

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

disponibile anche in rete
sul sito www.borsaimmobiliarevicenza.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

n. 2 – rilevazione 2° semestre 2006
stampato: Aprile 2007

PREMESSA

La Camera di Commercio di Vicenza ha istituito la Borsa Immobiliare con lo scopo di fornire un insieme di servizi per favorire la tutela e la trasparenza del mercato immobiliare.

In particolare la Commissione Prezzi, organismo interno della Borsa di Vicenza, composta da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e del Collegio dei Geometri, ha il compito di stilare una rilevazione dei valori degli immobili negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. "listino prezzi"), sulla base di un proprio regolamento.

Il presente listino viene pubblicato, in via sperimentale, limitatamente alle aree di Vicenza, Bassano, Montebelluna, Montebelluna Maggiore, Creazzo, Costabissara e Torri di Quartesolo ma l'obiettivo è quello di redigere periodicamente una rilevazione dei valori di mercato di tutte le zone del Comune e della Provincia.

Per quanto concerne la rilevazione e l'elaborazione dei dati, la Commissione ha operato attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi minimi e massimi, indicati per zona, sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute;
- dalla definizione dei prezzi sono esclusi i picchi massimi e minimi e le situazioni squilibrate o atipiche (es. immobili di particolare pregio o localizzati in ambiti particolarmente esclusivi);
- i prezzi sono riferiti ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli giuridici di natura reale o obbligatoria.

Nel listino sono stati indicati i valori degli immobili nuovi/ristrutturati a nuovo e di quelli integralmente da ristrutturare, tenendo conto che il prezzo dell'usato va quantificato calcolando l'1% in meno per ogni anno di vetustà, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

Il punto di partenza per la valutazione è l'individuazione della metratura commerciale, secondo i criteri approvati dalla Giunta Camerale con delibera n. 84 del 24 febbraio 2004, e rivisti con delibera n. 93 del 13 marzo 2007, che fanno parte integrante di questo listino.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

Si precisa che la presente pubblicazione è una rilevazione dei valori dei beni immobili, che non rientra nella funzione di accertamento che gli enti camerale svolgono in materia di prezzi, prevista dall'art. 46 del testo unico approvato con R.D. 20/9/34 n. 2011 e dal DPR 28 giugno 1955 n. 620.

CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RESIDENZIALI

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici mansardate abitabili con altezza superiore a ml. 1,70;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali
- 1/2 delle murature a confine con altre unità
- Balconi e terrazze:
 - 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/4¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/6¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/10¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni superiori al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- Giardini:
 - 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
 - 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.
- Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti, la valutazione avverrà a corpo zona per zona.
Il parametro di riferimento non è comunque inferiore a:
 - 2/3 per le autorimesse;
 - 1/2 per i posti auto coperti;
 - 1/5 per i posti auto scoperti.

¹ nota: si applica per l'eccedenza dello scaglione precedente

PARTI COMUNI:

- **1/1** del vano scala (al lordo dell'eventuale vano ascensore) in proporzione alla superficie dell'unità di riferimento con l'intero piano servito, misurato in proiezione orizzontale;
- **1/1** dell'atrio di ingresso comune in proporzione alla superficie dell'unità di riferimento con la somma di tutte le unità del condominio servito, misurato in proiezione orizzontale;
- **1/2** del portico di ingresso comune misurato in proiezione orizzontale da computarsi in rapporto alla superficie dell'unità di riferimento con la somma di tutte le unità del condominio servito;
- **1/10** di giardini e cortili ad uso comune eccedenti la superficie coperta del fabbricato in proporzione alla superficie dell'unità di riferimento con la somma di tutte le unità del condominio servito. Non si computano i giardini e cortili ad uso comune fino al raggiungimento della superficie coperta del fabbricato fuori terra.

IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

IMMOBILI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

1/1 delle superfici delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali;

1/2 delle murature a confine con altre unità ;

1/20 pro quota millesimale delle aree ad uso comune

1/10 delle aree di pertinenza ad uso esclusivo

Le aree esterne caratterizzate da reale possibilità edificatoria vanno computate separatamente.

Nel caso di unità produttive servite da vani scala, ascensore o montacarichi, verranno considerate anche queste superfici pro quota di piano.

