Prontuario dei valori unitari delle voci di costo che concorrono alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E")



Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Ilio, 39 – 91100 Trapani - Tel. 0923.322301 - e-mail: dp.trapani@agenziaentrate.it – PEC: dp.trapani@pce.agenziaentrate.it

INDICE

1. Premessa 3
2. Generalità sul Catasto Urbano 5
3. Immobili a destinazione speciale e particolare 6
4. Il calcolo della rendita per gli immobili D ed E 7
4.1. La stima diretta per la determinazione del valore dell'immobile 8
4.2 Area e fabbricato 9
4.3 Impianti fissi 10
4.4 Saggio di capitalizzazione 12
5. Valori unitari per le categorie a destinazione speciale 13
5. 1 - Categoria "D/1" – Opifici 13
5.1.1 - Parchi eolici e fotovoltaici 14
5.2 - Categoria "D/2" 14
5.3 - Categoria "D/3" 15
5.4 - Categoria "D/4" 15
5.5 Categoria "D/5" 16
5.6 Categoria "D/6" 17
5.7 Categoria "D7" 17
5.8 - Categoria "D/8" 18
5.9 Categoria "D/10" 19
5.9.1 Fabbricati Agricoli 19
5.9.2 Fabbricati rurali agricoli aziendali 19
5.9.3 Fabbricati per attività Agrituristiche 20
6. Immobili di categoria a destinazione particolare – gruppo E. 20
6.1 Categoria "E/3" 21
7. Altri valori unitari e costi in opera 22
7.1 Impianti Sportivi 22
7.2 Cabine Elettriche 23
7.3 Centrali di Telefonia 24
8 Tettoie e verande 24
9. Recinzioni: 25
10 Valutazione delle aree 25
10.1 Sistemazione Aree Scoperte 26
11 Impianti e macchinari stabilmente fissi 27
11. 1 Carroponti 27
11.2 Pesa a ponte a bilico 28
11.3 Ascensori 28
11.4 Montacarichi 29
11.5 Montavivande 29
11.6 Impianto depurazione acque reflue 29

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Ilio, 39 – 91100 Trapani - Tel. 0923.322301 - e-mail: dp.trapani@agenziaentrate.it – PEC: dp.trapani@pce.agenziaentrate.it

1.Premessa

La ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. con Circolare 83 del 09.01.1992, raccomandava "di allestire - ove non si sia già provveduto - idonei prontuari con i valori ordinari per le singole fattispecie, da utilizzare nelle stime onde raggiungere un'accettabile omogeneità operativa. …"

Detti "prontuari" - così come allestiti dai singoli Uffici Provinciali in forma più o meno dettagliata e/o discriminata - si mostrarono strumento utilissimo all'epoca della loro stesura, quando doveva procedersi, su scala nazionale, ad un massivo aggiornamento dei dati censuari delle uu.ii. presenti in banca dati, garantendo nel contempo una dovuta e accettabile omogeneità operativa.

Con il Decreto Ministeriale n° 701 del 19.04.1994 l'attività di classamento delle unità immobiliari urbane, di categoria ordinaria e di categoria speciale e particolare, subisce una profonda mutazione procedurale e concettuale, in una consolidata ottica del principio dell'autodichiarazione soggetta ad eventuale controllo.

La procedura di aggiornamento Doc.Fa., attivata dal 1997, in attuazione del predetto Decreto, per tutti gli Uffici del Territorio (analogamente a quanto già realizzato nel 1989 per il catasto Terreni con la procedura Pre.Geo. d'aggiornamento cartografico-censuario), ha mutato sensibilmente l'approccio concettuale dell'aggiornamento della banca dati, demandando ai professionisti - quali diretti conoscitori dell'immobile oggetto di prima iscrizione o di variazione in Catasto - il compito della "proposta di aggiornamento", e all'Agenzia – cui spetta la conservazione degli atti informatizzati e la loro gestione – il compito di procedere alla sua registrazione in banca dati, previa verifica dell'idoneità della proposta sotto l'aspetto formale, tecnico ed economico-censuario.

L'Ufficio, pertanto, non è più chiamato all'attribuzione e all'imposizione di una rendita catastale, ma alla formulazione di un giudizio di congruità, a seguito del quale una proposizione di parte può essere fatta propria, o modificata, e quindi introdotta agli atti.

E' quindi importante che i documenti d'aggiornamento siano redatti in modo completo, dettagliato e tale da fornire una visione chiara dell'immobile, sia sotto l'aspetto metrico-tipologico sia sotto l'aspetto economico-estimale, per far sì che l'Ufficio possa utilizzare direttamente i dati forniti e, già da un primo esame "a tavolo", procedere ad un'immediata registrazione in atti della proposta, ferma restando la sua facoltà di una definizione differita, anche a seguito di accertamento in sopralluogo, con la variazione dei dati censuari già in atti, entro i termini fissati dalla normativa di riferimento.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

Le metodologie e i criteri estimali da utilizzare sono quelli previsti dalla normativa catastale, tuttora attuali: gli immobili di categoria ordinaria saranno classati secondo i quadri tariffari vigenti, mentre la rendita catastale degli immobili di categoria D ed E andrà determinata attraverso procedimento diretto, utilizzando parametri economici riferiti al biennio economico 88-89.

Il presente prontuario è frutto di una paziente attività di raccolta e catalogazione, da parte dell'Ufficio, dei valori unitari posti alla base delle proposizioni censuarie per le uu.ii. di categoria D ed E dei documenti DOCFA affluiti a partire dall'anno 2000, così come definite dall'Ufficio (con la conferma o la rettifica della stima di parte) e così acquisite agli atti catastali.

Dall'elaborazione statistica di detti dati si è ottenuto, attraverso l'individuazione dei valori minimo, medio e massimo del valore unitario lordo per ogni categoria catastale, un range di valori normali - temporalmente riferiti al biennio 1988–89, attuale epoca censuaria - entro cui la rendita proposta possa ritenersi rientrante nei limiti dell'ordinarietà.

Si precisa tuttavia che dal confronto del valore unitario lordo di ogni u.i. con i valori unitari di riferimento (minimo, medio e massimo) dell'intervallo relativo alle uu.ii. appartenenti alla stessa categoria e con analoghe caratteristiche tipologiche, si ottiene solo una indicazione che, se pur valida e oggettiva, concorre alla formulazione del giudizio finale di congruità, tenuto conto dell'aleatorietà propria dell'ordinaria tolleranza estimale.

Appare pertanto superfluo aggiungere che questo *prontuario* – così come altri precedentemente in uso - non può e non deve intendersi come un mera elencazione numerica, da consultare pedissequamente al solo scopo della formulazione di una proposizione censuaria.

In tal caso, infatti, una qualunque stima, eseguita con l'applicazione acritica dei parametri economici appresso riportati, assumerebbe un significato esclusivamente numerico, in quanto non rispondente allo stato di fatto e "costruita" in modo tale da soddisfare ai requisiti minimi di accettabilità da parte dell'Ufficio.

In altri termini, i parametri economici sotto elencati, non devono ritenersi mezzo esclusivo per la definizione del valore di mercato di ciascuna u.i.u. compresa nelle categorie D od E, ma soltanto quali elementi di riferimento, di cui tener conto in un più complesso metodo di indagine di mercato.

Vuole infine sottolinearsi che **i valori indicati nel presente prontuario non potranno modificare valori e relative rendite già consolidate in atti o stabilite da sentenze di Commissioni Tributarie**.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

2.Generalità sul Catasto Urbano

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano fu costituito con il Regio Decreto Legge n° 652 del 13.04.1939, convertito in Legge n° 1242 dell'11.08.1939, con cui fu disposto l'accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico allo scopo di accertare la proprietà immobiliare urbana, determinarne la rendita, e costituire un catasto generale dei fabbricati denominato Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).
I beni da iscrivere al Catasto Rustico e al Catasto Urbano furono distinti secondo un principio di "esclusione": la normativa sopraccitata sancì che dovevano considerarsi immobili urbani "i fabbricati e le costruzioni stabili, di qualunque materiale costruite, diverse dai fabbricati rurali" nonché "gli edifici sospesi o galleggianti stabilmente assicurati al suolo".
Fanno parte dei beni urbani le aree fabbricabili e i fabbricati suscettibili di un reddito proprio; mentre fanno parte del Catasto rustico i terreni agricoli e i fabbricati rurali (solo più tardi, con la legge n° 133/94, si dispone l'iscrizione e l'accatastamento anche all'ex N.C.E.U. dei fabbricati rurali, per la realizzazione del Catasto Fabbricati).
Fu introdotto il concetto di "unità immobiliare urbana", definita come "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio".
Secondo la predetta normativa i beni urbani vennero iscritti al N.C.E.U., con l'indicazione dei dati identificativi catastali (comune, foglio, particella, subalterno) e dei seguenti dati censuari:

- *Categoria* fissata in base alla destinazione e alla tipologia dell'immobile;
- *Classe* *in funzione della diversa redditività nell'ambito di una categoria;*
- *Consistenza* *che indica l'entità fisica del bene (vani, superficie, volume);*
- *Rendita catastale* *che esprime il reddito imponibile ai fini fiscali e con riferimento ad una data epoca*

In relazione alla destinazione le uu.ii.uu. si distinguono in cinque distinti gruppi omogenei; gli immobili a destinazione ordinaria sono compresi nelle categorie A, B, C, gli immobili a destinazione speciale nella categoria D e gli immobili a destinazione particolare nella categoria E.

