

Prontuario dei prezzi medi ordinari delle unità immobiliari urbane in categoria speciale (D) e particolare (E)

Epoca censuaria di riferimento: 1988/89

Il presente prontuario riporta i valori unitari di costo, utilizzati come riferimento nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in categorie speciali e particolari, per la stima con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato. I valori, espressi con riferimento al biennio censuario 1988 - 1989, sono relativi alle tipologie edilizie maggiormente ricorrenti su tutto il territorio provinciale. I costi di riproduzione a nuovo dei fabbricati sono comprensivi di tutti gli oneri e costi derivanti dalla costruzione (le spese tecniche, gli oneri concessori e di urbanizzazione, gli oneri finanziari, ecc.), e non comprendono il valore dell'area di sedime su cui si eleva la costruzione né l'area ad essa pertinenziale.

| TIPOLOGIA | CARATTERISTICHE | 1988/89 | |
|-----------|-----------------|---------|-----|
| | | min | MAX |

| | | | |
|---------|---|-------------------------|-------------------------|
| Tettoie | Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in ondulati comuni con pavimentazione naturale | 30,00 €/m ² | 60,00 €/m ² |
| | Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4,00 - 5,00 m; copertura orizzontale, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali con pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso | 60,00 €/m ² | 100,00 €/m ² |
| | Tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati e presenza di servizi e/o impianti | 150,00 €/m ² | 210,00 €/m ² |

| | | | |
|----------------------|--|------------------------|-------------------------|
| Costruzioni agricole | Capannoni avicoli o adibiti a stalla, valori progressivi in base alla robustezza delle strutture, (da metallica a C.A.), e alle luci (da 6 a 15 m) | 60,00 €/m ² | 130,00 €/m ² |
| | Vasca deposito liquami | 20,00 €/m ² | 40,00 €/m ² |
| | Serre con struttura portante e di copertura in acciaio zincato con luce fino a 6 m, completa di manto di copertura in materiale leggero e fondazioni | 18,00 €/m ² | 25,00 €/m ² |
| | Serre con struttura portante e di copertura in profilati in acciaio zincato, con luce fino a 8 m, completo di copertura con materiale leggero e fondazioni | 35,00 €/m ² | 50,00 €/m ² |
| | Serre in acciaio zincato, copertura tetto e fiancate in vetro o materiale leggero; portelli di aerazione di colmo e/o laterali; completo di fondazioni e motorizzazione aperture; luce fino a 10 m | 60,00 €/m ² | 85,00 €/m ² |
| | Costruzioni rurali in muratura per deposito materiali e mezzi agricoli ad un piano per luci fino a 10 m h 6,00 m | 95,00 €/m ² | 115,00 €/m ² |

| | | | |
|--|--|---|-------------------------|
| Capannoni industriali | Valori progressivi in base alla robustezza delle strutture: da muratura con copertura leggera a strutture in C.A. | min | MAX |
| | | Copert. Leggera $\xrightarrow{\text{complessità}}$ C.A. | |
| | Capannoni ad un piano per luci fino a 10 m h 6,00 m | 120,00 €/m ² | 160,00 €/m ² |
| | Capannoni ad un piano per luci fino a 15 m h 6,00 m | 145,00 €/m ² | 175,00 €/m ² |
| | Capannoni ad un piano per luci fino a 20 m h 6,00 m | 160,00 €/m ² | 190,00 €/m ² |
| | Capannoni ad un piano per luci fino a 30 m h 6,00 m | 180,00 €/m ² | 220,00 €/m ² |
| | Per altezze superiori ai 6 metri si applica ai costi indicati un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 20%; per copertura a shed un ulteriore incremento del 10% (per tutte le tipologie edilizie). | | |
| Costruzioni speciali (ad uno o più piani con struttura portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici o dinamici anche notevoli) | 300,00 €/m ² | 400,00 €/m ² | |

| TIPOLOGIA | CARATTERISTICHE | 1988/89 COSTO UNITARIO | |
|-----------|-----------------|---------------------------|-----|
| | | min | MAX |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Uffici (e relativi servizi: igienici, Archivi e Spogliatoi) | indipendenti | palazzina uffici | 480,00 €/m ² | 600,00 €/m ² |
| | in aderenza a capannoni | pareti portanti (un piano) | 365,00 €/m ² | |
| | | pareti portanti (più piani) | 415,00 €/m ² | |
| | interni ai capannoni, comprensivi del costo del capannone | pareti leggere | 260,00 €/m ² | |
| pareti portanti (un piano) | | 320,00 €/m ² | | |

| | | | |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Costruzioni in opera | a destinazione Artigianale | 200,00 €/m ² | 300,00 €/m ² |
| | a destinazione Civile | 360,00 €/m ² | 480,00 €/m ² |

| | | | |
|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Parcheggi | multipiano in C.A. | 200,00 €/m ² | 300,00 €/m ² |
|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|

| | | | |
|-------------|-----------|--|--|
| Cabina ENEL | Elettrica | 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 | 1988/89 COSTO UNITARIO | |
|-----------|-----------------|---------------------------|-----|
| | | min | MAX |

| | | | | |
|-------------------------|--|---|-------------------------|------------------------|
| Distributori carburanti | Chiosco - ufficio gestore in muratura ordinaria o prefabbricato (Area di pertinenza esclusa) | 300,00 €/m ² | 600,00 €/m ² | |
| | Pensilina a montante centrale (completa di plinti) | 155,00 €/m ² | 185,00 €/m ² | |
| | Pensilina a più montanti (completa di plinti) | 185,00 €/m ² | 210,00 €/m ² | |
| | Serbatoi Capacità 0,3 m ³ | 570,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 3 m ³ | 1.700,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 5 m ³ | 1.900,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 7 m ³ | 2.300,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 10 m ³ | 2.650,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 15 m ³ | 3.150,00 € | | |
| | Serbatoi Capacità 20 m ³ | 3.615,00 € | | |
| | Oltre i 20 m ³ si calcola proporzionalmente al volume | | | |
| | | Sistemazione area di pertinenza dei distributori di carburanti, consistente in sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, banchine, impianto di illuminazione, collegamenti idraulici, ecc. | 40,00 €/m ² | 60,00 €/m ² |

