



agenzia del  
Territorio

Ufficio provinciale di SIRACUSA

Siracusa, 19 settembre 2007

Prot. n° 11664

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

All' Ordine degli Ingegneri di Siracusa

All' Ordine degli Architetti di Siracusa

All' Ordine dei Dottori Agronomi di Siracusa

Al Collegio dei Geometri di Siracusa

Al Collegio dei Periti Agrari di Siracusa

Al Collegio degli Agrotecnici di Siracusa

**Oggetto:** Catasto Edilizio Urbano. Prontuario per le categorie catastali D ed E.

Si trasmette via e-mail il prontuario approntato da questo Ufficio per la stima degli immobili a destinazione speciale e particolare finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Si invitano gli Ordini e i Collegi in indirizzo a trasmetterlo e diffonderlo tra i propri iscritti.

Cordiali Saluti.

Il Direttore  
Matteo Plutino  
F.TO Plutino

Via Antonello da Messina - 96100 Siracusa  
tel. 0931 494621 – 496548 - fax 0931 496722  
Direzione tel. 0931 496727 - Servizio U.R.P. tel. 0931 496727  
e-mail: [up\\_siracusa@agenziaterritorio.it](mailto:up_siracusa@agenziaterritorio.it)  
P.I. 06455481009 / C.F. 80416110585



agenzia del  
 Territorio

*Ufficio Provinciale di Siracusa*



*Prontuario per la stima  
degli immobili  
a destinazione speciale  
e particolare*





## **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 diminuire il contenzioso catastale; per uniformare l'operato dei tecnici interni; per favorire una maggiore trasparenza e una maggiore equità fiscale.

I valori venali riportati sono stati accertati tramite sopralluoghi e indagini di mercato e tengono conto dei valori proposti dai tecnici liberi professionisti a partire dal 15 luglio 1996 (data dell'attivazione della procedura DOCFA), e delle sentenze delle 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, e alle diverse tipologie edilizie.

Non definiscono prioritariamente il valore di mercato di ciascuna u.i.u. compresa nelle categorie D ed E ma sono valori di riferimento da riesaminare in quei casi particolari che richiedono un più complesso metodo di indagine di mercato.

Nella provincia di Siracusa alla data del 30 giugno 2007, le u.i.u. censite nelle categorie D ed E sono pari a n° 4.033, circa l'1,1% su un totale di n° 357.355 unità immobiliari censite.

L'incidenza dal punto di vista fiscale è molto più rilevante.

Infatti la rendita catastale totale delle categorie D ed E è pari a 58.861.953 Euro, circa il 35% della rendita catastale totale delle u.i.u. censite nelle 5 categorie A,B,C,D ed E che è pari a 169.594.688 Euro.

Nei comuni di Priolo Gargallo e Melilli il totale delle rendite catastali delle categorie D ed E, supera la somma delle rendite catastali delle categorie ordinarie A, B e C.

La tabella che segue riporta la distribuzione per categoria delle unità censite



nella provincia di Siracusa, con riferimento alla data del 30 giugno 2007.

<b>CATEGORIA</b>	<b>TOTALE UU.II.UU.</b>	<b>RENDITA EURO</b>
D/1	1625	37.853.863
D/2	198	3.816.389
D/3	66	687.076
D/4	26	478.789
D/5	96	882.577
D/6	120	998.538
D/7	449	5.187.789
D/8	449	6.570.782
D/10	418	913.177
E/1	25	287.825
E/3	207	625.430
E/4	3	7.813
E/5	5	1.897
E/6	23	25.879
E/7	251	125.278
E/8	12	92.764
E/9	60	306.087
<b>TOTALE</b>	<b>4.033</b>	<b>58.861.953</b>

Il lavoro di studio e di ricerca richiesto per la stesura del presente prontuario è stato svolto principalmente dal **Geometra Capo Tecnico Salvatore Liuzzo**.

