

Ufficio Provinciale di
SASSARI

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LE STIME DEL CATASTO
FABBRICATI**

DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE

(Categorie "D" ed "E")

COSTI DI COSTRUZIONE E VALORI AREE

RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA

1988 - 1989

PER USO ESCLUSIVO DELL'UFFICIO

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER LE CATEGORIE "D" ED "E"

Tenuto conto del principio della stima diretta per le uiu delle categorie dei gruppi "D" (immobili a destinazione speciale) ed "E" (immobili a destinazione particolare) l'Ufficio ha ritenuto opportuno di determinare dei valori o costi ordinari di mercato delle consistenze che costituiscono i suddetti gruppi di categorie con riferimento al biennio 1988 – 1989.

1) DISTINZIONE DELLE CATEGORIE DI GRUPPO "D"

Fanno parte delle categorie di gruppo "D" i fabbricati o complessi immobiliari nei quali è svolta l'attività intesa a produrre un bene economico permutabile o a rendere un servizio a fini di lucro.

a) Categoria D1

In tale categoria sono contemplate le attività industriali costituiti da fabbricato o complesso immobiliare, riconosciuti come OPIFICIO (es. fabbrica auto, cartiere ecc.).

Vanno comprese in tale categoria le cabine elettriche e le centrali elettriche (circolare 2677/95)

b) Categoria D2

Tale categoria comprende fabbricati destinati ad alberghi o pensioni quando hanno le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939.

c) Categoria D3

Tale categoria comprende fabbricati destinati a teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, quando hanno le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939.

d) Categoria D4

Tale categoria comprende fabbricati destinati a case di cura od ospedali quando hanno le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939.

e) Categoria D5

Tale categoria comprende le uiu destinate ad istituti di credito, cambio ed assicurazioni quando hanno le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939. 3

f) Categoria D6

Tale categoria comprende fabbricati destinati a locali per esercizi sportivi, campi da tennis , piscine, campi da calcio e quant'altro contemplato come attività sportiva quando hanno le caratteristiche per rientrare nell'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939.

g) Categoria D7

Tale categoria comprende un fabbricato o complesso immobiliare il quale pur non possedendo i requisiti per essere considerato opificio sia sorto per specifiche esigenze di un'attività industriale e presenti caratteristiche costruttive specificatamente connesse a tale attività da non essere suscettibile di destinazione ordinaria senza essere radicalmente trasformato.

h) Categoria D8

Tale categoria comprende fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

i) Categoria D9

Tale categoria comprende edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo ; ponti privati soggetti a pedaggio.

l) Categoria D10

Tale categoria comprende il fabbricato o complesso immobiliare destinati all'attività agricola (escluse le uiu adibite ad abitazione).

Nelle denunce di detti fabbricati devono essere allegati i modelli **a** e **c** previsti dal Decreto del Ministero dell' Economia e Finanze del 14/09/2011 (circolare 6 del 22/09/2011).

2) DISTINZIONE DELLE CATEGORIE DI GRUPPO "E"**a) Categoria E1**

Tale categoria comprende Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

b) Categoria E2

Tale categoria comprende ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

c) Categoria E3

Tale categoria comprende costruzioni e fabbricati destinati a speciali esigenze pubbliche.

d) Categoria E4

Tale categoria comprende recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.

e) Categoria E5

Tale categoria comprende fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

f) Categoria E6

Tale categoria comprende i fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.

g) Categoria E7

Tale categoria comprende fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

h) Categoria E8

Tale categoria comprende fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

i) Categoria E9

Tale categoria comprende edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (es. discariche senza fine di lucro).

CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA

Premesso che:

- la stima della rendita catastale è basata sulla determinazione del valore ordinario dell'immobile riferito al biennio 1988 -1989 ;
- che il valore ordinario degli immobili da censire nelle categorie speciali dei gruppi D ed E deve essere essenzialmente determinato considerando il costo di costruzione ed eventuali impianti fissi (degradati per lo stato di funzionalità globale e di vetustà);
- che il valore dell'area dipende dalla sua appetibilità commerciale e dalle condizioni morfologiche delle infrastrutture esistenti nella zona (autostrade, ferrovie, da vie di comunicazione di una certa rilevanza) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi circostanti (zone agricole, residenziali, artigianali, commerciali),

si espongono di seguito le metodologie e i criteri di stima meglio chiariti nella circolare 6/2012 nella quale si sottolinea la peculiarità della stima catastale sulla base di applicazioni di procedimenti estimativi classici conformi alla normativa di settore e coerenti con gli indirizzi giurisprudenziali formatisi nel tempo sul tema.

