

Circolare n. 6/2012

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi

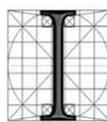
SALERNO – 9 MAGGIO 2013

Grand Hotel Salerno

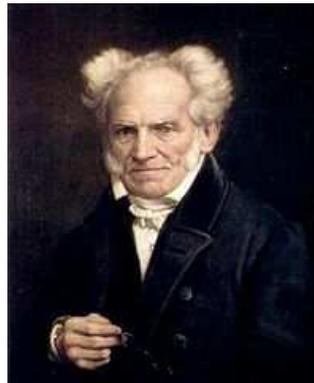
L.Mare C. Tafuri

FORMAZIONE CATASTO

incontri formativi in ambito catastale



***Il compito non è vedere quanto nessuno ha visto ancora,
ma pensare quello che ancora nessuno ha pensato
su ciò che tutti vedono.***



(*)

***Arthur Schopenhauer,
filosofo e aforista – 1788/1860***

(*) courtesy to en.wikipedia.org

Di cosa stiamo parlando quando parliamo di ciò di cui stiamo parlando...

anno	uiu presentate totali (A÷F)	Di cui		Per un totale di	pari al	Confermate	di cui		
		D	E				pari al	Rettificate	pari al
2010	38.516	1.261	68	1.329	3,45% del totale	732	55,08%	627	47,18%
2011	51.292	1.854	101	1.955	3,81% del totale	830	42,46%	1.125	57,54%
2012	43.636	1.720	92	1.812	4,15% del totale	609	33,61%	1.203	66,39%
tot	133.444	4.835	261	5.096	3,82% del totale	2.171	42,60%	2.955	57,99%

Ovvero, in termini di "Rendite Catastali Proposte"...

anno	Corrispondenti a una RC <i>Proposta</i> di €	Di cui	
		per le D	per le E
2010	€ 27.026.180,06	€ 11.785.487,91	€ 377.718,60
	100,00%	43,61%	1,40%
	45,01%		
2011	€ 31.484.046,88	€ 13.396.157,10	€ 1.332.340,00
	100,00%	42,55%	4,23%
	46,78%		
2012	€ 26.749.391,67	€ 10.789.982,59	€ 1.303.324,83
	100,00%	40,34%	4,87%
	45,21%		

...Corrispondenti a "Valori Fiscali (all'88/89)"

anno	Ovvero a Valori "fiscali" (all'88/'89) pari a €	Di cui	
		per le D	per le E
2010	€ 1.979.707.873,28	€ 589.274.395,50	€ 12.842.432,40
	100,00%	29,77%	0,65%
	30,41%		
2011	€ 2.197.785.744,30	€ 669.807.855,00	€ 45.299.560,00
	100,00%	33,83%	2,29%
	36,12%		
2012	€ 1.866.782.846,04	€ 539.499.129,50	€ 44.313.044,22
	100,00%	28,90%	2,37%
	31,27%		

Tutto ciò ha prodotto nel triennio 2010-2012 i seguenti ricorsi di parte:

- Circa 1.000 (100%) in totale, di cui

- circa 200 (20%) per le categorie Speciali

per questi ultimi dei quali si registrano i seguenti esiti:

- Circa 100 (50%) FAVOREVOLI all'Ufficio;

- Circa 60 (30%) PARZIALMENTE FAVOREVOLI all'Ufficio;

- Circa 20 (10%) ESTINTI o CONCILIATI;

- Circa 20 (10%) TOTALMENTE SFAVOREVOLI all'Ufficio.

Di questi ultimi circa 10 (5%) sono "appellati" dall'Ufficio in CTR o Cassazione (...ovvero, non è detta l'ultima parola...). Comunque, per tutti, le cause più ricorrenti sono:

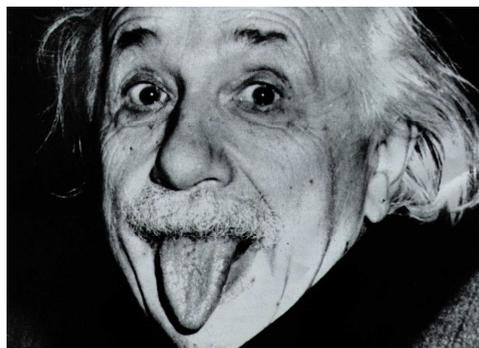
-Mancato conteggio dell'area/sistemazione area; Mancato conteggio degli oneri afferenti; Mancata valutazione degli impianti stabilmente infissi discriminanti; Mancato conteggio del profitto...

