

***Catasto Fabbricati – Determinazione della
rendita catastale delle unità immobiliari a
destinazione speciale e particolare
categorie “D” ed “E”***

***Il seminario in collaborazione con il Collegio dei
Geometri di Reggio Emilia***

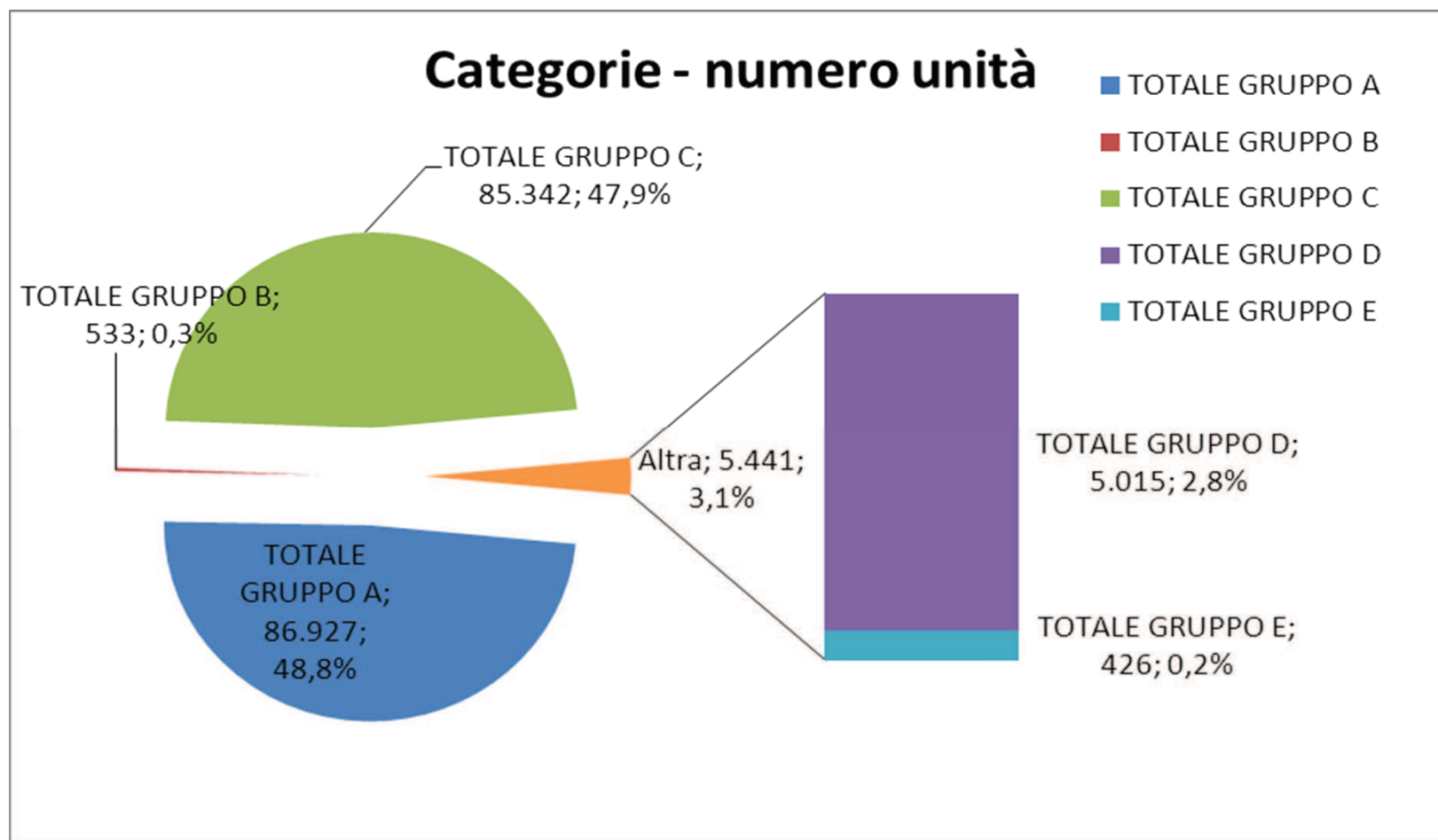
Reggio Emilia, 30 maggio 2013

Programma

- Premessa
- Quadro normativo di riferimento
- Componenti immobiliari oggetto di stima catastale
- Metodologie estimative
- Il calcolo del deprezzamento nell'approccio del costo di costruzione. Il procedimento Breakdown. La determinazione del coefficiente di deprezzamento.
- Il saggio di fruttuosità
- Esempi di calcolo

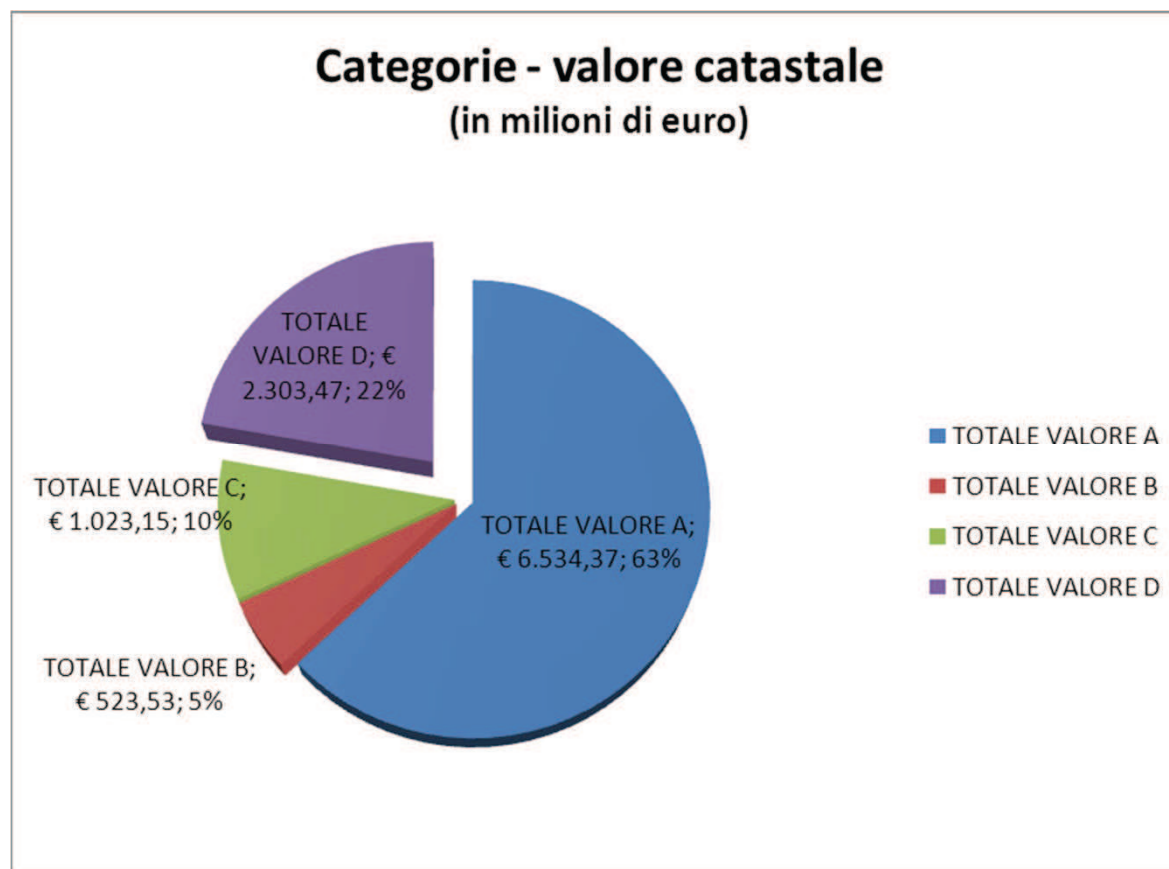
Premessa – Valenza fiscale

Nonostante il numero ridotto di immobili iscritti in categoria “D”, essi costituiscono una significativa quota del valore imponibile di imposta. Di seguito le statistiche del comune di Reggio Emilia al 31/12/2012.



