



COMMISSIONE ESTIMO TOPOGRAFIA E CATASTO

**ANALISI DELLE CRITICITÀ TECNICHE, ESTIMATIVE E
GIURIDICO – CATASTALI DEL PRONTUARIO DELLE UNITA’
IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**



Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio

versione novembre 2025

Premessa

La Commissione Estimo – Topografia e Catasto dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, su incarico del Consiglio dell’Ordine, ha proceduto all’analisi tecnico–estimativa e giuridico–catastale del “Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E)” redatto dalla Direzione Provinciale – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno (versione novembre 2025).

La presente relazione costituisce contributo tecnico-scientifico volto a verificare la coerenza metodologica del documento con i principi normativi ed estimativi vigenti in materia di stima catastale.

1. Natura del documento di riferimento

Il suddetto prontuario costituisce atto amministrativo interno di indirizzo tecnico-operativo, privo di efficacia normativa cogente, come peraltro espressamente indicato nello stesso documento, che lo definisce quale strumento di riferimento, passibile di integrazioni e aggiornamenti.

Ne consegue che esso non può sostituire la stima diretta puntuale prevista dalla normativa catastale vigente per le unità immobiliari censite nei gruppi D ed E.

Le criticità evidenziate nel presente documento non attengono all’esistenza dello strumento in sé, ma alla possibile applicazione automatica e non individualizzata dei valori tabellari, qualora non accompagnata da adeguata motivazione tecnico-estimativa riferita al

singolo immobile.

Ne consegue che l'eventuale scostamento dai principi della stima diretta non discende dallo strumento in quanto tale, ma dalla modalità concreta di utilizzo, che deve sempre garantire analisi puntuale, coerenza con l'uso attuale e adeguata motivazione.

2. Criticità di natura tecnica

2.1 Standardizzazione tipologica degli immobili speciali

Il prontuario si fonda su tipologie edilizie ordinarie e ricorrenti, descritte attraverso schemi classificatori e valori medi o intervallari.

Tale impostazione risulta **strutturalmente incongrua** se applicata a immobili a destinazione speciale o particolare, i quali, per definizione normativa, sono caratterizzati da:

- unicità costruttiva,
- specificità funzionale,
- scarsa comparabilità con modelli standardizzati.

L'adozione di tipologie generiche comporta pertanto il rischio di **non rappresentare fedelmente le caratteristiche tecnico-costruttive reali** del bene oggetto di stima.

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che la stima delle unità del gruppo "D" deve essere concreta, individualizzata e adeguatamente motivata, non potendo fondarsi su automatismi parametrici.

3. Criticità di natura estimativa

3.1 Automatismo del metodo del costo

Il prontuario struttura la determinazione della rendita secondo una sequenza sostanzialmente automatica:

- costo di ricostruzione a nuovo,
- applicazione del deprezzamento,
- determinazione dell'incidenza dell'area,
- capitalizzazione mediante saggio prefissato.

Il prontuario assume il metodo del costo quale procedimento ordinario, strutturando la determinazione della rendita attraverso una sequenza predeterminata di operazioni matematiche.

Il metodo del costo, tuttavia, costituisce un **procedimento indiretto**, che dovrebbe essere adottato solo previa verifica della sua effettiva attendibilità nel caso concreto.

L'applicazione generalizzata e automatica del metodo comporta una **compressione della valutazione estimativa puntuale** richiesta dalla normativa catastale.

3.2 Deprezzamento per vetustà di tipo lineare e meramente teorico

Il criterio di deprezzamento proposto (1% annuo rispetto al biennio censuario 1988-1989) è dichiaratamente semplificativo e di tipo lineare.

Tale criterio:

- non riflette l'effettivo andamento del decadimento del valore nel tempo;
- non considera interventi manutentivi o ristrutturativi parziali;

- non distingue tra componenti strutturali, finiture e impianti edilizi.

Ne deriva un **deprezzamento teorico**, non fondato su un'analisi
estimativa concreta dello stato reale dell'immobile.

Il deprezzamento per vetustà non può essere determinato secondo un
modello lineare aritmetico puro ($D = 1 - VTE/VTU$), in quanto la
Circolare 6/T/2012 – Allegato Tecnico III – impone un modello
parametrico correttivo fondato sul rapporto vita effettiva/vita utile e sul
valore residuo finale, mediante applicazione di coefficienti tabellari
ufficiali, differenziati per tipologia costruttiva e per collocazione rispetto
all'epoca censuaria di riferimento.