Con le fasi di qualificazione e classificazione e attraverso l'analisi reddituale per la determinazione del beneficio fondiario di unità tipo si determina la tariffa, ovvero la rendita catastale ordinaria riferita all'unità di misura.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C) si ottiene moltiplicando la consistenza dell'unità in esame per la tariffa d'estimo che ad essa compete per categoria e classe.
Per gli immobili a destinazione speciale e particolare (compresi nelle categorie D e E) la determinazione della rendita catastale è ottenuta per via diretta, in funzione dalla sua redditività ordinaria, nello stato di fatto in cui si trova e in relazione ai valori venali e locativi del periodo di riferimento.

3. Immobili a destinazione speciale e particolare

Le norme attuali prevedono che gli immobili a destinazione speciale e particolare, di categoria D ed E, siano da distinguere nei seguenti gruppi:

Immobili a destinazione speciale - categoria D

D/1 Opifici
D/2 Alberghi e pensioni
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli; arene, parchi giochi, zoo
D/4 Case di cura ed ospedali
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione
D/6 Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9 Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio; aree attrezzate per l'appoggio di palloni aerostatici e dirigibili
D/10 Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola; agriturismo (*)

Immobili a destinazione particolare - categoria E

E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; impianti di risalita
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4 Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi in altre categorie del gruppo E

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

(*) La categoria D/10, utilizzata per l'accatastamento degli immobili destinati ad *"agriturismo"* e dei *"fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola"* per le finalità relative alla costituzione del Catasto Fabbricati dettata dal D.M. 28/98, era stata inizialmente istituita per le costruzioni in residence.

4. Il calcolo della rendita per gli immobili D ed E

L'articolo 10 della Legge n° 1242 dell'11.08.1939 , ai comma 1 e 2, dispone che la rendita catastale degli "*opifici ed in genere dei fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni*" deve determinarsi con stima diretta, per ogni singola unità, così come per tutte le "*unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche*".

Gli immobili a destinazione speciale e particolare sono quindi esclusi dalla "classificazione" e da una determinazione tariffaria della rendita.

La successiva "Istruzione III – edizione 1942" precisa, al paragrafo 47, che la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie del gruppo D ed E) si deve effettuare con metodo diretto, ricercando per ognuna di esse la rendita ritraibile al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo dell'imposta fabbricati, sovrimposta e contributi di ogni genere.

Al paragrafo 51 precisa che "*la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie "D" ed "E" si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nelle località non è in uso il sistema dell'affitto".*

Il metodo diretto viene pertanto inequivocabilmente indicato quale unico procedimento estimale da utilizzare per la determinazione della rendita degli immobili ordinariamente indicati di categoria "D" ed "E".

Il D.M. del 20.01.1990 e la circolare n° 2 del 09.01.1990 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.E., confermano il metodo diretto quale metodologia da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in argomento, precisando che i valori da porre a base della stima devono essere ordinari e riferiti al biennio 1988-89.

In ultimo vogliono richiamarsi le circolari n. 4 del 16.05.2006, n. 14 del 13.04.2007 e n. n. 6 del 30.11.2012, della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'ex Agenzia del Territorio, che, tenuto conto della continua evoluzione tipologica e tecnologica

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

che caratterizza tali categorie di immobili, dettano i criteri circa la corretta metodologia tecnico-operativa da utilizzare per la determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari di categoria speciale e particolare.

4.1. La stima diretta per la determinazione del valore dell'immobile

La valutazione con procedimento sintetico-comparativo, è applicabile quando sia possibile effettuare una "comparazione" cioè se si abbia la possibilità di porre alla base della stima parametri noti, relativi a beni assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame.
Il valore V_m sarà ottenuto dalla

$$V_m = k \times \Sigma V_i / \Sigma k_i$$

dove V_i e k_i sono rispettivamente i valori e l'unità caratteristica (mq, mc, ecc..) dei beni presi in comparazione e k l'unità del bene oggetto di stima.

Quando non si possiedono dati utili per la costruzione di una scala di valori si può più agevolmente utilizzare il procedimento per valori tipici o parametri unitari: il valore dell'immobile V_m è determinato attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti ci al valore al nuovo V_n del bene di una stessa categoria e di prezzo noto:

$$V_m = V_n \times \Sigma c_i$$

La determinazione dei coefficienti deriva dall'analisi del prezzo di riferimento (relativo ad un bene di livello massimo per il mercato a cui appartiene l'oggetto della stima) e delle caratteristiche che concorrono alla sua quantificazione.

La stima degli immobili a destinazione speciale e particolare risulta in pratica piuttosto problematica e incerta; il metodo estimativo basato sulla comparazione e sull'analisi di mercato, risulta infatti difficoltoso per l'individuazione del termine di "confronto" su cui basare la stima, a causa della complessità che tali immobili posseggono, ma anche in relazione alle caratteristiche costruttive e tipologiche e perché non usualmente oggetto di compravendita o interessati da un attivo mercato locativo.

L'aspetto economico che risulta più idoneo allo scopo è il più probabile "valore di ricostruzione", al quale concorrono il valore dell'area, del fabbricato e degli impianti fissi presenti e strumentali all'attività praticata nell'immobile:

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

$V_m = V_f + V_a + V_i$

Appare pertanto indispensabile fare ricorso ad un'analisi di mercato, con l'individuazione dei parametri tipici che caratterizzano l'immobile e con la scelta del parametro economico rispondente; si ricorda inoltre che, ai fini della determinazione della rendita, detti parametri economici andranno riferiti al biennio economico 1988-89.

4.2 Area e fabbricato

Per il fabbricato e per l'area la scelta del parametro economico appare relativamente più agevole rispetto a quanto per gli impianti e i macchinari.
Per la ricerca di V_f e V_a la disponibilità di dati di mercato risulta, di norma, sufficiente ad effettuare una comparazione e quindi a addivenire ad un probabile valore; inoltre nella letteratura specifica possono reperirsi rilevazioni aggiornate, sotto forma di abaco, sui prezzi unitari da porre a riferimento e sui relativi coefficienti correttivi che consentono la determinazione di un probabile valore.
Si osserva tuttavia che mentre il valore unitario base è strettamente legato al mercato in cui si opera e al momento della stima, i coefficienti non lo sono, se non in misura esigua: i metodi tabellari consentono una rapida e semplice applicazione, ma la correttezza del risultato è vincolata ad una verifica – da eseguirsi preliminarmente - dell'aderenza dei valori di riferimento al contesto operativo.

Si rivela più rispondente all'attuale contesto operativo (anche in relazione agli aspetti connessi alle attuali procedure di aggiornamento) un criterio basato sulla traslazione temporale di valori attuali; i valori unitari da porre a base della stima vengono ottenuti moltiplicando per opportuni coefficienti i valori unitari "attuali", fissati attraverso indagine di mercato (anche con l'ausilio dei dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio) e riportati al biennio economico 88-89.

Detti coefficienti possono essere determinati come media degli indici ISTAT sull'aumento del costo della vita e del costo di costruzione (o di altri indici di carattere significativo allo scopo), facilmente reperibili su riviste specializzate, consultabili anche telematicamente.
L'attendibilità del criterio trova conferma nel confronto dei valori unitari rilevati all'epoca di riferimento e all'attualità per alcune tipologie costruttive ancora utilizzate.
Analogamente sono stati trovati risultati accettabili anche per le aree fabbricabili in zona industriale.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

La rigorosa applicazione della dottrina estimale e del principio di "contemporaneità dei valori di mercato" non troverebbe corretta l'esecuzione di una stima di un bene "ora per allora" , stante che il giudizio di stima viene formulato per un bene, allo stato in cui si trova in condizioni di mercato ordinario e al momento della stima: il criterio sopra descritto appare fra i più agevoli e rapidi per traslare, in modo numericamente accettabile, una stima eseguita su un immobile con un determinato stato di fatto a un dato momento, ad un'epoca di riferimento diversa.