Premessa – Valenza fiscale

Come possiamo facilmente vedere il valore catastale del 2,8% di immobili in categorie “D” rappresenta il 22% di valore imponibile al netto di coefficienti di rivalutazione e senza tener conto di deduzioni o esenzioni.



Premessa – Valenza fiscale

Di seguito un'analisi del patrimonio immobiliare relativo alle u.i.u. iscritte in categorie speciali e particolari e la loro variazione nell'ultimo triennio.

<i>ctg</i>	<i>Totale UIU</i>				<i>VARIAZIONE 09-12</i>
	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	
D1	814	840	923	926	13,8%
D2	40	40	40	41	2,5%
D3	34	34	35	34	0,0%
D4	10	11	11	11	10,0%
D5	115	116	119	123	7,0%
D6	67	69	72	74	10,4%
D7	1.810	1.810	1.826	1.828	1,0%
D8	848	845	837	866	2,1%
D10	450	518	584	1.112	147,1%
TOTALE GRUPPO D	4.188	4.283	4.447	5.015	19,7%
E1	5	7	7	7	40,0%
E3	111	112	114	112	0,9%
E4	3	3	1	0	-100,0%
E6	1	1	1	1	0,0%
E7	82	81	83	84	2,4%
E8	3	3	2	2	-33,3%
E9	262	255	229	220	-16,0%
TOTALE GRUPPO E	467	462	437	426	-8,8%

Quadro normativo di riferimento

- **R.D.L. n. 652/1939**: formazione del Catasto Edilizio Urbano;
- **Istruzione III del 28/06/1942**: criteri per la determinazione della rendita catastale;
- **D.P.R. n. 1142 del 1949**: Regolamento per la formazione del NCEU;
- **Circolare n. 4/2006**: direttive per la corretta attribuzione della categoria catastale e criteri per l'individuazione del minimo perimetro immobiliare;
- **Circolare n. 4/2007**: accertamento delle u.i.u. censite nelle categorie particolari E.

Quadro normativo di riferimento

L'art. 10 del regio decreto legge del 13/4/1939 n. 652 convertito in L. 11/08/1939 n, 1249 ed il regolamento per la formazione del NCEU (D.P.R. del 01/12/1949 n. 1142) non prevedono la classificazione e quindi la formazione delle tariffe d'estimo per le unità immobiliari costituite da opifici ed in genere da fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni (categorie D), nonché per particolari costruzioni quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittima ed area, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili di servizio.

Quadro normativo di riferimento

Nello stesso regolamento per la formazione del NCEU (D.P.R. del 01/12/1949 n. 1142) all'art. 30 è stabilito che la rendita delle unità immobiliari di tale fattispecie sia attribuita con stima diretta.

In particolare (come da art. nn. 27, 28 e 29) si stabilisce che il calcolo della **rendita catastale sia determinato con stima diretta** a partire dal capitale fondiario, mediante l'applicazione di un opportuno saggio di interesse.

Il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria (oggi riferita al biennio economico 1988-89), stabilito sulla base dei prezzi correnti per la vendita di u.i. analoghe, ovvero, quando manchi un mercato di immobili simili, il valore venale si determina con riguardo al costo di ricostruzione, sempre riferito alla stessa epoca censuaria, applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato di conservazione ordinario medio delle unità immobiliari.

Quadro normativo di riferimento

Il saggio di interesse, o di fruttuosità, è quello di capitalizzazione, al lordo delle imposte, che risulta attribuito dal mercato ai redditi derivanti da investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari similari.

Tale concetto, chiaramente espresso dalla normativa catastale, è stato tuttavia sconvolto da orientamenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione, la quale – in relazione al meccanismo fiscale di adottare coefficienti moltiplicatori della rendita catastale (fissati in 50 per le categorie del gruppo D e in 34 per le categorie del gruppo E) per risalire dal reddito al valore fondiario – ha stabilito che il saggio di fruttuosità adottato dall'ufficio in caso di stima della rendita catastale sulla base del costo di ricostruzione o del valore fondiario non può che essere l'inverso di tale coefficiente moltiplicatore **(quindi il 2% per le categorie D e 3% per le categorie E)**

Quadro normativo di riferimento – Circolare n. 4/2006

Come si può facilmente comprendere il quadro generale delle categorie così definito risulta essere vago ed incompleto soprattutto quando ci si trova di fronte ad una realtà completamente cambiata...

“Nel periodo intercorso dall’epoca di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano all’attualità, come già precisato in premessa, sono intervenuti profondi mutamenti di natura oggettiva e soggettiva nella peculiare tipologia del patrimonio immobiliare in parola. In particolare, per le più rilevanti infrastrutture relative ai trasporti pubblici, si è assistito ad un progressivo e radicale processo di parcellizzazione delle attività con cessione a soggetti terzi di rami di attività collaterali a quello istituzionale, con una crescente attenzione all’utilità produttiva anche nella gestione dei servizi pubblici.”

Con la Circolare n. 4/2006 si vuole definire un inquadramento della materia coerente con la mutata realtà del patrimonio esaminato e l’emanazione di indirizzi in tema di classamento delle u.i., allo scopo di ricostruire un quadro di riferimento aggiornato.

Quadro normativo di riferimento – Circolare n. 4/2006

1. Innanzitutto si definisce la u.i.u. come corretta individuazione del minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo.

Ovvero è necessario individuare:

- Ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati (aspetto oggettivo connesso alla localizzazione)
- Atto a produrre un reddito proprio (aspetto reddituale) che rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente (aspetto civilistico)

2. Il classamento – individuazione della categoria.

È necessario evidenziare l'importanza di un corretto esame preliminare delle caratteristiche oggettive dell'immobile finalizzato alla verifica dell'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari.

- Destinazione funzionale e produttiva, che se per alcuni casi è facilmente determinabile (ad es. centrale idroelettrica), per altri è di difficile valutazione (vedi i magazzini o laboratori che potrebbero essere valutati in categorie C/2 o C/3 ovvero D/1 o D/7); una ulteriore valutazione discriminante potrebbe quella della localizzazione (centro urbano o zona industriale)
- Caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali (differenti dalle unità tipo).

Quadro normativo di riferimento – Circolare n. 4/2006

In merito a quest'ultimo aspetto è opportuno riflettere sulle locuzioni (tipiche della tecnica estimativa) "ordinario", "speciale" e "particolare".

La prima assume il significato di normale, frequente, diffuso, ovvero le caratteristiche di una u.i. sono facilmente riscontrabili in altre u.i. presenti nella stessa zona censuaria e con le quali è possibile un confronto.

Con le seconde locuzioni si vuol individuare quegli immobili costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una diversa destinazione senza radicali trasformazioni, nonché immobili, che per la singularità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi (ovvero la loro scarsa diffusione rende impraticabile una stima sintetica-comparativa).