Non essendo possibile per gli immobili a destinazione speciale o particolare fare riferimento al sistema delle tariffe, la determinazione della rendita deve essere effettuata in maniera puntuale proprio seguendo il "*procedimento diretto*" o il "*procedimento indiretto*".

- Il procedimento diretto stabilisce che la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinario detraendo le spese ed eventuali perdite.

Il reddito ordinario lordo è rappresentato dal canone di locazione, mentre tra le spese bisogna considerare quelle della manutenzione , le spese condominiali.

- Il procedimento indiretto precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal capitale fondiario , identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato di compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, di un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato dell'unità immobiliare.

Pertanto i componenti immobiliari oggetto della stima sono rappresentati dalle strutture e dagli impianti fissi.

In merito all'interpretazione di impianti fissi, la Corte Costituzionale, con sentenza n° 162 del 20/05/2008, ha chiarito che nella determinazione della rendita

catastale si deve tener conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definire la specifica destinazione d'uso. Sulla base di quanto sopra esposto, si elencano in appresso le metodologie previste per la determinazione della rendita.

a) Approccio reddituale (procedimento diretto).

Tale procedimento può essere applicato quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto con andamento sufficientemente dinamico.

Pertanto la rendita catastale può essere determinata sulla base del più probabile canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di accertamento .

Essendo il canone di locazione un reddito lordo (RL) per la determinazione della rendita catastale (RC) necessita detrarre le spese (S) di amministrazione, manutenzione, conservazione e le perdite (Pe) rappresentate da sfitti, rate di affitto dovute ma non pagate, il tutto riferito al biennio 1988 – 1989 (epoca di riferimento)

La formula finale sarà : $RC = RL - (S + Pe)$.

b) Approccio di mercato (procedimento indiretto)

La determinazione della rendita catastale si effettua sulla base del loro valore venale da cui si ricava il beneficio fondiario applicando il saggio d'interesse che compete per analoghi investimenti.

Il valore venale può essere individuato tramite un'indagine di mercato delle compravendite o in subordine attraverso il costo di costruzione il tutto riferito al biennio 19088 – 1989 (epoca di riferimento)

Determinato il più probabile valore di mercato (V) la rendita catastale (RC) si individua con la seguente formula: $RC = V \times r$ dove r rappresenta il saggio di fruttuosità.

c) Approccio di costo (procedimento indiretto)

Tale procedimento si applica quando il mercato risulta con scarsa o inesistente dinamicità che non permette la determinazione del valore di mercato.

Pertanto per la determinazione della rendita catastale si fa riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi , il tutto opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Per avere una certa coerenza con l'approccio di mercato, la stima in base al costo deve tenere conto di un profitto ordinario (P) del promotore, del valore di mercato (V) e del costo di produzione (K).

La rendita catastale si individua con la seguente formula:

$RC = V \times r = (K + P) \times r$ dove r rappresenta il saggio di fruttuosità .

Analisi per la determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P)

- Il costo di produzione (K) è costituito dalla somma delle seguenti voci:

C1) Valore del lotto costituito da area coperta e scoperta stimato nell'ipotesi che lo stesso sia ineditato e pronto per la trasformazione, sulla base di indagini di mercato riferiti all'epoca censuaria 1988 – 1989.

Si evidenzia che per la valutazione del lotto occorre tener conto solo delle potenzialità edificatorie già espresse dall'unità esistente, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici.

Quando non è possibile determinare il valore dell'area per mancanza di dati oggettivi, il valore può essere stimato nella misura non inferiore al **12%** del costo di costruzione delle strutture.

C2) Costo di realizzazione a nuovo delle strutture, determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse.