- La circolare n. 6/2012 fornisce chiarimenti metodologici e indicazioni di prassi per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle **categorie speciali (gruppo D) e particolari (gruppo E)**;
- Una particolare attenzione viene dedicata alla **componente impiantistica** di tali categorie, soprattutto in relazione ai **fenomeni di degrado per vetustà e obsolescenza**;
- Negli allegati tecnici della circolare sono stati approfonditi gli **approcci estimativi per la determinazione della rendita catastale**;
- Nell'ambito dei procedimenti di stima indiretti vengono fornite direttive sulla corretta definizione del **saggio di fruttuosità**.

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

- L'art. 8 del Regolamento stabilisce che per gli immobili costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni (Gruppo D) e per quelli che manifestano singolarità delle proprie caratteristiche (Gruppo E), **non si procede alla «classificazione» ed alla conseguente determinazione di «tariffe»;**
- Per tali immobili, la rendita catastale si determina con **stima diretta per ogni singola unità.**
- La stima diretta si esegue mediante:
 - **Procedimento diretto** (artt. 15 e seguenti del Regolamento);
 - **Procedimento indiretto** (artt. 27 e seguenti del Regolamento);

***Bisognerebbe rendere tutto il più semplice possibile,
ma non troppo semplice...***



***Albert Einstein, fisico e filosofo
della scienza – 1879/1955***

- **Procedimento diretto:** la rendita catastale viene determinata a partire dal *reddito lordo ordinariamente ritraibile (ovvero il canone di locazione), detraendo le spese e le eventuali perdite;*
- **Procedimento indiretto:** la rendita catastale viene determinata a partire dal *valore del capitale fondiario (valore venale dell'unità immobiliare) identificabile nel valore di mercato, ovvero nel valore di costo di ricostruzione adeguatamente ridotto - deprezzamento - in rapporto allo stato attuale dell'immobile).*

- Il **procedimento diretto** si configura come **approccio reddituale** (*income approach*) e **presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle locazioni immobiliari**;
- Il **procedimento indiretto** si configura come:
 - **Approccio di mercato** (*market approach*) e **presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle compravendite immobiliari**;
 - **Approccio di costo** (*cost approach*) e **presuppone l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) e dei coefficienti di deprezzamento per vetustà e obsolescenza.**

- Sono oggetto di stima catastale per le uu.i.uu. a destinazione speciale e particolare:
 - **Le componenti fondiarie ed edilizie** (aree, fabbricati e manufatti edilizi);
 - **Le componenti impiantistiche stabilmente infisse** alle componenti fondiarie ed edilizie.

- Secondo i recenti orientamenti giurisprudenziali (*sentenza Corte Costituzionale n. 162 del 20/05/2008*) nella stima catastale deve tenersi conto di «...*tutte quelle componenti ...che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una u.i.u., una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo...*». Devono pertanto includersi tutti gli impianti che rispondano ai seguenti criteri :
 - 1. Criterio di essenzialità:** per la destinazione economica della u.i.u: si tratta di impianti senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso;
 - 2. Criterio di immobiliarità:** si tratta di impianti «fissi» ovvero stabili nel tempo (a prescindere dal sistema fisico di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura).

- 3. Criterio della perimetrazione:** nella stima devono essere prese in considerazione solo quelle componenti che **ricadono all'interno del perimetro delle uu.i.uu.** così come rappresentato **nelle planimetrie** depositate in catasto;
- In base ai suesposti criteri generali sono pertanto **esclusi** dal computo degli impianti fissi:
 - tralicci e cavi utilizzati per il trasporto dell'energia elettrica;
 - binari costituenti le reti di trasporto ferroviario;
 - reti stradali, idriche e fognarie, metanodotti, reti per trasporto dati etc. poste a servizio dell'intera collettività;
 - apparecchiature mobili (robot, macchine utensili, vagoni), impianti non essenziali/caratteristici dell'opificio oggetto di accertamento (ad es. apparecchiature informatiche ed elettroniche, etc.).

A titolo esemplificativo di applicazione dei predetti criteri, nella stima catastale delle centrali elettriche devono essere inclusi:

- gli **impianti generatori di energia** e tutte le componenti del processo produttivo che rendono possibile il funzionamento di detti generatori:
 - ***Per le centrali idroelettriche:*** dighe, canali adduttori di acque, turbine, ecc.;
 - ***Per le centrali termoelettriche:*** condotte petrolifere o di prodotti derivati o connesse ai sistemi di raffreddamento, ciminiere, impianti di depurazione dei fumi, caldaie, condensatori, catalizzatori, captatori di polveri, ecc.;
 - ***Per le centrali eoliche:*** aerogeneratori (rotori e navicelle);
 - ***Per le centrali fotovoltaiche:*** pannelli ed *inverter*.