Un ulteriore aspetto fondamentale nella definizione delle categorie (in particolare fra D ed E) è il cosiddetto **fine di lucro**, che purtroppo spesso veniva e viene tuttora associato alla natura del soggetto.

Invece indipendentemente dalla natura giuridica e degli eventuali interessi pubblici perseguiti occorre fare riferimento alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano l'idoneità per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale.

Quadro normativo di riferimento – Circolare n. 4/2007

Con la circolare n. 4/2007 si è recepito l'indirizzo politico manifestatosi con il DL n. 262/2006 volto alla razionalizzazione ed alla omogeneizzazione del sistema di accertamento degli immobili iscritti in categoria E ed in realtà rappresentativi di compendi immobiliari polifunzionali in cui risultano essere presenti anche unità a destinazione commerciale o industriale.

In particolare nell'allegato c'è una dettagliata individuazione, per ogni categoria, delle eventuali u.i.u. che per destinazione sono da considerarsi particolari o meno.

Quadro normativo di riferimento – Categorie speciali

Immobili a destinazione speciale

- D/1 : Opifici, fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili, ovvero gli stabilimenti nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico, o comunque a trasformare la materia prima in prodotti finiti;
- D/2 : Alberghi e villaggi turistici, case di riposo, locande e pensioni;
- D/3 : Teatri e cinematografi, discoteche, arene, parchi giochi, zoo, sale per concerti, ecc.;
- D/4 : Case di cura, ospedali, poliambulatori (quando abbiano scopo di lucro);
- D/5 : le sedi degli Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, vanno inclusi in questa categoria anche gli uffici postali dove si svolgono attività parabancarie.

Quadro normativo di riferimento – Categorie speciali

Immobili a destinazione speciale

- D/6 : Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per bowling, stadi, piscine, campi sportivi, ecc. quando abbiano fine di lucro.
Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (Circolare n. 5/1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.)
- D/7 : Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8 : Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, sono compresi in essi gli autosilos privi di impianto di sollevamento, i parcheggi a raso, i posti barca in porti turistici, i depositi di rottami e inerti.

Immobili a destinazione speciale

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

D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa per la quale furono costruiti.

Rientrano tra essi silos, fienili, depositi attrezzi, locali per ricovero animali, protezione piante allo stato vegetativo, le cantine sociali, locali di trasformazione di prodotti agricoli, ecc.

Sono altresì compresi nella categoria anche quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.

Quadro normativo di riferimento – Categorie particolari

Immobili a destinazione particolare

- E/1 : Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei, impianti di risalita e simili;
- E/2 : Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, ecc;
- E/3 : Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche come le edicole, i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli, per sale aspetto di tranvie, pese pubbliche, e simili;
- E/4 : Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame), tettoie infisse su suolo pubblico;
- E/5 : Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 : Fari, semafori, torri comunali con orologio, ecc.;

Quadro normativo di riferimento – Categorie particolari

Immobili a destinazione particolare

- E/7 : Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, anche se di proprietà di privati, purchè abbiano le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati;
- E/8 : Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- E/9 : Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo "E" quali ad esempio le discariche prive di lucro, i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici, i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine prive di lucro, i manufatti realizzati lungo i metanodotti, gli stabilimenti balneari pubblici.

Quadro normativo di riferimento

Con circolare n° 6/2012 la Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio ha inteso assicurare, una impostazione metodologica coerente ed uniforme per classamento delle unità immobiliari

speciali «D» e particolari «E».

Nello specifico, tale circolare, pone attenzione:

- all'analisi delle componenti strutturali ed impiantistiche;
- alle incidenze dei fenomeni di degrado per vetustà ed obsolescenza,

che caratterizzano la vita degli immobili suddetti

Approcci estimativi

Procedimento diretto: la rendita catastale viene determinata a partire dal reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite;

Approccio reddituale (*income approach*) presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle locazioni immobiliari

Approccio estimativo

Procedimento indiretto: la rendita catastale viene determinata a partire dal valore del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare) identificabile nel valore di mercato, ovvero nel valore di costo di ricostruzione adeguatamente ridotto (**deprezzamento**) in rapporto allo stato attuale dell'immobile.

Approccio di mercato (*market approach*) presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle compravendite immobiliari

Approccio di costo (*costo approach*) presuppone l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) e dei coefficienti di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Componenti immobiliari oggetto di stima

Per effettuare la stima catastale è necessario individuare:

- l'insieme delle volumetrie e dalle superfici esistenti e/o di progetto; per queste non si rilevano particolari difficoltà nell'individuazione.
- le installazioni connesse e/o incorporate ai fabbricati strutturali e funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono da computare anche gli impianti "fissi" secondo il criterio dell'**essenzialità** in relazione alla funzionalità dell'attività svolta e/o da svolgere, e dell'**immobiliarità**, cioè che lo stesso impianto sia fisso (stabile) rispetto alle componenti strutturali/edilizie.

Inoltre è da considerare il criterio della **perimetrazione**.

Componenti immobiliari oggetto di stima

Per effettuare la stima catastale è necessario individuare:

- l'insieme delle volumetrie e dalle superfici esistenti e/o di progetto; per queste non si rilevano particolari difficoltà nell'individuazione.
- le installazioni connesse e/o incorporate ai fabbricati strutturali e funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono da computare anche gli impianti "fissi" secondo il criterio dell'**essenzialità** in relazione alla funzionalità dell'attività svolta e/o da svolgere, e dell'**immobiliarità**, cioè che lo stesso impianto sia fisso (stabile) rispetto alle componenti strutturali/edilizie.

Inoltre è da considerare il criterio della **perimetrazione**.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

- ❑ Approccio **reddituale** nel procedimento **diretto**

INCOME APPROACH

- ❑ Approccio di **mercato** nel procedimento **indiretto**

MARKET APPROACH

- ❑ Approccio di **costo** nel procedimento **indiretto**

COST APPROACH

METODOLOGIE ESTIMATIVE

Approccio reddituale – INCOME APPROACH

L'istruzione III (28/6/1942), al paragrafo 50, precisa che quando si tratta di unità immobiliari per le quali **esiste il sistema dell'affitto**, la determinazione della RC si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile.

$$RC = RL - (S + Pe)$$

RL = reddito ordinariamente ritraibile (*canone di locazione più probabile*)

S = spese (*amministrazione, manutenzione e conservazione*)

Pe = perdite eventuali (*sfitti e rate dovute e non pagate*).

Si tratta di un procedimento **poco** utilizzabile, considerati i limitati dati a disposizione, visto che i contratti delle locazioni riferibili al periodo economico 1988/1989 non comportavano l'obbligatorietà di citare i riferimenti catastali.

Tali riferimenti sono invece obbligatori con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

Approccio di mercato – MARKET APPROACH

L'istruzione III, al paragrafo 51, stabilisce che la RC può essere determinata con la formula inversa della relazione utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi.

$$RC = V * r$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità.

Pertanto è necessario indagare, con riferimento al biennio economico 1988/1989, il mercato delle compravendite relativamente alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

Il procedimento trova applicazione solo in presenza di un mercato sufficientemente dinamico che permetta di reperire, con adeguata affidabilità, un congruo numero di dati sufficienti per individuare il più probabile valore venale.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

Approccio di costo – **COST APPROACH**

L'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n°1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tenere conto dello stato attuale delle unità immobiliari.

$$RC = V * r = (K + P) * r$$

dove

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità

K = costo di produzione, pari alla somma del

C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

C2 = costo realizzazione a nuovo delle strutture

C3 = costo a nuovo degli impianti fissi

C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

C5 = gli oneri concessori e di urbanizzazione

C6 = gli oneri finanziari

P = profitto normale del promotore immobiliare



METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO VALORE DEL LOTTO (C1)

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto ineditato attraverso l'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria. La valutazione dovrà tener conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili.

