

CATEGORIE D-E

🏠 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 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 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).

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

Vetustà.

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita $A = 100 \times N$: 100 quindi per un edificio di 25 anni $A = 25$.

Il valore attuale dell'edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area (S).

$$VE = V \times (100 - D) + S$$

Tabella di deprezzamento per sola vetustà di edificio industriale o commerciale:

(dati desunti anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

anni 5	3,5%
anni 10	8,5%
anni 20	15,0%
anni 30	23,0%
anni 40	25,0%
anni 50	28,0%
anni 60	32,0%
anni 70	37,0%
anni 80	42,0%
anni 90	43,0%
oltre 100 anni	45,0%

In linea di massima si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per vetustà degli impianti:

- impianto nuovo degrado = 0%
- impianto recente degrado fino al 20%
- impianto vecchio, ma funzionante degrado fino al 45%

Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture.

Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).

In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- normale =
- mediocre 10 – 15 %
- superata 15 – 25 %

Deprezzamento indicativo per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale per fabbricati di categoria D ed E.

(notizie desunte anche da fonte Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli)

Epoca di costruzione coefficiente da applicare al costo a nuovo

Dal 2010 al 2013 =====

Dal 2000 al 2010 4%

Dal 1988 al 2000 9%

Dal 1981 al 1987 16 %

Dal 1976 al 1980 25 %

Dal 1966 al 1975 30 %

Dal 1961 al 1965 41 %

Dal 1951 al 1960 48 %

Dal 1941 al 1950 54 %

Dal 1931 al 1940 62 %

Dal 1921 al 1930 71 %

Dal 1911 al 1920 80 %

Dal 1901 al 1910 85 %

Ante 1900 93 %

Con l'attuale procedura di accatastamento "DOCFA", per la denuncia in categorie speciali o particolari di immobili non di recente costruzione o realizzati in epoche storiche diverse, stante la

difficoltà di specificare sui tabulati i valori a nuovo deprezzati dei coefficienti sopra menzionati, si consiglia ai Tecnici redattori di allegare alla pratica, in forma sintetica, un computo metrico estimativo del manufatto (vedere esempi all. 2), riportando sul tabulato Docfa solo il valore finale da utilizzare per il conteggio della rendita catastale.

Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D ed E può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:

· caratteristiche posizionali

- insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità1,20

- insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità.....1,00

- insediamento nei comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale...1,00

- insediamento in comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata..... 0,90

- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla..... 0,80

· caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione per alberghi, ecc.,) ed estrinseche (salubrità dell'area, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, ecc.,)

- ottime..... 1,10

- buone..... 1,00

- mediocri..... 0,90

- scadenti..... 0,80

VALORI DEI TERRENI

Si definiscono delle macrozone che individuano aree omogenee:

Alto Mantovano che comprende i comuni di:

Mantova e intorno della città che comprende i comuni di:

Basso Mantovano Destra Secchia che comprende i comuni di:

Basso Mantovano Sinistra Secchia che comprende i comuni di:

Valori Riferiti 88-89

MACROZONE	INDUSTRIALI	TERZIARIO	RESIDENZIALI	AGRICOLE
ALTO MANT.no	22-32	22-32	30-55	3,0 €/mq.
MANTOVA e cint.	22-32	22-32	30-55	3,0 €/mq.
BASSO M.no Dx Secchia	20-30	20-30	25-50	3,0 €/mq.
BASSO M.no Sx Secchia	20-30	20-30	25-50	3,0 €/mq.

- L'area è comprensiva di sedimi e pertinenze
- Il solo sedime raddoppia il valore
- I terreni venduti in convenzione utilizzano i valori degli atti di compravendita

VALORI COSTRUZIONI

1.1 - Categoria "D/1"

Opifici

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

- a) **Capannoni**da € 80,00 a € 150,00 al mq.
- b) **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 € 300,00 al mq.

1.2 - 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.

.....da € 300,00 a € 450,00 al mq.

1.3 - 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 Mantova: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.