IMMOBILI COMMERCIALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

1/1 delle superfici pareti divisorie e muri interni e perimetrali;

1/2 delle murature a confine con altre unità;

1/10 delle aree di proprietà esclusiva ad uso privato o pubblico

1/20 delle aree ad uso comune pro quota millesimale

IMMOBILI TERZIARIO E DIREZIONALE

Per le superfici coperte valgono gli stessi criteri degli immobili ad uso residenziale

Per le superfici scoperte valgono gli stessi criteri dettati per gli immobili commerciali

DEFINIZIONI:

loggia: superficie esterna dell'unità principale, pavimentata, interna alla sagoma dell'edificio e chiusa da tre parti.

balcone: struttura sporgente dalla sagoma dell'edificio

terrazza: superficie di lastrico solare, pavimentato, a livello di terra o ricavata ai piani superiori su solaio di copertura di volumi posti ai piani inferiori dell'edificio, adatta al soggiorno esclusivo.

veranda: terrazza o balcone con copertura chiuso da vetrate.

abitabile: ai fini urbanistici, abitabili sono le superfici primarie (non accessorie) autorizzate ad uso di cucina, soggiorno, camera, bagno, ecc..

atrio di ingresso: in caso di vani scala plurimi nello stesso complesso condominiale viene considerato l'atrio del vano scala servente l'unità di riferimento.

cantine e depositi: locali autorizzati urbanisticamente con destinazione d'uso accessoria, non inerenti all'unità principale.

sottotetto abitabile (mansarda): vani sottostanti a copertura in andamento di tetto autorizzata urbanisticamente con destinazione d'uso primaria (camera, soggiorno, bagno, cucina, ecc.).

sottotetto non abitabile: vani sottostanti a copertura in andamento di tetto autorizzata urbanisticamente con destinazione d'uso accessoria (depositi, lavanderie, ecc.)

vano scala: in caso di vani scala plurimi nello stesso complesso condominiale viene considerato quello servente l'unità di riferimento

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita			
VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo	da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	boxes singoli (5m X 3m)
	min. / max	min. / max	valore medio a corpo
Valore generico del centro storico (il valore minimo si intende riferito solo a particolari situazioni)	2300-3700	1300-2300	35.000-80.000
Centro storico zona sud (p.le Verdi, p.tta S. Nicola)	2900-3500	1200-2100	30.000-60.000
Centro storico zona ovest (Giardini Salvi, Corso Fogazzaro)	2800-3400	1250-1800	30.000-45.000
Centro storico zona nord est (S. Pietro, Parco Querini)	2700-3400	1250-1800	30.000-50.000
Centro storico zona est (Porta Lupia, Viale Margherita)	2500-3200	1200-1800	30.000-50.000
Centro storico zona pedonale	3200-4000	1400-2300	50.000-100.000
Piscine	1900-2600	1100-1650	25.000-30.000
S.Andrea-Laghetto	1900-2600	1100-1650	25.000-30.000
S.Bortolo-Ospedale	1750-2200	1000-1450	20.000-25.000
Stadio-Borgo Berga	1750-2200	1000-1300	20.000-25.000
S.Felice-Viale Verona	1650-2000	900-1200	20.000-25.000
S.Lazzaro -Cattane	1600-1850	950-1200	20.000
Ferrovieri-S.Agostino	1500-1800	950-1200	20.000
S.Pio X-Stanga-Ca'Balbi	1500-1800	950-1200	20.000
Frazioni	1450-1850	850-1150	15.000-20.000

N.B.: il prezzo, indicato in €/mq, si riferisce ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo, l'1% per ogni anno di vetustà, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

ALTRI COMUNI

COMPRAVENDITA

			min/max
Bassano del Grappa	centro	nuovo o ristrutturato a nuovo	2.600 / 4.200
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1100 / 1800
		boxes singoli (5m X 3m)	35.000 / 60.000
	semicentro	nuovo o ristrutturato a nuovo	1700 / 2300
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	750 / 1.300
		boxes singoli (5m X 3m)	25.000
	periferia	nuovo o ristrutturato a nuovo	1.400 / 2.000
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	600 / 1000
		boxes singoli (5m X 3m)	18.000