4.3 Impianti fissi

La definizione di "impianto fisso" non sempre trova un chiaro ed esplicito riscontro nel contesto normativo e regolamentare di riferimento, ove non risultano reperirsi precise indicazioni che chiariscano quale sia la loro natura o le caratteristiche di un impianto fisso o macchinario stabilmente infisso.

L'Istruzione III e la circolare ministeriale n. 3/2935 del 30.04.1990 definiscono i macchinari e impianti da considerare ai fini della determinazione della rendita, in relazione del loro grado d'incorporazione e/o connessione con l'opificio. In tali disposizioni si legge che per il valore della consistenza immobiliare "*deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi. Non si ritiene, invece, che rientrino tra le "installazioni stabilmente infisse" quelle che sono semplicemente imbullonate alle strutture murarie o comunque fissate in modo da essere rimovibili senza interventi sulle strutture del fabbricato (ad es. una macchina utensile").*

E' tuttavia indubbio che gli stessi, quale che sia la loro definizione giuridica, vadano in ogni caso considerati nella valutazione globale dell'immobile: la Legge n° 6214 dell'11 luglio 1889 e la Legge n. 843 dell'11 luglio 1942, prevedono infatti che la rendita catastale degli opifici deve essere stimata considerando l'insieme del complesso produttivo nella sua interezza, comprensivo degli impianti compresi nella stima.

Peraltro si osserva che il Regio Decreto Legge n° 652 del 13 aprile 1939 prevede la "stima diretta" per gli opifici proprio per l'esigenza di stimare, caso per caso, anche il valore degli impianti, intesi quali "*elementi costitutivi degli immobili costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale*" e che quindi "*concorrono alla determinazione della rendita catastale, anche se fisicamente non incorporati al suolo*".

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

A riguardo si riporta un brano di una Sentenza della Corte di Cassazione, che condivide l'autorevole parere dell'Avvocatura di Stato, secondo cui *"…la volontà del legislatore è quella di non adottare il criterio ... basato sulla separabilità o meno dei singoli componenti dal suolo ma di una inscindibilità funzionale tra le parti ed il tutto, che rende necessaria e non evitabile la valutazione di un "opificio" come entità complessiva nella quale i singoli elementi, quale che sia il loro collegamento funzionale con il tutto, non possono essere considerati atomisticamente, ma come componenti inscindibili e indispensabili per la configurabilità stessa del complesso come entità produttiva e, perciò stesso, in ogni caso suscettibili di valutazione economica."*

D'altronde, se il valore della rendita potesse essere riferito e limitato solo ai muri e al terreno, anche per gli opifici sarebbe stato disposto il normale procedimento tariffario previsto per gli immobili di categoria ordinaria.

Se appare possibile, per la determinazione del valore delle aree e dei fabbricati all'epoca di riferimento, l'uso di tabelle, mercuriali, listini dei borsini immobiliari o di alcuni istituti di ricerca specifici, non altrettanto è possibile per quanto riguarda gli *impianti fissi*, per i quali non esistono efficaci riferimenti statistici in materia di valori, a causa della diversità delle caratteristiche tecnico-costruttive possedute da ogni singolo impianto e dal rapido deperimento tecnologico cui gli stessi sono soggetti.

Un metodo relativamente agevole per la determinazione del valore V_i dell'impianto è quello basato sulla rivalutazione del costo di acquisto V_n attraverso l'applicazione di un coefficiente di utilizzazione residua (rapporto fra la durata residua di utilizzazione D_r e la durata totale D_t dell'impianto):

$$V_i = V_n \times D_r/D_t$$

I dati relativi alla durata totale e residua degli impianti e macchinari sono reperibili nella letteratura specifica, anche sotto forma di abachi con l'indicazione degli anni di vita utile media per tipologia.

Il valore V_i così ottenuto è riferito al momento della stima: l'attendibilità del risultato è subordinata ad una verifica dell'aderenza dello stesso al contesto operativo.

Il metodo di cui sopra si rivela poco idoneo ai nostri fini, stante la scarsa attendibilità del dato trovato se riferito ad un momento diverso da quello della stima; il valore V_i è infatti legato al *momento* in funzione di tre fattori (V_n , D_r , D_t), e il suo riferimento ad altra epoca risulterebbe eccessivamente forzato e aleatorio.

Analogamente a quanto esposto per i fabbricati e le aree, si ritiene più idoneo alle nostre finalità il criterio consistente nella traslazione temporale di prezzi "attuali" al

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

biennio economico 88-89, con un coefficiente ottenuto dal rapporto degli indici ISTAT sull'aumento del costo della vita all'attualità e all'epoca di riferimento.

L'attendibilità di detto criterio risulta accettabile, trovando conferma nel confronto dei valori unitari rilevati all'epoca di riferimento e all'attualità per alcuni macchinari e dotazioni impiantistiche ancora utilizzate o di caratteristiche paragonabili, tenuto conto delle rapide mutazioni che gli stessi subiscono nel tempo sotto l'aspetto tecnologico.

Si rimanda alla sopracitata circolare n. 6 del 30.11.2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'ex Agenzia del Territorio che, con particolare riguardo alla componente impiantistica, indica la corretta metodologia tecnico-operativa da utilizzare per la determinazione della rendita catastale per gli immobili di categoria speciale e particolare.

Corre l'obbligo evidenziare le recentissime disposizioni della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016" che, al comma 21 dell'art. 1 recita "*A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, e' effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonche' degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*".

4.4 Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione rappresenta l'ordinario interesse che si ricava, al netto, dal capitale immobiliare investito.
Conosciuti i valori di mercato V_i di immobili simili a quello in esame ed i rispettivi benefici fondiari B_{fi}, il saggio di capitalizzazione r si ottiene dalla

$$r = \frac{\Sigma B_{fi}}{\Sigma V_i}$$

Qualora ciò non sia possibile – per mancanza di dati – il saggio r sarà fissato per comparazione con il saggio di fruttuosità fornito da altri simili investimenti di capitale.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

L'individuazione del saggio di fruttuosità discende unicamente, per quanto sopra, da apprezzamenti di mercato, che può sensibilmente mutare fra contesti geograficamente diversi; lo stesso saggio potrebbe inoltre risultare differente tra i due gruppi D ed E e tra le categorie dello stesso gruppo, potendosi fra queste apprezzare delle diverse redditività, proprie di ciascuna destinazione economica o d'utilizzo dell'immobile.

Il saggio di fruttuosità da applicare - vista la sua stretta connessione con la redditività dell'investimento di capitale - dovrebbe essere diversificato in base all'ubicazione (per es. albergo a Pantelleria o albergo a Trapani) o alle caratteristiche tipologiche dell'immobile (banca, capannone, albergo, cinema, ecc.).

Tuttavia, la circolare 6/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'ex Agenzia del Territorio, in ossequio ad indirizzi giurisprudenziali consolidati (vedi Sentenza Corte di Cassazione n. 10037 del 24.06.2003), elimina ogni discrezionalità sulla scelta del saggio di fruttuosità da utilizzare, fissandolo nella misura del 2 % per la stima degli immobili di categoria speciale "D" e nella misura del 3 % per quelli di categoria particolare "E".

5. Valori unitari per le categorie a destinazione speciale

5. 1 - Categoria "D/1" – Opifici

Valori unitari medi per unità immobiliari urbane dove si svolge una attività industriale finalizzata alla trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni.
Si fa rilevare la stretta analogia esistente, in termini di destinazione, con gli immobili di categoria D/7: ne discende una marcata coincidenza fra i parametri economici unitari che caratterizzano gli immobili delle due categorie.
I valori unitari medi di riferimento sotto indicati sono da intendersi riferiti al solo fabbricato e al netto dell'area di sedime.

