

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI

CATEGORIE D – E

***Valori Unitari e Saggi di Interesse da utilizzare per la
determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari
appartenenti alle categorie D ed E ubicate nel territorio della
provincia di Matera***

Aggiornamento Dicembre 2018

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

Premessa

Il presente prontuario è stato predisposto per dare riscontro alle numerose richieste di informazioni sui valori unitari e sui saggi di interesse da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie D ed E, per uniformare l'operato dei tecnici interni nell'attività di controllo, favorire una maggiore trasparenza ed una maggiore equità fiscale, nonché attenuare il contenzioso catastale.

I valori unitari riportati, sono stati accertati tramite specifiche indagini di mercato e sopralluoghi e tengono conto anche dei valori proposti in sede di dichiarazione dai tecnici liberi professionisti a partire dal 15 luglio 1996 (data dell'attivazione della procedura DOCFA) e delle sentenze depositate dalle Commissioni tributarie passate in giudicato.

Possono ritenersi sufficientemente attendibili nell'ambito di una misurata ordinarietà, visto lo scopo a cui sono destinati.

I valori esposti sono compresi fra un minimo ed un massimo, temporalmente riferiti al biennio 1988–89, attuale epoca censuaria, ed alle diverse tipologie edilizie.

Non definiscono prioritariamente il valore di mercato di ciascuna u.i.u. compresa nelle categorie D od E, ma sono valori di riferimento da riesaminare ed approfondire per i casi particolari non ordinari.

1.0 - 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 della categoria 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

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- 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 della categoria 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 sua 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 tipologiche specifiche del fabbricato e dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale). Si vedano, a tal proposito, le circolari dell' ex Agenzia del Territorio nn. 4/2006 - 4/2007 – 6/2012.

2.0 - Immobili a destinazione speciale

Le uu.ii.uu. 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.

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.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

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 il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

❖ D/1 – Opifici.

Unità immobiliari urbane dove si svolge una attività industriale finalizzata alla trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni.

Esempio: fonderie, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, centrali e cabine elettriche, impianti petrolchimici, forni da pane, caseifici, nonché tutte quelle unità di rilevante importanza che per le loro caratteristiche devono essere considerate opifici industriali, etc....

❖ D/2 – Alberghi e pensioni

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati per essere destinati ad attività ricettiva, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni ed abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge n° 1249/39.

Esempio: alberghi, residences turistici, villaggi turistici, locande e pensioni, camping, collegi, educandati, case di riposo o pensionati per anziani, etc...

❖ D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.

Anche se non appositamente costruite per tali destinazioni ed abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge n°1249/39.

Esempio: teatri, cinematografi, discoteche, arene estive, circoli ricreativi, pinacoteche, gallerie per mostre, parchi giochi, parchi zoo, sale per concerti e tutti gli immobili finalizzati per spettacoli e simili, etc....

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

❖ D/4 – Case di cura ed ospedali.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sanitarie che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge n° 1249/39.

Esempio: *cliniche, istituti specializzati privati, case di cura, ospedali privati, poliambulatori, laboratori di analisi cliniche con particolari impianti, centri specializzati per rieducazione fisica, centri di dialisi, centro di diagnostica con particolari impianti, etc...*

❖ D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività bancaria od assicurativa, sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge n°1249/39.

Esempio: *banche, istituto di credito, istituto di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc...*

❖ D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati destinati ad attività sportive di società private, sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge n° 1249/39.

Esempio: *palestre, ippodromi, velodromi, piscine, aree con attrezzature sportive, campi sportivi senza costruzioni (calcio, calcetto, tennis, basket, pallavolo, bocce, etc...) o con semplici gradinate, campi da golf, maneggi, etc..*

❖ D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.

Unità immobiliari urbane destinate ad attività artigianali di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti di modesta entità.

Esempio: *stazioni di lavaggio automatico, discariche per lo smaltimento di rifiuti*

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

solidi urbani, aree per deposito rottami, impianto di depurazione acque, concessionarie auto con manutenzione e riparazione degli autoveicoli, caselli ferroviari, centrali del latte, fabbricati per estrazione acqua, cave, miniere, alloggi per i cantonieri e gli immobili industriali in cui non vi sia allocata l'attività industriale, etc....

❖ D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

***Esempio:** centri commerciali, supermercati, ipermercati, fiera campionaria, ristoranti, discoteche, concessionarie, autorimesse pubbliche, parcheggi a pagamento su area privata, posti barca a pagamento su area privata, autogrill autostradali, porti turistici, maneggi a pagamento con rispettive scuderie, etc...*

❖ D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

***Esempio:** Ponti privati soggetti a pedaggio, etc..*

❖ D/10 – Fabbricati Agricoli;

Fabbricati di tipo rurale e fabbricati rurali, con funzioni produttive connesse alle attività agricole, composte da articolati compendi immobiliari (diverse dalle abitazioni residenziali), in particolare costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile, nonché le strutture adibite all'agriturismo, come previsto dall' art. 9, comma 3-bis, del Decreto Legge n.557/1993.

***Esempio:** fabbricati tipo rurale (depositi derrate, deposito attrezzi, garage per mezzi agricoli, magazzini, silos, vasche di raccolta acque per irrigazione, vani abitativi non residenziali ad esclusiva abitazione per il colono), fabbricati per attività agricola aziendale, (capannoni per la lavorazione prodotti agricoli del fondo stesso, con annessi uffici e macchinari, etc....), fabbricati per attività casearia, fabbricati per allevamento bestiame (stalle, porcilaie, ovili, recinti, etc....), fabbricati per attività agrituristica.*

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

3.0 - Immobili a destinazione Particolare

❖ **E/1 – Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.**

Esempio: stazioni ferroviarie, metropolitane, porti, aeroporti, etc..

