

PREZZIARIO DI MASSIMA PER LE STIME DEI FABBRICATI RURALI O PORZIONI DEGLI STESSI CLASSIFICABILI NELLA CATEGORIA D/10.

..... .

Nella valutazione delle unità immobiliari classificabili nelle categorie D/10 si dovrà tenere conto di norma del valore di costo o di mercato delle componenti principali che compongono qualsiasi fabbricato.

In particolare le componenti da considerare sono:

- il valore di costo dei fabbricati esistenti (valore vetustato se trattasi di vecchi fabbricati);
- il valore di mercato dell'intero lotto su cui insiste/ono il/i fabbricato/i;
- il valore di costo della sistemazione delle aree esterne;
- Il costo impianti fissi (non ordinari cioè elettrico, idrico, etc.) eventualmente presenti.

Nella determinazione del valore complessivo degli edifici è necessario, qualora risulti possibile e significativo, differenziare i valori unitari dei corpi di fabbrica costituenti il compendio immobiliare in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia costruttiva, alle finiture e dotazione impiantistica presenti, alla vetustà, etc,

Per i fabbricati edificati successivamente all'epoca censuaria di riferimento 1988/89 può farsi riferimento ai prezzi unitari esposti di seguito, senza alcun deprezzamento.

Per i fabbricati edificati prima del biennio 1988/89 in stato di conservazione scadente e/o con caratteristiche costruttive obsolete, deve essere valutato - con riguardo ai prezzi 1988/89 - un opportuno coefficiente di deprezzamento in rapporto, in particolare, alla vetustà, alla obsolescenza tecnologica e funzionale, ed ad ulteriori aspetti che ordinariamente caratterizzano il valore di un immobile.

1 - TETTOIE

1.a - Tettoie di tipo semplice a struttura portante in legno di tipo leggero per luci modeste (non superiori a mt 4.00 ed altezza non superiore a mt 3.00) con copertura in lastre ondulate o ordinari coppi, e pavimentazione in terra battuta: **€/mq. 40,00- 70,00**

(il valore minimo è da riferire a manufatti realizzati con materiali economici e/o di recupero)

1.b - Tettoie con struttura portante metallica con altezza medio di circa mt 4.50, con luci considerevoli, copertura con travi o arcarecci reticolari, con presenza di murature divisorie o perimetrali, e pavimentazione in battuto di cemento: **€/mq. 100,00**

1.c -Tettoie con struttura portante in mattoni o muratura portante in laterizio con altezza media di circa mt 4.50, con luci considerevoli, copertura con travi o arcarecci reticolari con presenza di murature divisorie o perimetrali e pavimentazione in battuto di cemento: **€/mq. 150,00**

1.d - Tettoie a struttura particolare con struttura portante in c.a.p. con altezza superiore a mt 4.50 con luci considerevoli, copertura con travi c.a.p. e presenza di murature divisorie o perimetrali e pavimentazione in battuto di cemento: **€/mq. 180,00.**

2 - CAPANNONI

Capannoni per aziende zootecniche, aziende florovivaistiche e laboratori di trasformazione compresi i relativi accessori quali servizi igienici, spogliatoi, uffici, locali di vendita al dettaglio di stretta dipendenza dell'attività specifica.

2.a - ad un piano struttura mista ad una o più campate in c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura e portanti), pareti di tamponamento in muratura a vista o c.a.v. , altezza alla linea di gronda fino a 5,00 ml, Compresa impiantistica ordinaria:

luci fino a mt, 4,00 € 220,00/mq;

luci fino a mt, 10,00 € 300,00/mq.

2.b - ad un piano struttura mista ad una o più campate pilastri in mattoni o laterizio portante e travi di copertura portanti con capriate in legno o metallo, pareti di tamponamento in muratura di laterizio, altezza alla linea di gronda fino a 5,00 ml. **Stato conservazione buono: €. 200,00**

3 - SERRE

Serre per aziende florovivaistiche (nel valore non sono considerati gli eventuali accessori, quali centrale termica, servizi igienici, spogliatoi, vasche di raccolta acque, etc, che, se esistenti, vanno valutati a parte.