Tale costo se sostenuto in epoche differenti da quella censuaria, deve essere ricondotto a mezzo indici ISTAT a tale epoca.

C3) Costo a nuovo degli impianti fissi, anch'esso determinato in maniera analoga a quello della struttura.

C4) Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo, le stesse sono calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (approvate con legge 2 /3/1949 n° 143 e s.m.l.) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento comprensivi di oneri previdenziali.

C5) Oneri di urbanizzazione, calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali e riferite all'epoca censuaria 1988 – 1989.

In assenza di dati specifici è ammesso un calcolo forfetario del **5%** dei costi di costruzione (voce C2).

C6) Oneri finanziari , consistono negli interessi passivi sul capitale di anticipazione che tengono conto del costo di costruzione che il promotore deve sostenere.

In prima analisi si può ipotizzare un iter d'investimento pari ad anni 2 durante i quali maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del **13%** (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca 1988 – 1989).

L'interesse composto si calcola applicando la seguente formula:

$$I = \sum_{i=1}^5 C_i (q_n - 1)$$

dove q rappresenta il binomio d'interesse

Il profitto (P) rappresenta la remunerazione ordinaria legata al rischio assunto per l'operazione comprensiva degli interessi sul capitale investito.

Per il biennio 1988 – 1989 può essere pari al **12,44%** sulla somma degli importi delle voci sopra esposte.

Metodologia per la determinazione del coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento (D) risulta in funzione delle seguenti voci:

- Vita effettiva (VT_E) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva di riferimento 1988-1989).

Sulla base di quanto sopra si precisa che tutto ciò che viene realizzato in epoca successiva all'epoca censuaria 1988 - 1989 deve essere considerato come **nuovo**.

- Vita utile (VT_U) arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per il quale è stato realizzato.

- Eventuale valore residuo (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita.

Nel caso non siano disponibili specifiche analisi della struttura e degli impianti tali da giustificare assunzioni diverse, si applica come deprezzamento una riduzione del valore del bene costante nel tempo (deprezzamento lineare).

Nel caso di impossibilità a definire con una certa approssimazione la vita utile delle varie componenti può considerarsi un'approssimazione così suddivisa.

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva)

- 15 e 30 anni per impianti in relazione alla complessità e specializzazione (più o meno obsolescenza tecnica).

Pertanto per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria (1988 - 1989), il costo di ricostruzione da assumere per determinare la rendita catastale risulta **pari del costo a nuovo** nel caso delle strutture, mentre per gli impianti (particolarmente quelli di vita utile breve valutabile in circa 25 anni) risulta pari al costo a nuovo ridotto secondo i coefficienti esposti nell'attività sperimentale 2010. Es. : (vita utile 25 anni riduzione del valore pari al 22%).

Tale riduzione del costo a nuovo deve essere presa in considerazione anche per impianti realizzati prima dell'epoca censuaria di riferimento (periodo infracensuario).

Per tali impianti è sufficiente, per la determinazione della rendita, assumere il costo a nuovo deprezzato secondo i coefficienti esposti nella **tabella attività sperimentale 2010**, avendo cura, solo in tali circostanze, di **incrementare la vita effettiva di anni 5** ($VT_E = VT_E + 5$).

Si precisa inoltre che nel solo caso in cui si riconosce che la perdita del valore del bene nel corso del tempo sia esclusivamente riconducibile a deterioramento fisico (vetustà) essendo il fattore di obsolescenza funzionale trascurabile (non ci sono cambiamenti dei materiali impiegati, degli standard di realizzazione e quant'altro che non incida da un punto di

vista funzionale) , in luogo del modello di deprezzamento lineare sopra esposto può essere assunto il modello empirico proposto dall' UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) che evidenzia perdite di valore variabili nel tempo secondo la seguente formula:

$$D \% = \frac{(100 \times VT_E/VT_A + 20)^2 - 2,86}{140}$$

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

La rendita catastale viene determinata applicando il saggio di redditività medio ordinario al valore dell'immobile stabilito seguendo i criteri di stima sopraesposti. Tale saggio è fissato rispettivamente al 2% per le categorie del gruppo D e 3% per le categorie del gruppo E.