❖ **E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.**

❖ **E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.**

Esempio: rifornimento di autoveicoli, sale di aspetto di tranvie, stazione autotranviarie, stazione di servizio autostradale in cui vi sia una esigua e contenuta attività di vendita di carburanti e lubrificanti e dei principali articoli di autoaccessori con eventuali autolavaggi, padiglione degli “Enti Comunali di Assistenza”, pese pubbliche, tettoia ad uso pubblico sulle spiagge, impianto di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro etc...

❖ **E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.**

Esempio: Mercati, posteggio bestiame, tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico, etc....

❖ **E/5 – Fabbricati costituendi fortificazioni e loro dipendenze.**

❖ **E/6 – Fari, semafori, torri, per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.**

❖ **E/7 – Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti.**

Si specifica come a norma dell'art. 6, comma 3, lettera c), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

1249, per gli immobili censibili nella categoria E7 che non c'è obbligo di accatastamento.

Qualora essi, per eventuali esigenze di natura civilistica, siano oggetto di dichiarazione al catasto edilizio urbano, devono comprendere: gli edifici o porzioni di edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti, quali le chiese, i santuari, le cappelle (ecc.), nonché i templi di ogni confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi, se funzionali alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all'esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del culto per i loro esercizi spirituali, con esclusione delle abitazioni e delle altre destinazioni non strettamente connesse (nota della DC SCCPI n. 74742 del 4 aprile 2018).

❖ E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia.

Si specifica come a norma dell'art. 6, comma 3, lettera c), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, per gli immobili censibili nella categoria E/8 che non c'è obbligo di accatastamento.

❖ E/9 – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti.

Esempio: *le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (quando la loro gestione non configura fonte reddituale), i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici, torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per depuratori e regolazione di acqua potabile, i mattatoi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine comunali, etc...*

N.B.: Sono compresi nelle categorie "E" i seguenti immobili:

- fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (categ. E/7);
- ponti comunali e provinciali e passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (categ. E/2);

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- tettoie infisse su suolo pubblico e di transito adibite a mercato pubblico (categ. E/4);
- fabbricati demaniali costituenti fortezze e le loro dipendenze (categ. E/5);
- fari, semafori, torri comunali per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (categ. E/6);
- costruzioni annesse ai cimiteri con le loro dipendenze, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia (categ. E/8).

4.0 - Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale

Per le unità immobiliari dei gruppi A, B e C la rendita catastale si determina attraverso le operazioni di qualificazione, classificazione e classamento e previa formazione delle tariffe; per le uu.ii.uu. dei gruppi **D** ed **E** la rendita catastale si determina per **stima diretta** (all'art. 10 legge n°1249/39), che consiste nel determinare per ogni singola unità la rendita media annua ordinaria ritraibile al netto delle perdite eventuali e delle spese di riparazione, manutenzione, sorveglianza, ammortamento, amministrazione, assicurazione, affitto ed imprevisti e al lordo delle imposte, sovrime e contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi e ecc.), calcolata con riferimento ad una determinata epoca censuaria stabilita dal legislatore.

L'attuale epoca censuaria è rappresentata dal biennio economico 1988/1989, così come stabilito dal *D.M. del 20.01.1990* del Ministro delle Finanze.

Le spese da considerare sono diverse a seconda della categoria dell'immobile, ed anche a seconda dell'uso dell'immobile a parità di categoria.

Per esempio, nel caso di due fabbricati industriali del tutto simili, uno utilizzato per lavorazioni leggere (laboratorio di maglieria), l'altro per lavorazioni pesanti (trattamenti galvanici): la vita economica utile dell'immobile utilizzato per lavorazioni pesanti è certamente molto inferiore, in quanto molto maggiore è l'usura delle strutture, per cui anche la quota di ammortamento da portare in detrazione è di gran lunga maggiore.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

In base al regolamento catastale del 1949, la rendita catastale si calcola sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di uu.ii.uu. per le quali nella località è in uso il sistema dell' affitto; sulla base del valore venale, applicando il giusto tasso di interesse, se non è in uso il sistema dell' affitto.

Se non è possibile determinare il capitale fondiario, mancando un mercato di immobili simili, il valore venale si stabilisce in base al costo di ricostruzione, sempre riferito alla stessa epoca censuaria, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione che tiene conto dello stato di funzionalità globale e della vetustà e del valore dell'area compresa nell' intero lotto. Mediante la vetustà e la funzionalità globale si quantifica il degrado percentuale derivante dalla combinazione tra l'epoca della costruzione, o eventuale ristrutturazione totale, e la più o meno razionale connessione dei vari comparti del complesso immobiliare in relazione ai normali standard attuali.

Per standard attuali si intendono tutti quegli elementi che consentono un efficiente sfruttamento dell'attività esercitata in rapporto alle caratteristiche strutturali (altezze, luci, portate, aperture, disposizione dei corpi di fabbrica, accessi sufficienti, idonei collegamenti interni, servizi, ecc.).

Il valore dell'area deve essere valutato in funzione della sua appetibilità commerciale derivante: dalla posizione (centrale, semicentrale, periferica); dal contesto ambientale (caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente delle costruzioni e livello socio-economico dei residenti); dai servizi e infrastrutture presenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie ecc.); dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone agricole, turistiche, residenziali, commerciali, industriali); dalle condizioni morfologiche del territorio.