In assenza di dati storici il valore può essere stimato in base all'incidenza d'area

detto valore non deve essere inferiore al **12 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2)**.

- ✓ Stima diretta dell'area  utilizzo dei listini dell'UP;
- ✓ Stima indiretta dell'area  utilizzo dell'incidenza dell'area;

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO IL VALORE DEL COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO DELLE STRUTTURE (C2) E DEGLI IMPIANTI FISSI (C3)

Il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezzari) in uso presso tutti gli uffici dagli inizi dei primi anni 90.

Tali valori sono stati determinati con numerose ricerche effettuate volte a determinare i valori in uso in quel periodo (prezzari della Regione, di Ordini professionali, della Camera di Commercio..)

Un'altra fonte, specie per le valutazioni degli impianti, sono le fatture o valori di ammortamento riportati nei bilanci delle società.

In ultimo, limitatamente ad alcune fattispecie di fabbricati o impianti (impianti fotovoltaici), il calcolo del **costo tecnico di costruzione** può essere determinato mediante una stima parametrica delle diverse componenti immobiliari, suddivise per destinazione e ricondotto all'epoca censuaria con coefficienti specifici di svalutazione (es. ISTAT..).

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI (C4)

Calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti, approvate dalla Legge 2 marzo 1949 n° 143 e s.m.i.



METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO GLI ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE (C5)

Da calcolare in base alle tabelle delle amministrazioni comunali;
in assenza di dati specifici possono assumersi pari al **5% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C2)**

Il calcolo degli oneri è determinato in base alle tabelle di calcolo adottati dai comuni;
gli importi vanno riportati all'epoca censuaria.

COMUNE DI CECINA
Incremento ISTAT pari a 3,2 %
Calcolato Novembre 2011 03.01.2012
AGGIORNATO CON SOSTITUZIONE EDILIZIA
L.R. 1/2005 art. 120 121 TABELLE DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

		INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		ARTIGIANALI-INDUSTRIALI		ARTIGIANALI SPEC	TURISTICI COMMERCIALI		COMMERCIO-INGROSSO	
		Primaria (mq)	Secondaria (mq)	Primaria (mq)	Secondaria (mq)	Primaria (mq)	Primaria (mq)	Secondaria (mq)	Primaria (mq)	Secondaria (mq)
COSTI MEDI REGIONALI		E. 11,26	E. 34,03	E. 14,87	E. 14,65	E. 17,34	E. 15,43	E. 7,83	E. 26,73	E. 9,34
COEFFICIENTE		1,258	1,258	1,258	1,258	1,258	1,258	1,258	1,258	1,258
INCIDENZA OO.UU.		E. 14,16	E. 42,81	L. 18,71	E. 18,39	E. 21,81	E. 19,41	E. 9,85	E. 33,61	E. 11,75
1) INTERVENTO DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EX L.R. 59/80	PAR.									
Con cambio d'uso dell'originale dest. RESIDENZIALE	0,3	E. 4,25	E. 12,84	E. 5,61	E. 5,52	E. 6,54	E. 5,82	E. 2,95	E. 10,08	E. 3,52
	0,45	E. 6,37	E. 19,26	E. 8,42	E. 8,28	E. 9,81	E. 8,73	E. 4,43	E. 15,12	E. 5,29
2) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA	0,80	E. 11,33	E. 34,25	E. 14,97	E. 14,71	E. 17,45	E. 15,53	E. 7,88	E. 26,89	E. 9,40
3A) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA I.F. <1,5 mc/mq o	1,2	E. 16,99	E. 51,37	E. 22,45	E. 22,07	E. 26,17	E. 23,29	E. 11,82	E. 40,33	E. 14,10
3B) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA I.F. compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	1	E. 14,16	E. 42,81	E. 18,71	E. 18,39	E. 21,81	E. 19,41	E. 9,85	E. 33,61	E. 11,75
3C) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA I.F. > 3 mc/mq	0,9	E. 12,74	E. 38,53	E. 16,82	L. 16,55	E. 19,63	E. 17,47	E. 8,86	E. 30,25	E. 10,35
Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.										
Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall' Art 79 comma 2, lett. d) si applicano i parametri di cui al punto 3										
Nel caso gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50%.										
Per gli insediamenti industriali, alimentari, tessili, calzature ed altri carneri e cartotecnici considerati speciali, si applicano i parametri generali per gli altri insediamenti quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 80% del fabbisogno.										
Per i campeggi e villaggi turistici, il costo medio per opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si assume una edificabilità teorica di 200 mc. a piazzola.										

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO IL COMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI (C6)

Sono costituiti dagli **interessi passivi sul capitale di anticipazione** che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere

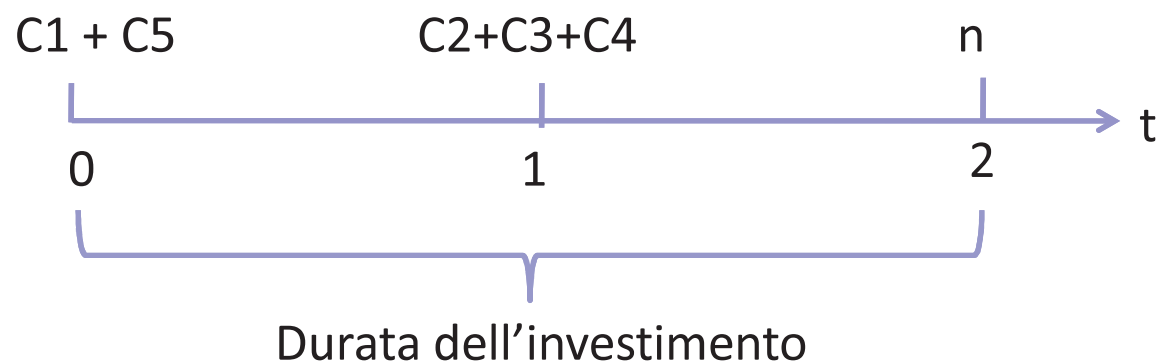
L'interesse complessivo, posto $q = 1 + r$, è:

$$I = \sum_{i=1}^5 C_i \cdot (q^n - 1)$$

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO IL COMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI (C6)

Se si ipotizza uno scenario temporale di due anni con il tasso di interesse del 13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria), avremo:



$$C_6 = (C_1 + C_5) \cdot (1,13^2 - 1) + (C_2 + C_3 + C_4) \cdot (1,13^1 - 1)$$

$$C_6 = 0,277 \cdot (C_1 + C_5) + 0,13 \cdot (C_2 + C_3 + C_4)$$

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO PROFITTO DEL PROMOTORE (P)

Il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare.

Il profitto può essere assunto pari al rendimento di stato del biennio economico dell'epoca censuaria pari al **12,44%**.

$$P = 0,1244 * (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)$$

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO IL VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO

Riepilogando:

$$V = K + P$$

V = valore di mercato a nuovo;

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

P = profitto del promotore

METODOLOGIE ESTIMATIVE

Calcolo del deprezzamento

Il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Per stato attuale si intende il biennio economico 1988/1989.

Tutto ciò che è stato realizzato dopo tale biennio deve essere considerato come nuovo.