Lo stesso tiene conto delle quote di ammortamento, delle spese ordinarie di manutenzione ed assicurazione e quant'altro.

A) ELENCO COSTI DI COSTRUZIONE MEDI BIENNIO 1988/1989

1) Fabbricati ed opere murarie.

a) Capannoni industriali ed artigianali – magazzini

Di tipologia economica Con struttura metallica da mt 4,00 a mt 6,00 mt 6,00 a mt 8,00	da € 120/mq ad € 170/mq da € 140/mq ad € 200/mq
Di tipologia standard con struttura mista mt 4,00 a mt 6,00 mt 6,00 a mt 8,00	da € 180/mq ad € 230/mq da € 220/mq ad € 260/mq
Capannoni in c.a.p tipo Aico o Coinsar mt 4,00 a mt 6,00 mt 6,00 a mt 8,00	da € 210/mq ad € 260/mq da € 230/mq ad € 300/mq
Tettoie in ferro e C.A.	da € 25/mq ad € 50/mq

b) Tettoia con struttura di tipo pesante con presenza di luci ed impianti destinata a servizio di mercati pubblici, stazioni di servizio trasporti €180/mq.

c) Scavi Profondità mt.	Da 0 a 2	Da 2 a 3	da 3 a 4
Sbancamento meccanico con trasporto inerti fino a metri 100	€ 2,50/mc	€ 3,50/mc	€ 4,75/mc
Sbancamento meccanico con trasporto inerti fino a 10 Km	€ 4,00/mc	€ 5,50/mc	€ 6,00/mc
Sbancamento meccanico a sezione obbligata con trasporto fino a metri 100	€ 5,00/mc	€ 6,50/mc	7,00/mc
Sbancamento meccanico a sezione obbligata con trasporto fino a 10 Km	€ 7,50/mc	€ 9,00/mc	€ 10,00/mc
Sbancamento a mano	€ 38,75/mc per terreno vegetale	€ 62,00/mc per terreno argilloso	77,50/mc terreno argilloso e ghiaioso

d) Opere in calcestruzzo

Fondazioni entro scavi	€ 50/mc
Fondazioni entro casseri	€ 53/mc
Murature in elevazione	€ 67/mc
Pilastri – solette – vani scala ed ascensore	€ 93/mc

e) Solai e coperture	
Travetti in cls e blocchi di laterizio (h. cm 12)	€ 23/mq
Travetti in cls e blocchi di laterizio (h. cm 16,50)	€ 27/mq
Travetti in cls e blocchi di laterizio (h. cm 20)	€ 30/mq
Pannelli in latero cemento (h. cm 12)	€ 22/mq
Pannelli in latero cemento (h. cm 16,50)	€ 27/mq
Pannelli in latero cemento (h. cm 20)	€ 28/mq
Per solai inclinati incrementare gli importi unitari del 5% Coperture compresi i correntizi Coppi	€ 14,50/mq
Coperture compresi i correntizi Tegole di laterizio	€ 11,50/mq
Coperture compresi i correntizi Tegole di cemento	€ 11/mq
Coperture compresi i correntizi Lastre di fibroc.colorate	€ 10/mq
Coperture compresi i correntizi Lastre di fibroc. Naturali	€ 9/mq

f) Tavolati interni (compreso malta e ponteggi)

Spessore cm 4,5 con forati	€ 11,50/mq
Spessore cm 5,5 pieni	€ 16,50/mq
Spessore cm 8 con forati	€ 12/mq
Spessore cm 8 blocchi cls	€ 10/mq
Spessore cm 8 blocchi argilla	€ 13/mq
Spessore cm 12 con forati	€ 16/mq
Spessore cm 12 blocchi laterizi	€ 18/mq
Spessore cm 12 pieni	€ 26/mq