Per queste tipologie edilizie, nel territorio della provincia di Matera, i contratti di fitto sono sporadici; pertanto non è possibile reperire valori dal mercato delle locazioni da utilizzare nel procedimento di comparazione estimativa per l'attribuzione della rendita catastale. Pertanto, in alternativa al criterio reddituale, la rendita può determinarsi come interesse del capitale fondiario applicando un saggio di fruttuosità. A sua volta, il valore del capitale fondiario può essere stimato, in alternativa al criterio del mercato, ricorrendo a quello del valore di ricostruzione deprezzato. Quest'ultimo criterio è descritto negli allegati 2, 3 e 4 della circolare n. 6 del 30.11.2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

dell'Agenzia del Territorio, a cui occorre fare riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge 23 dicembre 2014, art.1, comma 244.

Il valore del capitale fondiario e/o di ricostruzione dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u. i. u. oggetto di stima.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- 1) il Comune di appartenenza
- 2) l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- 3) la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- 4) il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;
- 5) l'epoca di costruzione;
- 6) la superficie coperta;
- 7) l'altezza;
- 8) la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, etc.);
- 9) gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.);
- 10) lo stato di conservazione e manutenzione;
- 11) il grado di finimento;
- 12) il grado di funzionalità;
- 13) le pertinenze;
- 14) etc..., etc....;

Il prodotto del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare comprensiva degli impianti fissi) per il saggio di fruttuosità dà luogo alla Rendita Catastale da assegnare al fabbricato interessato ed è al lordo di imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie.

❖ Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di stabilità 2016), ha introdotto sostanziali cambiamenti in tema di determinazione della rendita catastale delle u.i.u. a

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

destinazione speciale e particolare, modificando quindi il pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'art. 1 comma 21 della Legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali sono le componenti da prendere in considerazione nella stima diretta e quali, al contrario, siano gli elementi tipicamente di natura impiantistica da escludere da detta stima, in quanto funzionali al processo produttivo.

In sintesi, vanno inclusi nella stima:

- il suolo;
- le costruzioni;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità.

Sono invece da escludersi le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo. Tali considerazioni valgono evidentemente a prescindere dalla metodologia estimativa che si decide di utilizzare per la determinazione della rendita catastale.

Con la nota n. 60244 del 27 aprile 2016, la DC CCPI ha fornito ulteriori chiarimenti sulle componenti immobiliari oggetto di stima catastale:

- nelle **centrali fotovoltaiche** sono oggetto di stima il suolo (quando trattasi di impianti a terra), ovvero le strutture su cui si ergono (solaio, copertura, quando trattasi di impianti su tetto), le eventuali opere di fondazione, i locali tecnici per i sistemi di controllo e di trasformazione, le opere varie di sistemazione (quali recinzioni, percorsi), i sistemi di illuminazione e videosorveglianza;

- nelle **centrali eoliche** sono oggetto di stima il suolo, le opere di fondazione, le torri, i locali tecnici per i sistemi di controllo e di trasformazione, le opere varie di sistemazione (quali recinzioni, percorsi), i sistemi di illuminazione e videosorveglianza;

- nelle **centrali idroelettriche** sono oggetto di stima le opere di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali; di contro, non sono oggetto di stima le condotte forzate;

- negli **istituti di credito** sono oggetto di stima i caveau (escludendo qualsiasi attrezzature o particolare dotazione impiantistica annessa), i sistemi di allarme e

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

videosorveglianza; di contro, non sono oggetto di stima i bancomat, i tornelli, i metal detector;

- nelle **stazioni di distribuzione carburanti** sono oggetto di stima i serbatoi interrati; di contro, non sono oggetto di stima le colonnine erogatrici di carburanti, le macchine accettatrici di banconote, i car-wash aperti a spazzole rotanti;

- i **silos** sono oggetto di stima catastale solo se sono posti a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare e sono destinati al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorchè allo stato liquido, aeriforme o solido granulare; di contro, non sono oggetto di stima catastale, i silos che fanno parte della linea produttiva;

- le **celle frigorifere** sono oggetto di stima catastale se sono esse stesse costruzioni o sono parte di una costruzione più ampia; di contro, non sono oggetto di stima quando sono costituite da semplici cabine poste all'interno di un opificio o di un'altra unità immobiliare, potendo, di norma, essere rimosse senza alterazione o distruzione delle stesse o delle altre componenti dell'unità immobiliare che le contengono.

5.0 - Vetustà delle costruzioni

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale è applicabile ai soli fabbricati costruiti antecedentemente al biennio censuario '88-'89, che non abbiano subito interventi di totale ristrutturazione successivamente a tale biennio. I fabbricati costruiti o totalmente ristrutturati in epoca successiva si considerano nuovi ai fini della rendita catastale. Va da sé che il deprezzamento è applicato alla sola componente di valore riferita alle costruzioni, escluso il valore dell'area edificata.

Come previsto dalla circolare n. 6/2012 (alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti), il deprezzamento - espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo - viene stimato in funzione del rapporto Vita Effettiva/Vita Utile (V_{tE}/V_{tU}) e del valore residuo (V_R) del fabbricato al termine della vita utile. In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

Per **vita utile** (V_{tU}) del fabbricato si intende il periodo entro cui esso esplica la sua piena utilità; in genere si assume un periodo di 100 anni per i fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo e di 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e simili) - con un minimo di 60 anni per i fabbricati aventi struttura particolarmente deperibile.

Per **vita effettiva** (V_{tE}) del fabbricato si intende il periodo intercorso fra l'anno di costruzione – o di totale ristrutturazione – e il biennio censuario '88-'89 (es. un fabbricato costruito nel 1970 ha vita effettiva di 19 anni).

Il **valore residuo** (V_R) è il valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile; tale valore non supera ordinariamente il 30% del valore iniziale.

Per agevolare il calcolo della percentuale di deprezzamento sulla base della tabella contenuta nell'allegato 3 della circolare n. 6/2012, si propongono le due tabelle seguenti relative a fabbricati con vita utile rispettivamente di 100 anni e di 80 anni, che rappresentano la maggioranza degli immobili oggetto di stima.