Per tutti i Comuni della Provincia:

- Fabbricati con struttura in muratura o in elementi metallici, copertura di tipo leggero (lamiera grecata o similare), altezza media ≤ 6 m da 100,00 a 120,00 €/mq
- Fabbricati con struttura in muratura o mista, copertura a tetto in legno e tegole o copertura in laterocemento, altezza media ≤ 6 m da 120,00 a 150,00 €/mq
- Fabbricati con struttura metallica o in c.a e pannelli prefabbricati, altezza media ≤ 6 m, tipologia costruttiva ordinaria, con tutte le ordinarie finiture da 150,00 a 200,00 €/mq
- Fabbricati con struttura metallica o in c.a e pannelli prefabbricati, altezza media > 6 m, tipologia costruttiva ordinaria, con tutte le ordinarie finiture

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

da 200,00 a 250,00 €/mq

- Fabbricati con struttura in c.a. o c.a.p., tipologia costruttiva di tipo civile, con tutte le ordinarie finiture e di talune particolari dotazioni (intonaco, pavimentazione in ceramica, ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria)
  da 300,00 a 350,00 €/mq

N.B. la superficie destinata a uffici e servizi, che presenta ordinariamente un grado di finitura superiore, ha un valore unitario che si discosta da quello della zona destinata alla lavorazione di circa il + 25 %.
I valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma, nonché nelle quotazioni OMI per le tipologie "Capannoni tipici" e "Capannoni industriali" riportate al biennio economico 1988/89.

5.1.1 - Parchi eolici e fotovoltaici

Come indicato dalle circolari 4/2006 e 14/2007 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'ex Agenzia del Territorio, nella categoria "D/1" vanno censite anche le centrali elettriche, eoliche e fotovoltaiche; per la stima di queste ultime si rimanda ai contenuti della alla sopracitata circolare n. 6 del 30.11.2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'ex Agenzia del Territorio e ai criteri indicati nella nota prot. 5863 del 14.04.2011 della Direzione Regionale Sicilia, che costituisce parte integrante del presente Prontuario.

5.2 - Categoria "D/2"

Alberghi e pensioni

Valori unitari medi per fabbricati appositamente costruiti o trasformati per essere destinati ad attività ricettiva, al netto dell'area di sedime.

Per tutti i comuni della provincia di Trapani

- Albergo/Pensione con struttura in muratura ordinaria, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile, con tutti gli ordinari impianti: da 250,00 a 300,00 €/mq
- Albergo con struttura in muratura ordinaria, solaio laterocemento, rifiniture di tipo civile, con tutti gli ordinari impianti e dotazioni: da 300,00 a 350,00 €/mq
- Albergo con struttura in cemento armato, con rifiniture di tipo civile, con dotazione impiantistica e di servizi di livello ordinario da 350,00 a 400,00 €/mq
- Albergo multipiano con struttura in cemento armato, rifiniture di tipo civile, con dotazione impiantistica e con servizi offerti di livello non ordinario

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

…da 400,00 a 500,00 €/mq

Giova precisare che l'eventuale presenza di spazi con particolare e specifica destinazione (discoteca, cinema, piano bar, piscina, campi sportivi, ecc.) dovrà essere opportunamente valutata a parte.

N.B. i valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma, e si riferiscono a strutture alberghiere di livello medio: per strutture di livello superiore, per grado di finitura e qualità dei servizi offerti, il valore max del "range" andrà incrementato del 30%

5.3 - Categoria "D/3"

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

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

Per tutti i comuni della provincia di Trapani

i valori su indicati sono comprensivi di parasuoni, altoparlanti infissi, palcoscenico, schermo infisso, poltroncine, sedili e affini;

- Immobile per attività di spettacolo di tipologia strutturale e impiantistica ordinaria, senza particolari caratteristiche di pregio …… da 200,00 a 250,00 €/mq
- Immobile per attività di spettacolo di tipologia strutturale ordinaria, con dotazione impiantistica non ordinaria e servizi offerti di grado superiore ….da 250,00 a 300,00 €/mq

I valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma

5.4 - Categoria "D/4"

Case di cura ed ospedali

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

Si fa rilevare la stretta analogia esistente, in termini di tipologia costruttiva e distributiva, con gli immobili di categoria D/2: ne discende una marcata coincidenza fra i parametri economici unitari che caratterizzano gli immobili delle due categorie.

Per tutti i comuni della provincia:

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

- Struttura in muratura ordinaria, solai in laterocemento, rifiniture di tipo ordinario, dotato di tutti gli impianti di tipo civile…. da 200,00 a 300,00 €/mq
- Struttura in cemento armato, solai in laterocemento, rifiniture di tipo ordinario, dotato di tutti i civili impianti e di talune particolari dotazioni….da 350,00 a 400,00 €/mq
- Struttura in cemento armato, con rifiniture di tipo civile, con dotazione impiantistica non ordinaria e di assistenza offerta di grado superiore…. da 400,00 a 500,00 €/mq

Appare superfluo precisare che l'eventuale presenza di spazi con particolare e specifica destinazione (solarium, idromassaggio, ecc.) dovrà essere opportunamente valutata a parte: analogamente dovrà tenersi conto di tutte le dotazioni impiantistiche medicali di particolare rilevanza.

5.5 Categoria "D/5"

Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.

Valori unitari medi per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività bancaria, assicurativa o di prestiti e mutui.

Detti valori, da intendersi al netto dell'area di sedime, non sono comprensivi di particolari dispositivi e/o impianti TVCC, antintrusione, antincendio.

Per tutti i comuni della provincia

- Immobile di tipologia strutturale e impiantistica ordinaria da 500,00 a 600,00 €/mq
- Immobile di tipologia strutturale e impiantistica di una certa rilevanza, con struttura in c.a., dotata di servizi centralizzati (condizionamento d'aria, uffici del custode, portineria, ecc.) da 600,00 a 800,00 €/mq.

Camere blindate per depositi valori: da 250,00 a 300,00 €/mc

Sportello Bancomat a corpo 5.000,00 €

I valori sopra indicati trovano riscontro nelle quotazioni OMI per le tipologie "Uffici" ed "Uffici Strutturati" riportati al biennio economico 1988/89., e nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

5.6 Categoria "D/6"

Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Valori unitari medi per fabbricati appositamente costruiti o adattati per essere destinati a società sportive private, al netto dell'area di sedime.

L'eventuale presenza di dotazioni impiantistiche dovrà essere opportunamente valutata a parte

Per tutti i comuni della provincia:

- Palestra ad un piano, con ampia superficie coperta, libera da pilastri, pavimentazione e grado di rifinitura adeguato (n.b. paragonabile a un D7 o D8 di buon livello) da 300,00 a 400,00 €/mq
- Palestra come sopra, ubicata in piano interrato da 150,00 a 200,00 €/mq
- Spogliatoi per impianti sportivi da 100,00 a 150,00 €/mq
- Tribuna in c.a. per campi sportivi, ad una gradinata, con o senza sottostanti locali di servizio (misurata in proiezione): da 100,00 a 125,00 €/mq

5.7 Categoria "D7"

Valori unitari medi per fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.

I valori unitari indicati sono stati rilevati, distintamente per i comuni della provincia, in relazione alla più intensa presenza di immobili a destinazione industriale e/o produttiva, in zona Z.I.R.

Come sopra evidenziato, si rileva la stretta analogia esistente, in termini di destinazione, con gli immobili di categoria D/1: ne discende una marcata coincidenza fra i parametri economici unitari che caratterizzano gli immobili delle due categorie.

I valori unitari medi di riferimento sotto indicati sono da intendersi riferiti al solo fabbricato e al netto dell'area di sedime.

Appare superfluo precisare che l'eventuale presenza di dotazioni impiantistiche dovrà essere opportunamente valutata a parte.

Per tutti i Comuni della Provincia:

- Fabbricati con struttura in muratura o in elementi metallici, copertura di tipo leggero (lamiera grecata o similare) altezza media ≤ 6 m da 100,00 a 120,00 €/mq
- Fabbricati con struttura in muratura o mista, copertura a tetto in legno e tegole o copertura in laterocemento, altezza media ≤ 6 m da 120,00 a 150,00 €/mq

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

- Fabbricati con struttura metallica o in c.a e pannelli prefabbricati, altezza media ≤ 6 m, tipologia costruttiva ordinaria, con tutte le ordinarie finiture
  da 150,00 a 200,00 €/mq
- Fabbricati con struttura metallica o in c.a e pannelli prefabbricati, altezza media > 6 m, tipologia costruttiva ordinaria, con tutte le ordinarie finiture
  da 200,00 a 250,00 €/mq
- Fabbricati con struttura in c.a. o c.a.p., tipologia costruttiva di tipo civile, con tutte le ordinarie finiture e di talune particolari dotazioni (intonaco, pavimentazione in ceramica, ufficio, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria)
  da 300,00 a 350,00 €/mq

N.B. la superficie destinata a uffici e servizi, che presenta ordinariamente un grado di finitura superiore, ha un valore unitario che si discosta da quello della zona destinata alla lavorazione di circa il + 25 %.

I valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma, nonchè nelle quotazioni OMI per le tipologie "Capannoni tipici" e "Capannoni industriali" riportati al biennio economico 1988/89

5.8 - Categoria "D/8"

Valori unitari medi per fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.

I valori unitari indicati sono stati rilevati, distintamente per i comuni della provincia, in relazione alla più intensa presenza di immobili a destinazione commerciale; gli stessi valori unitari si intendono riferiti al solo fabbricato, al netto dell'area di sedime.

Appare superfluo precisare che l'eventuale presenza di dotazioni impiantistiche dovrà essere opportunamente valutata a parte.

Per tutti i Comuni della Provincia di Trapani

- Fabbricato con struttura in muratura o mista, tipologia costruttiva ordinaria, dotato di tutte le finiture e degli impianti ordinari da 300,00 a 350,00 €/mq
- Fabbricato con struttura in c.a. o c.a.p., tipologia costruttiva ordinaria, dotato di tutte le finiture e degli impianti ordinari da 350,00 a 400,00 €/mq

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

I valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma

5.9 Categoria "D/10"

5.9.1 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.

Per tutti i comuni della Provincia di Trapani:

- Stalle, fienili e depositi in muratura, tetto in onduline metalliche da 60 a 100 €/mq
- Stalle, fienili e depositi in muratura, tetto in legno e tegole da 70 a 120 €/mq
- Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato da 100 a 150 €/mq
- Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo da 150 a 200 €/mq
- Stalle, fienili e depositi in c.a., solaio in latero-cemento da 150 a 200 €/mq
- Vasca di raccolta acque in muratura da 10 a 25 €/mc
- Vasca di raccolta acque in calcestruzzo da 25 a 40 €/mc
- Serre con struttura portante e copertura in nastro di acciaio zincato, 2-4 sostegni per campata (luce 6-10 m), manto di copertura in PVC, fondazione da 20 a 25 €/mq
- Serre con struttura portante e copertura in profilati in acciaio zincato, 4 sostegni per campata luce 8 m, copertura materiale plastico rigido, fondazione da 30 a 40 €/mq
- Serre in acciaio zincato, copertura tetto e fiancate in vetro giardiniera mm 3-4, portelli di aerazione di colmo e laterali cm 150, elemento a non più di tre sostegni di m. 9-10 cadauno, motorizzazione aperture e fondazione da 40 a 50 €/mq

5.9.2 Fabbricati rurali agricoli aziendali

Valori unitari medi 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 alla 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.

Per tutti i comuni della Provincia di Trapani:

- Capannoni in struttura metallica, copertura di tipo leggero da 20 a 35 €/mc
- Capannoni in muratura, copertura di tipo leggero da 30 a 40 €/mc
- Capannoni in muratura, copertura a tetto in legno e tegole da 20 a 35 €/mc
- Capannoni in muratura, copertura in laterocemento da 30 a 40 €/mc

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

- Capannoni in c.a., copertura a shed o similari da 50 a 70 €/mc
- Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati da 50 a 70 €/mc
- Edifici civili, in struttura mista, copertura in c.a. e laterizi *(uffici, servizi igienici, spogliatoio, mensa, infermeria.)* da 300 a 350 €/mq

5.9.3 Fabbricati per attività Agrituristiche

Valori unitari medi 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.

Per tutti i Comuni della Provincia di Trapani

- fabbricato in muratura, solaio in legno e tegole, riattato da 200 a 250 €/mq
- fabbricato in muratura, solaio in laterocemento, riattato da 250 a 300 €/mq
- fabbricato in muratura, solaio in laterocemento, ristrutturato da 300 a 350 €/mq

6. Immobili di categoria a destinazione particolare – gruppo E.

Come anzi detto, gli immobili a destinazione particolare, sono censiti nelle categorie:
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei; impianti di risalita
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4 Recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere pubblico l'uso dell'orologio
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi in altre categorie del gruppo E

Può facilmente intuirsi che gli immobili del gruppo E che presentano maggiore interesse estimale, ai fini della determinazione della rendita catastale, sono principalmente quelli ricompresi nella categoria E/3, e, in misura minore quelli di categoria E/1, E/9.
La raccolta dei dati è risultata significativa solo per gli immobili di categoria **"E/3"**, per i quali si riportano i valori unitari medi di fabbricati, opere e impianti fissi, a cui dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.
I valori unitari sottoindicati sono ovviamente suscettibili di variazioni per vetustà e stato conservativo e per tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

6.1 Categoria "E/3"
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

Impianti erogazione carburante

Valori unitari medi per impianti di distribuzione carburanti, al netto dell'area di sedime

6.1.1) Chiosco gestore impianto distribuzione carburanti

Struttura in muratura	da 200,00 a 250,00 €/mq
Struttura in cemento armato	da 250,00 a 350,00 €/mq
Struttura metallica ed elementi modulari prefabbricati	
minima composizione n° 3 moduli:	€. 1.700,00
per ogni modulo aggiunto	:€. 500,00

6.1.2) Pensilina metallica prefabbricata

con superficie coperta fino a 15 mq	€. 3.000
con superficie coperta oltre i 15 mq	200,00 €/mq

6.1.3) Isola distributori in cls da 20,00 a 35,00 €/mq

6.1.4) Serbatoi metallici interrati per carburanti o oli:

Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 5	€. 1.000,00
Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 7	€. 1.400,00
Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 10	€. 1.600,00
Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 15	€. 2.000,00
Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 20	€. 3.000,00
Serbatoi carburanti con capacità fino a mc 30	€. 5.000,00
Serbatoi olio con capacità fino a mc 3	€. 1.000,00
Serbatoi olio con capacità oltre mc 3:	€. 2.000,00
Serbatoi acqua con capacità fino a mc 10:	€. 1.300,00

N.B.: Per i serbatoi non interrati si attua una riduzione del 10%

6.1.5) Erogatori

Colonnina erogatore carburante singolo	€. 1.300,00
Colonnina erogatore carburante doppio	€. 1.600,00
Colonnina multierogatore carburante	€. 8.000,00
Colonnina aria/acqua	€. 3.000,00
Accettatore banconote servizio self-service	€. 2.500,00

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

6.1.6) Ponte sollevatore per autovetture oleodinamico

Per portata di q.li 30: €. 5.000,00
Per portata di q.li 50: €. 6.500,00

6.1.7) Impianto di lavaggio autovetture

Impianto di caratteristiche ordinarie, a corpo: €. 9.000,00

6.1.8) Insegna luminosa su palo

per ogni insegna, di caratteristiche ordinarie: €. 1.500,00

7. Altri valori unitari e costi in opera

7.1 Impianti Sportivi

7.1.1) Campi sportivi polifunzionali

in terra battuta da 2,00 a 5,00 €/mq
in mateco: da 5,00 a 10,00 €/mq
in erba sintetica da 10,00 a 20,00 €/mq
in manto erboso da 20,00 a 25,00 €/mq

7.1.2) Campo di bocce scoperto

in terra battuta da 2,00 a 5,00 €/mq
in mateco da 5,00 a 10,00 €/mq

7.1.3) Piscina interrata a cielo aperto

(comprensiva di impianti, attrezzatura d'uso e di tutte le rifiniture estetico-funzionali)
Dimensioni m. 12,00 X m. 7,00; mc 150: € 25.000,00
Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc 750 € 65.000,00
Dimensioni m. 50,00 X m. 21,00; mc 3000: € 130.000,00

7.1.4) Impianto d'illuminazione

Per campo polivalente, ogni punto luce da € 500,00 € 1.000,00

7.1.5) Pallone pressostatico (per copertura campo sportivo o da tennis)

Per campo da tennis: €. 25.000,00
Per campo di calcio: €. 30.000,00
Per campo polivalente: €. 60.000,00

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

7.1.6) Impianto videosorveglianza

- strutturato per impianti sportivi a norma Decreto Pisanu e s.m.i. , fino a 40 telecamere e relativa strumentazione di registrazione e controllo €. 20.000,00
- strutturato per impianti sportivi a norma Decreto Pisanu e s.m.i. , oltre 40 telecamere e relativa strumentazione di registrazione e controllo €. 40.000,00