A titolo **esemplificativo** di applicazione dei predetti criteri generali, nella stima catastale delle uu.i.uu. a destinazione speciale e particolare devono, altresì, essere **inclusi**:

- Altiforni, pese, grandi impianti di produzione di vapore, i grandi trasformatori;
- Dighe, canali adduttori e di scarico, gallerie, reti di trasmissione e distribuzione di merci e servizi;
- Impianti che, **pur integrando elementi mobili**, si configurano complessivamente come **parti stabilmente connesse al suolo e/o alle strutture della u.i.u** (ad es. montacarichi, carri ponte, ascensori, scale, rampe, tappeti mobili, ecc.);
- Negli impianti di risalita: sono inclusi i **motori** che azionano i sistemi di trazione (se posti in sede fissa), mentre sono esclusi funi, carrelli, sospensioni, cabine.

- Paragrafo 50 dell'Istruzione III: *«la determinazione diretta della rendita catastale per le uu.i.uu. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di uu.i.uu. per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto».*

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

- E' un metodo che richiede l'esistenza e la possibilità concreta di indagare un mercato delle locazioni sufficientemente dinamico per la tipologia di uu.i.uu. per le quali si deve determinare la rendita catastale;
- Per la sua applicazione occorre determinare:
 - Il **reddito lordo ordinariamente ritraibile (RL)** dalla u.i.u. (*il più probabile canone di locazione*) riferito al **biennio 88/89**;
 - Le spese di amministrazione, manutenzione, conservazione (S)**;
 - Le perdite eventuali (P_E) dovute a sfitti e rate di fitto dovute e non pagate.**

- Paragrafo 51 dell'Istruzione III: *«la determinazione della rendita catastale per le uu.i.uu. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di uu.i.uu. per le quali nella località non è in uso il sistema di affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali».*
- Nell'approccio di mercato, il valore venale si determina tramite un'indagine del **mercato delle compravendite**, riferite al biennio 88/89 e relative alla tipologia di **immobili simili** a quello oggetto di accertamento: tale approccio richiede l'esistenza e la possibilità concreta di indagare un mercato delle compravendite sufficientemente dinamico.
- La rendita catastale si ricava dal **più probabile valore di mercato** tramite l'applicazione di un adeguato **saggio di fruttuosità**

$$RC = V \times r$$

- Art. 28 comma 2 del Regolamento: il valore venale dell'immobile, qualora non risulti possibile l'analisi di mercato delle compravendite, si stabilisce *«...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari»*.
- Nell'approccio di costo, concorrono alla determinazione del valore venale dell'immobile i **costi a nuovo** delle strutture e degli impianti fissi (con valori riferiti al biennio 88/89), **opportunamente ridotti** in relazione alle condizioni di **vetustà** e **obsolescenza tecnologica e funzionale**.
- Al fine di **assicurare la coerenza col valore di mercato**, la stima del valore venale (V) deve tener conto del **profitto normale (P)** dell'**imprenditore immobiliare**, che deve essere sommato al costo di produzione (K).

$$V = K + P$$

- Il costo di produzione (K) di un immobile è costituito, in linea generale dalla somma di:
 1. Valore del **lotto** (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali);
 2. Costo di realizzazione a nuovo delle **strutture**;
 3. Costo a nuovo degli **impianti fissi**;
 4. Spese tecniche per **progettazione, direzione lavori e collaudo**;
 5. **Oneri concessori** e di urbanizzazione;
 6. Oneri **finanziari**.
- I costi delle strutture e degli impianti fissi (punti 2, 3), laddove realizzati in epoca **anteriore** al biennio 88/89, devono essere **opportunitamente deprezzati**.
- Nei casi **particolarmente complessi** di determinazione del costo di ricostruzione gli UU.PP. dell'Agenzia possono avvalersi dei **poteri istruttori** in materia di accessi, ispezioni e verifiche, conferiti dal D.L. n. 78 del 2010.
- La rendita catastale si ricava dal valore venale tramite l'applicazione di un adeguato **saggio di fruttuosità**.

$$RC = V \times r = (K + P) \times r$$

- Art. 28 del Regolamento: nell'applicazione dell'approccio di costo, il valore venale dell'immobile è determinato applicando al costo di ricostruzione (a nuovo) «...*un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari*».
- Lo «*stato attuale*» dell'unità immobiliare deve essere valutato in *condizioni di ordinarietà* e riferito *all'epoca censuaria* stabilita per legge (biennio 1988/89): conseguentemente ciò che è realizzato in epoca successiva, viene considerato come nuovo.
- Il coefficiente di riduzione (*deprezzamento*) viene determinato con il procedimento noto come *breakdown method*, tenendo conto che **non può annullare del tutto le capacità produttive** della u.i.u., poiché esse vengono comunque garantite dalle **spese di manutenzione e reintegrazione** effettuate dall'imprenditore ordinario.
- Il predetto metodo considera il **degrado** come il **risultato di diversi elementi**:
 - Deterioramento fisico (vetustà) rimediabile;
 - Obsolescenza funzionale rimediabile;
 - Deterioramento fisico (vetustà) non rimediabile;
 - Obsolescenza funzionale non rimediabile;
 - Obsolescenza esterna (dipendente da fattori socio-economici e politici generali).