Anche la **Commissione Catasto del Collegio dei Geometri** di Siracusa, presieduta dal **Geometra Francesco Ossino**, ha dato un valido contributo per la definizione del presente prontuario.

Siracusa, Settembre 2007

Il Responsabile del Reparto  
Gestione Banche dati  
**f.to dr. ing. Andrea Vaccaro**



## **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 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).



## 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 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.

### ❖ *D/1 – Opifici.*

Unità immobiliari urbane dove si svolgere 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



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....

❖ ***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





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 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 rurali e fabbricati rurali, con funzioni produttive connesse alle attività agricole, composte da articolati compendi immobiliari (diverse dalle abitazioni residenziali), così come riconosciuto dal Testo Unico delle Imposte dei Redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n°917, art. 32, di cui all'art. 42.

**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

### **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:** edicola dei giornali, chiosco per bar; 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.*

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

❖ *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" ma senza rendita catastale 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);
- tettoie infisse su suolo pubblico e di transito adibite a mercato pubblico (categ. E/4), di esse si determina solo la consistenza;
- fabbricati demaniali costituenti fortezze e le loro dipendenze (categ. E/5);
- fari, semafori, e le 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, sfritto ed imprevisti e al lordo delle imposte, sovrimeposte 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 il 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.

In base al regolamento catastale del 1949, la R.C. 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.

Nella provincia di Siracusa, le unità immobiliari delle categorie "D" ed "E" hanno la particolarità di non possedere un vero e proprio mercato dei fitti analizzabile nei normali parametri del vano, metro cubo e metro quadrato.

Perciò anche il fitto accertato non può essere ritenuto con facilità congruo e vale esclusivamente come dato di controllo o come materiale d'indagine.

Pertanto di norma la rendita catastale viene calcolata sulla base del valore di ricostruzione e/o di mercato che dipende 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.

### ***5.0 - Vetustà delle costruzioni, degli impianti e dei macchinari infissi al suolo.***

Per vetustà deve intendersi il numero di anni intercorsi tra la realizzazione dei singoli fabbricati e/o la installazione degli impianti stabilmente infissi e gli anni di riferimento all'epoca censuaria che, in atto sono "1988-1989".

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

1. Immobili costruiti in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.
2. Immobili costruiti o ristrutturati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento.



Nel primo caso, agli immobili valutati sulla base del valore a nuovo riferito all'epoca censuaria, dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento per vetustà (vedi tabella seguente) riferibile al valore della sola sovrastruttura e ritenendo che l'incidenza del valore del suolo possa variare da un minimo del 10% nelle zone a basso indice di fabbricabilità (agricole, etc.) ad un massimo del 60% nelle zone ad elevato indice di fabbricabilità (turistico alberghiere).

Nel secondo caso, agli immobili potranno essere applicati, i valori riportati in seguito, come già congrui al biennio 1988/89 a vetustà 0 (cioè a nuovo), suscettibili di variazione in base alla zona nella quale sono ubicate (zona centrale, eccentrica, periferica o extra urbana, degradata, ecc.).

❖ *Tabella per la determinazione del coefficiente di vetustà.*

<b>Età dell'immobile</b>	<b>Coefficiente di Vetustà</b>	<b>Età dell'immobile</b>	<b>Coefficiente di vetustà</b>
1989	1,00	1977	0,88
1988	0,99	1976	0,87
1987	0,98	1975	0,86
1986	0,97	1974	0,85
1985	0,96	1973	0,84
1984	0,95	1972	0,83
1983	0,94	1971	0,82
1982	0,93	1970	0,81
1981	0,92	1962	0,72
1980	0,91	1950	0,62
1979	0,90	1942	0,52
1978	0,89	1930	0,42

**N.B.:** Naturalmente I coefficienti riportati si riferiscono a fabbricati di tipo ordinario, non riattati e senza particolari caratteristiche di pregio.