Montecchio Maggiore	nucleo storico	nuovo o ristrutturato a nuovo	1550 / 1800
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	800 / 1100
		boxes singoli (5m X 3m)	10.500 / 16.000
	zone di pregio (adiacenti Piazza Marconi)	nuovo o ristrutturato a nuovo	1800 / 2000
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1000 / 1300
		boxes singoli (5m X 3m)	15.000 / 18.000
	resto del territorio	nuovo o ristrutturato a nuovo	1400 / 1800
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	600 / 1000
		boxes singoli (5m X 3m)	10.000 / 15.000
	zone periferiche	nuovo o ristrutturato a nuovo	1200 / 1500
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	500 / 800
		boxes singoli (5m X 3m)	10.000 / 12.000

Torri di Quartesolo	nucleo storico	nuovo o ristrutturato a nuovo	1500 / 1800
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	800 / 1000
		boxes singoli (5m X 3m)	14.000 / 18.000
	zone di pregio	nuovo o ristrutturato a nuovo	///
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	///
		boxes singoli (5m X 3m)	///
	resto del territorio	nuovo o ristrutturato a nuovo	1350 / 1650
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	800 / 1000
		boxes singoli (5m X 3m)	13.000 / 16.000
	zone periferiche	nuovo o ristrutturato a nuovo	///
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	///
		boxes singoli (5m X 3m)	///

Costabissara	nucleo storico	nuovo o ristrutturato a nuovo	1600 / 1850
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1000 / 1200
		boxes singoli (5m X 3m)	17.000 / 18.000
	zone di pregio	nuovo o ristrutturato a nuovo	///
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	///
		boxes singoli (5m X 3m)	///
	resto del territorio	nuovo o ristrutturato a nuovo	1500 / 1800
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	900 / 1000
		boxes singoli (5m X 3m)	15.000 / 16.000
	zone periferiche (Motta)	nuovo o ristrutturato a nuovo	1600 / 1800
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1000 / 1150
		boxes singoli (5m X 3m)	15.000 / 17.000

Creazzo	nucleo storico	nuovo o ristrutturato a nuovo	1600 / 1900
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1000 / 1200
		boxes singoli (5m X 3m)	16.000 / 18.000
	zone di pregio (Municipio)	nuovo o ristrutturato a nuovo	1600 / 1900
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	1000 / 1200
		boxes singoli (5m X 3m)	15.000 / 18.000
	resto del territorio	nuovo o ristrutturato a nuovo	1500 / 1700
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	950 / 1100
		boxes singoli (5m X 3m)	15.000 / 18.000
	zone periferiche	nuovo o ristrutturato a nuovo	///
		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)	///
		boxes singoli (5m X 3m)	///

N.B.: il prezzo, indicato in €/mq, si riferisce ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo, l'1% per ogni anno di vetustà, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

Si ringraziano per la collaborazione i membri delle Commissioni della Borsa Immobiliare, il Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza, la Sezione Edili dell'Associazione Industriali della Provincia di Vicenza, la FIMAA e la FIAP.

Un particolare ringraziamento alle seguenti agenzie immobiliari per la collaborazione fornita nella rilevazione dei valori dei beni immobili.

