
ONERI FINANZIARI [C6]	308.028,00							€ 308.028,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]	227.119,00							€ 227.119,00
2.052.833,00		VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						€ 2.052.833,00

Determinazione della rendita catastale:

La rendita catastale si determina con la formula $RC = V \times r$:

Valore di riproduzione	€ 2.052.833,00
saggio di fruttuosità	2,00%
rendita catastale	€ 41.056,66
rendita catastale in cifra tonda	€ 41.060,00

ALLEGATI (norme + circolari):

- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".