Il valore del deprezzamento D per periodi di vita utile o effettiva diversi può essere calcolato per interpolazione lineare, o mediante la seguente formula:

$$D [\%] = V_{tE}/V_{tU} (100 - V_R) \quad \text{con } D_{\max} = 50\%$$

dove V_R è espresso in punti percentuali.

Ad esempio, per un fabbricato ad uso terziario con valore residuo del 20% e 15 anni di vita effettiva (epoca della costruzione 1974) si applica un deprezzamento del 12% sul valore a nuovo riferito all'epoca censuaria (si veda la tabella seguente).

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

Deprezzamento per fabbricato di tipo terziario/direzionale/ricettivo [%]									
Vita utile [anni]		100	100	100	100	100	100	100	100
Vita effettiva rispetto al 1988-89 [anni]		5	10	15	20	25	30	35	40
Valore residuo [%]	0	5	10	15	20	25	30	35	40
	10	4,5	9	13	18	22	27	31	36
	20	4	8	<u>12</u>	16	20	24	28	32
	30	3,5	7	10	14	17	21	24	28

Deprezzamento per fabbricato di tipo industriale [%]									
Vita utile [anni]		80	80	80	80	80	80	80	80
Vita effettiva rispetto al 1988-89 [anni]		5	10	15	20	25	30	35	40
Valore residuo [%]	0	9	13	20	29	30	39	42	50
	10	9	12	18	26	27	35	37	45
	20	8	10	16	23	24	31	33	40
	30	7	8	14	20	21	27	29	35

6.0 – Valori unitari per le categorie a destinazione speciali.

I valori unitari di mercato di seguito riportati, al netto dell'area di sedime, sono riferiti al biennio economico 1988-89. Quando si utilizzano, per la stima del capitale fondiario, altre fonti documentate (es. fatture d'acquisto) riferite ad epoche diverse da quella censuaria, i relativi importi devono essere ricondotti all'epoca censuaria attraverso gli indici ISTAT di variazione del costo della vita. Sono da ricomprendere nella stima anche le sistemazioni delle aree pertinenziali e le recinzioni. Gli impianti ordinari (elettrico, idrico, sanitario e fognario, riscaldamento, condizionamento, telefonico o cablaggi dati, antincendio, video-sorveglianza e antintrusione, etc.) sono generalmente compresi nei valori unitari.

➤ Unità di misura

I valori di mercato dei fabbricati di seguito riportati sono riferiti ai seguenti parametri unitari così calcolati:

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- **il metro quadrato** commerciale, comprensivo dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani, secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98;
- **il volume**, espresso in metri cubi vuoto per pieno calcolati moltiplicando la superficie coperta (filo esterno dei fabbricati) per l'altezza dal piano di campagna alla linea di gronda ivi inclusi il volume dei corpi tecnici presenti sulla copertura ed escluse chiostrine, terrazzi, tettoie aperte e simili.

6.1 - Categoria "D/1"

➤ Opifici

Valori unitari di mercato per fabbricati del tipo industriale o similari, al netto dell'area di sedime.



Matera:

- a) Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*):da € 30,00 a € 45,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*):da € 40,00 a € 50,00 al mc.
- c) Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole:da € 25,00 a € 40,00 al mc.
- d) Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi:da € 35,00 a € 50,00 al mc.
- e) Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari:da € 50,00 a € 85,00 al mc.
- f) Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati:da € 50,00 a € 65,00 al mc.
- g) Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi (*Ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria*):da € 300,00 a € 400,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia



Tutti gli altri comuni della provincia:

- a) Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o simile*):da € 20,00 a € 40,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o simile*):da € 30,00 a € 45,00 al mc.
- c) Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole:da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- d) Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi:da € 30,00 a € 45,00 al mc.
- e) Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari:da € 40,00 a € 75,00 al mc.
- f) Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati:da € 40,00 a € 55,00 al mc.
- g) Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi; rifiniture: intonaco al civile, pavimentazione in ceramica. (*Ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria*):da € 250,00 a € 350,00 al mq.

6.2 - Categoria "D/2"

➤ Alberghi e pensioni

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti o trasformati per essere destinati ad attività ricettiva, al netto dell'area di sedime. La differente valutazione viene effettuata in funzione della categoria definita secondo la classificazione in stelle. Per seminterrati o interrati ridurre il valore dal 20% al 50% in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso.



Matera, Bernalda, Scanzano J., Pisticci, Policoro, Nova Siri.

- a) Pensioni e/o strutture fino a 2 stelleda € 300,00 a € 400,00 al mq.
- b) 3 stelle.....da € 400,00 a € 450,00 al mq.
- c) 4 stelle.....da € 450,00 a € 500,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- d) 5 stelle.....da € 500,00 a € 550,00 al mq.
e) 5 stelle lusso.....da € 550,00 a € 600,00 al mq.



Gli altri comuni della provincia:

- a) Pensioni e/o strutture fino a 2 stelleda € 250,00 a € 350,00 al mq.
b) 3 stelle.....da € 350,00 a € 400,00 al mq.
c) 4 stelle.....da € 400,00 a € 450,00 al mq.
d) 5 stelle.....da € 450,00 a € 480,00 al mq.
e) 5 stelle lusso.....da € 480,00 a € 500,00 al mq.

6.3 - Categoria “D/3”

➤ Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti per essere destinati ad attività di spettacolo, al netto dell'area di sedime.



Comune di Matera:da € 350,00 a € 500,00 al mq.



Gli altri Comuni della Provincia:da € 300,00 a € 450,00 al mq.

- Tribuna c.a. per piano (*misurata in proiezione*):da € 50,00 a € 80,00 al mq.