In particolare:

- per le componenti realizzate anteriormente all'epoca censuaria, si
applica la Tabella 1, con determinazione del coefficiente D in
funzione del valore residuo e dell'age life ratio;
- per le componenti realizzate successivamente all'epoca censuaria, si
applicano criteri differenziati (Tabella 2), con determinazione del
valore medio infracensuario;
- per gli impianti a vita utile breve è previsto l'incremento
convenzionale della vita effettiva ($VTE + 5$ anni), quale correttivo
tecnico obbligatorio.

Di conseguenza, nell'ambito del procedimento indiretto di
determinazione della rendita catastale per le categorie speciali e
particolari (gruppi D ed E), il deprezzamento per vetustà non può essere

qualificato come operazione estimativa discrezionale né come mera applicazione di un modello lineare puro, ma deve essere inteso quale procedimento tecnico normativamente guidato e strutturato su parametri predeterminati.

L'eventuale adozione di un coefficiente determinato esclusivamente in misura proporzionale al tempo trascorso, senza considerare il valore residuo tecnico e senza applicare le tabelle ufficiali di cui all'Allegato Tecnico III della Circolare 6/T/2012, si porrebbe in evidente contrasto con i criteri metodologici vincolanti fissati dall'Amministrazione finanziaria, conducendo ad una stima non conforme al procedimento indiretto catastale.

Ne consegue che ogni determinazione del costo di ricostruzione deprezzato effettuata in assenza dei suddetti parametri deve ritenersi tecnicamente carente e metodologicamente viziata, con inevitabile incidenza sulla correttezza e legittimità della rendita attribuita.

3.3 Determinazione del valore dell'area per complementarità percentuale

Il valore dell'area è determinato come quota percentuale del valore del costruito, sulla base di rapporti medi desunti da dati Omi.

Tale approccio:

- prescinde dalla reale commerciabilità autonoma del lotto;
- non considera vincoli urbanistici o saturazione edificatoria;
- introduce una relazione circolare tra valore dell'area e valore del

fabbricato.

Dal punto di vista estimativo, tale determinazione costituisce **una convenzione semplificata**, non una stima autonoma dell'area.

3.4 Intervalli di valori privi di criteri di ancoraggio oggettivi

Le tabelle riportano intervalli di valori (minimo–massimo) senza esplicitare criteri oggettivi e verificabili per la selezione del valore puntuale da applicare.

L'assenza di parametri di ancoraggio tecnico-estimativo amplia la discrezionalità valutativa riduce la verificabilità del procedimento e indebolisce la motivazione della stima.

4. Profili di illegittimità di natura giuridico-catastale

4.1 Violazione del principio di stima diretta

La normativa catastale impone che la rendita delle unità immobiliari dei gruppi D ed E sia determinata mediante stima diretta, ossia attraverso una valutazione concreta, puntuale e motivata del singolo bene.

L'applicazione rigida di valori tabellari, in assenza di un'analisi specifica dell'immobile, si pone in contrasto con tale principio e determina una sostanziale assimilazione impropria a un sistema tariffario.

4.2 Violazione del principio dell'exiting use

Il Prontuario afferma espressamente (pag. 9) che: *“la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use)”*.

Tuttavia, l'intervallo del rapporto di complementarità (IA 12% – 65%) conduce, in concreto, ad una **valorizzazione del suolo tipica di un'area libera edificabile in regime di miglior utilizzo.**

Questo produce sovrastima del capitale fondiario, incremento artificiale della rendita e alterazione del rapporto suolo/fabbricato tipico di immobili industriali periferici.

Negli immobili qualificati nella categoria catastale D/7, D/8 industriali:

- il valore è funzione della costruzione;
- il suolo è strumentale;
- il mercato non attribuisce valore autonomo paragonabile ad area edificabile libera.

L'uso di valori prossimi al limite superiore, integra violazione del principio di proporzionalità estimativa ed eccesso di potere per travisamento del fatto economico.

In particolare, il prontuario utilizza il rapporto di complementarità

$$c = IA / (1 - IA)$$

$$e Vs = Vc * c$$

Ne deriva che:

- se **IA = 50%** → **c = 1** → **Vs = Vc**
- se **IA = 65%** → **c = 1,86** → **Vs ≈ 1,86 × Vc**

Il suolo diventa economicamente prevalente rispetto al manufatto.

