

# PRONTUARIO

## DEI VALORI UNITARI DI COSTO PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI

Ausilio per la determinazione della rendita catastale  
delle unità immobiliari a destinazione speciale e  
particolare (categorie D ed E) diffuse sul territorio  
della provincia di Treviso

*rif.to Epoca Censuaria - biennio economico  
1988/1989*

Aprile 2021

## INDICE

PREMESSA .....	3
INDICAZIONE DEI VALORI DI COSTO DA APPLICARE ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI .....	4
Valore di costo di riproduzione dei fabbricati e degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni .....	4
VALORE DELL'AREA .....	10

## PREMESSA

Il presente prontuario ha lo scopo di fornire uno strumento operativo a tutti i professionisti che si occupano di estimo catastale ed in particolare della determinazione della rendita delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Il calcolo della rendita catastale degli immobili appartenenti alle categorie dei gruppi “D” (immobili a destinazione speciale) ed “E” (immobili a destinazione particolare), come noto, avviene mediante stima diretta, contrariamente a quanto previsto per le categorie ordinarie, per le quali vige il sistema tariffario.

In particolare, nel presente prontuario sono riportati i valori di costo necessari per la stima con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario 1988 - 1989, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale.

I costi di riproduzione a nuovo dei fabbricati, qui riportati, sono comprensivi di tutti gli oneri e costi derivanti dalla costruzione (le spese tecniche, gli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari, ecc.), ma non comprendono il valore del sedime su cui si eleva la costruzione e dell’area ad essa pertinenziale, che viene indicato separatamente.

Da ultimo, si ritiene doveroso precisare che nessun prezzario può sostituirsi all’operato del tecnico estimatore, che potrà attribuire la rendita valutando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche accertate anche in sede di sopralluogo e considerando le particolari condizioni del mercato locale.

## INDICAZIONE DEI VALORI DI COSTO DA APPLICARE ALLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

*Valore di costo di riproduzione dei fabbricati e degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni*

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
<b>Capannoni</b>	Capannone industriale con struttura in c.a., tamponamento in muratura o elementi prefabbricati, copertura piana/a capanna/a volta/tipo Shed in c.a.p. o laterocemento o simile, pavimentazione in cemento liscio o industriale. h 5,00 m		
	per luci campate fino a 10 m	105,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>
	per luci campate fino a 15 m	135,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>
	per luci campate fino a 20 m	175,00 €/m <sup>2</sup>	195,00 €/m <sup>2</sup>
	per luci campate fino a 30 m	200,00 €/m <sup>2</sup>	220,00 €/m <sup>2</sup>
	Capannone industriale con struttura portante in ferro, copertura leggera con capriate in ferro: h. 5 ,00 m	I prezzi dei capannoni in c.a. sono ridotti del 10/15%.	
	Capannoni adibiti a stalla	70,00 €/m	80,00 €/m
	Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere 5,00 €/m <sup>2</sup> per ogni metro di altezza del capannone in più o in meno. Per controsoffittatura e coibentazione i prezzi dei capannoni in c.a. sono aumentati del 10%.		
Per il piano interrato o seminterrato i prezzi sono diminuiti del 20%.			

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Uffici e Servizi	Uffici e Servizi nei capannoni industriali con struttura in muratura ordinaria	120,00 €/m <sup>2</sup>	140,00 €/m <sup>2</sup>
	Uffici e Servizi nei capannoni industriali con struttura in pareti mobili	110,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
<b>UFFICI – MOSTRE - SPAZI ESPOSITIVI</b> (generalmente posti negli avancorpi dei capannoni)	Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in laterocemento, pavimentazione in marmo o ceramica. - h = 4,00 ÷ 4,50 m	220,00 €/m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup>
	Per altezze diverse si devono aggiungere o togliere 8,00 €/m <sup>2</sup> per ogni metro di altezza in più o in meno.		