7.1.7)Impianto antincendio

Strutturato per grandi impianti sportivi, completo serbatoio riserva idrica, centrale di pompaggio, manichette antincendio, anello di distribuzione, gruppo attacco motopompa €. 15.000 – 20.000

7.1.8)Torre faro per stadi

strutturato per impianti sportivi, fino a 28 lampade, completo di torre metallica da circa 20 mt €. 12.000,00 – 15.000,00

7.1.9) Protezione ingressi con tornelli

- Tornello meccanico monodirezionale "a tutta altezza", carrozzeria in acciaio zincato e verniciato, con deceleratore idraulico .€. 3.500
- Tornello elettromeccanico bidirezionale singolo "a tutta altezza" a tre settori a 120°, 24V D.C., carrozzeria in acciaio zincato e verniciato, completo di scheda elettronica e deceleratore idraulico, indicatori luminosi a led ad alta luminosità sui due lati. € 4.200
- Tornello elettromeccanico bidirezionale doppio "a tutta altezza" a tre settori a 120°, 24V D.C., carrozzeria in acciaio zincato e verniciato, completo di scheda elettronica e deceleratore idraulico, indicatori luminosi a led ad alta luminosità sui due lati. € 6.200
- Tornello elettromeccanico bidirezionale singolo a tutta altezza, a 4 settori a 90°,carrozzeria in acciaio zincato e verniciato, completo di scheda elettronica e deceleratore idraulico, indicatori luminosi a led ad alta luminosità sui due lati. € 4.000
- Tornello elettromeccanico bidirezionale doppio a tutta altezza, a 4 settori a 90°, carrozzeria in acciaio zincato e verniciato, completo di scheda elettronica e deceleratore idraulico, indicatori luminosi a led ad alta luminosità sui due lati. € 6.200

(da Listino prezzi ditta Furini)

7.2 Cabine Elettriche

Valori unitari medi per cabine elettriche

I valori unitari sotto indicati sono comprensivi delle apparecchiature per la trasformazione dell'energia elettrica. Al valore della cabina elettrica dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.

Cabine in muratura:

Fino a mc 50	100,00 €/mc
Fino a mc 70	90,00 €/mc

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

Fino a mc 90	80,00 €/mc
Fino a mc 110	75,00 €/mc
Oltre mc 110	70,00 €/mc
Cabine in muratura mista:	
Fino a mc 50	110,00 €/mc
Fino a mc 70	100,00 €/mc
Fino a mc 90	90,00 €/mc
Fino a mc 110	85,00 €/mc
Oltre mc 110	80,00 €/mc
Cabine prefabbricate:	
Fino a mc 30	180,00 €/mc
Fino a mc 40	150,00 €/mc
Fino a mc 50	130,00 €/mc
Oltre mc 50	120,00 €/mc

Cabina elettrica primaria

Sostegno di amarro "Palo gatto" 16.000 €

Terminali con scaricatori e fondazioni (per una terna) 12.000 €

(fonte "Guida per le connessioni alla rete elettrica" - ENEL Distribuzione")

7.3 Centrali di Telefonia

Antenna di tipologia "Carrato"10.000 €

Antenna di tipologia "Palo – Traliccio" (hm 25 – 30 mt, con fondazione, armadio schelter, traliccio, ballatoio, 4 bracci)30.000 €

Per ogni braccio€. 1.500

8 Tettoie e verande

Valori unitari medi per tettoie a struttura autonoma di tipo leggero e ordinario

- struttura in legno, copertura in legno con guaina bituminosa da 30,00 a 40,00 €/mq
- struttura metallica, copertura in metallo e lamiera sagomata da 40,00 a 50,00 €/mq
- struttura in muratura, copertura in metallo e lamiera sagomata da 50,00 a 70,00 €/mq
- struttura in c.a, copertura in laterocemento e tegole da 70,00 a 100,00 €/mq
- struttura di tipo pesante per campate di grande luce (per immobili a destinazione particolare: mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto,ecc.), con elementi di rifinitura accurati e con presenza di servizi e impianti da 130,00 a 150,00 €/mq

8.1 - Verande, ballatoi, terrazze e simili:

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

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

9. Recinzioni:

Per tutti i Comuni della Provincia:

Muratura con rete metallica	da 10,00 a 15,00 €/ml
Muratura e piastrini in c.a. con rete metallica	da 20,00 a 30,00 €/ml
Recinzione in pannelli di grigliato elettrosaldato (orsogril)	da 50,00 a 70,00 €/ml
Muri a secco con rete metallica	da 30,00 a 50,00 €/ml
Pannelli prefabbricati in c.a., pilastri in cls, altezza 3 m	da 25,00 a 40,00 €/ml
cancello scorrevole motorizzato, ad uso industriale	1.200,00 - 1.500,00 €
cancello telescopico motorizzato, ad uso industriale	1.800,00 – 2.000,00 €

10 Valutazione delle aree

Così come per i fabbricati, si sono raccolti i dati relativi ai valori unitari delle aree edificabili, così come posti a base delle stime ritenute congrue e definite in banca dati.

Dall'elaborazione statistica di detti dati si è ottenuto, distintamente per comune e in relazione all'ubicazione territoriale, un range di valori normali - temporalmente riferiti al biennio 88–89, attuale epoca censuaria – relativi ad un valore unitario medio da attribuire all'area edificabile, da considerarsi mediamente rientrante in un ambito di ordinarietà.

Sono stati individuati tre gruppi di comuni, tra i 24 comuni della Provincia, con analoghe peculiarità economiche, territoriali e ubicazionali e con valori unitari delle aree edificabili significativamente paragonabili.

Per ogni gruppo di comuni è stato individuato, in relazione al parametro di posizione (centrale, semicentrale, periferica, industriale e extraurbana) un intervallo di valori medi a mq così come di seguito esposto:

Comuni	Valori unitari delle aree (in €/mq)				
	centrale	semicentrale	periferica	z.i.r.	extraurbana
1° gruppo	80 – 140	60 –100	40 – 60	15 – 20	4 – 8
2° gruppo	70 – 100	50 – 80	30 – 50	10 – 15	3 – 6
3° gruppo	60 – 90	40 – 60	20 – 40	5 – 10	2 – 4

Comuni 1° gruppo: Trapani, Erice, Alcamo, Castelvetrano, Marsala, Mazara del Vallo

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

Comuni 2° gruppo: Castellammare del Golfo, Campobello di Mazara, Custonaci, Favignana, Paceco, Pantelleria, San Vito Lo Capo, Valderice

Comuni 3° gruppo: Buseto Palizzolo, Calatafimi Segesta, Gibellina, Partanna, Petrosino, Poggioreale, Salaparuta, Salemi, Santa Ninfa, Vita.

Non disponendosi di rilevazioni O.M.I. per le aree edificabili, i valori unitari sopra riportati sono stati riscontrati in relazione dei valori O.M.I. relativi ai fabbricati del tipo civile e sulla relativa incidenza dell'area (I.A.).

In merito ai valori delle aree in ambito estrattivo, alla luce dell'attività svolta di concerto con gli UP-T della DR Sicilia, sono stati desunti i seguenti valori unitari:

Ambito estrattivo	Valore unitario min*	Valore unitario max**
Zona A – "calcare"	0,11 €/mq	0,60 €/mq
Zona B – "marmo"	0,12 €/mq	0,80 €/mq
Zona C – "basalto"	0,11 €/mq	1,00 €/mq

*) riferito a zone montane, impervie e distanti dalle principali infrastrutture di collegamento

**) riferito a collinari e/o pianeggianti, agevolmente raggiungibili dalle principali infrastrutture di collegamento

Al valore del lotto andrà aggiunto il costo per la sistemazione dell'area di pertinenza dell'immobile: le diverse destinazioni della stessa andranno opportunamente discriminate e valutate.

Si riportano qui di seguito alcuni valori unitari medi relativi ad alcuni tipi di sistemazione delle aree scoperte.

10.1 Sistemazione Aree Scoperte

Per tutti i comuni della provincia di Trapani:

Pavimentazione in conglomerato bituminoso	da 10,00 a 15,00 €/mq
Pavimentazione in conglomerato cementizio	da 10,00 a 15,00 €/mq
Pavimentazione in piastrelle di gres	da 25,00 a 30,00 €/mq
Pavimentazione in basole di pietra o marmo	da 25,00 a 30,00 €/mq
Verde, aiuole, etc	da 6,00 a 8,00 €/mq
Tout venant	da 2,00 a 4,00 €/mq

I valori sopra indicati trovano riscontro nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edito dalla DEI – Roma

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

11 Impianti e macchinari stabilmente fissi

Come sopra accennato, alla valutazione globale dell'immobile concorrono il valore dell'area, del fabbricato e degli impianti fissi presenti e strumentali all'attività praticata nell'immobile

Di seguito si riportano i costi di alcuni dei principali impianti e macchinari fissi - così come rilevato dalle stime acquisite agli atti dell'ufficio - con riferimento al biennio 1988/89.