Nel sistema catastale:

- l'unità è stimata **nello stato in cui si trova;**

- il suolo è **strumentale al fabbricato**;
- il valore del lotto è funzione del manufatto;
- non si considera capacità edificatoria residua.

In immobili D/7, D/8 industriali o commerciali il mercato valuta principalmente struttura, funzionalità, adattabilità produttiva e il suolo ha valore **derivato**, non autonomo.

Tipicamente:

- $V_s < V_c$
- rapporto ordinario 15%–30%

Quando invece:

- $V_s \geq V_c$
- o addirittura $V_s > V_c$

si sta implicitamente assumendo che:

- l'area abbia **valore autonomo**;
- sia appetibile indipendentemente dal fabbricato;
- possa essere oggetto di trasformazione edilizia più redditizia;
- abbia potenzialità alternative.

L'applicazione di un rapporto di complementarità tale da rendere il valore del suolo pari o superiore a quello del fabbricato comporta una valorizzazione fondiaria tipica del paradigma dell'highest and best use, in aperta contraddizione con il principio dell'existing use **espressamente richiamato nel prontuario**.

In tal modo, la rendita non riflette più il capitale immobiliare produttivo

nello stato attuale, ma incorpora potenzialità economiche non esercitate, alterando il rapporto tra valore capitale e reddito ordinario.

La prevalenza del valore fondiario rispetto al valore edilizio in immobili industriali periferici integra un evidente travisamento del fatto economico, poiché altera la fisiologica struttura del capitale produttivo.

4.3 Armonizzazione delle fonti e costi unitari non “tracciabili” numericamente

Il prontuario dichiara di aver armonizzato:

- Manuale DEI;
- Maggioli Editore;
- altri prontuari provinciali;
- sentenze delle Commissioni Tributarie passate in giudicato.

Tuttavia, non sono pubblicati i valori numerici di partenza, gli indici di trasformazione applicati, i coefficienti di adeguamento e il percorso di calcolo.

Il risultato è un valore finale **non tracciabile**.

Questo contrasta con la logica della Circolare 6/T/2012, che impone la ricostruzione analitica del costo, coerenza con la tipologia reale e valutazione caso per caso.

4.4 Utilizzo di valori Omi post 2000

Il prontuario afferma di ricondurre i valori al biennio 1988-89, ma:

- utilizza dati Omi strutturati dopo il 2000;
- non indica l'indice di retrocessione temporale;

- non dimostra il percorso di storicizzazione.

Quando si trasforma un valore 2005 o 2010 in valore 1988-89 occorre applicare l'indice ISTAT delle costruzioni, considerare il ciclo immobiliare, considerare l'inflazione reale del comparto e considerare shock di mercato (anni '90)

Formalmente il passaggio dovrebbe essere:

$$Valore_{1988} = Valore_{annoX} / Indice_{rivalutazione}$$

Ma nel prontuario:

- non sono pubblicati gli indici;
- non è indicata la base statistica;
- non è indicata la curva di retrocessione;
- manca la dimostrazione matematica.

I costi unitari riportati nel prontuario risultano il frutto di una "armonizzazione" tra diverse fonti, senza che siano pubblicati i valori numerici di partenza, gli indici di adeguamento e i coefficienti di storicizzazione al biennio censuario 1988-1989.

Tale modalità impedisce la tracciabilità estimativa e la verifica tecnica del percorso di calcolo, in contrasto con i principi di trasparenza, motivazione e stima diretta previsti dall'art. 30 DPR 1142/1949 e dalla Circolare 6/T/2012.

L'assenza di una documentata retrocessione temporale dei valori Omi post 2000 al biennio 1988-89 comporta un vizio metodologico sostanziale, poiché il valore capitale così determinato non risulta

fondato su basi statisticamente dimostrate.

5. Analisi comparativa dei costi a nuovo – Confronto Prezzario

2017 / Prontuario 2025

La Commissione ha proceduto al confronto tra:

- il Prezzario Sperimentale Categorie Speciali – anno 2017;
- il Prontuario per la determinazione della rendita catastale – anno 2025;

entrambi dichiaratamente riferiti al **biennio censuario 1988–1989**.

Dall'analisi delle tabelle dei costi ordinari a nuovo per le principali tipologie edilizie produttive emergono scostamenti percentuali significativi, come di seguito sintetizzato nella tabella sottostante.

