



agenzia del
Territorio

Ufficio Di Milano

PREZZARIO DI MASSIMA PER LE STIME

N.C.E.U.

DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A

DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

A

VALORE DI COSTRUZIONE

1	22/01/02	Revisione generale	M.Chiavarini	M.Di Giulio	G.Badagliacca
0	20/12/01	Emissione	M.Chiavarini	A.Cortese	M.Chiavarini
Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato

Contenuto.

1 – Tettoie.

2 – Costruzioni civili e industriali.

3 – Capannoni.

4 – Pavimentazioni.

5 – Recinzioni.

6 – Impianti.

7 – Costruzioni speciali.

8 – Detrazioni per vetustà.

9 – tasso di capitalizzazione.

1 - Tettoie

a) Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura piana in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale:

£/mq 100.000 €/mq 51,65

b) Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a m. 4-5; copertura comunque configurata con elementi orizzontali (arcarecci); eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso:

£/mq 150.000 €/mq 77,47

c) Tettoie a destinazione particolare: (ad es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, etc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifinitura accurati; presenza di servizi e/o impianti:

£/mq 350.000 €/mq 180,76

2 - Costruzioni civili e industriali

a) Costruzioni comuni, ad uno o più piani a destinazione industriale o commerciale; strutture in cemento armato con copertura gettata in opera, altezza non superiore a 3-4 m (per piano); pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso:

- a un piano £/mq 400.000 €/mq 206,58

- a più piani £/mq 150.000 €/mq 77,47

seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%

b) Costruzioni speciali, ad uno o più piani; struttura (c.a. o acciaio o mista) portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli; rifiniture normali:

£/mq 600.000 €/mq 309,87

seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%.

c) Costruzioni ad un piano, caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri, e da un grado di rifinitura accurato (palestre, discoteche, locali per pubblico spettacolo etc.):

£/mq 700.000 €/mq 361,52

per seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%.

d) Costruzioni per civili abitazioni, non caratterizzate da strutture o impianti di rilevanza superiore alla norma, nuove o vecchie ristrutturate

£/mq 300.000 €/mq 154,94

e) Costruzioni per uffici, aventi struttura in c.a. o acciaio o mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati e impianti di una certa rilevanza (ad es. condizionamento d'aria):

£/mc 400.000 € /mc 206,58

f) Edifici a destinazione particolare: caratterizzati generalmente da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato, come case di cura, grandi magazzini etc.:

£/mc 500.000 € /mc 258,23

per seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%.

g) Alberghi.

£/stanza 80.000.000 € /stanza 41.316,55
 £/posto letto 40.000.000 € /posto letto 20.658,28

h) Caveau.

- Camere di sicurezza per banche:

£/mc 1.000.000 € /mc 516,46

- Camere di sicurezza per gioiellerie e attività di commercio preziosi:

£/mc 800.000 € /mc 413,17

i) Edificio scolastico; scuola media - tre piani f.t. - struttura in elementi prefabbricati integrati da getti in opera dei pilastri ed altre componenti - copertura piana - serramenti in alluminio - finiture normali - impianti: riscaldamento, ascensore, antincendio, radiodiffusione, telefonico, etc.:

£/mc 180.000 € /mc 92,96

£/mq 700.000 € /mq 361,52

3 - Capannoni

a) Ad un piano, struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri (5), compresi impianti:

- per luci fino a mt.10	£/mq 250.000	€ /mq 129,11	:
- per luci fino a mt.15	£/mq 320.000	€ /mq 165,27	:
- per luci fino a mt.20	£/mq 415.000	€ /mq 214,33	:
- per luci fino a mt.30	£/mq 480.000	€ /mq 247,90	:

+ 10% → 181,797
 (7 m h)

per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%.

per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%.

b) Ad un piano, aventi struttura a copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a mt. 5, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante:

- per strutture leggere £/mq 300.000 €/mq 154,94

- per strutture medio-pesanti £/mq 400.000 €/mq 206,58

per altezze superiori ai 5 mt applicare gli incrementi di prezzo indicati nel caso dei capannoni di cui al punto precedente.