1.4 - 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 Mantova:da € 400,00 a € 600,00 al mq.

Gli altri Comuni della Provincia:da € 300,00 a € 500,00 al mq.

1.5 - 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 Mantova: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.**

1.6 - 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 Mantova: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.**

1.7 - 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).

1.8 - 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 industriale al netto dell'area di sedime; vedi la "Categoria D1" (opifici).

1.9 - 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.

- a) **Stalle e fienili**da € 40,00 a € 70,00 al mq.
- b) **Concimaie e porcilaie aperte:**da € 10,00 a € 20,00 al mq.
- c) **Silos: base cementizia comprensiva di fondazioni**da € 15,00 a € 25,00 al mq.;

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.

.....da € 100,00 a € 300,00 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.

Come per le categorie D1

- 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 opterà per i valori unitari prossimi a quelli minimi suggeriti.

Costituiscono eccezione le "E/3" per i quali si riportano di seguito i costi di produzione delle opere 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.

2.1- 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:**€ 800,00
- b) **Carburanti mc. 7:**€ 1.000,00
- c) **Carburanti mc. 10:**€ 1.100,00
- d) **Carburanti mc. 15:**€ 1.300,00
- e) **Carburanti mc. 20:**€ 1.500,00

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): ...cat. D/8.....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: € 50,00

10) **Chiosco o locali ad uso del distributore** 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

3.0 – Altri valori e costi in opera

3.1 - 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 € 5,00 a € 10,00 al mq.
- c) **in manto erboso:**da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- d) **asfalto bituminoso:**da € 20,00 a € 25,00 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:**€ 18.000,00
- b) **Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc. 750:**€ 40.000,00
- c) **Dimensioni m. 50,00 X m. 21,00; mc. 3000:**€ 100.000,00

3) **Campo di bocce scoperto;**

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

3.2 - Tipo d'illuminazione:

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

3.3 – Cabine Elettriche:

1) Cabine in muratura:

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

2) Cabine in muratura mista:

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

3) Cabine prefabbricate:

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

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

3.4 – Tettoie:

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

(fabbricati, muri di cinta, ecc.)da € 20,00 a € 50,00 al mq.

3.5 - 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.

4.0- 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.

4.1 Ascensori e Montacarichi:

- a) Portata Kg 325.....€ 5.000,00
- b) Portata Kg 480€ 7.000,00

c) **Portata Kg 600.....€ 8.000,00**

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

5.0 - Altri valori di impianti e macchinari:

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

a) **Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore semplice:€ 3.000,00**

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

c) **Portata 80-90 T., pianale 12.00x3.20 e pesatore elettronico:€ 10.000,00**

d) **Portata oltre 120 T., pianale 18.00x3.20 e pesatore elettronico:€ 25.000,00**

5.2 - **Scala mobile per trasporto di persone;**

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

5.3 - **Carroponti, Gru a braccio e Argani - Paranchi :**

a) **della portata di 2t. ai 10 t:€ 3.000,00 - € 8.000,00**

5.4 - **Impianti frigoriferi:**

a) **Da 9 mc. a 160 mc.:€ 2.000,00 - € 30.000,00**

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Per gli impianti fotovoltaici viene considerato nella valutazione oltre il costo del terreno se su suolo, il costo delle cabine come sopra computato e il costo dei pannelli e inverter come sotto descritto:

costo pannelli compresi di inverter e strutture di sostegno a tetto = 120,00 €/mq.

costo pannelli compresi di inverter e strutture di sostegno a terra = 170,00 €/mq.

mediamente un pannello di 1.59 mq fornisce una potenza variabile tra i 230w e i 245w.

IMPIANTI A BIOMASSE

Per gli impianti biomasse viene considerato nella valutazione oltre il costo del terreno, il costo delle cabine, delle pesche e dei silos come sopra computato inoltre vi sono:

Container di Alimentazione = 0,038 €/w

Vasche reattore e stoccaggio = 50,000 €/mq

Cogeneratore = 0,280 €/w