



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 divisori 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 £/mc 150.000 **€mc 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 ristrutturare

£/mc 300.000 **€mc 154,94**

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

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

DESCRIZIONI	POTENZIALITA' DEGLI IMPIANTI					
	KL/1000		KL/1700		KL/3000	
	mq. 600		mq. 1.800		mq. 2.400	
Superfici fondiarie occupate						
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