

VALORI TABELLARI DA UTILIZZARSI PER LE STIME DI UNITA' IMMOBILIARI RIENTRANTI NELLE CATEGORIE A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE PER LA PROVINCIA DI VERONA. (VALORI DI COSTRUZIONE A NUOVO RIFERITI AL BIENNIO CENSUARIO 88/89)

A) VALORI DELLE COSTRUZIONI (NB - IL VALORE DELL'AREA DEVE ESSERE CONTEGGIATO A PARTE).

A-1) VALORI DI COSTRUZIONI GENERALMENTE CLASSATE IN CAT.RIE D/1, D/7 e D/8.

Tettoie

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

£/ mq.80.000	€ mq.40,00
-----------------	---------------

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, eventuale presenza di muri divisori o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso:

£/ mq.120.000	€ mq.60,00
------------------	---------------

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

£/ mq.300.000	€ mq.150,00
------------------	----------------

Costruzioni Civili ed Industriali

Costruzioni comuni: ad uno o più piani a destinazione industriale (D7) o commerciale (D8); strutture in cemento armato con copertura gettata in opera, altezza non superiore a m. 3 - 4 (per piano); pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso:

- ad un piano 6 per ogni piano	£/mq.350.000	€ mq.180,00
- seminterrati o interrati	Riduzione del prezzo del	20%
- a più piani (ai soli fini di confronto)	£/mc 80.000	€mc 40,00

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.500.000	€mq.250,00	
- seminterrati o interrati	Riduzione del prezzo del	20%

Uffici e servizi nell'ambito di complessi industriali: non caratterizzate da strutture o impianti di rilevanza superiore alla norma, nuove o vecchie ristrutturare:

	da	£/ mq.600.000	€ mq.300,00
	a	£/ mq.750.000	€ mq.400,00

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

	da	£/mq.800.000	€mq.400,00
	a	£/ mq.1.200.000	€mq.600,00

Capannoni

Capannoni ad un piano: aventi 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, compresi impianti:

Per luci fino a mt. 10		£/ mq.250.000	€ mq.130,00
Per luci fino a mt. 15		£/ mq.300.000	€ mq.150,00
Per luci fino a mt. 20		£/ mq.350.000	€ mq.180,00
Per luci fino a mt. 30		£/ mq.400.000	€ mq.200,00

- 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%.

Capannoni ad un piano: aventi struttura e 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 (capannone avicolo)		£/ mq.150.000	€mq.80,00
Per strutture medio pesante		£/ mq.300.000	€ mq.160,00

- Per altezze superiori ai 5 metri applicare gli incrementi di prezzo indicati nel caso dei capannoni di cui al punto precedente.

Cabine elettriche:

**vedi convenzione con
E.N.E.L.**

Impianti fissi industriali

Montacarichi

Portata q.li 1 fermate 2	cadauno	£.5.000.000	€2.580,00
Portata q.li 1 fermate 3	cadauno	£.6.000.000	€3.100,00

Portata q.li 5 fermate 2	cadauno	£.12.000.000	€6.200,00
Portata q.li 5 fermate 3	cadauno	£.15.000.000	€7.750,00
Portata q.li 10 fermate 2	cadauno	£.18.000.000	€9.300,00
Portata q.li 10 fermate 3	cadauno	£.20.000.000	€10.300,00

Carriponte

Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 2 tonn.e scartamento (luce) di 11,00	cadauno	£11.000.000	€5.680,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 11,00	cadauno	£.16.000.000	€8.263,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 16,00	cadauno	£.19.000.000	€9.813,00
Carroponte monotrave con carrello-paranco della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) superiore a m. 16,00 per ogni metro in più	cadauno	£.1.000.000	€516,00
Carroponte bitrave con carrello-argano della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 11,00	cadauno	£.22.000.000	€11.362,00
Carroponte bitrave con carrello-argano della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 16,00	cadauno	£.26.000.000	€13.428,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 11,00	cadauno	£.33.000.000	€17.043,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 6 tonn.e scartamento (luce) di 16,00	cadauno	£.37.000.000	€19.110,00
Carroponte bitrave con carrello a doppio argano della portata di 10 tonn.e scartamento (luce) di 11,00	cadauno	£44.000.000	€22.724,00
Carroponte monotrave con carrello paranco della portata di 2 tonn.e scartamento (luce) di 16,00	cadauno	£48.000.000	€24.790,00

Pesa Mod. Zattera

Dimensioni m. 3x 18 Portata t. 80	cadauna	£ 45.000.000	€ 23.000,00
-----------------------------------	---------	---------------------	--------------------

Parcheggi

Parcheggio multipiano	per posto auto	£.15.000.000	€7.750,00
	A mq da	£/mq.500.000	€/mq.250,00
	a	£/mq.600.000	€/mq.300,00

Distributori Carburanti

Chiosco gestore completo di isola in muratura ordinaria o prefabbricato:

	da	£/mq.600.000	€ mq.300,00
	a	£/ mq.1.200.000	€ mq.600,00

Pensilina (completa di plinti):