Nell'attività estimativa degli impianti e dei macchinari infissi al suolo a destinazione speciale e particolare, come per la determinazione degli Immobili si possono presentare due diverse necessità:

- 1) Impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca anteriore, rispetto a quella censuaria di riferimento; (biennio 1988/89)
- 2) Impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento; (biennio 1988/89).

Nel primo caso, agli impianti e macchinari valutati sulla base del valore a nuovo riferito all'epoca censuaria dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di vetustà (vedi tabella n° 1).

Nel secondo caso, agli impianti e ai macchinari, potranno essere applicati come già congrui, al biennio 1988/89, i valori degli impianti riportati in seguito (Capitolo 8.0).

Per tutti gli impianti e i macchinari non citati, si dovrà provvedere a riportarli al biennio 1988/1989, moltiplicando il valore a nuovo (della relativa fattura) per il coefficiente di deprezzamento (vedi tabella n° 2).

**N.B.:** L'area di sedime (vedi pag. 41), su cui insistono gli impianti e i macchinari, viene valutata a parte.

### *Tabelle degli impianti stabilmente fissi aventi una durata media di 20 anni*

#### ❖ Tabella n° 1

<b>Età dei beni</b>	<b>Coefficiente di vetustà</b>
Da 1 a 5 anni	3% - 15%
Da 6 a 10 anni	18% - 30%
Da 11 a 15 anni	33% - 45%
Da 16 a 20 anni	48% - 60%





❖ *Tabella n° 2*

<b>Età dei beni</b>	<b>Coefficiente di deprezzamento</b>
Da 1 a 5 anni	Dal 2% - al 10%
Da 6 a 10 anni	Dal 12% -al 20%
Da 11 a 15 anni	Dal 22% - al 30%
Da 16 anni a 20	Dal 32% - al 40%

**6.0 – Valori unitari per le categorie a destinazione speciali.**

**6.1 - Categoria "D/1"**

➤ *Opifici*

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

• *Siracusa, Priolo Gargallo, Augusta e Melilli:*

- 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.

• **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.

• **Siracusa, Augusta, Avola, Noto.**

- a) Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile:.....da € 300,00 a € 500,00 al mq.
- b) Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo civile:.....da € 400,00 a € 600,00 al mq.



• ***Gli altri comuni della provincia:***

- a) Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile:  
.....da € 250,00 a € 450,00 al mq.
- b) Struttura in cemento armato, rifiniture di tipo civile:  
.....da € 300,00 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 Siracusa:** .....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, altoparlanti infissi, palcoscenico, schermo infisso, 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 od adattati per essere destinati ad attività sanitarie, al netto dell'area di sedime.

- **Comune di Siracusa:** .....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 od adattati per essere destinati ad attività bancaria od assicurativa o di prestiti e mutui, al netto dell'area di sedime.

• **Comune di Siracusa:** .....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, cineprese e affini infissi.

- 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 od adattati per essere destinati ad società sportive private, al netto dell'area di sedime.

• **Comune di Siracusa:** .....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.

## 5.7 - 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. 14).

### 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 Siracusa:** .....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 Agricoli*

Valori unitari di mercato per costruzioni strumentali asservite al fondo agricolo: tipo rurale, agrituristici, agricoli aziendali, allevamento bestiame, casearia ecc., al netto dell'area di sedime.

• **Comune di Siracusa:**

- 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.
- 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.
- 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 agrituristici, al netto dell'area di sedime. Ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

• **Comune di Siracusa**

- 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.

• **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.

➤ **Fabbricati rurali agricoli aziendali:**

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività agricola aziendale, il cui proprietario è iscritto all'albo dei commercianti, così come riconosciuto dal Testo Unico delle Imposte dei Redditi, approvato con **DPR 22 dicembre 1986, n°917, art. 32, di cui all'art. 42.**, quei fabbricati dove



vengano esercitate prevalentemente le attività agricole con riferimento alla conservazione o lavorazione dei prodotti provenienti dal fondo stesso a cui sono asserviti i fabbricati, con una percentuale superiore al 50%. Al netto dell'area di sedime.