Il costo delle strutture e degli impianti fissi (C2 e C3) se realizzati prima dell'epoca censuaria 1988/1989 devono essere opportunamente deprezzate.

Nel caso di realizzazioni dopo il 1988/1989 il costo delle strutture (C2) ed il valore del lotto (C1) sono da considerarsi senza deprezzamento ma con valori comunque riferiti al medesimo biennio 1988/1989.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE "BREAKDOWN METHOD"

Il procedimento tiene conto della scomposizione del degrado in fattori elementari:

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| a) | Deterioramento fisico rimediabile | } spese di manutenzione |
| b) | Obsolescenza funzionale rimediabile | |
| c) | Deterioramento fisico <u>non</u> rimediabile | } spese di ammortamento |
| d) | Obsolescenza funzionale <u>non</u> rimediabile | |
| e) | Obsolescenza esterna. | |

In ambito catastale:

a) e b) corrispondono alle spese di manutenzione

c) e d) rappresentano il costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e per gli impianti entrambi diminuiti del valore dei materiali residui.

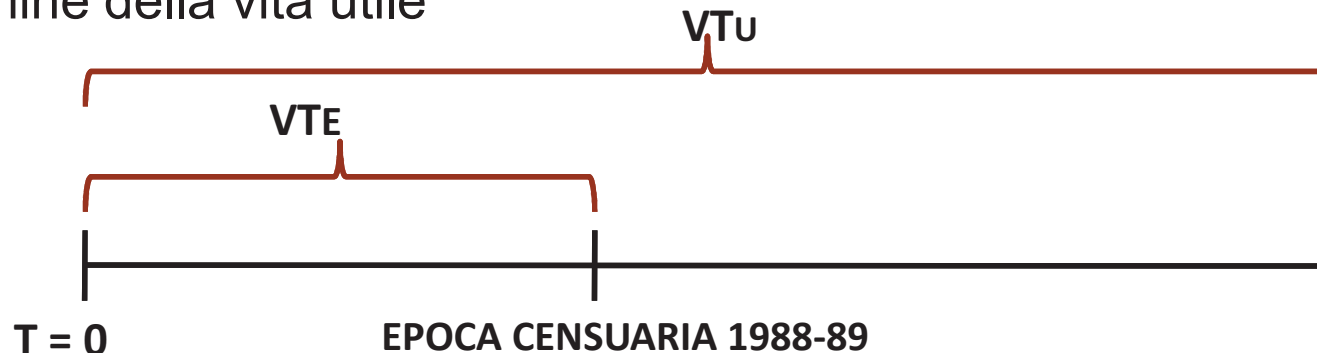
e) rappresenta l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che incidono sui valori immobiliari e quindi viene determinato sulla base delle modifiche al contesto socio-economico che determinano una riduzione dei prezzi.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE "BREAKDOWN METHOD"

Le componenti c) e d) si calcolano a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo (D), che è funzione:

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



METODOLOGIE ESTIMATIVE

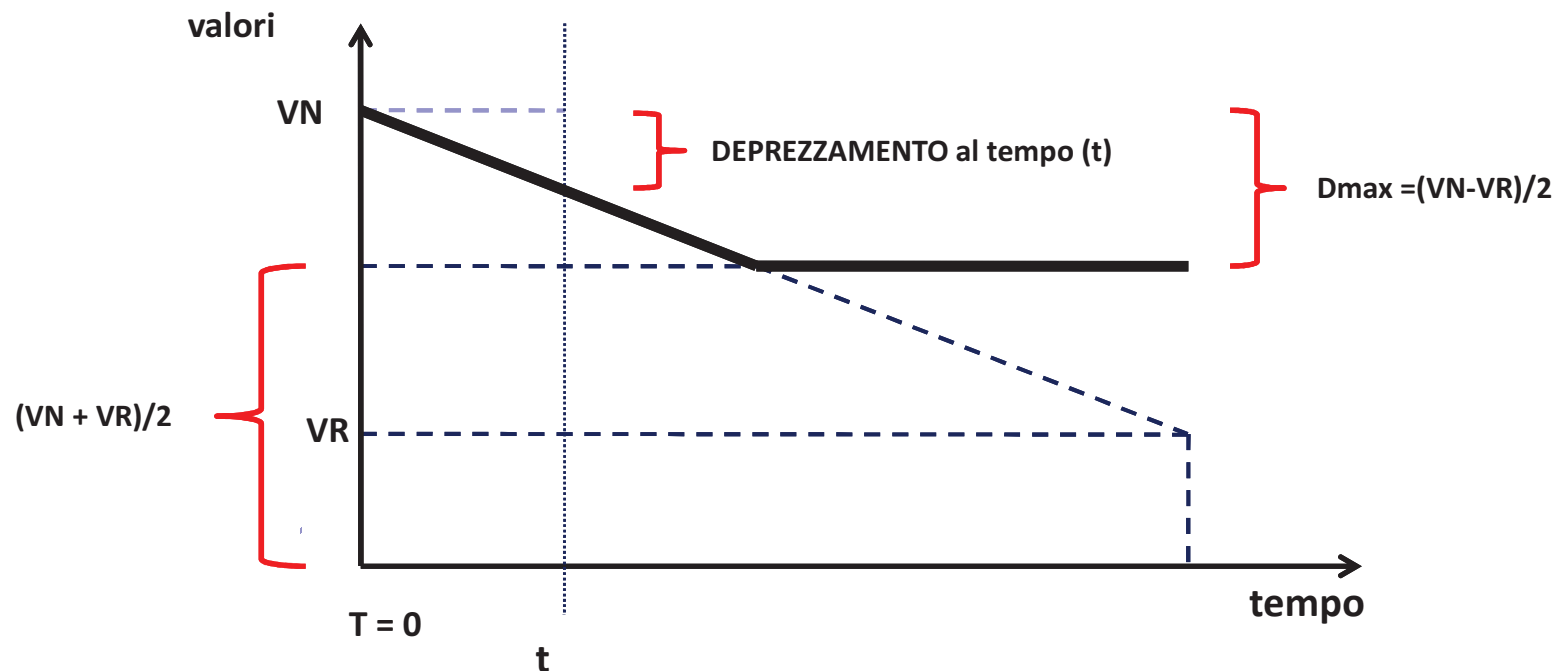
IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

Il modello di deprezzamento lineare tiene conto degli interventi manutentivi e di reintegrazione del proprietario ordinario e assume che il valore deprezzato non può in nessun caso risultare inferiore alla media tra quello iniziale a nuovo (VN) e quello residuo (VR)

$$D_{\max} \leq (VN - VR) / 2$$



METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE Allegato tecnico IV

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

Il modello di deprezzamento lineare è stato tabellato in funzione

- del rapporto vita effettiva/vita utile ($VTE/VTU = \text{Age Life Ratio}$);
- del valore residuo VR

		$VT_{\text{EFFETTIVA}} / VT_{\text{UTILE}} [\text{age life ratio}]$									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V_R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

Componenti strutturali: 60 ÷ 100 anni;