L'approccio di costo: il calcolo del coefficiente di deprezzamento (D)

- La componente dovuta all'obsolescenza esterna è valutata implicitamente al mutare dell'epoca censuaria di riferimento, tenendone conto automaticamente in sede di variazione dei dati economici di mercato (prezzi, costi, profitto, ecc.).
- Le componenti del deprezzamento dovute al deterioramento fisico (vetustà) e all'obsolescenza (invecchiamento tecnologico - funzionale) sono sinteticamente ricavate applicando al costo a nuovo delle componenti strutturali ed impiantistiche opportuni coefficienti di deprezzamento (D) ricavati in funzione:
 - della **vita effettiva** (VT_E) - periodo di tempo intercorso tra la realizzazione (o ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988/89);
 - della **vita utile** (VT_U) - arco temporale oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere alle funzioni per le quali è stato realizzato;
 - dell'eventuale **valore residuo** (V_R) - valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.
- Sinteticamente  $D = f(VT_E / VT_U ; V_R)$ $VT_E / VT_U = \text{age life ratio}$
- Laddove non siano disponibili modelli specifici relativi alle singole fattispecie riscontrabili, si fa riferimento ad un **modello di deprezzamento lineare**, assumendo che il valore deprezzato **non può**, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra il valore **iniziale** a nuovo e il valore **residuo** a fine ciclo.

- **Costo medio infracensuario:** è stato introdotto a scopo perequativo per tener conto del *rapido degrado* di alcune componenti immobiliari (tipicamente talune tipologie di impianti fissi) caratterizzate da una *vita utile breve* se paragonata al periodo infracensuario (previsto in **dieci anni** dall'art. 37 c. 2 DPR 917/86):
 - *Per le componenti impiantistiche caratterizzate da vita utile breve e realizzate dopo l'epoca censuaria 88/89* equivale ad assumere un costo medio ridotto rispetto al costo a nuovo e costante per tutto il periodo di vigenza degli estimi.
 - *Per le componenti strutturali caratterizzate da vita utile lunga e realizzate dopo l'epoca censuaria 88/89:* non si considera in tal caso l'effetto del degrado infracensuario i cui effetti perdono di rilevanza in relazione all'ordinaria alea estimale.
 - *Per le componenti impiantistiche caratterizzate da vita utile breve e realizzate prima dell'epoca censuaria 88/89* equivale ad incrementare la vita effettiva di 5 anni (pari a metà del periodo di vigenza degli estimi) secondo la relazione

$$VT_E^* = VT_E + 5$$

- Art. 29 del Regolamento: *«...il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio ».*
- La rendita catastale risulta maggiore del beneficio fondiario giacché essa è determinata **al lordo** delle imposte e tasse.
- Il suddetto dettato normativo è stato **reinterpretato** dalla giurisprudenza di **legittimità** che, secondo un orientamento ormai **consolidato**, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato **uniformemente ed autoritativamente** in misura pari:
 - **Al 2 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo D**
 - **Al 3 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo E**

Semplice...
è un concetto complicato...



(*)

***Albert Camus, filosofo, saggista,
scrittore e drammaturgo – 1913/1960***

***Copyright Immagine®
Biographical · Bibliography · Banquet Speech · Other Resources
to www.nobelprize.org***

Allegato tecnico 1: fornisce elementi di dettaglio sulla determinazione delle spese (S) e perdite eventuali (P_E) applicabili nel procedimento diretto attraverso l'approccio reddituale:

- a) *Spese di amministrazione:* determinate in base alla relativa contabilità ovvero in misura forfettaria* (2 % del RL);
- b) *Spese di manutenzione:* determinate in base al costo storico sostenuto dal proprietario (se ordinario) ovvero in misura forfettaria* (12 % RL);
- c) *Spese di conservazione:* composte dalla *quota di assicurazione* (in assenza di dati specifici pari* all'1% del RL) e dalla *quota di perpetuità* (in assenza di dati specifici pari* all'12% del RL);
- d) *Perdite per sfitti e inesigibilità:* in assenza di dati specifici si assumono pari* al 3 % del RL

* Le indicazioni quantitative sopra riportate sono da considerarsi puramente orientative, potendosi riscontrare differenze, anche significative, tra le diverse fattispecie industriali e produttive

