

COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE SPECIALI D

I costi indicati nelle successive slides comprendono:

- scavi/reinterri
- fondazioni
- struttura
- pavimentazioni
- copertura
- serramenti
- fognatura
- serramenti
- impianto elettrico, idraulico, termico
- C4 = spese di progettazione, direzione lavori e collaudo
- C5 = oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 = oneri finanziari
- P = utile del promotore

COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/1-D/7

Zona	costo lotto (€/mq)	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6 e P (€/mq)
A-BERG	30-50	270
B	20-30	250
C	15-25	240
D	15-25	220
E	10-20	210

- **Il costo medio si riferisce ad un fabbricato ad uso deposito di superficie minore di 1000 mq, altezza pari a 6-7 m, piano T**
- Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq - e il costo del lotto

COEFFICIENTI CORRETTIVI

SUPERFICIE IMMOBILE

	K
< 1000 mq	1
1000-2000 mq	0,85-0,9
>2000 mq	0.75-0,8

ALTEZZA IMMOBILE

	K
4-5 m	0.93
6-7 m	1
8-9 m	1.07
>9 m	1.1

PIANO

	K
T	1
1	0.9
2	0.8
Seminterrato carrabile	0.7
Seminterrato non carrabile	0.5
Sottotetto agibile	0.3
Sottotetto non agibile	0.1

DESTINAZIONE

	K
Deposito	1
Esposizione	1.20-1.3
Laboratori-officine meccaniche	1.10-1.2
Servizi	1.10-1.2
Ufficio interno all'immobile	1.30-1.4

COEFFICIENTI DI VETUSTA' PER FABBRICATI

ETA' (riferita al biennio '88-'89)	STATO DI CONSERVAZIONE		
	BUONO	MEDIOCRE	SCARSO
Nuovo o recente (0-15 anni)	5%	8%	10%
Media (15-30 anni)	15%	20%	25%
Vetusta (> 30 anni)	20-25%	25-30%	30-40%

L'età del fabbricato è calcolata rispetto al biennio censuario: per es. l'età per un immobile costruito nel 1970 è pari a 19 anni (per un calcolo più preciso è necessario far riferimento alla tabella 1)

COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/8 COMMERCIALE

Zona	costo lotto	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6-P (€/mq)
A	40-50	550-650
B-C	30-40	450-550
D-E	25-35	350-450
BERG	60-70	600-700

Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq- e il costo del lotto

I costi inerenti a Immobili commerciali particolari (es. centri commerciali rilevanti, grandi magazzini, ecc) non rientrano nelle valutazioni espresse in questa pagina.

COSTI INDICATIVI PER CATEGORIE D/8 TERZIARIO

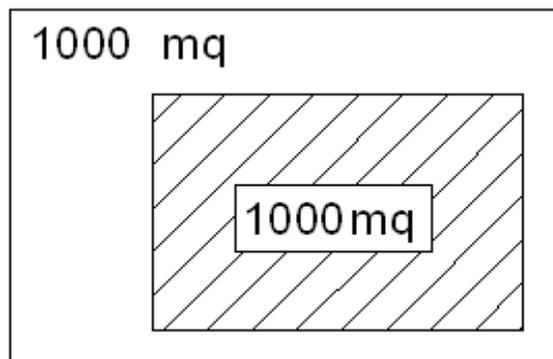
Zona	valore lotto	costo più frequente comprensivo dei costi C4-C5-C6-P (€/mq)
A	40-50	750-850
B-C	30-40	650-750
D-E	25-35	600-700
BERG	60-70	900-1000

Si deve aggiungere il costo per la sistemazione dell'area scoperta (pavimentazioni e recinzioni) - costo medio di riferimento pari a 35 €/mq - e il costo del lotto