Impianti: 15 ÷ 30 anni

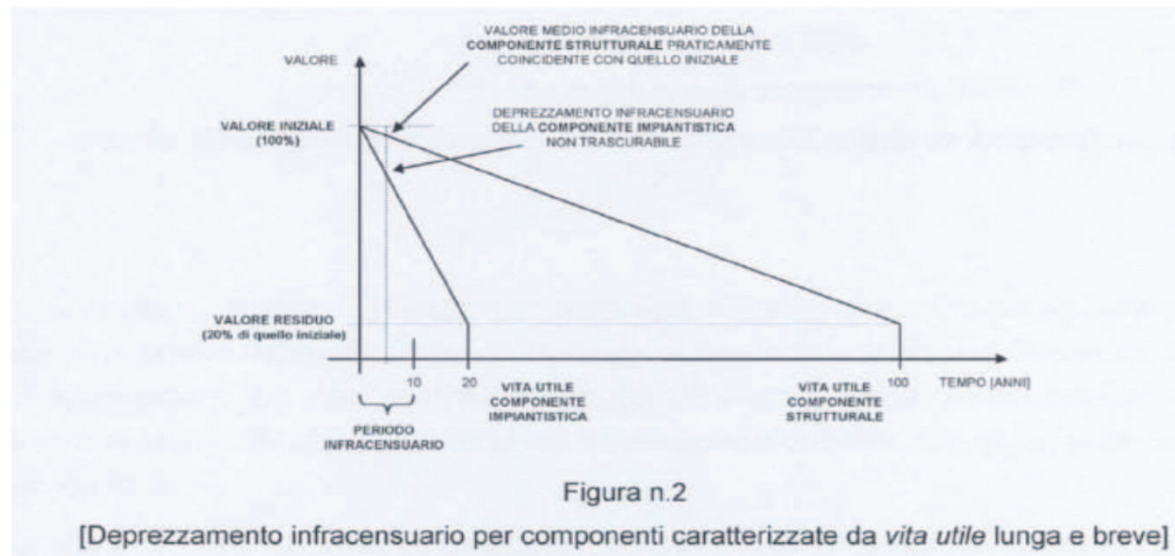
VR ≤ 30 % VN

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) epoca infracensuaria

Il caso riportato quale esempio nell'allegato III, prevede la componente impiantistica di 20 anni e quella strutturale di 100 anni; per entrambe il valore residuo è del 20 % (il periodo infracensuario è pari a 10 anni)



In queste condizioni per realizzare una maggiore perequazione per la componente impiantistica, occorre prendere a riferimento il valore medio deprezzato e non il valore iniziale.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) epoca infracensuaria

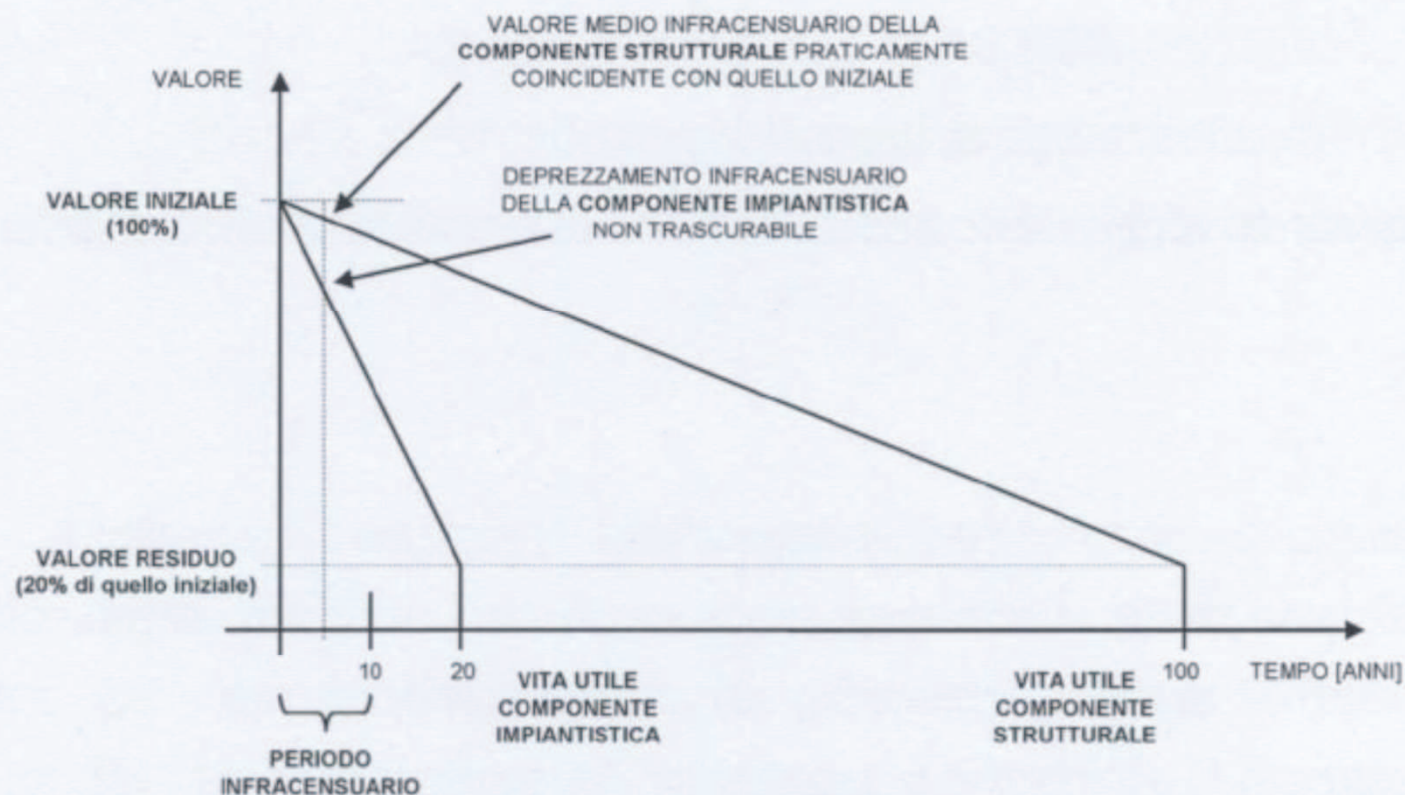


Figura n.2

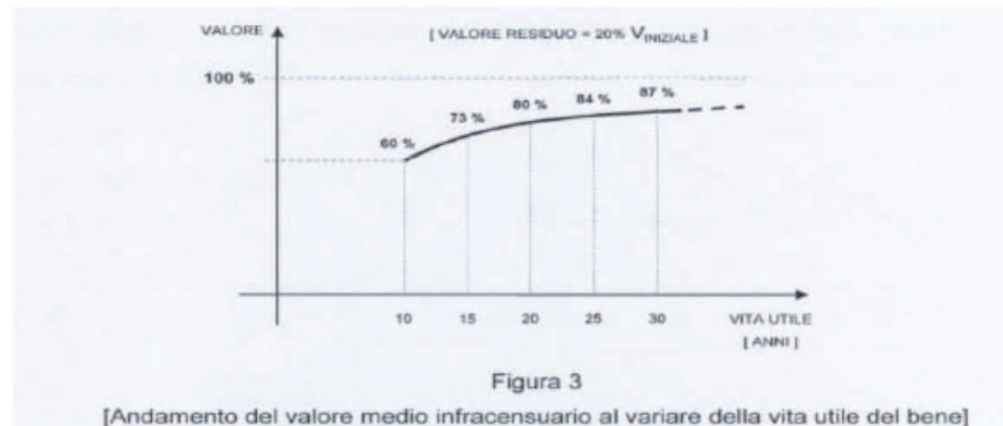
[Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da *vita utile* lunga e breve]

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) – epoca infracensuaria



Il valore medio assume maggior rilievo all'aumentare del peso economico assunto dalle componenti impiantistiche, presenti rispetto a quelle strutturali.