Allegato tecnico 2: fornisce elementi di dettaglio sulla determinazione del costo di produzione (K) e del profitto normale (P):

C1. Valore del lotto: determinato dal valore dell'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali, riferito all'epoca censuaria. Viene stimato in base all'edificato già realizzato e non già all'uso previsto dagli strumenti urbanistici. In assenza di dati storici di riferimento, può essere assunto in misura forfettaria non inferiore al 12 %* del costo di costruzione delle strutture;

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture: deve essere ricondotto all'epoca censuaria a mezzo degli indici ISTAT specifici del settore;

C3. Costo a nuovo degli impianti fissi: determinato in analogia a C2;

C4. Spese tecniche: si riferiscono alla progettazione, direzione lavori e collaudo, come da tariffe professionali;

* La percentuale indicata è di derivazione normativa (D.P.R. 4 maggio 1989, n.182)

C5. Oneri concessori e di urbanizzazione: calcolati in base a quanto calcolato dalle amministrazioni locali ovvero, in assenza di dati, forfettariamente nella misura del 5% di C2;

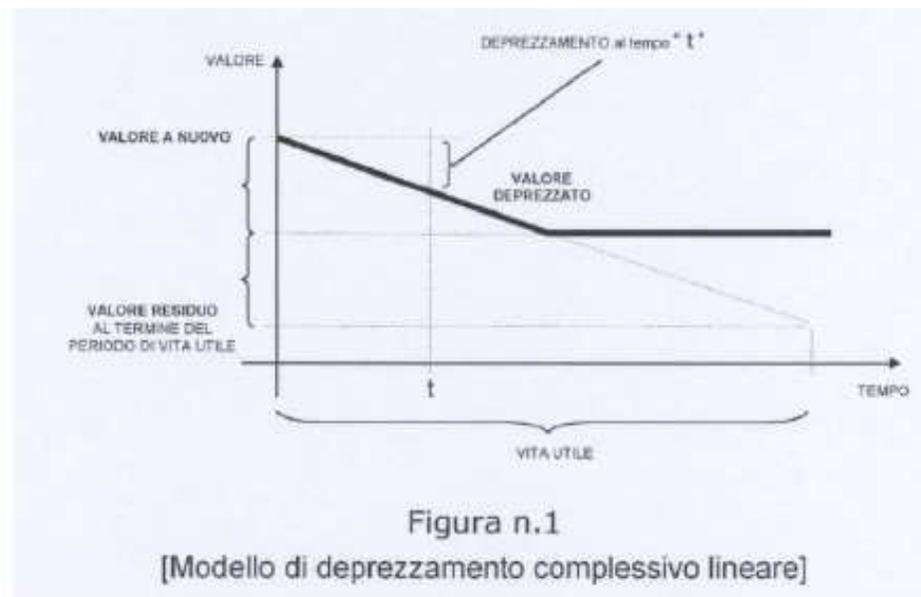
C6. Oneri finanziari: calcolati come interessi passivi sul capitale di anticipazione ipotizzando che il periodo di investimento sia pari a due anni;

P. Profitto normale: è la remunerazione ordinaria del promotore connessa al rischio dell'operazione e agli eventuali capitali propri investiti. Si può assumere pari al 12,44 %* della somma dei costi.

* Media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989

Allegato tecnico 3: fornisce elementi di dettaglio sulla determinazione del coefficiente di deprezzamento (D) in funzione:

- della **vita effettiva (VT_E)** – periodo di tempo intercorso tra la realizzazione (o ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988/89);
- della **vita utile (VT_U)** – arco temporale oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere alle funzioni per le quali è stato realizzato;
- dell'eventuale **valore residuo (V_R)** – valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.
- Utilizza un **modello di deprezzamento lineare** assumendo che il valore deprezzato non può essere inferiore alla media tra valore a nuovo iniziale e valore residuo a fine ciclo