4 - Pavimentazioni

Pavimentazione delle aree scoperte di pertinenze industriali compreso sottofondo:

- pavimentazione in conglomerato bituminoso £/mq 70.000 €/mq 36,15

- pavimentazione in conglomerato cementizio £/mq 75.000 €/mq 38,73

- pavimentazione in piastrelle di grès £/mq 100.000 €/mq 51,68

5 - Recinzioni per h=2,50 ml

Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura:

- in acciaio verniciata £/ml 200.000 €/ml 103,29

- in rete metallica con pannelli in c.a.v. £/ml 125.000 €/ml 64,56

- in muratura ordinaria £/ml 375.000 €/ml 193,67

- in blocchi Trieste o Rosa Cometa £/ml 250.000 €/ml 129,11

per altezze superiori - incremento del 20% al ml. in altezza.

6 – Impianti

- Distributori per carburanti a colonna con funzionamento automatico:

£/cad 20.000.000

€/cad 10.329,14

- Serbatoi interrati per carburanti, in lamiera:

• Capacità	mc	3	£/cad	2.000.000	€/cad	1.032,91
• Capacità	mc	5	£/cad	2.800.000	€/cad	1.446,08
• Capacità	mc	7	£/cad	3.400.000	€/cad	1.755,95
• Capacità	mc	9	£/cad	4.000.000	€/cad	2.065,83
• Capacità	mc.	11	£/cad	4.500.000	€/cad	2.324,06
• Capacità	mc.	13	£/cad	5.300.000	€/cad	2.737,22
• Capacità	mc.	15	£/cad	6.000.000	€/cad	3.098,74
• Capacità	mc.	20	£/cad	7.500.000	€/cad	3.873,43
• Capacità	mc.	25	£/cad	9.300.000	€/cad	4.803,05
• Capacità	mc.	30	£/cad	11.500.000	€/cad	5.939,25

per serbatoi come sopra ma non interrati, il costo diminuisce del 10%.

- Serbatoi e vasche in cemento armato:

• Capacità	da mc 10 a mc 20	£/mc 300.000	€/mc 154,94
• Capacità	da mc 40 a mc 50	£/mc 250.000	€/mc 129,11
• Capacità	da mc 80 a mc 100	£/mc 200.000	€/mc 103,29

per valori intermedi interpolare linearmente.

- Pese a ponte:

• Portata	Q.li	80	£/cad	18.000.000	€/cad	9.296,22
• Portata	Q.li	100	£/cad	20.000.000	€/cad	10.329,14
• Portata	Q.li	150	£/cad	25.000.000	€/cad	12.911,42
• Portata	Q.li	200	£/cad	30.000.000	€/cad	15.493,71
• Portata	Q.li	250	£/cad	35.000.000	€/cad	18.075,99

- Montacarichi:

• Portata	Q.li	1	Fermate n°2	£/cad	5.000.000	€/cad	2.582,28
• Portata	Q.li	1	Fermate n°3	£/cad	6.000.000	€/cad	3.098,74
• Portata	Q.li	5	Fermate n°2	£/cad	12.000.000	€/cad	6.197,48
• Portata	Q.li	5	Fermate n°3	£/cad	15.000.000	€/cad	7.746,85
• Portata	Q.li	10	Fermate n°2	£/cad	18.000.000	€/cad	9.296,22
• Portata	Q.li	10	Fermate n°3	£/cad	20.000.000	€/cad	10.329,14

- Frigoriferi (compreso costo della cella):

• Frig/ora	1.200	£/frig.ora	25.000	€/frig.ora	12,91
• Frig/ora	2.200	£/frig.ora	22.000	€/frig.ora	11,36
• Frig/ora	3.600	£/frig.ora	18.000	€/frig.ora	9,30
• Frig/ora	5.000	£/frig.ora	15.000	€/frig.ora	7,75
• Frig/ora	9.000	£/frig.ora	13.000	€/frig.ora	6,71
• Frig/ora	15.000	£/frig.ora	11.000	€/frig.ora	5,68
• Frig/ora	30.000	£/frig.ora	10.000	€/frig.ora	5,16

-Travi in cemento armato per sostegno e guida dei carrelli con paranco:

• Portata	Kg 2.000	£/ml 60.000	€/ml	30,99
• Portata	Kg 20.000	£/ml 100.000	€/ml	51,65

per valori intermedi interpolare linearmente.