Spessore cm 12 blocchi in cls	€ 14/mq
Spessore cm 12 blocchi argilla	€ 15,50/mq

g) Vespai – sottofondi – pavimenti

Areato a muretti	€ 26/mq
Sottofondo di ghiaione	€ 15,50/mq
Sottofondo di pavimento	€ 7,75/mq
Sottofondo di battuto cemento	€ 13/mq
Pavimento per capannoni con massello in cls	€ 10/mq
Masselli autobloccanti	da € 15,50/mq ad € 20,50/mq

h) Tetto in legno da € 20,50/mq ad € 28,50/mq

2) Particolari costruzioni - impianti sportivi – attrezzature ed opere in genere

a) Caveu e camere di sicurezza per banche e gioiellerie – Banche (uffici)

Banche	€ 500/mc
Gioiellerie	€ 400/mc
Bancomat	€ 10.000 a corpo
Banca (locali ufficio)	€ 1.000/mq ad € 1.500/mq

b) Impianti sportivi

Campo da tennis compresa rete perimetrale , illuminazione, sbancamento terreno e riporto In terra battuta	€ 125/mq
Campo da tennis compresa rete perimetrale , illuminazione, sbancamento terreno e riporto In materiale sintetico	€ 150/mq
Piscina piastrellata	€ 225/mq
Piscina semplice	€ 125/mq
Pallone pressostatico per copertura campo da tennis (Vita media utile 25 anni)	€ 24.000 a corpo
Pallone pressostatico per campo polivalente (Vita media utile 25 anni)	€ 65.000 a corpo

c) Serre per fiori

Serre per fiori riscaldate con struttura in ferro, tamponamento e copertura vetri, rete di copertura antigrandine.
da € 40/mq ad € 75/mq

d) Silos

In vetroresina da 500
mc
€ 5/mc
In vetroresina da 1.500
mc
€ 11/mc
In cemento armato
€ 25/mc

e) Recinzioni con h > 2,50 mt. su muretto in cls o misto

Muratura ordinaria
€ 100/mq

Rete metallica
€ 25/mq

Ferro verniciato
€ 75/mq

Pannelli in C.A.
€ 50/mq

f) Pavimentazione aree di pertinenza industriale

Bitume € 10/mq
Cemento € 15/mq
Gres € 28/mq
Autobloccanti € 16/mq

g) Ascensori (vita media utile circa 30 anni)