Tabella comparativa sintetica

Tipologia edilizia	2017 (€ / m ²)	2025 (€ / m ²)	Scostam. %
Capannoni tipici	150	190	+26,7 %
Capannoni (limite inferiore)	130	150	+15,4 %
Capannoni (limite superiore)	200	230	+15,0 %
Tettoie	110	140	+27,3 %
Laboratori / Officine	180	225	+25,0 %
Edilizia produttiva pesante	280	300	+7,1 %

5.1 Osservazioni tecniche

La Commissione rileva che:

1. Gli scostamenti risultano mediamente compresi tra il +15% e il +27%, con incrementi rilevanti nelle tipologie maggiormente diffuse

(capannoni, tettoie, laboratori);

2. Entrambi i documenti dichiarano espressamente che i valori sono riferiti al medesimo biennio economico 1988–1989.

3. Non risultano pubblicati nel documento 2025:

- ✓ gli indici di retrocessione temporale adottati;
- ✓ le serie storiche di costo utilizzate;
- ✓ i coefficienti di armonizzazione applicati;
- ✓ la metodologia matematica di ricostruzione dei valori storici.

A parità di epoca censuaria dichiarata, il costo storico ricostruito dovrebbe risultare sostanzialmente stabile, salvo:

- revisione documentata delle basi statistiche;
- esplicita modifica degli indici di storicizzazione;
- motivata riclassificazione tipologica.

In assenza di tali elementi, la variabilità dei costi a nuovo tra i due documenti non consente di assicurare continuità metodologica nella determinazione della rendita catastale, rendendo opportuno un approfondimento tecnico-istituzionale volto a ricondurre i criteri estimativi a piena trasparenza e coerenza con il biennio censuario dichiarato.

5. Considerazioni conclusive

Alla luce dell'analisi svolta, il Prontuario in esame, pur formalmente richiamando il quadro normativo di riferimento e il principio dell'“*existing use*”, presenta evidenti profili di criticità tecnica e metodologica tali da

incidere in modo sostanziale sulla corretta determinazione della rendita catastale.

In particolare, l'utilizzo di costi unitari *"armonizzati"* ma non numericamente tracciabili, l'assenza di esplicitazione delle fonti analitiche e dei criteri di ponderazione adottati, la mancata documentazione del processo di storicizzazione dei valori al biennio censuario 1988-1989 e l'impiego di dati OMI strutturati in epoca successiva senza indicazione degli indici di retrocessione temporale determinano un difetto di trasparenza estimativa che compromette la verificabilità del procedimento.

Ancora più rilevante risulta la contraddizione intrinseca generata dall'applicazione di incidenze del suolo tali da rendere il valore fondiario pari o addirittura superiore a quello del fabbricato: una configurazione economicamente coerente con il paradigma dell'*"highest and best use"*, ma incompatibile con il principio dell'*"existing use"* espressamente dichiarato.

In tal modo, la rendita finisce per incorporare potenzialità edificatorie o trasformative non esercitate, alterando il rapporto tra capitale immobiliare produttivo e reddito ordinario e trasformando una stima diretta in una valorizzazione fondiaria di natura speculativa.

Parimenti, l'adozione di un criterio di vetustà lineare e indifferenziato non conforme ai principi tecnico-funzionali delineati dalla Circolare 6/T/2012 evidenzia un'ulteriore compressione dell'analisi estimativa



individuale richiesta dall'art. 30 del DPR 1142/1949.

Infine, variazioni significative dei valori a nuovo tra documenti successivi, in assenza di esplicitazione metodologica, determinano una discontinuità estimativa sostanziale idonea ad alterare l'equilibrio tra capitale e reddito ordinario, la parità di trattamento tra contribuenti e la prevedibilità del sistema.

Nel sistema catastale fondato su epoca censuaria storica, la ricostruzione del costo a nuovo riferito al medesimo biennio economico deve garantire continuità metodologica e stabilità dei parametri estimativi nel tempo.

Per tutto quanto sopra esposto, a parere di questa commissione, si ritiene necessario procedere ad una *“revisione metodologica sostanziale”* del Prontuario, al fine di ricondurre il metodo applicativo a piena coerenza con i principi normativi e tecnico-estimativi vigenti, garantendo così uniformità applicativa senza sacrificare la correttezza sostanziale della determinazione della rendita catastale nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, ragionevolezza e stima diretta sanciti dall'art. 30 del DPR 1142/1949.

Salerno, 16 febbraio 2026

IL COORDINATORE DELLA COMMISSIONE

Ing. Nicola Ruggiero

Firmato Digitalmente