Appare superfluo evidenziare che la seguente esposizione non può essere esaustiva per l'ampia casistica delle dotazioni impiantistiche presenti nei fabbricati in esame.

Talune tipologie di macchinari, impianti e/o linee produttive, infatti, essendo caratterizzate da tipologie costruttive alquanto singolari e non ordinarie, possono essere valutate solo sulla base del costo realmente sostenuto per il loro acquisto, opportunamente deprezzato e ricondotto al biennio economico di riferimento.

Sarà cura del tecnico estimatore, pertanto, valutare gli impianti e i macchinari non citati di seguito, desumendone dalle fatture di acquisto il valore a nuovo, ed applicando a questo opportuni coefficienti, per riportarlo al biennio economico 1988/1989 di riferimento e per tener conto del deprezzamento dovuto allo stato di degrado e obsolescenza dell'impianto stesso.

Per gli impianti sotto riportati, relativi alle tipologie di impianti più ricorrenti nella realtà industriale e commerciale di questa Provincia, i valori di mercato medi, riferiti al biennio economico 1988-89, sono stati ottenuti mediando i parametri economici indicati nelle valutazioni di parte, opportunamente integrati – quando necessario – sulla base di indicazioni desunte da listini tecnico-economici di Enti e istituti di ricerca specifici, nonché da prontuari allestiti da altri Uffici Provinciali dell'ex Agenzia del Territorio.

11. 1 Carroponti

Monotrave con carrello-paranco:	
Portata 2 t, luce fino a ml 11	€. 5.000,00
Portata 6 t, luce fino a ml 11	€. 7.000,00
Portata 6 t, luce da ml 11 a ml 16	€. 9.000,00
Portata 6 t, luce superiore a ml 16	€. 500,00 ogni ml in più.
Bitrave con carrello-argano:	
Portata 6 t, luce di ml 11	€. 11.000,00
Portata 6 t, luce di ml 16	€. 13.000,00
Bitrave con carrello a doppio argano:	
Portata 6 t, luce ml 11	€. 16.000,00

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

Portata 6 t, luce ml 16	€. 18.000,00
Portata 10 t, luce ml 11	€. 22.000,00
Portata 10 t, luce ml 16	€. 24.000,00
Gru a cavalletto con carrello-argano e sbraccio di mt. 7-8:	
Portata 30 t, luce ml 10	€. 39.000,00
Portata 50 t, luce ml 10	€. 45.000,00
Carrello argano bitrave:	
Portata 6 t, luce tra le due travi ml 1,20	€. 5.000,00
Portata 10 t, luce tra le due travi ml 1,20	€. 10.000,00
Portata 6 t, luce tra le due travi ml 1,80	€. 6.000,00
Portata 10 t, luce tra le due travi ml 1,80	€. 13.000,00
Paranco elettrico da istallare su carrello argano bitrave:	
Portata 6 t, luce tra le due travi ml 1,20	€. 2.000,00
Portata 10 t, luce tra le due travi ml 1,20	€. 5.000,00
Portata 6 t, luce tra le due travi ml 1,80	€. 3.000,00
Portata 10 t, luce tra le due travi ml 1,80	€. 6.000,00

11.2 Pesa a ponte a bilico

Portata fino a 50 t., sistema pesatura meccanica	€. 5.000,00
Portata fino a 50 t , sistema pesatura elettronica	€. 8.000,00
Portata fino a 50 t , sistema pesatura elettronica	€. 10.000,00
Portata fino a 80 t., sistema pesatura elettronica	€. 12.000,00

11.3 Ascensori

A funi

Portata Kg 325	€. 7.000,00
Portata Kg 480	€. 8.000,00
Portata Kg 600	€. 10.000,00

Costo medio impianto con fermate fino al 2°- 3° piano

Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10 %

Oleodinamico

Portata Kg 325	€. 9.000,00
Portata Kg 480	€. 11.000,00
Portata Kg 600	€. 12.000,00
Per disabili, portata Kg. 900	€. 14.000,00

Costo medio impianto con fermate fino al 2°- 3° piano

Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10 %

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

11.4 Montacarichi

A Funi:

Portata Kg 500	€. 8.000,00
Portata Kg 750	€. 9.000,00
Portata Kg 1.000	€. 11.000,00
Portata Kg 1.500	€. 12.000,00
Portata Kg 2.000	€. 15.000,00
Portata Kg 3.000	€. 18.000,00

Costo medio impianto con fermate fino al 2°- 3° piano

Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10 %

Oleodinamico:

Portata Kg 300	€.. 9.000,00
Portata Kg 500	€. 10.000,00
Portata Kg 750	€. 11.000,00
Portata Kg 1.000	€. 13.000,00
Portata Kg 1.500	€. 15.000,00
Portata Kg 2.000	€. 21.000,00
Portata Kg 3.000	€. 25.000,00

Costo medio impianto con fermate fino al 2°- 3° piano

Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10 %

11.5 Montavivande

Portata Kg 24	€. 3.000,00
Portata Kg 50	€. 8.000,00
Portata Kg 100	€. 4.000,00

Costo medio impianto con fermate fino al 3°- 4° piano

Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10 %

11.6 Scala mobile per trasporto di persone

completa in opera, per dislivelli fino a 4 m**,** compresi gruppo trazione con motori elettrici asincroni speciali, sistema a doppia catena dentata per trasporto, gradini, corrimano e dispositivi di comando e sicurezza, portata 500 Kg/mq €. 40.000,00

11.7 Impianto depurazione acque reflue

Impianto trattamento fanghi segherie marmi, con filtropressa e flocculazione, decantazione, 500 l/min €. 25.000 - 30.000

Impianto depurazione per cantine sociali, portata scarico 40 mc/giorno €. 80.000

Impianto depurazione per alberghi o comunità con 300 posti letto €. 100.000

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

11.8 Celle frigorifere

Piccole:

Da 1.000 fri/ora (hp 1,0) volume 9 mc	€. 3.000,00
Da 1.500 fri/ora (hp 1,5) volume 14 mc	€. 4.000,00
Da 2.500 fri/ora (hp 2,0) volume 26 mc	€. 7.000,00
Da 5.300 fri/ora (hp 3,5) volume 60 mc	€. 17.000,00
Da 7.100 fri/ora (hp 4,5) volume 80 mc	€. 21.000,00
Da 9.000 fri/ora (hp 5,0) volume 100 mc	€. 25.000,00
Da 12.00 fri/ora (hp7,5) volume 130 mc	€. 34.000,00
da 15.000 fri/ora (hp10,0) volume 160 mc	€. 40.000,00

Medie:

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

Grandi:

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

11.9 Serbatoi per stoccaggio vini

Silos in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità 50-100 hl	€ 2.500
Silos in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 150 hl	€ 3.500
Silos in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 300 hl	€ 4.500
Silos in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 500 hl	€ 6.000
Silos in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità oltre i 500 hl	€ 8.000

11.10 Linee imbottigliamento vini

- linea completa imbottigliamento strutturata per sciacquatura riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, per una produzione di 300 bottiglie/h

  €. 5.000 - 6.000

- linea completa imbottigliamento strutturata per sciacquatura riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, per una produzione di 1000 bottiglie/h

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

€. 20.000 - 30.000

- linea completa imbottigliamento, strutturata per sciacquatura, riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, produzione di 1200-1500 bottiglie/h

€. 30.000 – 50.000

- linea completa imbottigliamento, strutturata per sciacquatura, riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, produzione di 2000-2500 bottiglie/h

€. 50.000 - 70.000

- linea completa imbottigliamento, strutturata per sciacquatura, riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, incartonatura e sigillatura cartoni, per una produzione di 5000 bottiglie/h

€. 90.000 - 120.000

- linea completa imbottigliamento strutturata per sciaquatura, riempimento, tappatura (tappi in sughero, a strappo, a capsula) sigillatura capsule, etichettatura, incartonatura e sigillatura cartoni, per una produzione di 10.000 bottiglie/h