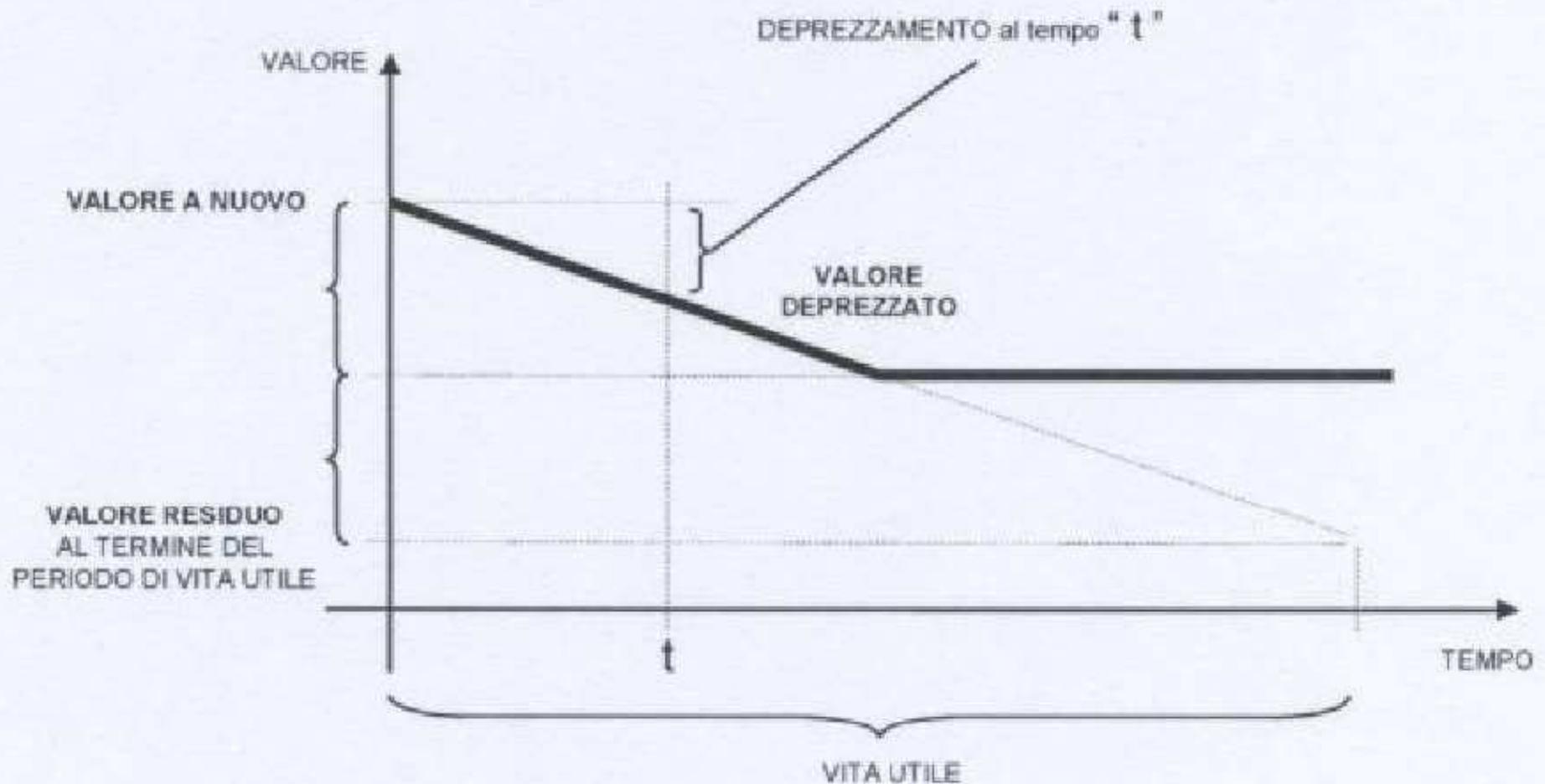


Figura n.1

[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

I **coefficienti di deprezzamento** (D) sono stati calcolati e tabellati in funzione:

- Del rapporto tra vita effettiva e vita utile: $VT_E / VT_U = \text{age life ratio}$
- del **valore residuo** (V_R)

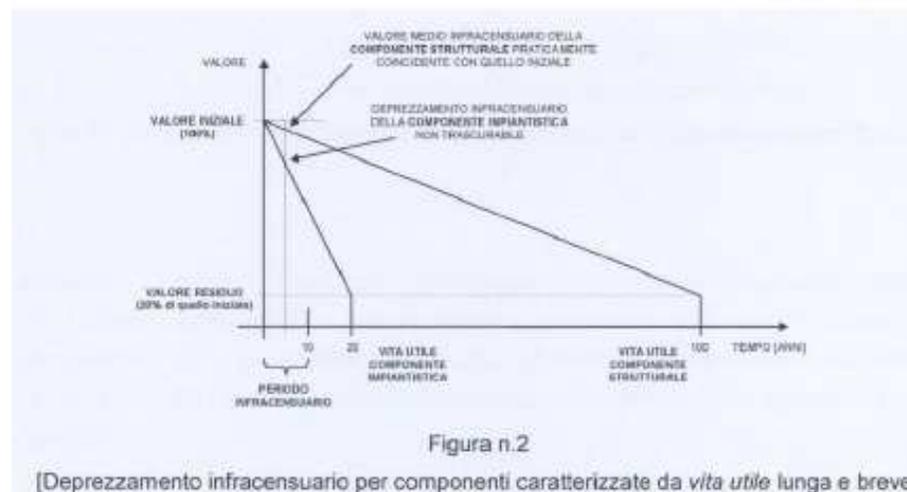
		VT _{EFFETTIVA} / VT _{UTILE} [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V _R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%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

Tabella n.1

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

Nel caso di componenti impiantistiche di una **certa rilevanza** e caratterizzate da **vita utile breve** se paragonata con il periodo infracensuario, per realizzare una maggiore perequazione è stato introdotto il concetto di **valore medio infracensuario**.