Considerata l'ordinaria alea estimale del 10% l'opportunità di procedere al calcolo del deprezzamento infracensuario delle componenti impiantistiche dipende dalla vita utile e dal peso economico che hanno in relazione al complesso immobiliare.

La circolare fornisce le seguenti indicazioni :

- il deprezzamento infracensuario è computato per quelle componenti che hanno **vita utile $\leq 25+30$ anni;**
- il limite sopraindicato può essere innalzata fino a 40 anni nel caso in cui la componente impiantistica abbia un peso economico **$> 70\%$**

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) – epoca infracensuaria

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

OPERE REALIZZATE DOPO L'EPOCA CENSUARIA:

Il costo di ricostruzione è pari alla somma del costo a “nuovo” delle strutture e del costo a nuovo degli impianti ridotto (deprezzamento infracensuario) secondo i coefficienti della tabella n. 2 soprariportata.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) – epoca infracensuaria

		$V_{TEFFETTIVA} / V_{TUTILE}$ [<i>age life ratio</i>]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V_R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'EPOCA CENSUARIA:

Il costo di ricostruzione della componente impiantistica è deprezzato secondo i coefficienti della tabella (n. 1) soprariportata, incrementando la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo infracensuario. $VTE^* = VTE + 5$ anni

METODOLOGIE ESTIMATIVE

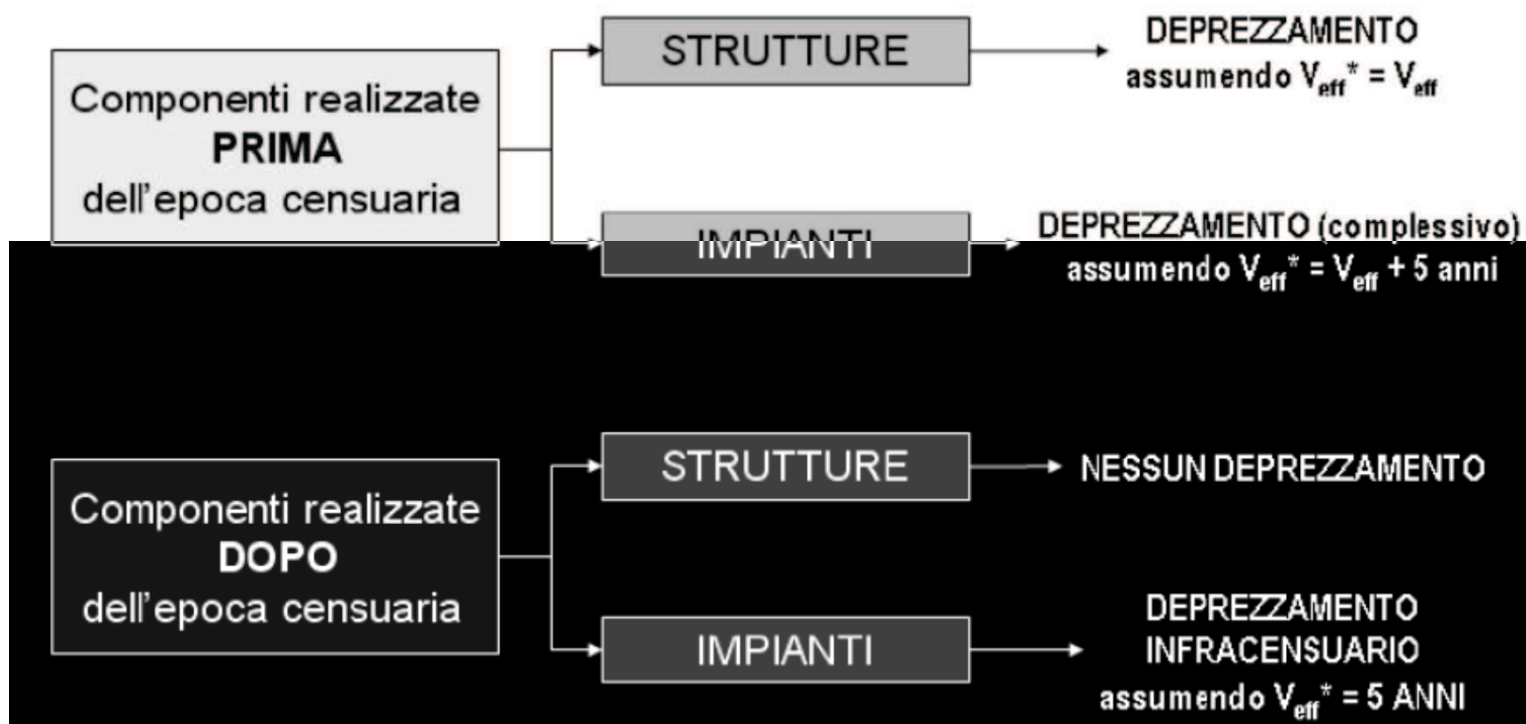
IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Allegato tecnico III

La determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) – epoca
infracensuaria

DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO

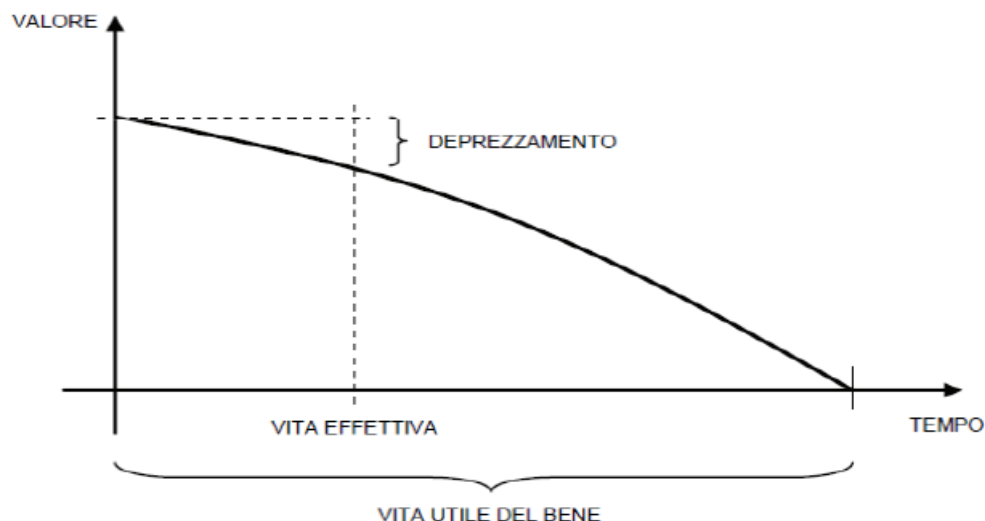
Schema di riepilogo



METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE La formula UEEC

UEEC: **U**nione **E**uropea degli **E**sperti **C**ontabili



$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

N.B.

La circolare 6/2012 suggerisce, in alternativa al deprezzamento lineare, l'utilizzo della formula empirica UEEC, nel caso in cui il deterioramento sia prevalentemente fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile, con la limitazione $D_{min.} = 50 \%$.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

SAGGIO DI FRUTTUOSITA'

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 D.M.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 categorie E.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

UN ESEMPIO DI CALCOLO

Di seguito viene riportato un esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato.

Trattasi di un immobile sito nel Comune di XXXXX e riportato al CEU al foglio xx particella xx destinato a opificio realizzato nell'anno 2000;

La **vita utile della struttura** del bene è stata fissata pari **60 anni** ed il **valore residuo** pari al **20%** di quello iniziale.