€. 150.000 - 180.000

- linea completa imbottigliamento per vini spumanti, strutturata per sciacquatura, riempimento sottovuoto, tappatura, sigillatura, etichettatura, produzione di 1200 bottiglie/h €. 50.000 – 70.000

11.11 Presse e pigiatrici uva

- Diraspa-pigiatrice orizzontale in acciaio, con DND, motore elettrico, attacco pompa a pistone, rulli pigianti, con capacità produttiva di 200/250 q.li/h €. 5.000 – 6.000
- Diraspa-pigiatrice orizzontale in acciaio, con DND, , con cilindri pneumatici per inserire o escludere le operazioni di diraspatura e di pigiatura, motore elettrico, con capacità produttiva di 350-400 qli/ora €. 8.000 – 10.000
- Diraspa-pigiatrice orizzontale in acciaio, con tramoggia di alimentazione a scivolo, DND, motorizzata ,con capacità di lavorazione di 400-500 qli/h €. 12.000 – 15.000
- Diraspa-pigiatrice orizzontale in acciaio, con tramoggia di alimentazione a scivolo, DND, motorizzata, con capacità produttiva di 800-1000 qli/ora €. 15.000 - 20.000
- Pressa soffice orizzontale ad aria, capacità hl 15, €. 8.000 – 10.000
- Pressa soffice orizzontale ad aria, capacità hl 25, polmone 5 mc €.15.000-20.000

11.12 Vinificatori

- Vinificatore verticale in acciaio, a temperatura controllata, completo di sistema per rimontaggio, sistema per estrazione vinacce e camicia per il controllo temperatura, con capacità di 50 hl €.5.000- 6.000
- Vinificatore verticale in acciaio, a temperatura controllata, completo di sistema per rimontaggio, sistema per estrazione vinacce e camicia per il controllo temperatura, con capacità di 150-200 hl €. 10.000 -12.000

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

•Vinificatore verticale in acciaio, a temperatura controllata, completo di sistema di rimontaggio, sistema per estrazione vinacce e camicia per il controllo temperatura, con capacità 1.000 hl €. 20.000 - 25.000

•Compressore frigorifero, potenza, kW 113 € 30.000
•Impianto aria compressa, potenza 22 kW € 6.000
•Centrifuga chiarificatrice, potenza 22 kW € 30.000
•Frigomosto per stabilizzazione tartarica, potenza 40.000 frig/hl, kW 24 € 10.000
•Filtro rotativo sottovuoto, superficie filtrante mq 30, kW 14 € 16.000

11.13 Linee produzione olearia

•Frantoio oleario, lavorazione continua completo di defogliatore, lavatura e centrifuga, frangitore, gramolatrice, coclee pasta e sansa, decanter, separatore, vibrovaglio, nastro trasportatore, capacità di molitura 1–2,5 ql/h €. 15.000 – 20.000
•Frantoio oleario, lavorazione continua completo di centrifuga, defogliatore, frangitore, gramolatrice, coclee pasta e sansa, decanter, separatore, vibrovaglio, vaglio a secco, nastro trasportatore, tramogge, capacità di molitura 8-10 ql/h € 50.000 - 60.000
•Frantoio oleario, lavorazione continua completo di centrifuga, defogliatore pneumoforo, frangitore, gramolatrice, coclee pasta e sansa, decanter, separatore, vibrovaglio, vaglio a secco, nastro trasportatore, tramogge, capacità di molitura 30 ql/h € 100.000 – 120.000
•linea imbottigliamento monoblocco strutturata per sciacquatura riempimento, tappatura, produzione di 300/400 bottiglie/h €. 3.000 - 4.000
•linea imbottigliamento monoblocco strutturata per sciacquatura riempimento, tappatura, sigillatura, etichettatura, produzione di 400/600 bottiglie/h €. 10.000 - 15.000

11.14 Macchine per lavorazione marmi

•Attestatrice monodisco per marmo/granito, larghezza utile 400 mm, € 5.000,00
•Attestatrice automatica multidisco per marmo/granito, larghezza utile 510 mm, con 2 dischi di diametro 300 mm. €. 10.000 – 12.000
•Attestatrice automatica multidisco per marmo/granito, larghezza utile 650 mm, con 2 dischi di diametro 400 mm. €. 12.000 - 15.000

•Intestatrice monodisco, larghezza max lavoro 500 mm, avanzamento testa idraulica, diametro disco 400 mm € 4.000 – 5.000
•Intestatrice monodisco, larghezza max lavoro 600 mm, avanzamento testa idraulica, diametro disco 400 mm €. 7.000 - 8.000

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it

- Taglia blocchi 5 dischi, marmo e granito, diametro max dischi 1200 mm €. 25.000
- Tagliablocchi 28 dischi con scaricatore aereo, 1 carrello, max taglio blocco mm 3500x1900x420 , diametro max dischi mm 1100, €. 30.000 – 40.000
- Tagliablocchi 50 dischi, con scaricatore aereo, 2 carrelli, max taglio blocco mm 3600x2250x2100, diametro max dischi mm 1300, €. 70.000 - 80.000
- Lucidacoste per coste piane marmo/granito, 4 teste lucidanti, 2 smussatori (1 superiore e 1 inferiore), calibratore, gocciolatoio, € 5.000 – 6.000
- Lucidacoste per coste piane marmo/granito, 8 mandrini frontali, 4 smussatori, calibratore, tagliolama, gocciolatoio, rulliere entrata ed uscita € 8.000 – 9.000
- Lucidacoste monotesta per coste dritte e tonde marmo/granito, spessore coste toro fino mm 120; costa mezzo toro, dritta, becco di civetta €.10.000- 15.000
- Lucidacoste monotesta semi automatica per coste dritte e tonde marmo/granito, spessore coste fino a mm 160, lunghezza utile di lavoro mm. 3500/3600; coste a toro, mezzo toro, 45°, diritte fino a mm 160 di spessore; 6 smussatori, gocciolatoio, €.15.000 - 20.000
- Lucidacoste automatica per coste dritte e tonde marmo/granito, con 8 teste lucidanti, 2 unità di pretaglio, 1 unità di sagomatura, 1 testa calibratrice, 2 biselli superiori e 2 biselli inferiori, 1 tagliolama, 1 gocciolatoio €. 30.000 - 35.000

- Lucidatrice automatica per lastre marmo/granito, n. 7 teste lucidanti, larghezza utile 2000 mm, lettore di profilo elettronico, €. 50.000-60.000
- Lucidatrice automatica per lastre marmo/granito , n. 13 teste lucidanti, larghezza utile 2000 mm, lettore di profilo elettronico, €. 70.000-80.000
- Lucidatrice automatica per lastre marmo/granito n. 19 teste lucidanti, larghezza utile 2000 mm, trave a 2 motori con inverter, velocità trave 40 m/min €. 80.000-90.000
- Lucidatrice automatica per lastre marmo/granito, n. 19 teste lucidanti, larghezza utile 2100 mm; caricatore automatico, attestatrice, ralla girevole di carico e scarico, rulliera, soffiatore, refilatrice 2 dischi, ceratrice 6 piatti, scaricatore automatico, €. 100.000 – 120.000
- Impianto filtrazione e trattamento fanghi, con filtropressa 15 piatti 1000x1000 mm, mixer flocculante, pompa fango, serbatoio e pompe acqua pulita, decantatore, €. 25.000 - 30.000

11.15 Gruppi elettrogeni

- Gruppo Elettrogeno 150 KVA raffreddato ad aria motore Diesel, avviamento automatico, completo di parte di potenza, conteiner con sistema automatico di raffreddamento €. 7.500
- Gruppo elettrogeno KvA 250 motore diesel completo di conteiner e sistema automatico di raffreddamento €. 15.000

11.16 Altri impianti

Impianto potabilizzazione 6000l/h €. 40.000 – 45.000

Impianto videosorveglianza TVCC

Strutturato per ordinarie esigenze, con 3–4 videocamere, monitor, €. 5.000,00

Impianto antintrusione

Strutturato per ordinarie esigenze, con 4-5 rilevatori ottico-termici, avvisatore sonoro e luminoso, centralina con deviatore telefonico, €. 5.000,00

Impianto antincendio

Strutturato per ordinarie esigenze, con stazione di controllo ad umido e densità di scarico fino a l/mq/min 3,0 . € 8,00/mq

Impianto condizionamento

Strutturato ordinarie esigenze, centralizzato, completo canalizzazione 10-15 €/mc

Direzione Regionale della Sicilia – Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio
Via Rubino, 3 – 91100 Trapani tel. 092321616 - up_trapani@agenziaentrate.it