A montante centrale	da	£/mq.250.000	€mq.130,00
	a	£/mq.300.000	€mq.150,00
A più montanti	da	£/mq.200.000	€mq.110,00
	a	£/mq.260.000	€mq.130,00

Serbatoi in ferro compresa installazione:

Capacità mc. 3	a corpo	£. 1.000.000	€520,00
Capacità mc. 5	a corpo	£.2.200.000	€1.150,00
Capacità mc. 7	a corpo	£. 2.600.000	€1.350,00
Capacità mc. 10	a corpo	£. 3.100.000	€1.600,00
Capacità mc. 15	a corpo	£. 3.700.000	€1.900,00
Capacità mc. 20	a corpo	£. 4.500.000	€2.350,00

Pompe erogatrici compresa installazione:

Pompa meccanica	a corpo	£. 3.000.000	€1.600,00
Pompa elettronica singola	a corpo	£. 6.000.000	€3.100,00
Pompa elettronica doppia	a corpo	£. 11.000.000	€5.700,00
Asfaltatura piazzale		£/ mq.20.000	€mq.10,00

Impianto G.P.L. da 30 mc con fabbricato di protezione serbatoio in cls e due pompe erogatrici:

Materiale	a corpo	£ 30.000.000	€16.000,00
Installazione	a corpo	£ 40.000.000	€21.000,00

A-2) VALORI DI COSTRUZIONI GENERALMENTE CLASSATE IN CAT.RIE D/2, D/3, D/4, D/5 e D/6

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

Alberghi:	da	£/posto letto 15.000.000	€posto letto 8.000,00
	a	£/posto letto 40.000.000	€posto letto 20.000,00
Alberghi:	da	£/stanza 25.000.000	€stanza 13.400,00
	a	£/stanza 60.000.000	€stanza 319.000,00
Alberghi (ai soli fini di valutazione di un confronto)	da	£/mc.300.000	€mc.155
	a	£/mc.450.000	€mc.230
	da	£/mq.800.000	€mq.415
	a	£/ mq.1.300.000	€mq.670
Banche:	da	£/mc.300.000	€mc.155
	a	£/mc.500.000	€mc.258
	da	£/mq.900.000	€mq.465
	a	£/ mq.1.500.000	€mq.775
seminterrati o interrati	Riduzione del prezzo del		30%

Caveau: Camere di sicurezza per banche, camere di sicurezza per gioiellerie e attività di commercio preziosi:

£/mc 600.000	€mc 310,00
--------------	---------------

Costruzioni ad un piano: caratterizzato da ampie superfici coperte, liberi da pilastri, e da un grado di rifinitura accurato (palestre, discoteche, locali pubblici, spettacoli etc.)

£/mq 700.000	€mq 350,00
--------------	---------------

- seminterrati o interrati	Riduzione del prezzo del		20%
Teatri - Cinema:	da	€mq.550.000	€ mq.300,00
	a	€mq.700.000	€ mq.350,00
Grandi magazzini:	da	£/mq.450.000	€ mq.230,00
	a	€mq.650.000	€ mq.335,00
- seminterrati o interrati	Riduzione del prezzo del		30%

Case di cura:	da	£/posto letto 20.000.000	€posto letto 10.000,00
	a	£/posto letto 60.000.000	€posto letto 30.000,00
Case di cura:	da	£/mq.900.000	€ mq.465,00
	a	£/mq1200000	€ mq.620,00
- seminterrati o interrati		Riduzione del prezzo del	30%

Impianti Sportivi

Palestre:	da	£/mq.500.000	€mq.250,00
	a	£/mq.600.000	€mq.300,00
Spogliatoi per palestre e impianti sportivi		£/mq.220.000	€mq.115,00
Campi da calcio		£/mq.20.000	€mq 10,00
Campi da tennis (cadauno)	da	£. 25.000.000	€mq 12.900,00
	a	£. 50.000.000	€mq 25.800,00
Piscina (piccola)		£/mq.350.000	€mq 180,00
Piscina (grande)		£/mq.450.000	€mq 230,00

A-3) VALORI DI COSTRUZIONI GENERALMENTE CLASSATE IN CAT.RIA D/10.

Strutture e impianti per colture protette (prezzi per serre di mq 1000).