• **Siracusa, Priolo Gargallo, Augusta e Melilli:**

- a) Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*): .....da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*): .....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 similare: .....da € 15,00 a € 30,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura in lamiera grecata o similare: .....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.
- 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.

## 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 opererà 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 degli impianti fissi 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.

### 7.1- Categoria “E/3”

- *Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.*

❖ *Rifornimenti di carburante*

Valori unitari di mercato degli impianti 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) **Accettatore:** .....€ 1500,00
- 3) **Erogatore acqua:** .....€ 1300,00
- 4) **Impianto di area compressa di media capacità:** .....€ 1.300,00
- 5) **Colonnina erogatore di benzene:** .....€ 1.500,00  
**N.B.:** per ogni erogatore oltre il primo: € 1.250,00 cadauno
- 6) **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
- 7) **Impianto di lavaggio autovetture;** (a corpo): .....da € 9.000,00 a € 10.000,00
- 8) **Isola distributori in cls:** .....da € 20,00 a € 35,00 al mq.
- 9) **Pensilina metallica prefabbricata circa mq. 10/12:** .....€ 5.000,00 cadauna.  
**N.B.:** per ogni mq. successivo: € 350,00
- 10) **Insegna luminosa su palo:** .....da € 1.000,00 a € 2.500,00 cadauna
- 11) **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

## 8.0 – Altri valori e costi in opera

### 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:

- a) Dimensioni m. 12,00 X m. 7,00; mc. 150: .....€ 25.000,00
- b) Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc. 750: .....€ 65.000,00
- c) 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 € 3.000,00 cadauno
- c) Per campo di calcio: .....da € 2.500,00 a € 7.500,00 cadauno

#### 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:**

- 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 Siracusa:

- 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 piastri 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 pilastratura in calcestruzzo; con altezza di ml 3,00: .....da € 25,00 a € 40,00 ml.

##### • 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 piastri 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 pilastratura 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 dell'area occupata dai fabbricati si ricava dall'applicazione di una quota percentuale (che va da 10% al 60% circa) dal costo di costruzione complessivo, a nuovo, dei manufatti.

Tale ampio intervallo consente di individuare la giusta scala dei valori da applicare alle diverse situazioni.

### ➤ Aree Scoperte

#### • **Comune di Siracusa:**

- 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.
- 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- Impianti e macchinari stabilmente fissi :**

Nelle attività industriali vi è da considerare, inoltre, gli impianti e macchinari stabilmente fissi.

Si intendendo come tali quelli che costituiscono una unica entità con la struttura dell'immobile; i relativi valori possono essere desunti dalle fatture di acquisto applicando, se installati prima dell'epoca censuaria (coefficienti tabella 1; pag. ), o dopo l'epoca censuaria (coefficienti tabella 2; pag.19); coefficienti di deprezzamento al fine di valutare il loro degrado.

Il rapportato al costo di ammortamento normalmente si esaurisce dopo un periodo pari a 2/3 di quello utile complessivo.

Di seguito si indicano alcuni dei principali impianti e macchinari fissi e relativi costi riferiti al biennio 1988/89:

**N.B.:** L' area di sedime su cui insistono gli impianti e i macchinari viene valutata a parte.

### **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

**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

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

- 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 € 1.700,00*

## **10.0 - Altri valori di impianti e macchinari:**

### **10.1 - Pesa a Ponte a bilico;** in opera completa e funzionale:

- a) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore semplice: .....€ 5.000,00
- b) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore elettronico: .....€ 8.000,00

### **10.2 - Scala mobile per trasporto di persone;**

- a) completa in opera funzionante per portata a gradino di 500 Kg./mq: € 20.000,00

### **10.3 - Carroponti.**

#### **I. Monotrave con carrello-paranco:**

- a) della portata di 2t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....€ 5.000,00
- b) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....€ 7.000,00
- c) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....€ 9.000,00
- d) della portata di 6t. e scartamento (luce) superiore a ml. 16, € 500,00 per ogni ml. in più.