Portata Kg 480
€ 15.000

Portata Kg 630
€ 17.500

Portata Kg 850
€ 20.000

Portata da Kg 1.550 a Kg
1.850
€ 25.000

**h) Celle frigo positive da
0° ad 8° per frutta e
verdura
(vita media utile circa
15 anni)**

Da mc 6 a mc 12
€ 250/mc

Da mc 13 a mc 20
€ 200/mc

Da mc 21 ad oltre
€ 150/mc

**i) Celle frigo negative da
0° a - 24° per surgelati
(vita media utile circa
15 anni)**

Da mc 6 a mc 12
€ 300/mc

Da mc 13 a mc 20
€ 250/mc

Da mc 21 ad oltre
€ 200/mc

**l) Frigoriferi in muratura
(compreso costo cella)
(vita media utile circa 20
anni)**

Potenza/ora 600
€ 16/frig. Ora

Potenza/ora 1.200
€ 13/frig. Ora

Potenza/ora 2.200
€ 11/frig. Ora

Potenza/ora 3.000
€ 9/frig. Ora

Potenza/ora 5.000
€ 7,50/frig. Ora

Potenza/ora 9.000
€ 6,50/frig. Ora

Potenza/ora 15.000
€ 5,50/frig. Ora

Potenza/ora 30.000
€ 5/frig. ora

l) Cabine elettriche di trasformazione

Fino a 1.000 Kw
€ 8.000

Da 2.000 Kw
€ 13.000

**m) Pese a Ponte
(vita media utile circa
30 anni)**

Fino a 25 q.li
€ 3.500

Fino a 80 q.li
€ 9.000

Fino a 100 q.li
€ 10.000

Fino a 150 q.li
€ 12.500

Fino a 200 q.li
€ 15.000

Fino a 250 q.li
€ 17.500

Fino a 300 q.li
€ 20.000

**n) Montacarichi a più
fermate
(vita media utile circa
25 anni)**

2 fermate portata 1 q.le
€ 2.500

3 fermate portata 1 q.le
€ 3.000

2 fermate portata 5 q.li
€ 6.000

3 fermate portata 5 q.li
€ 7.500

2 fermate portata 10 q.li
€ 9.000

3 fermate portata 10 q.li
€ 10.000

**o) Vie di corsa
carroponte e rotaie**

Carroponte 3- 5 ton.
da 12 a 16 mt.
da € 10.000 ad € 12.500

Carriponte
€ 175/mt. Lineare

Rotaie
€ 350/mt. Lineare

**3) Impianti e strutture
per distributore
carburante**

a) Pensiline

Di modeste dimensioni mq
16 - 30
da € 8.000/cad. ad €
14.000/cad

A galleria
€ 160/mq

b) Serbatoi interrati per carburanti

b) Serbatoi interrati per carburanti

Portata	Parete semplice	Parete doppia
mc 3	€ 465	€ 775
mc 5	€ 620	€ 1.000
mc 7	€ 775	€ 1.345
mc 7,5	€ 825	€ 1.395
mc 10	€ 1.030	€ 1.705
mc 15	€ 1.345	€ 2.220
mc 20	€ 1.650	€ 2.685
mc 25	€ 2.120	€ 3.510
Olio miscela mc 0,3	€ 105	€ 205

c) Serbatoi in cemento armato

Dimensione mt 10 x 20	€ 150/mc
Dimensione mt 40 x 50	€ 125/mc
Dimensione mt 50 x 100	€ 100/mc

d) Erogatori carburante

(vita media utile 10 anni anche per sviluppi tecnologici)

Di tipo normale	€ 3.400
Di tipo automatico	€ 9.500
Self -service con colonna comando	Da € 3.350 ad € 8.800

e) Chioschi edicole - bar - distributori carburante

Normale	€ 1.000/mq
Con servizi (wc)	€ 1.500/mq

**f) Lavaggi automatici
(vita media utile 10 anni anche per sviluppi tecnologici)**

Piazzola di prelavaggio in cls	€ 80/mq
Impianto meccanico lavaggio auto con approvvigionamento e smaltimento acqua	€ 10.000
Car Wash a 5 spazzole	€ 10.000

4) Attrezzature per campeggi

a) Bungalow

Bungalow in muratura con servizi	€ 390/mq
----------------------------------	----------

Bungalow in materiale leggero senza servizi	€ 230/mq
---	----------

b) Servizi ed aree di piazzola

Servizi igienici	€ 390/mq
------------------	----------

Aree piazzole di sosta roulotte e camper	Da € 100/mq ad € 150/mq
--	-------------------------

5) Costruzioni edifici a destinazione alberghiera

Categ. stelle	1° ZONA			2° ZONA			3° ZONA		
	Località pregiate			Turismo classe media			turismo popolare		
	Min.	Max	Med.	min.	max	Med.	min.	max	med.
	€/mq	€/mq	€/MC	€/mq	€/mq	€/MC	€/mq	€/mq	€/MC
1	390	700	180	340	625	160	310	460	130
2	470	780	210	410	700	190	350	560	160
3	550	830	235	460	760	210	410	650	180
4	625	900	260	530	830	230	460	700	190
5	780	1100	310	700	900	265	500	780	210

6) Cabine elettriche

Dimensioni	In muratura	Prefabbricata
Fino a mc 50	€ 110	€ 180 fino a mc 30
Da mc 51 - 70	€ 100	€ 150 fino a mc 40
Da mc 71 - 90	€ 90	€ 130 fino a mc 50
Da mc 91 - 110	€ 85	€ 120 oltre a mc50
Oltre mc 110	€ 80	

a) Fabbricati ad un piano destinati ad ipermercati, grandi magazzini, palestre, discoteche, locali di pubblico spettacolo in genere da € 400/mq ad 450/mq.

b) Fabbricati a più piani destinati a Case di cura, ospedali, B&B (completi di tutti gli impianti) da € 300/mc ad € 400/mc.

c) Impianti fotovoltaici (principalmente da accatastare in categoria D1):

Costi medi dei pannelli da € 100/mq ad € 140/mq.