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Tettoie	Tettoia con struttura semplice in ferro e copertura in ondulux - h. = 2 ÷ 2,50 m	35,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>
	Tettoia con struttura portante in ferro / muratura / c.a. e copertura con capriate in ferro o travi in c.a. - h = 4,00 ÷ 5,00 m	55,00 €/m <sup>2</sup>	65,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Tettoia a destinazione particolare:</b> (ad esempio mercati)	120,00 €/m <sup>2</sup>	140,00 €/m <sup>2</sup>

	pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.)		
--	--	--	--

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
<b>Grandi magazzini / negozi / supermercati / centri commerciali</b>	Fabbricati in c.a./muratura con buone finiture, integralmente destinati ad attività commerciale (es. UPIM, COIN, ecc.)	430,00 €/m <sup>2</sup>	470,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Alberghi / Pensioni *</b>	In edificio tipologicamente destinato all'attività turistico/ricettiva	570,00 €/m <sup>2</sup>	630,00 €/m <sup>2</sup>
	* (Un ulteriore parametro di valutazione può essere dato dal valore di Euro 13.000,00/20.000,00 - a posto letto). Trattandosi di unità a destinazione speciale, scarsamente presente nel territorio, i tecnici provvederanno ad un'accurato confronto con le unità già classate		
<b>Agriturismo</b>		350,00 €/m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Teatri / cinema / sale da ballo</b>	Discoteche, cinema, teatri, sale da ballo, locali pubblici, per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale) o appositamente destinati in edifici anche con destinazioni commerciale e terziaria	280,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ospedali case di cura</b>	In edificio tipologicamente destinato	190,00 €/m <sup>2</sup>	210,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Banche / centri servizi		220,00 €/m <sup>2</sup>	240,00 €/m <sup>2</sup>
Caveau – camere di sicurezza	(per banche, gioiellerie e simili)	950,00 €/m <sup>3</sup>	1.10,00 €/m <sup>3</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Cabine ENEL	Cabine elettriche	Valori stabiliti da verbale d'intesa sottoscritto tra l'ex Compartimento del Territorio del Ministero delle Finanze – Direzione di Venezia e l'ENEL prot. 12639/1995	

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Edifici Scolastici	In muratura ordinaria o in c.a. o prefabbricate	75,00 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
Impianti sportivi	Palestre	280,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
	Spogliatoi di palestre/campi sportivi	1200,00 €/m <sup>2</sup>	140,00 €/m <sup>2</sup>
	Campi da calcio	9,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
	Campi da tennis (terra rossa) al campo	€ 9.000,00	€ 10.000,00

TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario
<b>Distributori carburanti</b>	Chiosco gestore in muratura ordinaria o prefabbricato (completo di isola)	360,00 €/m <sup>2</sup>
	Pensilina a montante centrale (completa di plinti)	360,00 €/m <sup>2</sup>
	Pensilina a più montanti (completa di plinti)	130,00 €/m <sup>2</sup>
	Serbatoi in ferro compresa installazione:	
	Capacità 0,3 m <sup>3</sup>	€ 550,00
	Capacità 2 m <sup>3</sup>	€ 1.300,00
	Capacità 3 m <sup>3</sup>	€ 1.700,00
	Capacità 5 m <sup>3</sup>	€ 1.800,00
	Capacità 7 m <sup>3</sup>	€ 2.200,00
	Capacità 10 m <sup>3</sup>	€ 2.600,00
	Capacità 15 m <sup>3</sup>	€ 3.100,00
	Capacità 20 m <sup>3</sup>	€ 3.600,00
	Capacità 25 m <sup>3</sup>	€ 4.500,00
	Pompe erogatrici compresa installazione	
	pompa meccanica	€ 1.500,00
	pompa elettronica singola	€ 3.100,00
	pompa elettronica doppia	€ 5.700,00
	Asfaltatura piazzale	15,00 €/m <sup>2</sup>
	Impianto G.P.L. Fornitura ed installazione di serbatoio entro cassoni in c.a. completo di catramatura a freddo scavo rinfianco e copertura:	
	da 15 m <sup>3</sup>	€ 23.000,00
da 30 m <sup>3</sup>	€ 30.000,00	



TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	Costo unitario	
		min	max
<b>Ponte - Carroponte</b>	Portata 3.000 kg		
	Luce da 5 m a 10 m.	€ 5.700,00	
	Luce da 11 m a 18 m.	€ 9.100,00	
	Luce da 19 m a 25 m.	€ 13.000,00	
	Portata 5.000 kg		
	Luce da 5 m a 10 m.	€ 6.800,00	
	Luce da 11 m a 18 m.	€ 9.600,00	
	Luce da 19 m a 25 m.	€ 13.500,00	
	Portata 10.000 kg		
	Luce da 5 m a 10 m.	€ 9.000,00	
	Luce da 11 m a 18 m.	€ 12.600,00	
	Luce da 19 m a 25 m.	€ 22.500,00	
<b>Pese a Ponte</b>	Portata 8.000 kg	€ 9.300,00	
	Portata 10.000 kg	€ 10.300,00	
	Portata 15.000 kg	€ 13.000,00	
	Portata 20.000 kg	€ 15.500,00	
	Portata 25.000 kg	€ 18.000,00	