N.B.: i valori su indicati sono comprensivi di parasuoni, palcoscenico, poltroncine, sedili e affini; naturalmente i valori riportati si riferiscono a fabbricati di tipo ordinario senza particolari caratteristiche di pregio.

6.4 - Categoria “D/4”

➤ Case di cura ed ospedali.

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti o adattati per essere destinati ad attività sanitarie, al netto dell'area di sedime.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

 **Comune di Matera:**da € 400,00 a € 700,00 al mq.

 **Gli altri Comuni della Provincia:**da € 300,00 a € 600,00 al mq.

6.5 - Categoria “D/5”

➤ Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti o adattati per essere destinati ad attività bancaria od assicurativa o di prestiti e mutui, al netto dell'area di sedime.

 **Comune di Matera:**da € 600,00 a € 800,00 al mq.

 **Gli altri Comuni della Provincia:**da € 500,00 a € 700,00 al mq.

N.B.: I valori su indicati sono comprensive di porte blindate, infissi e affini.

- Camere blindate per depositi valori: da € 250,00 a € 300,00 al mc.

6.6 - Categoria “D/6”

➤ Fabbricati e locali per esercizi Sportivi.

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti o adattati per essere destinati all'utilizzo da parte di società sportive private, al netto dell'area di sedime.

 **Comune di Matera:**da € 300,00 a € 450,00 al mq.

 **Gli altri Comuni della Provincia:**da € 250,00 a € 400,00 al mq.

- Tribuna in c.a. per campi sportivi, ad una gradinata e con o senza sottostanti locali di servizio (misurata in proiezione):da € 100,00 a € 125,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

6.7 - Categoria “D7”

- ***Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.***

Valori unitari di mercato per i fabbricati di una attività industriale al netto dell'area di Sedime: vedi la “**Categoria D1**” (opifici a pag. 16).

6.8 - Categoria “D/8”

- ***Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.***

Valori unitari di mercato per i fabbricati di una attività commerciale, al netto dell'area di sedime.



Comune di Matera:da € 350,00 a € 450,00 al mq.



Gli altri Comuni della Provincia:da € 300,00 a € 400,00 al mq.

6.9 - Categoria “D/10”

- ***Fabbricati rurali agricoli aziendali:***

Ai fabbricati strumentali all'attività agricola per i quali sussistono i requisiti di cui all' art. 9, comma 3-bis, viene attribuita la categoria D/10; la relativa rendita è determinata con stima diretta, come previsto dall'art. 1, comma 3, del Decreto del Ministero delle Finanze del 14 settembre 2011. Ai fini fiscali deve riconoscersi

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile.

Si riportano di seguito i valori unitari di mercato delle tipologie di fabbricati di più frequente uso in agricoltura, al netto dell'area di sedime:



Matera:

- a) Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o simile*):da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o simile*):da € 30,00 a € 40,00 al mc.
- c) Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole:da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- d) Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi:da € 30,00 a € 45,00 al mc.
- e) Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari:da € 40,00 a € 70,00 al mc.
- f) Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati:da € 45,00 a € 60,00 al mc.
- g) Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi (*Ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria*):da € 250,00 a € 350,00 al mq.



Tutti gli altri comuni della provincia:

- a) Capannoni in struttura metallica mista con muratura, con copertura in lamiera grecata o simile:da € 15,00 a € 30,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura in lamiera grecata o simile:da € 25,00 a € 35,00 al mc.
- c) Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole:da € 15,00 a € 30,00 al mc.
- d) Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi:da € 25,00 a € 40,00 al mc.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- e) Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari:
.....da € 35,00 a € 65,00 al mc.
- f) Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati:da € 40,00 a € 55,00 al mc.
- g) Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi; rifiniture:
intonaco al civile, pavimentazione in ceramica. (*Uffici, servizi igienici, spogliatoi, mensa, infermeria*):da € 200,00 a € 300,00 al mq.

➤ **Stalle, Fienili ed altri manufatti di pertinenza:**

I valori unitari sono al netto dell'area di sedime:



Comune di Matera:

- a) Stalle e fienili semiaperte muratura con tetto in onduline metalliche:
.....da € 50,00 a € 80,00 al mq.
- b) Stalle e fienili in muratura semiaperte con tetto in legno e tegolato:
.....da € 60,00 a € 90,00 al mq.
- c) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in onduline metalliche:
.....da € 70,00 a € 100,00 al mq.
- d) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in legno e tegolato:
.....da € 100,00 a € 130,00 al mq.
- e) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato:
.....da € 110,00 a € 160,00 al mq.
- f) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto metallo e coibendato:
.....da € 120,00 a € 190,00 al mq.
- g) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo e/o coibendato:
.....da € 130,00 a € 220,00 al mq.
- h) Stalle, fienili e depositi in muratura solaio c.a. e laterizi:
.....da € 140,00 a € 250,00 al mq.
- i) Concimaie e porcilaie aperte:da € 20,00 a € 30,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- j) Concimaie e porcilaie aperte con pilastri in muratura, in legno o in metallo, con tettoia in legno e tegolato o in onduline metalliche:da € 35,00 a € 45,00 al mq.
- k) Concimaie e porcilaie semiaperte in muratura; con tettoia in legno e tegolato o in metallo:da € 40,00 a € 60,00 al mq.
- l) Porcilaie in muratura con tettoia in legno e tegolato o con copertura metallica:da € 75,00 a € 100,00 al mq.
- m) Vasca di raccolta acque in muratura:da € 10,00 a € 30,00 al mc.
- n) Vasche o fosse di raccolta acque in calcestruzzo, di qualsiasi capacità:da € 20,00 a € 40,00 al mc.
- o) Silos: base cementizia comprensiva di fondazioni: da € 30,00 a € 50,00 al mq. A questi verranno sommate il valore del silos: € 10,00 al mc. se con pannelli in metallo; € 20,00 al mc. se con pannelli in cemento prefabbricato.