B) VALORI AREE EDIFICABILI BIENNIO 1988/1989 IN ZONA "D" INDUSTRIALE/ARTIGIANALE PROV. SASSARI

COMUNI	VALORE MINIMO €/mq	VALORE MEDIO €/mq	VALORE MASSIMO €/mq
Sassari	8,00	10,00	12,00
OLBIA	6,00	7,00	8,00
ALGHERO	6,00	7,00	8,00
PORTO TORRES	6,00	7,00	8,00
OZIERI	3,50	4,75	6,00
TEMPIO P.	3,50	4,75	6,00
ALTRI PAESI DELLA PROVINCIA	2,00	3,00	4,00

C) VALORI MEDI AREE AGRICOLE BIENNIO 1988/1989

Comuni di pianura	Comuni di collina	Comuni di montagna
Da € 1,05/mq ad € 1,55/mq	Da € 0,78/mq ad € 1,30/mq	Da € 0,42/mq ad € 0,78/mq

D) VALORI AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTE

COMUNI	CENTRO ABITATO	AREE ESTERNE	ISOLATI
SASSARI	DA €40 AD € 50	DA € 20 AD € 35	DA € 5 AD € 15
OLBIA	DA € 30 AD € 40	DA € 16 AD € 28	DA € 4 AD € 12
ALGHERO	DA € 30 AD € 40	DA € 12 AD € 21	DA € 3 AD € 9
ALTRI CENTRI	DA € 20 AD € 25	DA € 10 AD € 17,50	DA € 2,50 AD € 7,50

E) TABELLA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICATE DA FABBRICATI DESTINATI A RESIDENZE-TURISTICO ALBERGHIERE RIFERIMENTO EPOCA CENSUARIA 1988/89 PROVINCIA DI SASSARI

LOTTO	1° ZONA			2° ZONA			3° ZONA		
	Località pregiate		I.C	Turismo classe media		I.C	turismo popolare		I.C
	Min.	Max	MC/MQ	min.	max	MC/MQ	min.	max	MC/MQ
	€/mq	€/mq		€/mq	€/mq		€/mq	€/mq	MC/MQ
VALORE	20	40	0,25	15	30	0,25	10	20	0,25
AREA	40	80	0,50	30	60	0,50	15	25	0,50
	80	100	1,00	60	80	1,00	20	35	1,00
	95	125	1,50	75	100	1,50	30	45	1,50
	100	150	2,00	90	120	2,00	35	50	2,00
	150	200	3,00	100	150	3,00	40	60	3,00

Per indici edificabili diversi, il valore unitario da applicarsi si determina per interpolazione.

I valori sopraindicati si riferiscono ad aree completamente urbanizzate.

F) TABELLA DEI VALORI MEDI PER I FABBRICATI RURALI – RIF. EPOCA CENSUARIA 1988/89

TIPO A	TIPO B	TIPO C
Fabbricato di tipo semplice in muratura, privo di intonaco, pavimento in massetto cls	Fabbricato intonacato con porte e finestre	Fabbricato di tipo B pavimentato e rivestito, con servizio igienico
€/mq 106	€/mq 159	€/mq 212
Fienile	Tettoia	Porcilaia
Fabbricato di tipo semplice in muratura, privo di intonaco, pavimento in massetto di cls, infissi in ferro	Tettoia su pali in ferro, copertura in lamiera o eternit	Fabbricato in muratura, senza infissi, pavimento in terra battuta e copertura tipo eternit
€/mq 90-100	€/mq 42	€/mq 66
Paddock con recinzione		Impianti di mungitura da 12 a 48 poste
€/mq 5,00-9,00		€/mq 7420,00-12190

Annotazioni:

- Disposizioni di cui all'articolo 10 della legge 1249 dell'11/08/1939.

Articolo così sostituito dall'art. 2, D.Lgs. 8 aprile 1948, n. 514.

La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppati in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

**A CURA DEL SETTORE GESTIONE BANCHE DATI DELL' UFFICIO PROVINCIALE
DI SASSARI**

Tecnici redattori : **Geom. Isidoro Fattaccio**
 Geom. Elena Ledda
 Geom. Stefano Calvia

Capo reparto del Settore gestione Banche Dati
Geom. Gavino Deriu