Note:

Si ricorda che il d.P.R. 802/1982 sancisce l'obbligo dell'uso del sistema di misura internazionale (SI). Di seguito si riportano i simboli delle unità di misura di utilizzo più frequente:

lunghezza = m

area = m<sup>2</sup>

volume = m<sup>3</sup>

massa = kg

## Valore dell'area

Di seguito si riportano i valori unitari, riferiti al biennio economico 1988/'89, d'ausilio alla stima delle aree edificate di unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali D/1, D/7 e D/8. Si precisa che, in particolare per le aree ubicate nei centri storici e/o di pregio, e/o caratterizzate da una potenzialità non ordinaria, nonché per le altre destinazioni del gruppo D, è necessario procedere alla determinazione del loro valore sulla base di specifiche valutazioni o di prezziari locali <sup>1</sup>.

	VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	min	max
TERRENI AGRICOLI	2,50	5,00

COMUNE	ZONA PREGIATA		ZONA NON PREGIATA	
	VALORE (€/m <sup>2</sup> )		VALORE (€/m <sup>2</sup> )	
	min	max	max	max
TREVISO	50,00	75,00	30,00	50,00
VILLORBA	40,00	60,00	30,00	40,00
ALTIVOLE, ARCADE, BORSO DEL GRAPPA, BREDI DI PIAVE, CAPPELLA MAGGIORE, CARBONERA, CASALE SUL SILE, CASTELCUCCO, CASTELLO DI GODEGO, CAVASO DEL TOMBA, CESSALTO, CHIARANO, CIMADOLMO, CISON DI VALMARINO, CODOGNE, COLLE UMBERTO, CORDIGNANO, CORNUDA, CRESPIANO DEL GRAPPA, CROCIETTA DEL MONTELLO, FARRA DI SOLIGO, FOLLINA, FONTANELLE, FONTE, FREGONA, GAIARNE, GIAVERA DEL MONTELLO, GODEGA SANT'URBANO, GORGO AL MONTICANO, ISTRANA, LORIA, MANSUE, MARENO DI PIAVE, MASER, MASERADA, MEDUNA DI LIVENZA, MIANE, MONASTIER, MONFUMO, MOTTA DI LIVENZA, NERVESA DELLA BATTAGLIA, ODERZO, ORMELLE, ORSAGO, PIAVON, POPRTOBUFFOLE, POVEGLIANO, REFRONTOLO, SALGAREDA, SAN PIETRO DI FELETTO, SAN POLO DI PIAVE, SANTA LUCIA DI PIAVE, SARMEDE, SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA, TARZO, TREVIGNANO, VAZZOLA, ZENSON DI PIAVE, ZERO BRANCO	15,00 / 20,00			
ASOLO, CAERANO DI SAN MARCO, CASIER, CASTELFRANCO VENETO, CONEGLIANO, MOGLIANO VENETO, MONTEBELLUNA, MORGANO, MORIAGO DELLA BATTAGLIA, PADERNO DEL GRAPPA, PAESE, PEDEROBBA, PIEVE DI SOLIGO PONTE DI PIAVE, PONZANO VENETO, POSSAGNO, PREGANZIOL, QUINTO DI TREVISO, RESANA, REVINE LAGO, RIESE PIO X, RONCADE, SAN BIAGIO DI CALLALTA, SAN FIOR, SAN PIETRO DI BARBOZZA, SAN VENDEMIANO, SAN ZENONE DEGLI EZZELINI, SEGUSINO, SILEA, SPRESIANO, SUSEGANA, VALDOBBIADENE, VEDELAGO, VIDOR, VITTORIO VENETO, VOLPAGO DEL MONTELLO	20,00 / 35,00			
ZONE PROSSIME A VIA TERRAGLIO DEI COMUNI DI MOGLIANO VENETO, PREGANZIOL, SAN VENDEMIANO	30,00 / 40,00			