Gli altri Comuni della Provincia:

- a) Stalle e fienili semiaperte muratura con tetto in onduline metalliche:da € 40,00 a € 70,00 al mq.
- b) Stalle e fienili in muratura semiaperte con tetto in legno e tegolato:da € 50,00 a € 80,00 al mq.
- c) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in onduline metalliche:da € 60,00 a € 90,00 al mq.
- d) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in legno e tegolato:da € 90,00 a € 110,00 al mq.
- e) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato:da € 100,00 a € 140,00 al mq.
- f) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto metallo e coibendato:da € 110,00 a € 170,00 al mq.
- g) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo e/o coibendato:da € 120,00 a € 200,00 al mq.
- h) Stalle, fienili e depositi in muratura solaio c.a. e laterizi:da € 130,00 a € 230,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- i) Concimaie e porcilaie aperte:da € 15,00 a € 25,00 al mq.
- j) Concimaie e porcilaie aperte con pilastri in muratura, in legno o in metallo, con tettoia in legno e tegolato o in onduline metalliche:da € 30,00 a € 40,00 al mq.
- k) Concimaie e porcilaie semiaperte in muratura; con tettoia in legno e tegolato o in metallo:da € 30,00 a € 50,00 al mq.
- l) Porcilaie in muratura con tettoia in legno e tegolato o con copertura metallica:da € 70,00 a € 80,00 al mq.
- m) Vasca di raccolta acque in muratura:da € 10,00 a € 20,00 al mc.
- n) Vasche o fosse di raccolta acque in calcestruzzo, di qualsiasi capacità:da € 15,00 a € 30,00 al mc.
- o) Silos: base cementizia comprensiva di fondazioni da € 20,00 a € 40,00 al mq.; a questi verranno sommate il valore del silos: € 10,00 al mc. se con pannelli in metallo; € 20,00 al mc. se con pannelli in cemento prefabbricato.

➤ Fabbricati per attività Agrituristiche:

Valori unitari di mercato per fabbricati agrituristiche, al netto dell'area di sedime. Ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzo della propria azienda agricola, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Comune di Matera:

- a) Fabbricati rurali in muratura, solaio in legno e tegolato, riattati:da € 130,00 a € 250,00 al mq.
- b) Fabbricati rurali in muratura e solaio misto con laterizi, riattati:da € 180,00 a € 300,00 al mq.
- c) Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile:da € 230,00 a € 350,00 al mq.
- d) Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo civile:da € 300,00 a € 400,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia



Altri Comuni della Provincia:

- a) Fabbricati rurali in muratura, solaio in legno e tegolato, riattati:
.....da € 100,00 a € 200,00 al mq.
- b) Fabbricati rurali in muratura e solaio misto con laterizi, riattati:
.....da € 150,00 a € 250,00 al mq.
- c) Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile:
.....da € 200,00 a € 300,00 al mq.
- d) Struttura in cemento armato, rifiniture di tipo civile:
.....da € 250,00 a € 350,00 al mq.

7.0 – Valori unitari per le categorie a destinazione particolari.

I valori unitari da applicare si sceglieranno tra quelli delle categorie “D” con l'avvertenza che trattandosi di unità immobiliari di utilità collettiva si opterà per i valori unitari prossimi a quelli minimi suggeriti.

Costituiscono eccezione le “E/3” per i quali si riportano di seguito i costi di produzione delle opere a cui dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.

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

Si precisa che 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.

7.1- Categoria “E/3”

➤ Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

❖ Rifornimenti di carburante

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

Valori unitari di mercato delle stazioni di rifornimento di carburanti, al netto dell'area di sedime.

1) Serbatoi metallici interrati valore in opera:

- a) Carburanti mc. 5:€ 1.000,00
- b) Carburanti mc. 7:€ 1.300,00
- c) Carburanti mc. 10:€ 1.500,00
- d) Carburanti mc. 15:€ 2.000,00
- e) Carburanti mc. 20:€ 3.000,00

N.B.: Per i serbatoi non interrati si attua una riduzione del 20%

- f) Olio mc. 3:€ 1.000,00
- g) Olio mc. 5:€ 2.000,00
- h) Acqua mc. 10:€ 1.300,00

2) Ponti sollevatori oleodinamico per autovetture:

- a) Per portata di q.li 30:€ 5.000,00
- b) Per portata di q.li 50:€ 6.500,00

3) Isola distributori in cls:da € 20,00 a € 35,00 al mq.

4) Pensilina metallica prefabbricata circa mq. 10/12:€ 5.000,00 cadauna.

N.B.: per ogni mq. successivo: € 350,00

5) Insegna luminosa su palo:da € 1.000,00 a € 2.500,00 cadauna

6) Chiosco metallico ed elementi modulari prefabbricati per distribuzione carburanti e simili e moduli da m. 1,20 X 1,20:

- a) minima composizione n° 3 moduli:€ 1.700,00
- b) per ogni modulo aggiunto:€ 500,00

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

8.0 – Altri valori e costi in opera

Si riportano di seguito i valori di opere edili e/o impianti che si riscontrano di frequente come pertinenze delle uiu da censire in categoria D ed E.

8.1 - Impianti Sportivi:

1) Campi sportivi polifunzionali;

(tennis, palla a volo, basket, calcetto completo di rete di recinzione):

- a) in mateco (cemento speciale):da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- b) in terra battuta:da € 10,00 a € 20,00 al mq.
- c) in manto erboso:da € 40,00 a € 50,00 al mq.
- d) asfalto bituminoso:da € 30,00 a € 40,00 al mq.