Serre in acciaio zincato, copertura tetto e fiancate in vetro giardiniera spessore mm. 3-4; portelli di aerazione di colmo e laterali cm. 150; elemento a non più di tre sostegni di m. 9-10 cadauno; peso struttura Kg/mq 14-16 completo di fondazioni e motorizzazione aperture.	£/mq 105.000	€mq 60,00
Serre con struttura portante e di copertura in profilati in acciaio zincato 4 sostegni per campata, con luce non inferiore a mt. 8 predisposto per copertura con materiale plastico rigido completo di copertura e fondazione.	£/mq 67.000	€mq 35,00
Serre con struttura portante e di copeprtura in nastro di acciaio zincato con 2-4 sostegni per campata di 6-10 mt. di luce, completa di manto di copertura in PVC spess: 15/100 e ancoraggio su plinti.	£/mq 35.000	€mq 18,00

Attrezzature interne ed impianti:

Bancali coltivazione	in c.a.	£/mq 37.000	€mq 19,00
Bancali coltivazione	lamiera	£/mq 50.000	€mq 26,00
Bancali coltivazione	Alluminio semoventi	£/mq 75.000	€mq 39,00
Intercapedine interna alla serra in poliestere su cavi		£/mq 15.000	€mq 8,00

Rete antigrandine esterni		£/mq 6.200	€mq 3,00
Motorizzazione per detti		£/mq 12.000	€mq 6,00

B) VALORI UNITARI (MQ.) DI AREE DESTINATE AD OSPITARE LE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE "SPECIALE" E "PARTICOLARE". (NB - IL VALORE DELL'AREA DEVE ESSERE SOMMATO AI VALORI DELLE COSTRUZIONI; BIENNIO CENSUARIO DI RIFERIMENTO 88/89).

B-1) VALORI RELATIVI ALLE CATEGORIE D/1, D/7 e D/8.

VERONA E ZONA LAGO

Ubicazione	Da £/mq. €mq.	A £mq. €mq.
Pregiata	150.000 75.00	200.000 100.00
Mediamente pregiata	100.000 50.00	150.000 75.00
Scarsamente pregiata	60.000 30.00	100.000 50.00

LEGNAGO - CEREA - BOVOLONE - S. BONIFACIO - COLOGNA V.TA

Ubicazione	Da £/mq. €mq.	A £mq. €mq.
Pregiata	60.000 30.00	80.000 40.00
Mediamente pregiata	45.000 23.00	60.000 30.00
Scarsamente pregiata	30.000 16.00	45.000 23.00

COMUNI DI MINOR PREGIO

Ubicazione	Da £/mq. €mq.	A £mq. €mq.
Pregiata	50.000 25.00	60.000 30.00
Mediamente pregiata	40.000 20.00	50.000 25.00
Scarsamente pregiata	30.000 15.00	40.000 20.00

COMUNI LIMITROFI ALLA CITTÀ

Ubicazione	Da £/mq. €mq.	A £mq. €mq.
Pregiata	100.000 50.00	150.000 75.00
Mediamente pregiata	70.000 35.00	100.000 50.00
Scarsamente pregiata	40.000 20.00	70.000 35.00

AREE AGRICOLE

Ubicazione	Da £/mq. €mq.	A £mq. €mq.
Comuni Pregiati	8.000 4.00	10.000 5.00
Comuni scarsamente pregiati	5.000 2.50	8.000 4.00

B-2) VALORI RELATIVI ALLE CATEGORIE D/2, D/3, D/4, D/5 e D/6.

VERONA E ZONA LAGO

Ubicazione	Da £/mq. €/mq.	A £mq. €/mq.
Pregiata	200.000 100.00	300.000 150.00
Mediamente pregiata	150.000 75.00	200.000 100.00
Scarsamente pregiata	100.000 50.00	150.000 75.00

LEGNAGO - CERA - BOVOLONE - S. BONIFACIO - COLOGNA V.TA

Ubicazione	Da £/mq. €/mq.	A £mq. €/mq.
Pregiata	90.000 45.00	120.000 60.00
Mediamente pregiata	70.000 35.00	90.000 45.00
Scarsamente pregiata	50.000 25.00	70.000 35.00

COMUNI DI MINOR PREGIO

Ubicazione	Da £/mq. €/mq.	A £mq. €/mq.
Pregiata	70.000 35.00	90.000 45.00
Mediamente pregiata	60.000 30.00	70.000 35.00
Scarsamente pregiata	40.000 20.00	60.000 30.00

COMUNI LIMITROFI ALLA CITTÀ

Ubicazione	Da £/mq. €/mq.	A £mq. €/mq.
Pregiata	150.000 75.00	200.000 100.00
Mediamente pregiata	100.000 50.00	150.000 75.00
Scarsamente pregiata	60.000 30.00	100.000 5.00

C) SAGGI DI INTERESSE CONSIGLIATI NELLA VALUTAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE.

CATEGORIA	DESTINAZIONE	TASSO DI REDDITIVITÀ
D/1	Opifici, Cabine Elettriche.	2%
D/2	Alberghi	3%
D/3	Teatri	2% - 3%
D/4	Case di cura	2% - 3%
D/5	Istituti di credito	3%
D/6	Impianti sportivi	2%
D/7	Fabbricati industriali	2%
D/8	Fabbricati Commerciali	2% - 3%
D/9	Fabbricati Galleggianti	2% - 3%
D/10	Fabbricati Agricoli	1% - 3%
E/1		2%

E/2		2%
E/3		2%
E/4		2%