3.a - Serre di tipo semplice, multitunnel freddi o riscaldati a struttura portante in tubolari metallici di tipo leggero per luci modeste con copertura in materiali vinilico ecc... e pavimentazione in terra battuta: **€/mq. 12,00;**

3.b - Serre e avanserre di tipo medio con struttura portante metallica con altezza non inferiore a ml. 3 con luci medie, copertura con travi o arcarecci reticolari con presenza di murature divisorie e perimetrali di tipo leggero e pavimentazione in battuto di cemento: **€/mq. 40,00;**

3.c - Serre in ferro/vetro con struttura portante metallica con luci considerevoli con altezza non inferiore a ml. 3/4 con luci medie, copertura con travi o arcarecci reticolari con presenza di murature divisorie e perimetrali di tipo ordinario e pavimentazione in battuto di cemento e utilizzate anche per vendita diretta: **€/mq. 100,00.**

4 - UFFICI

Uffici con struttura in c.a., mista o in acciaio, con finiture medie, dotati di servizi e impianti autonomi o centralizzati, con pavimenti e serramenti adeguati all'utilizzo: **€/mq. 450,00**

5 - AGRITURISMO

L'agriturismo può definirsi un'attività turistica a tutti gli effetti che è caratterizzata, oltreché dalla presenza di attività/spazi/locali, etc destinati all'attività agricola, anche da locali, servizi ed attività aventi destinazione specifica di tipo ricettiva.

Si indicano i valori per le destinazioni ricettiva più frequentemente riscontrabili:

Residenziale-ricettiva €/mq. 450,00

Residenziale-benessere €/mq. 500,00

Tettoie (vedi descrizione di riferimento specifica)

Pergolati €/mq. 50,00

Impianti sportivi annessi (campi da tennis, bocce, calcetto ecc...): **€/mq. 30,00**

Locali per la ristorazione **€/mq. 400,00**

6 - AREE

Per il lotto di terreno (da considerare nella sua intera consistenza come risultante dal Tipo Mappale) sono applicabili valori unitari medi variabili **da €/mq 4,00-10,00**, in relazione all'importanza del comune, all'ubicazione rispetto al fronte strada, ed ad altre eventuali caratteristiche particolari aventi risvolti negativi o positivi sull'apprezzamento dello stesso terreno.

Per le aree esterne - limitatamente a quelle circostanti i manufatti - allorchè presentano interventi di sistemazione e di arredo di tipo semplice, si applicherà il costo unitario medio variabile **da 2,00-4,00 €/mq.**

7 - COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER EDIFICI ANTECEDENTI AL BIENNIO 1988/89.

Età di riferire al biennio 1988/89 e allo stato di conservazione

Età	Buono	Mediocre	Scarso
0-15	5%	8%	10%
15-30	15%	20%	25%
oltre 30	23%	28%	35%

E' necessario tenere conto del coefficiente di vetustà del fabbricato, solo se edificato prima del biennio 88/89 e mai ristrutturato.

La vetustà del fabbricato va indicata nel modello 2N parte II, nel quadro F o nella relazione tecnica allegata al documento Doc.Fa.

8 - IMPIANTI FISSI

Si ritengono impianti fissi quelle installazioni connesse o incorporate ai fabbricati o comunque strutturalmente costituenti parte integrante ed inscindibile del manufatto o immobile in cui sono presenti; anche agli impianti va applicato un coefficiente di deprezzamento.

Non sono da prendere in considerazione per la valutazione i trasformatori elettrici, macchine utensili in generale, impianti elettrici, idrico, riscaldamento, antincendio e simili perchè devono intendersi comprese nel costo dell'edificio.

Il valore dell'impianto fisso, da riferire alla sua stessa tipologia e potenzialità, va determinato secondi i criteri sottoriportati:

- determinazione del valore dell'impianto fisso al biennio 1988/89;
- applicazione delle percentuali di deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica per gli impianti fissi acquistati prima del biennio 1988/89;

Per determinare il valore dell'impianto all'epoca censuaria di riferimento conoscendo il valore ad una determinata annualità successiva al 1988/89, è necessario ricondurlo al biennio di riferimento - 1988/89 - con i coefficienti ISTAT.

Negli impianti fissi si fanno rientrare letamaie, vasche liquami, vasche raccolta acque, ect.....,

per i quali si indicano i seguenti valori:

mc	€/cad.		mc	€/cad.		mc	€/cad.
3	1.000,00		9	2.000,00		20	3.750,00
5	1.400,00		11	2.250,00		25	4.650,00
7	1.700,00		15	3.000,00		30	5.750,00

Per i silos verticali o orizzontali si procederà a valutazione caso per caso.
Letamaie con volumetria maggiore di 30 mc (da definire)
Silos per granoturco avente caratteristiche (da definire)

9 - COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER IMPIANTI FISSI ANTECEDENTI AL BIENNIO 1988/89.

Età	Buono
0 - 5	7%
6 - 10	24%
11 - 15	39%
16 - 20	55%

Como, 18 Sett, 2012

Ufficio Provinciale di Como

Ordine degli Ingegneri di Como

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggi e Conservatori di Como

Ordine dei Dottori Agronomi di Como

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Como

Collegio dei Periti Edili e dei Periti Laureati di Como

Collegio dei Periti Agrari di Como