2) Piscina interrata a cielo aperto;

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

- p) Dimensioni m. 12,00 X m. 7,00; mc. 150:€ 25.000,00
- q) Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc. 750:€ 65.000,00
- r) Dimensioni m. 50,00 X m. 21,00; mc. 3000:€ 134.000,00

3) Campo di bocce scoperto;

- a) in mateco (cemento speciale):da € 20,00 a € 25,00 al mq.

8.2 - Tipo d'illuminazione:

- a) Per campo da tennis:da € 500,00 a € 1.500,00 cadauno
- b) Per campo polivalente:da € 1.000,00 a € 3.000,00 cadauno
- c) Per campo di calcio:da € 2.500,00 a € 7.500,00 cadauno

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

8.3 – Cabine Elettriche:

1) Cabine in muratura:

- a) Fino a mc 50:.....€/mc. 100,00
- b) Fino a mc. 70:.....€/mc. 90,00
- c) Fino a mc. 90:.....€/mc. 80,00
- d) Fino a mc. 110:.....€/mc. 75,00
- e) Oltre mc. 110:.....€/mc. 70,00

2) Cabine in muratura mista:

- a) Fino a mc 50:.....€/mc. 110,00
- b) Fino a mc. 70:.....€/mc. 100,00
- c) Fino a mc. 90:.....€/mc. 90,00
- d) Fino a mc. 110:.....€/mc. 85,00
- e) Oltre mc. 110:.....€/mc. 80,00

3) Cabine prefabbricate:

- a) Fino a mc 30:.....€/mc. 180,00
- b) Fino a mc. 40:.....€/mc. 150,00
- c) Fino a mc. 50:.....€/mc. 130,00
- d) Oltre mc. 50:.....€/mc. 120,00

N.B.: Alle cabine elettriche dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.

8.4 – Tettoie:

1) Tettoia di tipo leggero, appoggiata a strutture esistenti:

(fabbricati, muri di cinta, ecc.)

- a) in muratura con tetto in onduline metalliche:da € 20,00 a € 30,00 al mq.

2) Tettoia di tipo ordinario a struttura autonoma:

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- a) di tipo leggero a struttura portante e copertura in legno rifinita con guaina bituminosa:da € 30,00 a € 40,00 al mq.
- b) di tipo leggero a struttura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato:da € 35,00 a 50,00 al mq.
- c) a struttura portante in muratura ordinaria (mattoni o conci di tufo), travatura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato:da € 50,00 a € 70,00 al mq.
- d) a struttura portante e copertura in c.a. rifinita con tegole o materiali simili:da € 80,00 a € 100,00 al mq.

3) Tettoia a destinazione particolare:

(mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto,ecc.);

- a) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e impianti:da € 150,00 a € 180,00 al mq.

8.5 - Verande, ballatoi, terrazze e simili:

- a) Verande in battuto di cemento:da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- b) Ballatoi e terrazze in battuto di cemento:da € 30,00 a € 40,00 al mq.

N.B.: Aggiungere il prezzo di un'eventuale ceramica.

8.6 - Recinzioni:



Comune di Matera:

- a) Muratura con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica):da € 10,00 a € 25,00 ml.
- b) Muratura e piastrelli in cemento armato con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica):da € 20,00 a € 35,00 ml.
- c) Muri a secco con rete metallica:da € 30,00 a € 50,00 ml.
- d) Pannelli prefabbricati in c.a. con pilastatura in calcestruzzo; con altezza di ml 3,00:da € 25,00 a € 40,00 ml.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia



Gli altri Comuni della Provincia:

- a) Muratura con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica):
.....da € 10,00 a € 20,00 ml.
- b) Muratura e piastrelli in cemento armato con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica):da € 15,00 a € 30,00 ml.
- c) Muri a secco con rete metallica:da € 25,00 a € 40,00 ml.
- d) Pannelli prefabbricati in c.a. con pilastatura in calcestruzzo; con altezza di ml. 3,00:da € 20,00 a € 35,00 ml.

8.7 - Valutazione delle aree

➤ Area di Sedime

Il valore €/mq dell'area occupata dai fabbricati si ricava dall'applicazione di una quota percentuale (che va dal 10% al 60% circa) del costo di costruzione complessivo dei manufatti a mq, considerati a nuovo, tenuto conto della zona di ubicazione dell'immobile, della richiesta di mercato nonché della destinazione dei fabbricati. Il valore delle aree di sedime dei fabbricati i cui valori unitari del prezzo sono indicati in €/mq, può determinarsi applicando la percentuale di "incidenza area" al valore del costo di costruzione complessivo di ciascun fabbricato. In ogni caso occorrerà prevedere delle percentuali di incidenza dell'area più alte per gli edifici destinati ad alberghi, banche ed attività commerciali.

➤ Aree Scoperte



Comune di Matera:

- a) Pavimentazione in conglomerato bituminoso (viabilità; parcheggi; etc.):
.....da € 20,00 a € 40,00 al mq.
- b) Pavimentazione in conglomerato cementizio:da € 20,00 a € 40,00 al mq.
- c) Pavimentazione in piastrelle di gres:da 40,00 a 60,00 al mq.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

- d) Cortilizia in terra battuta (strada; aia; cortile; sterrato; ecc):
.....da € 7,00 a € 10,00 al mq.
- e) Verde, aiuole, etc:da € 8,00 a € 12,00 al mq.
- f) Terreno incolto:.....da € 2,00 a € 3,00 al mq.