Il grafico illustra come nei suddetti casi il deprezzamento della componente impiantistica possa essere rilevante e quindi **non trascurabile**: se ne può tener conto nella valutazione della rendita catastale **riducendo opportunamente il «valore a nuovo»** riferito al biennio 88/89.



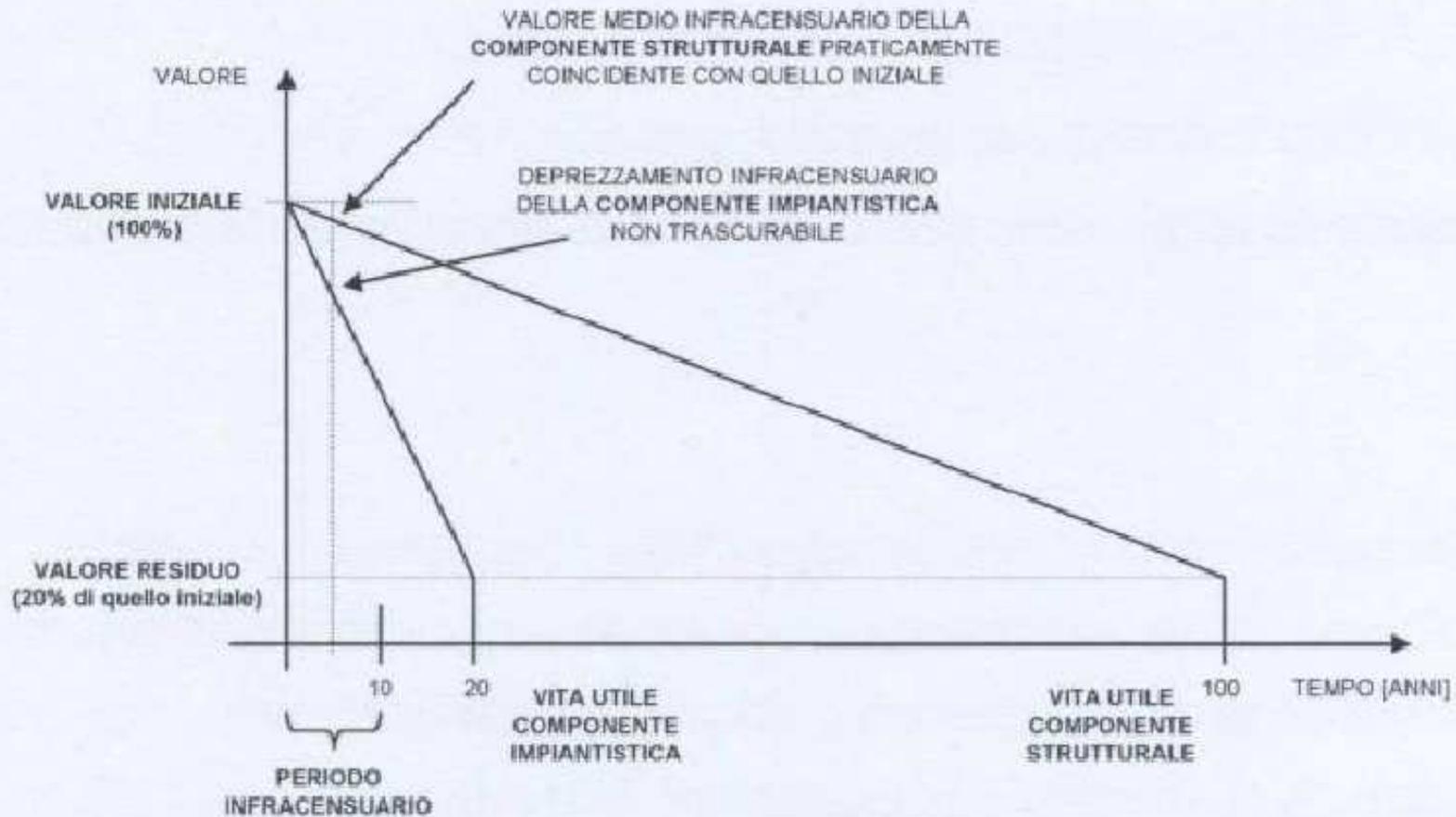


Figura n.2

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

Allegato tecnico 4: i concetti introdotti nel precedente Allegato 3 sono stati sviluppati con un esempio di calcolo del costo di costruzione deprezzato.