#### **II. Bitrave con carrello-argano:**

- e) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....€ 11.000,00
- f) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....€ 13.000,00



### III. *Bitrave con carrello a doppio argano:*

- g) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....€ 16.000,00
- h) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: .....€ 18.000,00
- i) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 11: .....€ 22.000,00
- j) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 16; .....€ 24.000,00

### VI. *Gru a cavalletto con carrello-argano e sbraccio di mt. 7-8:*

- k) della portata di 30t. e scartamento (luce) di ml. 10: .....€ 39.000,00
- l) della portata di 50t. e scartamento (luce) di ml. 10: .....€ 45.000,00

### VII. *Carrello argano bitrave:*

- m) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 5.000,00
- n) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 10.000,00
- o) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 6.000,00
- p) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 13.000,00

### VIII. *Paranco elettrico da installare su carrello argano bitrave:*

- q) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 2.000,00
- r) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: .....€ 5.000,00
- s) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 3.000,00
- t) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: .....€ 6.000,00

## 10.4 - *Impianti frigoriferi:*

### I. *Piccoli:*

- a) Da 1.000 fri/ora (hp 1,0) volume 9 mc.: .....€ 3.000,00
- b) Da 1.500 fri/ora (hp 1,5) volume 14 mc.: .....€ 4.000,00
- c) Da 2.500 fri/ora (hp 2,0) volume 26 mc.: .....€ 7.000,00
- d) Da 5.300 fri/ora (hp 3,5) volume 60 mc.: .....€ 17.000,00
- e) Da 7.100 fri/ora (hp 4,5) volume 80 mc.: .....€ 21.000,00
- f) Da 9.000 fri/ora (hp 5,0) volume 100 mc.: .....€ 25.000,00



- g) Da 12.00 fri/ora (hp7,5) volume 130 mc.: .....€ 34.000,00
- h) da 15.000 fri/ora (hp10,0) volume 160 mc.: .....€ 40.000,00

**II. Medi:**

- a) da 22.000 fri/ora (hp20,0) volume 400 mc.: .....€ 62.000,00
- b) da 27.000 fri/ora (hp30) volume 500 mc.: .....€ 70.000,00
- c) da 38.000 fri/ora (hp35) volume 750 mc.: .....€ 92.000,00
- d) da 50.000 fri/ora (hp40) volume 1000 mc.: .....€ 125.000,00
- e) da 77.000 fri/ora (hp50) volume 1500 mc.: .....€ 157.000,00
- f) da 100.000 fri/ora (hp60) volume 2200 mc.: .....€ 210.000,00

**III. Grandi:**

- a) da 150.000 fri/ora (hp80) volume 3500 mc.: .....€ 275.000,00
- b) da 200.000 fri/ora (hp100) volume 5000 mc.: .....€ 335.000,00
- c) da 300.000fri/ora (hp140) volume7500 mc.: .....€ 365.000,00
- d) da 400.000 fri/ora (hp190) volume 9000 mc.: .....€ 410.000,00
- e) da 500.000 fri/ora (hp220) volume 12000 mc.: .....€ 492.000,00
- f) da 600.000 fri/ora (hp250) volume 16000 mc.: .....€ 575.000,00

## **11.0 – Saggio di fruttuosità**

Il saggio di fruttuosità da applicare dovrebbe essere diversificato in base all'ubicazione (per es. albergo a Priolo e albergo a Siracusa) alle caratteristiche tipologiche dell'immobile (banca, capannone, albergo, cinema, ecc.), ecc. ma, viste le numerosissime sentenze emesse dalle Commissioni Tributarie provinciali e regionali, i pareri dell'Avvocatura di Stato e le sentenze in merito da parte della Corte Costituzionale (sentenza n. 111 del 1997 ecc.), questo Ufficio, al fine di evitare l'apertura di contenziosi tributari che finirebbero molto probabilmente con un esito negativo per l'ufficio, ritiene



congruo di norma un **saggio di fruttuosità pari al 2% per le Categorie “D” e al 3% per le Categorie “E”**.