Gli altri Comuni della Provincia:

- a) Pavimentazione in conglomerato bituminoso (viabilità, parcheggi etc):
.....da € 15,00 a € 30,00 al mq.
- b) Pavimentazione in conglomerato cementizio:da € 15,00 a € 30,00 al mq.
- c) Pavimentazione in piastrelle di gres o cotto:da € 30,00 a € 50,00 al mq.
- d) Cortilizia in terra battuta (strada, aia, cortile, sterrato, ecc):
.....da € 6,00 a € 8,00 al mq.
- e) Verde, aiuole, etc.:da € 6,00 a € 10,00 al mq.
- f) Terreno incolto:da € 1,50 a € 2,50 al mq.

9.0- Costo degli elementi strutturalmente connessi

In questa categoria rientrano quelle componenti che l'art. 1 comma 21 della Legge di Stabilità 2016 definisce *“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”*. Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno – in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da utilità trasversale ed indipendentemente dal processo produttivo svolto all'interno della unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

9.1 Ascensori: (fermate fino al 2° - 3° piano)

I. Semiautomatico a funi:

- a) Portata Kg 325.....€ 6.000,00
- b) Portata Kg 480€ 8.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 9.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

II. Automatico a funi:

- a) Portata Kg 325.....€ 7.000,00
- b) Portata Kg 480€ 8.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 10.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

III. Semiautomatico oleodinamico:

- a) Portata Kg 325.....€ 9.000,00
- b) Portata Kg 480€ 10.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 11.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

IV. Automatico oleodinamico:

- a) Portata Kg 325.....€ 9.000,00
- b) Portata Kg 480€ 11.000,00
- c) Portata Kg 600.....€ 12.000,00
- d) Per i disabili portata Kg. 900.....€ 14.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

9.2 - Montavivande: (con fermate fino al 3° - 4° piano)

- a) Portata Kg 24.....€ 3.000,00
- b) Portata Kg 50.....€ 8.000,00
- c) Portata Kg 100.....€ 4.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 400,00

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

9.3 - Montacarichi: (con fermate fino al 2° - 3° piano)

I. A Funi:

- a) Portata Kg 500.....€ 8.000,00
- b) Portata Kg 750.....€ 9.000,00
- c) Portata Kg 1.000.....€ 11.000,00
- d) Portata Kg 1.500.....€ 12.000,00
- e) Portata Kg 2.000.....€ 15.000,00
- f) Portata Kg 3.000.....€ 18.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

II. Oleodinamico:

- a) Portata Kg 300.....€ 9.000,00
- b) Portata Kg 500.....€ 10.000,00
- c) Portata Kg 750.....€ 11.000,00
- d) Portata Kg 1.000.....€ 13.000,00
- e) Portata Kg 1.500.....€ 15.000,00
- f) Portata Kg 2.000.....€ 21.000,00
- g) Portata Kg 3.000.....€ 25.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.700,00

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

10.0 – Saggio di fruttuosità

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che non è possibile individuare alcuna discrezionalità nella scelta del saggio in quanto quest'ultimo è determinato applicando i moltiplicatori previsti dall'art. 52 del DPR 131/86 attualmente stabiliti dal DM 14 dicembre 1991 nella misura di 50 e 34 per le unità immobiliari classificate rispettivamente nelle categorie D ed E. Pertanto la rendita catastale viene determinata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità pari al:

- 2% per gli immobili classificati in categoria D
- 3% per gli immobili classificati in categoria E.

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

Indice

❖ Premessa	Pag. 02
1.0 Definizioni	Pag. 02
2.0 Immobili a destinazione speciale	Pag. 03
3.0 Immobili a destinazione particolare	Pag. 07
4.0 Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale	Pag. 09
❖ <i>Novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016</i>	Pag. 11
5.0 Vetustà delle costruzioni	Pag. 13
📊 <i>Tabella per la determinazione dei coefficienti di vetustà</i>	Pag. 15
6.0 Valori unitari per le categorie a destinazione speciale	Pag. 15
6.1 Categ. D/1 (Opifici)	Pag. 16
6.2 Categoria D/2 (Alberghi e pensioni)	Pag. 17
6.3 Categoria D/3 (Teatri e cinematografi)	Pag. 18
6.4 Categoria D/4 (Attività sanitarie)	Pag. 18
6.5 Categoria D/5 (Istituti di credito)	Pag. 19
6.6 Categoria D/6 (Attività sportive)	Pag. 19
6.7 Categoria D/7 (Attività Industriali)	Pag. 20
6.8 Categoria D/8 (Attività commerciali)	Pag. 20
6.9 Categoria D/10 (Fabbricati agricoli)	Pag. 20
❖ <i>Fabbricati agricoli aziendali</i>	Pag. 20
❖ <i>Stalle, fienili ed altre pertinenze</i>	Pag. 22
❖ <i>Fabbricati per attività Agrituristiche</i>	Pag. 24

Prontuario Valori Categorie D ed E per Matera e Provincia

7.0 Valori unitari per le categorie a destinazione particolare	Pag. 25
7.1 Categoria E/3 (Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche)	Pag. 25
❖ <i>Rifornimenti di carburante</i>	Pag. 25
8.0 Altri valori e costi in opera	Pag. 27
8.1 Impianti Sportivi	Pag. 27
8.2 Tipo di illuminazione	Pag. 27
8.3 Cabine elettriche	Pag. 28
8.4 Tettoie	Pag. 28
8.5 Verande, ballatoi, terrazze	Pag. 29
8.6 Recinzioni	Pag. 29
8.7 Valutazione delle aree	Pag. 30
❖ <i>Area di sedime</i>	Pag. 30
❖ <i>Aree scoperte</i>	Pag. 30
9.0 Costo degli elementi strutturalmente connessi	Pag. 31
9.1 Ascensori	Pag. 32
9.2 Montavivande	Pag. 32
9.3 Montacarichi	Pag. 33
10.0 Saggio di fruttuosità	Pag. 34