			Tel.	Fax.
ABC Casa srl	Via Chiesa 35	Meledo di Sarego	0444/823377	0444/823187
Abitare Oggi di Zonta Daniele	P.tta Zaine, 2	Bassano del Grappa	0424/529780	0424/232226
AF Immobiliare	Via Ceccarini 6	Vicenza	0444/301851	0444/303827
Ag. Affari Imm. "VICENZA" dei F.lli Marchetti srl	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	0444/963900	0444/963880
Ag. Imm. Alessio sas	Viale Venezia, 14	Bassano del Grappa	0424/522330	0424/522511
Ag. Imm. DVG sas di Spagnolo Renata & C.	Via D. Alighieri 3	Sovizzo	0444/572061	0444/572061
Ag. Imm. Stefano Marcadella	Piazzale Giardino 11	Bassano del Grappa	0424/227345	0424/230847
Arzignano Immobiliare di Bastianello rag. Giorgio	Corso Mazzini, 4	Arzignano	0444/671816	0444/671816
Bluagenzia di Renato Guglielmi	Via Roma, 9	Zané	0445/368303	0445/378406
Capitanio Inv. Immob.	Piazza S. Paolo, 7	Alte di Montecchio Maggiore	0444/495656	0444/493556
Campiello Studio Imm.re	Via Nazionale, 85	Tezze s.Brenta	0424/898349	0424/561355
De Benedetti Mario	P.zza Mercato, 9/10	Brendola	0444/400523	0444/400523
Esperia Servizi Immobiliari	Piazza dell' Alpino, 4	Orgiano	0444/774442	0444/775483
HBR Consulting di Dario Bartuli	Contrà S. Faustino, 14	Vicenza	0444/320610	0444/320610
Hemma Group SRL	Via Cristoforo Colombo, 94	Bassano del Grappa	0424/568269	0424/881191
Hit Immobiliare	Via G. Roi, 22 Fraz. Cavazzale	Monticello C.Otto VI	0444/946277	0444/299686
Immobiliare la Corte dei Miracoli SAS	Piazzola San Giuseppe, 4	Vicenza	0444/525218	0444/235598
Immobiliare BTL	Via Paolo Lioy, 24	Vicenza	0444/235243	0444/528747
Immobiliare Leonicena snc	Piazza Garibaldi, 8	Lonigo	0444/436537	0444/438049
Immobiliare Marsetti sas	Via del Costo, 16/b	Zanè	0445/380414	0445/370922
Immobiliare Metro Quadro di Ferracin Renzo	Via del Costo, 47	Thiene	0445/361431	0445/361252
Imm. Muraro	Via Patrioti, 73	Asiago	0424/463022	0424/463022
Immobiliare Panorama sas	Via Roma 15	Thiene	0445/368238	0445/380701
Immopoint sas di Sartore Angelo Alessandro	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	0424/523005	0424/523650
Impresa Trevisan Pietro sas	Viale Europa, 36	Montecchio Maggiore	0444/696081	0444/490229
Intercasa	Campo Sportivo, 30	Schio	0445/512360	0445/512391
Omicron srl	Stradella Loschi, 4	Vicenza	0444/323401	0444/323576
Panorama Immobiliare sas	Via del Costo, 47	Thiene	0445/368238	0445/380701
Princess Immobiliare	Via Baccarini, 55	Schio	0445/527303	0445/527303
Recoaro Terme Immobiliare	P.za Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	0445/780600	0445/780600
RiAbita di Lazzarin rag. Nevio	Via Masotto, 20	Noventa Vicentina	0444/760788	0444/760788
Rizzi Ottorino	Via Concordia, 48 - Cavazzale	Monticello C.Otto	0444/595346	0444/595346
Sartori sas	Piazza De Fabris 37	Nove	0424/590116	0424/829989
STABILIA Immobiliare Olmo di Mario Lavarra	Viale Italia, 217	Creazzo	0444/341010	0444/340138
STABILIA Centrocasa di Giorgio Contalbrigo	Viale Milano 75	Vicenza	0444/325800	0444/325800
STABILIA Nordimmobiliare	Viale Mercato Nuovo 13	Vicenza	0444/961166	0444/961298
Studio Casa di Martinelli Patrizia	Via Verdi, 38	Altavilla Vicentina	0444/370018	0444/370018
Studio Imm. Rinaldo snc	V.le J. Da Ponte 1	Bassano del Grappa	0424/228122	0424/228087
Studio Tecnico	Via B. Montagna 1	Sovizzo	0444/551164	0444/551171
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 23	Camisano Vicentino	0444/610660	0444/410746
Tecnostudio srl	Via Cav. di Vittorio Veneto 5	Sovizzo	0444/551722	0444/551087



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

Per informazioni:

Ufficio Borsa Immobiliare C.C.I.A.A. di Vicenza

Tel. 0444-994219 – fax. 0444-994998

e-mail: borsaimmobiliarevicenza@vi.camcom.it

Sito Internet: www.borsaimmobiliarevicenza.it

Grafica e impaginazione: Borsa Immobiliare di Vicenza
Stampa: Stamperia della Camera di Commercio di Vicenza