

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 nè 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 laterocemento, 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