- Rotaie (sostenute da strutture murarie) fissate ai sostegni £/ml 350.000 €/ml 180,76

- Raccordo ferroviario £/ml 700.000 €/ml 361,52

- Sottostazioni elettriche di trasformazione (connesse ad edifici di civile abitazione).

£/mc 100.000 €/mc 51,65

- Sottostazioni elettriche di trasformazione (connesse ad impianti petroliferi, petrolchimici, etc.).

Comprendono essenzialmente :

una sala ove sono installate in modo visivo le apparecchiature di controllo a distanza;

una sala quadri elettrici;

servizi.

• Maggiore di 2.000 Kw/A	£/Kw/A 25.000.000	€/Kw/A 12.911,42
• Minore di 1.000 Kw/A	£/Kw/A 15.000.000	€/Kw/A 7.746,85

COSTO MEDIO DEGLI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI DI CARATTERISTICHE STANDARD.

DESCRIZIONI	POTENZIALITA' DEGLI IMPIANTI					
	KL/1000		KL/1700		KL/3000	
Superfici fondiarie occupate	mq. 600		mq. 1.800		mq. 2.400	
Preparazione del piazzale	£ 40.000.000	€ 20.658,28	£110.000.000	€ 56.810,26	£ 150.000.000	€ 77.468,53
Pensiline-serbatoi-manufatti	£ 145.000.000	€ 64.886,25	£280.000.000	€ 144.607,93	£ 340.000.000	€ 175.595,35
Erogatori-reclamistica-attrezzature	£ 80.000.000	€ 41.316,55	£120.000.000	€ 61.974,83	£ 160.000.000	€ 82.633,10
Negozi	-----	-----	£ 15.000.000	€ 7.746,85	£ 30.000.000	€ 15.493,71
Bar - altri servizi	-----	-----	-----	-----	£ 120.000.000	€ 61.974,83
Costo medio delle aree in zone extraurbane	£ 30.000.000	€ 15.493,71	£ 90.000.000	€ 46.481,12	£ 120.000.000	€ 61.974,83
TOTALE INVESTIMENTO	£ 295.000.000	€ 152.354,79	£615.000.000	€ 317.620,99	£ 920.000.000	€ 475.140,35
VALORI UNITARI	£/mq 491.670	€/mq 253,93	£/mq 341.670	€/mq 176,46	£/mq 383.330	€/mq 197,97

Valori al 1989 (Fonte AGIP).

Serbatoi in c.a., vuoto per pieno, solo opere murarie:

£/mc 200.000 €/mc 103,29

7 - Costruzioni speciali

Parcheggio multipiano: autoparcheggio di tipo aperto interamente f.t. a sei piani - posti macchina n° 1.300 - Struttura in acciaio - Copertura accessibile - Due rampe di accesso - Gruppo scala e servizi con quattro ascensori - Uffici al p.t. - Impianto antincendio autonomo - Segnalazione posti liberi - Serramenti in ferro - Sbarre autonome ai piani:

£/p.m. 15.000.000 €/p.m. 7.746,85

8 - Detrazioni per vetustà

Immobili:	fino a 5 anni	10%
	fino a 10 anni	20%
	fino a 20 anni	40%
Impianti:	nuovi	10%
	recenti	30%
	vecchi (funz.)	50%

9 - tasso di capitalizzazione

Fabbricati ed area: 0,02
 Impianti: 0,02