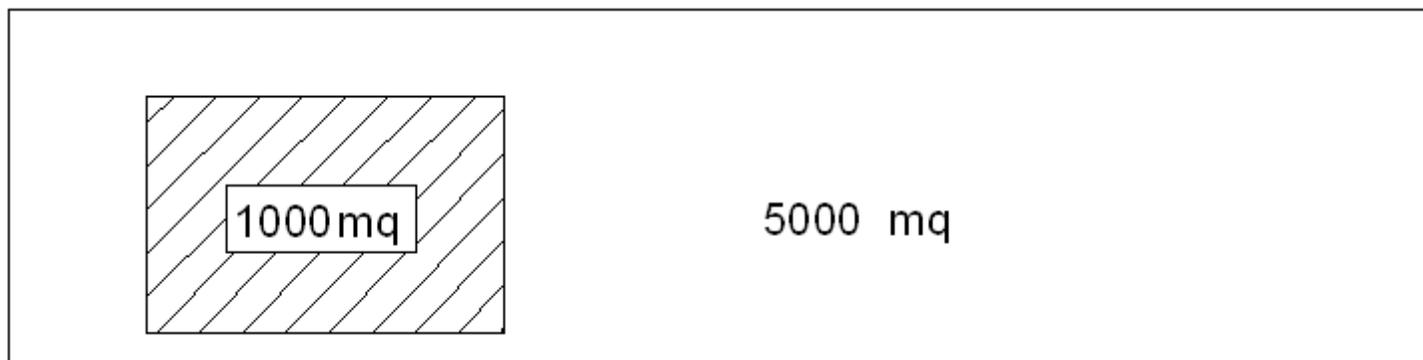
I costi inerenti a Immobili particolari (es. banche, ecc) non rientrano nelle valutazioni espresse in questa pagina.

ESEMPI DI CALCOLO PER FABBRICATI IN CATEGORIA D/7

CASO 1



CASO 2

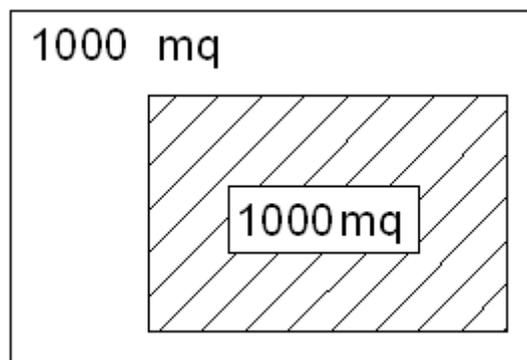


ESEMPIO PRATICO

COMUNE DI XXXXX

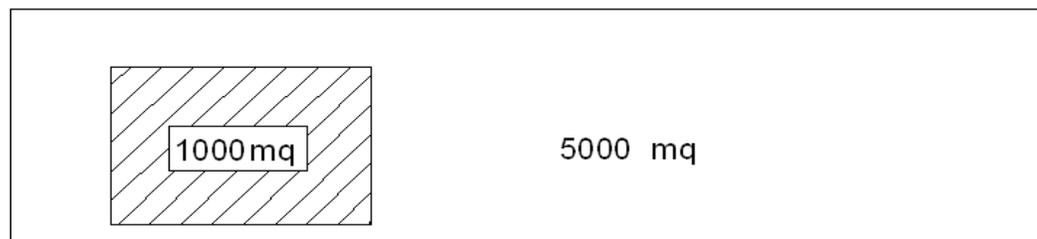
- costo costruzione comprensivo di oneri **230€/mq**
- valore lotto 30 €/mq
- costo sistemazioni superficie scoperta 35 €/mq

CASO 1:
Deposito di 1000 mq
altezza 7m
pianoT
Corte 1000 mq
Lotto 2000 mq



COMUNE DI XXXXXXXX

COSTO COSTRUZIONE (comprensivo di oneri) 1000 mq a 230 €/mq	230.000 €
VALORE LOTTO 2.000 a 30 €/mq	60.000 €
SISTEMAZIONE CORTE 1000 mq a 35 €/mq	35.000 €
TOTALE	325.000 €



CASO 2:

deposito di 1000 mq altezza 7m

pianoT

Corte 5000 mq

Lotto 6000 mq

COSTO COSTRUZIONE (comprensivo di oneri) 1000 mq a 230 €/mq	230.000 €
VALORE LOTTO 6.000 a 20 €/mq	120.000 €
SISTEMAZIONE CORTE 5000 mq a 35 €/mq	165.000 €
TOTALE	515.000 €