Per le **parti impiantistiche**, definite omogenee tra di loro per tipologia, è stata assunta una **vita utile di 20 anni** ed un **valore residuo del 10 %** rispetto a quello iniziale .

L'epoca di valutazione, per comodità, è stata assunta all'anno 2010.

I dati sono riassunti nella tabella che segue.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

UN ESEMPIO DI CALCOLO

valutazione riferita all'anno 2010				
Tip.	VTu (anni)	Vr % di quella iniziale	VTE (anni)	Costo a nuovo CN (€)
Struttura	60	20%	100	300.000
Impianti	20	10%	0	130.000

METODOLOGIE ESTIMATIVE

UN ESEMPIO DI CALCOLO

Trattandosi di fabbricato realizzato dopo l'epoca censuaria 1988/1989, il costo di costruzione per le strutture è pari al costo "a nuovo", mentre per gli impianti sarà pari al costo "a nuovo" deprezzato secondo quanto stabilito dalla tabella di seguito riportata e prevista dall'allegato III alla Circolare 6/2012.

Tab 2 allegato III		VTu (Vita Utile)			
		10	15	20	25
Vr	0%	50%	67%	75%	80%
	10%	55%	70%	78%	82%
	20%	60%	73%	80%	84%
	30%	65%	77%	83%	86%

METODOLOGIE ESTIMATIVE

UN ESEMPIO DI CALCOLO

Conclusione sintetica

Il costo deprezzato (Cd) risulterà quindi dalla seguente formula

$$Cd = Cn \times D$$

Cn = Costo a nuovo

D = % di deprezzamento

Considerate le strutture e gli impianti all'anno 2010...

Struttura Cn = € 300.000, D = 0 (costruzione post anno 1988/1989)

Impianti Cn = € 130.000, D = 78% (tab. 2 dell'all. III alla circ. 6/2012)

$$Cd = (300.000€ \times 100\%) + (130.000 \times 78\%) = \text{€ } 401.400,00$$

Vanno ancora aggiunti il valore del lotto e tutti gli ulteriori costi (spese, oneri, profitti del promotore).

METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'APPROCCIO DI COSTO DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE E DEL PROFITTO

Esempio: complesso immobiliare xxxxx



Dati dei costi: strutture + impianti

COSTI					
Costo di costruzione	TOTALE C2 + C3	%C2	%C3	C2	C3
Uffici	€ 281.250,00	60%	40%	€ 168.750,00	€ 112.500,00
Capannone	€ 91.200,00	70%	30%	€ 63.840,00	€ 27.360,00
Sistemazione esterna	€ 119.140,00	85%	15%	€ 101.269,00	€ 17.871,00
	€ 491.590,00			€ 333.859,00	€ 157.731,00

L'APPROCCIO DI COSTO DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE E DEL PROFITTO Esempio (Age Life method)

STRUTTURE							
epoca di costruzione e/o ristrutturazione	epoca censuaria	VTE (anni)	VTU (anni)	VTE/VTU	VR	D	C2*D
1980	1989	9	75	0,12	30%	91%	€ 153.562,50
1980	1989	9	50	0,18	20%	86%	€ 54.902,40
1980	1989	9	75	0,12	10%	88%	€ 89.116,72
							€ 297.581,62

IMPIANTI								
epoca di costruzione e/o ristrutturazione	epoca censuaria	VTE (anni)	VTE* (anni)	VTU (anni)	VTE*/VTU	VR	D	C3*D
1995	1989	0	5	25	0,20	20%	84%	€ 94.500,00
1980	1989	9	14	25	0,56	10%	55%	€ 15.048,00
1980	1989	9	14	30	0,47	10%	57%	€ 10.186,47
								€ 119.734,47

VALORE DEL LOTTO [C1]	202.000,00
COSTO DI REALIZZAZIONE DEPREZZATO STRUTTURE E IMPIANTI [C2 + C3]	417.316,09
SPESE TECNICHE [C4]	49.159,00
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]	24.579,50
ONERI FINANZIARI [C6]	91.558,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]	106.845,00
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO [Vm]	891.457,59

Rendita catastale:

$$RC = V * r = 891.457,59 * 0,02 = 17.829,15$$

In c.t. **17.800,00 euro**

METODOLOGIE ESTIMATIVE

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE – La formula UEEC

UEEC: **U**nione **E**uropea degli **E**sperti **C**ontabili

$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

N.B.

La circolare 6/2012 suggerisce, in alternativa al deprezzamento lineare, l'utilizzo della formula empirica UEEC, nel caso in cui il deterioramento sia prevalentemente fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile, con la limitazione $D_{min.} = 50 \%$.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE – La formula UEEC

UEEC: **Unione Europea degli Esperti Contabili**

$$D = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

Vita utile		25
Veff	D1	Vdepr.
5	8,57	91,43%
10	22,85	77,15%
15	42,85	57,15%
20	68,57	31,43%
25	100,00	0,00%

Vita utile		50
Veff	D1	Vdepr.
5	3,57	96,43%
10	8,57	91,43%
15	15,00	85,00%
20	22,85	77,15%
25	32,14	67,86%
30	42,85	57,15%
35	55,00	45,00%
40	68,57	31,43%
45	83,57	16,43%
50	100,00	0,00%

Vita utile		75
Veff	D1	Vdepr.
5	2,22	97,78%
10	5,08	94,92%
15	8,57	91,43%
20	12,70	87,30%
25	17,46	82,54%
30	22,85	77,15%
35	28,89	71,11%
40	35,55	64,45%
45	42,85	57,15%
50	50,79	49,21%
55	59,36	40,64%
60	68,57	31,43%
65	78,41	21,59%
70	88,89	11,11%
75	100,00	0,00%

Vita utile		100
Veff	D1	Vdepr.
5	1,60	98,40%
10	3,57	96,43%
15	5,89	94,11%
20	8,57	91,43%
25	11,60	88,40%
30	15,00	85,00%
35	18,75	81,25%
40	22,85	77,15%
45	27,32	72,68%
50	32,14	67,86%
55	37,32	62,68%
60	42,85	57,15%
65	48,75	51,25%
70	55,00	45,00%
75	61,60	38,40%
80	68,57	31,43%
85	75,89	24,11%
90	83,57	16,43%
95	91,60	8,40%
100	100,00	0,00%

L'APPROCCIO DI COSTO - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE E DEL PROFITTO – Esempio

STRUTTURE						
epoca di costruzione e/o ristrutturazione	epoca censuaria	VTE (anni)	VTU (anni)	D		C2*D
1980	1989	9	75	95,55%	€	161.240,63
1980	1989	9	50	92,55%	€	59.083,92
1980	1989	9	75	95,55%	€	96.762,53
					€	317.087,07
IMPIANTI						
epoca di costruzione e/o ristrutturazione	epoca censuaria	VTE (anni)	VTU (anni)	D		C3*D
1995	1989	0	25	100,00%	€	112.500,00
1980	1989	9	25	80,46%	€	22.013,86
1980	1989	9	30	85,00%	€	15.190,35
					€	149.704,21
VALORE DEL LOTTO [C1]						202.000,00
COSTO DI REALIZZAZIONE DEPREZZATO STRUTTURE E IMPIANTI [C2 + C3]						466.791,28
SPESE TECNICHE [C4]						49.159,00
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]						24.579,50
ONERI FINANZIARI [C6]						91.558,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]						106.845,00
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO [Vm]						940.932,78

Rendita catastale:

$$RC = V \cdot r = 940.932,78 \cdot 0,02 = 18.818,68$$

In c.t. **18.800,00 euro**