| | | | |
|------------------|---|-------------|-------------|
| Distributore GPL | Serbatoio fino a 30 m ³ , fabbricato (di protezione serbatoio) in blocchi di calcestruzzo con copertura; a corpo, installazione compresa | 25.000,00 € | 35.000,00 € |
|------------------|---|-------------|-------------|

| | | | |
|---|---|------------------------|------------------------|
| Sistemazione aree esterne (da aggiungere al valore delle aree) | Asfaltatura | 10,00 €/m ² | 15,00 €/m ² |
| | Gettata in cemento | 15,00 €/m ² | |
| | Autobloccanti in calcestruzzo | 20,00 €/m ² | |
| | Ghiaia/stabilizzato compattato | 5,00 €/m ² | |
| | Giardino formazione di prato | 2,00 €/m ² | |
| | Recinzioni in rete metallica su sottostante muretto in cemento o muratura | 25,00 €/m | |
| | Recinzioni in ferro verniciato su sottostante muretto in cemento o muratura | 80,00 €/m | |
| | Recinzioni in muratura ordinaria su sottostante muretto in cemento | 100,00 €/m | |

| TIPOLOGIA | CARATTERISTICHE | 1988/89 COSTO UNITARIO | |
|-----------|-----------------|---------------------------|-----|
| | | min | MAX |

| | | | | |
|-------------------|---|--|-------------------------|-------------------------|
| Impianti sportivi | Escluso il costo degli eventuali spogliatoi | Gradinate con struttura intelaiata leggera | 30,00 €/m ² | 150,00 €/m ² |
| | | Gradinate con struttura in c.a. e finiture economiche | 150,00 €/m ² | 250,00 €/m ² |
| | | Gradinate interne al complesso sportivo e buone finiture | 250,00 €/m ² | 350,00 €/m ² |
| | | Spogliatoi sportivi al di sotto delle gradinate + costo gradinate | 50,00 €/m ² | |
| | | Spogliatoi sportivi prefabbricati con struttura intelaiata leggera | 100,00 €/m ² | 150,00 €/m ² |
| | | Spogliatoi di palestre/campi sportivi costruiti con tecnologia tradizionale (muratura o calcestruzzo) e finiture simili al restante complesso sportivo | 250,00 €/m ² | 320,00 €/m ² |
| | | Campi da tennis (terra rossa-scoperti) a corpo, per campo | 10.000,00 € | |
| | | Palestre | 250,00 €/m ² | 320,00 €/m ² |
| | | Piscina (Sola Vasca) | 180,00 €/m ² | 250,00 €/m ² |
| | | Campi da calcio | 8,00 €/m ² | 10,00 €/m ² |

| | | | |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| Banche, centri di servizi o polifunzionali | Costruzioni ad uno o più piani realizzate all'interno di edifici esistenti (anche con unità a destinazione residenziale e/o commerciale) o appositamente realizzati | 400,00 €/m ² | 780,00 €/m ² |
| | Caveau/camere di sicurezza | 300,00 €/m ³ | 450,00 €/m ³ |

| | | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Alberghi (In edificio tipologicamente destinato all'attività turistico/ricettiva) | Venezia Centro storico | Stima a redditività | | |
| | Venezia e provincia Terra ferma | 5 Stelle | 250,00 €/m ³ | ... €/m ³ |
| | | 4 Stelle | 230,00 €/m ³ | 250,00 €/m ³ |
| | | 3 Stelle | 191,00 €/m ³ | 230,00 €/m ³ |
| | | 2 Stelle | 150,00 €/m ³ | 191,00 €/m ³ |
| | | 1 Stelle | 130,00 €/m ³ | 150,00 €/m ³ |
| | Abbattimento del valore: | | | |
| - (meno) 40 % magazzini, Lavanderie, Vani tecnici | | | | |
| - (meno) 70 % Garage interrati | | | | |

| | | | |
|------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Ospedali, case di cura | In edificio tipologicamente destinato | 450,00 €/m ² | 650,00 €/m ² |
| | Abbattimento del valore: - (meno) 40 % magazzini, Lavanderie, Vani tecnici - (meno) 70 % Garage interrati | | |

| TIPOLOGIA | CARATTERISTICHE | 1988/89 COSTO UNITARIO | |
|--|--|---------------------------|-------------------------|
| | | min | MAX |
| Teatri, cinema, locali pubblici per eventi | 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 ² | 365,00 €/m ² |
| Grandi magazzini, negozi, supermercati, centri commerciali | Fabbricati su uno o più piani, destinati ad attività commerciali in cui possono coesistere più attività e destinazioni | 350,00 €/m ² | 520,00 €/m ² |
| Musei, mostre ed esposizioni | Fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in latero-cemento, pavimentazione in marmo o ceramica | 310,00 €/m ² | 415,00 €/m ² |
| Scale mobili | Scale mobili per trasporto di persone atte a superare un dislivello fino a 4 m | 40.000,00 € | |
| Montacarichi ed ascensori | Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica, 2 o 3 fermate e portata fino a 3.000 kg | 10.000,00 €/cad | |
| Costruzioni in campeggi | Bungalow in materiale leggero e mobil home | 250,00 €/m ² | 300,00 €/m ² |
| | Bungalow in muratura | 360,00 €/m ² | 480,00 €/m ² |