



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto

Via Gilli, 4 – 38121 Trento
Tel. 0461 491616 - Fax 0461 491617
e-mail: servizio.catasto@provincia.tn.it

Agli Uffici del Catasto
Loro Sedi

TRASMESSA VIA E-MAIL

agli uffici non presenti in PiTre

Trento, 29 giugno 2010

Prot. n. S133-2010-169049/27.1/3-10

Oggetto: Vetustà e obsolescenza tecnica per le categorie D – E

L'art. 28 del Regolamento n. 1142 di data 01.12.1949 dal titolo "Del capitale Fondiario" cita:

Il capitale fondiario e' costituito dal valore venale della unita' immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unita' immobiliari analoghe. Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unita' immobiliari.

Determinazione del valore del fabbricato

Valore del fabbricato edificato successivamente all'epoca censuaria 1988/89:

L'immobile deve essere valutato con riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988/89 senza alcun deprezzamento anche qualora edificato successivamente.

Valore del fabbricato edificato anteriormente all'epoca censuaria 1988/89:

L'immobile costruito anteriormente all'epoca censuaria di riferimento, deve essere valutato con riguardo ai prezzi 1988/89 deprezzandolo con un opportuno coefficiente in rapporto alla vetustà¹ e allo stato di conservazione.

- Coefficienti per vetustà:

Età del fabbricato	Coefficiente rispetto allo stato di conservazione		
	Buono (manutenzione ordinaria)	Mediocre	Scarso (nessuna manutenzione)
da 0 a 15 anni Fabb. nuovo o recente	0.95	0.92	0.90
da 15 a 30 anni Fabb. vecchio	0.85	0.80	0.75
oltre 30 anni Fabb. vetusto	da 0.80 a 0.75	da 0.75 a 0.70	da 0.70 a 0.60

¹ Degrado ordinario di un fabbricato rispetto all'epoca censuaria (88/89) che deve tenere conto anche dello stato di manutenzione dello stesso

Determinazione del valore dell'impianto fisso

Valore dell'impianto costruito successivamente all'epoca censuaria 1988/89:

L'impianto deve essere valutato con riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988/89 senza alcun deprezzamento anche qualora edificato successivamente.

Valore dell'impianto costruito anteriormente all'epoca censuaria 1988/89:

L'impianto costruito anteriormente all'epoca censuaria di riferimento, deve essere valutato con riguardo ai prezzi 1988/89 deprezzandolo con un opportuno coefficiente in rapporto all'obsolescenza tecnica².

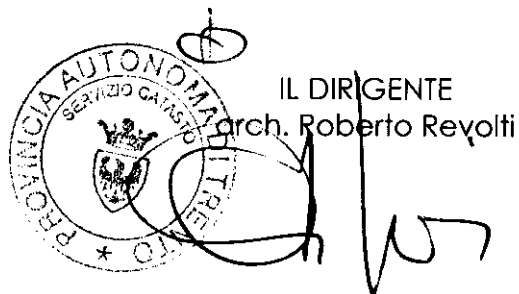
- Coefficienti per obsolescenza tecnica: (vita media 20 anni con manutenzione ordinaria)

Età dell'impianto	Coefficiente
da 0 a 5 anni	0.90
da 6 a 10 anni	0.75
da 11 a 15 anni	0.60
da 16 a 20 anni	0.45

Si ricorda che in Porting Fabbricati/Stime D-E, i coefficienti sopra descritti vanno applicati ai singoli "Elementi" di stima individuati.

Per qualsiasi chiarimento contattare il geom. Alberto Fronza:
tel. 0461-491659 / e-mail: alberto.fronza@provincia.tn.it

Distinti saluti.


IL DIRIGENTE
Arch. Roberto Reyolli

²Degrado ordinario di un impianto rispetto all'epoca censuaria (88/89) in relazione anche al concetto che gli stessi risultano superati da nuove tecnologie