- Per il calcolo del deprezzamento viene utilizzato anche il **costo medio infracensuario**, che si applica per la valorizzazione degli impianti la cui **vita utile è breve** se paragonata al periodo infracensuario (10 anni).

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

Tabella 2

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



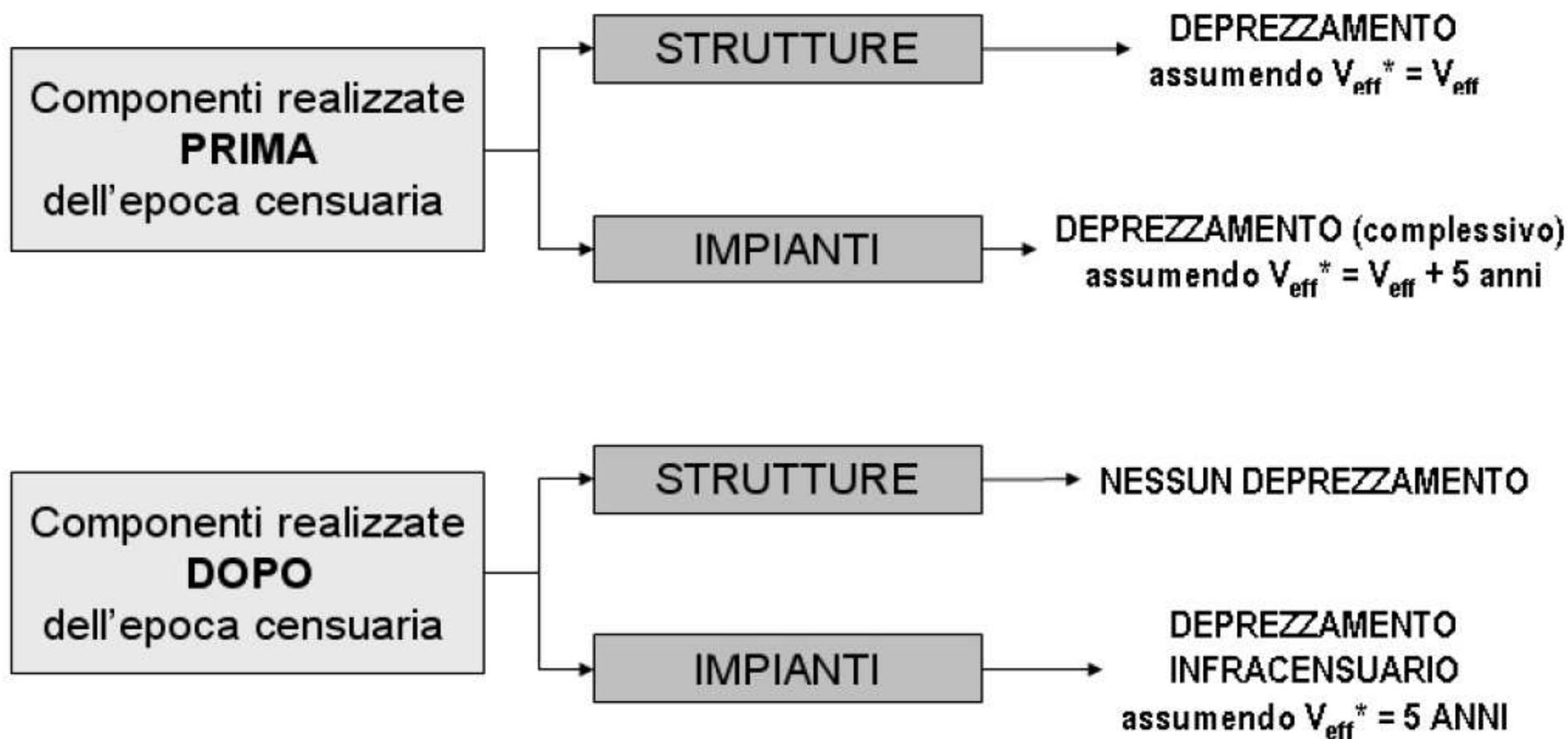
		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2

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

DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO

Schema di riepilogo



1. Raccolta di domande, dubbi, considerazioni, ecc.
2. Approfondimento interno da parte dell'Agenzia
3. Condivisione esiti con Organismi professionali, sia a livello regionale che locale.

Circolare n. 6/2012

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi

Grazie per l'attenzione !

Ing. Paolo SANSEVERINO

paolo.sanseverino@agenziaentrate.it

Tel 089 99 27 143

FORMAZIONE CATASTO

incontri formativi in ambito catastale