**f.to dr.ing. Andrea Vaccaro    f.to geom. Liuzzo Salvatore    f.to dr.ing. Matteo Plutino**



## **Indice**

❖ <b>Premessa</b>	Pag. 01
<b>1.0 Definizioni</b>	Pag. 03
<b>2.0 Immobili a destinazione speciale</b>	Pag. 04
<b>3.0 Immobili a destinazione particolare</b>	Pag. 07
<b>4.0 Procedimento per la determinazione della Rendita Catastale</b>	Pag. 09
<b>5.0 Vetustà delle costruzioni, degli immobili e dei macchinari infissi al suolo</b>	Pag. 11
• <i>Tabella per la determinazione dei coefficienti di vetustà</i>	Pag. 12
• <i>Tabella degli impianti stabilmente fissi aventi una durata media di 20 anni</i>	Pag. 13
❖ <i>Tabella 1</i>	Pag. 13
❖ <i>Tabella 2</i>	Pag. 14
<b>6.0 Valori unitari per le categorie a destinazione speciale</b>	Pag. 14
<b>6.1 Categ. D/1 (Opifici)</b>	Pag. 14
<b>6.2 Categoria D/2 (Alberghi e pensioni)</b>	Pag. 15
<b>6.3 Categoria D/3 (Teatri e cinematografi)</b>	Pag. 16
<b>6.4 Categoria D/4 (Attività sanitarie)</b>	Pag. 16
<b>6.5 Categoria D/5 (Istituti di credito)</b>	Pag. 17
<b>6.6 Categoria D/6 (Attività sportive)</b>	Pag. 17
<b>6.7 Categoria D/7 (Attività Industriali)</b>	Pag. 17
<b>6.8 Categoria D/8 (Attività commerciali)</b>	Pag. 18
<b>6.9 Categoria D/10 (Fabbricati agricoli)</b>	Pag. 18
❖ <i>Fabbricati per Attività agrituristica</i>	Pag. 20
❖ <i>Fabbricati agricoli aziendali</i>	Pag. 21





<b>7.0 Valori unitari per le categorie a destinazione particolare</b>	Pag. 23
<b>7.1 Categoria E/3 (Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche)</b>	Pag. 23
❖ <i>Rifornimenti di carburante</i>	Pag. 23
<b>8.0 Altri valori e costi in opera</b>	Pag. 24
<b>8.1 Impianti Sportivi</b>	Pag. 24
<b>8.2 Tipo di illuminazione</b>	Pag. 25
<b>8.3 Cabine elettriche</b>	Pag. 25
<b>8.4 Tettoie</b>	Pag. 26
<b>8.5 Verande, ballatoi, terrazze</b>	Pag. 27
<b>8.6 Recinzioni</b>	Pag. 27
<b>8.7 Valutazione delle aree</b>	Pag. 28
❖ <i>Area di sedime</i>	Pag. 28
❖ <i>Area scoperta</i>	Pag. 28
<b>9.0 Impianti e macchinari stabilmente fissi</b>	Pag. 29
<b>9.1 Ascensori</b>	Pag. 29
<b>9.2 Montavivande</b>	Pag. 30
<b>9.3 Montacarichi</b>	Pag. 30
<b>10.0 Altri prezzi di impianti e macchinari</b>	Pag. 31
<b>10.1 Pesa ponte a bilico</b>	Pag. 31
<b>10.2 Scala mobile per trasporto persone</b>	Pag. 31
<b>10.3 Carroponte monotrave con carrello</b>	Pag. 31
<b>10.4 Impianti frigoriferi</b>	Pag. 32
<b>11.0 Saggio di fruttuosità</b>	Pag. 33