

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

Relativa al 1° semestre 2009

disponibile anche in rete nel sito www.borsaimmobiliarevicenza.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

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 Listino Prezzi, organismo interno della Borsa Immobiliare, composta da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e del Collegio dei Geometri e delle associazioni dei consumatori (Giuseppe Trevisan, Lorenzo De Facci, Francesco Marchetti, Luigi Romio, Dario Dal Toso, Agostino Garbin, Fabio Crestani e Cinzia Cariolato), 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. Per quanto concerne la rilevazione e l'elaborazione dei dati, la Commissione ha operato attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati;
- 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 si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli giuridici di natura reale o obbligatoria e sono relativi a singole unità abitative, non a complessi immobiliari.

Nel listino sono stati indicati i valori degli immobili nuovi/ristrutturati a nuovo e di quelli integralmente da ristrutturare, senza interventi statici, tenendo conto che il prezzo dell'usato va quantificato calcolando l'1,1% 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.

In alcune aree, i valori minimi e massimi possono avere 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.

Per la richiesta di stime su singoli immobili, effettuate dalla Borsa Immobiliare, si rinvia a quanto indicato nella successiva pagina "Servizio Stime".

Si precisa che la presente pubblicazione é una rilevazione dei valori dei beni immobili, che non rientra nella funzione di accertamento che gli enti camerali 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;
 - **1/4**¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/6**¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/10**¹ 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

Servizio Stime

La Borsa Immobiliare organizza un servizio di stime, a costi predeterminati.
Il servizio é svolto dagli agenti accreditati iscritti al ruolo Periti ed Esperti del settore.

COMPENSO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IVA esclusa)

	Stima ordinaria	Stima analitica (+20%)
fino a 100.000,00	120,00	144,00
da 100.001,00 a 200.000,00	160,00	192,00
da 200.001,00 a 300.000,00	220,00	264,00
da 300.001,00 a 500.000,00	320,00	384,00
da 500.001,00 a 800.000,00	440,00	528,00
da 800.001,00 a 1.200.000,00	650,00	780,00
da 1.200.001,00 a 1.700.000,00	950,00	1.140,00
da 1.700.001,00 a 2.300.000,00	1.250,00	1.500,00
da 2.300.001,00 a 3.000.000,00	1.600,00	1.920,00
da 3.000.001,00 a 3.800.000,00	2.000,00	2.400,00
da 3.800.001,00 a 4.700.000,00	2.350,00	2.820,00
da 4.700.001,00 a 5.700.000,00	2.700,00	3.240,00
da 5.700.001,00 a 6.800.000,00	3.050,00	3.660,00
da 6.800.001,00 a 8.000.000,00	3.320,00	3.984,00
da 8.000.001,00 a 9.300.000,00	3.500,00	4.200,00
oltre 9.300.001,00	3.600,00	4.320,00

Il modulo per la richiesta di stima é scaricabile dal sito internet www.borsaimmobiliarevicenza.it

Per informazioni: tel.: 0444/994219

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.750	4.400	1.400	2.100	55.000	100.000
2 - centro versante ovest	2.300	3.300	1.050	1.400	35.000	60.000
3 - centro sud e V.le XX Giugno	2.500	3.550	1.250	1.800	35.000	65.000
4 - centro nord-est	2.200	3.350	1.150	1.500	35.000	65.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	2.000	2.650	900	1.200	20.000	25.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.800	2.350	900	1.150	20.000	30.000
7 - V.le Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.650	2.200	750	1.100	20.000	30.000
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Anconetta, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.600	1.900	700	1.050	18.000	25.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.400	1.800	600	850	16.000	21.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.500	1.850	750	950	20.000	24.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo, l'1,1% 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. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA (per i dati non indicati vedere Vicenza - zona 8)	1.500	1.900	//	//	//	//
BERTESINA	1.700	2.050	//	//	//	//
BERTESINELLA	1.550	1.900	//	//	//	//
CAMPEDELLO	1.700	2.050	//	//	//	//
CASALE	1.650	1.950	//	//	//	//
MADDALENE	1.650	1.950	//	//	//	//
OSPEDALETTO	1.450	1.800	700	1.000	10.000	15.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo, l'1,1% 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. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE BASSANO DEL GRAPPA

Compravendita

BASSANO DEL GRAPPA *	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro storico (1)	2.350	4.250	1.050	2.050	27.000	55.000
2 - Margnan (2), Angarano (13)	1.700	3.100	850	1.300	20.000	40.000
3 - S.Vito (3) escluso Motton, Firenze (6), Ca' Baroncello (5), S.Marco (4), S.Croce (22), Merlo (20), S.Fortunato (9), Borgo Zucco (10) S. Eusebio (15), S.S.Trinità e Villaggio Europa	1.550	2.100	750	1.100	15.000	25.000
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S.Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S.Michele (16), Motton	1.350	1.750	700	1.000	15.000	18.000
5 - Campese (19)	1.150	1.500	550	850	11.000	15.000
6 - Valrovina (17)	1.100	1.450	500	750	11.000	14.000
7 - Rubbio (18)	900	1.100	400	700	8.000	10.000

* la numerazione dei quartieri indicata tra parentesi corrisponde all'individuazione effettuata dal Comune di Bassano del Grappa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 11/2/2003

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo l'1,1% 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.

Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

COMPRAVENDITA IMMOBILI RESIDENZIALI

ALTRI COMUNI

ALONTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.400	500	700	10.000	13.000

ALTAVILLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.700	650	950	15.000	20.000

ARCUGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.450	1.800	700	950	15.000	18.000

ARZIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.600	2.150	800	1.100	16.000	27.000
2 - resto del territorio	1.200	1.400	700	1.000	13.000	18.000

ASIAGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	2.650	4.700	1.700	2.800	25.000	40.000
2 - resto del territorio	1.800	3.400	1.000	2.150	20.000	25.000

BARBARANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	550	750	13.000	16.000

BOLZANO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.600	700	900	11.000	14.000

BRENDOLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.650	600	800	13.000	15.000

CALDOGNO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.800	800	1.000	15.000	17.000

CAMISANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.450	750	950	12.000	18.000

CAMPOLONGO S/BRENTA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	800	1.000	400	450	8.000	10.000

CARRE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.550	700	900	5.000	7.000

CARTIGLIANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.300	500	700	8.000	10.000

CASSOLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro – S.Zeno	1.100	1.250	500	600	8.000	12.000
2 – Termine – S.Giuseppe	1.200	1.450	500	700	8.000	12.000

CASTEGNERO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	600	800	15.000	18.000

CHIUPPANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.600	700	900	5.000	7000

COSTABISSARA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.450	1.800	800	1.000	15.000	17.000

CREAZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.900	800	1.050	16.000	20.000
2 - resto del territorio	1.400	1.700	700	950	15.000	18.000

DUEVILLE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.800	650	950	14.000	20.000

ENEGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	900	1.050	400	750	8.000	10.000

GALLIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.750	2.750	1.050	1.950	12.000	28.000

GRISIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.400	750	900	11.000	15.000

GRUMOLO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.450	750	900	11.000	15.000

ISOLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.550	650	850	10.000	14.000

LONGARE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.600	650	850	11.000	15.000

LONIGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.400	1.800	650	1.000	13.000	18.000
2 - resto del territorio	1.150	1.500	550	750	10.000	13.000

MARANO VICENTINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.400	650	850	5.000	7.000

MONTEBELLO VICENTINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.650	550	900	10.000	15.000

MONTECCHIO MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.800	750	1.000	14.000	19.000
2 - resto del territorio	1.250	1.550	600	850	11.000	15.000

MONTEVIALE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.850	800	950	14.000	17.000

MONTICELLO C. OTTO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.800	650	850	11.000	17.000

MUSSOLENTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - Centro	1.050	1.300	500	750	8.000	10.000
2 - Casoni	1.000	1.100	350	500	8.000	10.000

NOVE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.600	600	800	10.000	14.000

NOVENTA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.150	1.550	500	750	13.000	18.000

ORGIANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.250	400	550	10.000	14.000

PIOVENE ROCCHETTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	600	800	5.000	7.000

POIANA MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.150	1.400	400	600	13.000	20.000

POVE DEL GRAPPA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.900	400	800	10.000	18.000

QUINTO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.550	700	900	11.000	14.000

RECOARO TERME	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	900	1.300	350	800	5.000	12.000

ROANA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• Roana	1.750	2.400	1.100	1.600	10.000	18.000
• Canove	2.000	3.000	1.100	2.300	12.000	23.000
• Cesuna - Treschè Conca	1.750	2.500	1.100	1.800	10.000	20.000

ROMANO D'EZZELINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - Romano – S.Giacomo	1.350	1.600	700	950	10.000	18.000
2 - Fellette	1.250	1.400	500	700	10.000	15.000
3 - Sacro Cuore	1.150	1.350	450	650	8.000	12.000

ROSA'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.500	500	900	9.000	14.000

ROSSANO VENETO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.150	450	600	8.000	10.000

SARCEDO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	600	800	9.000	13.000

SAREGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.400	550	700	9.000	14.000

SCHIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.450	1.950	650	850	15.000	22.000
2 - resto del territorio	1.200	1.500	500	750	11.000	18.000

SOLAGNA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	900	1.100	400	500	8.000	10.000

SOVIZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.750	700	900	12.000	18.000

TEZZE SUL BRENTA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.300	550	750	10.000	15.000

THIENE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.750	2.200	800	1.050	20.000	28.000
2 - resto del territorio	1.400	1.600	700	900	12.000	15.000

TORRI DI Q.LO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.650	750	1.000	13.000	15.000

VALBRENTA (da Valstagna a Cismon)	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	800	1.000	350	400	8.000	10.000

VALDAGNO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.650	550	850	11.000	18.000

VILLAVERLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.600	500	800	10.000	12.000

ZANE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.800	700	950	6.000	11.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Il prezzo dell'usato, fino a 35 anni, si ottiene sottraendo dal valore del nuovo, l'1,1% 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.

Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

**ELENCO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CHE HANNO CONTRIBUITO
ALLA PRESENTE RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI**

			Tel.	Fax.
Studiocasa	Viale Verdi 38	Altavilla	0444/370018	0444/370018
Arzignano Immobiliare di Bastianello rag.	Corso Matteotti, 67	Arzignano	0444/671816	0444/671816
Rial Immobiliare sas	Via Duca D'Aosta 2/4	Arzignano	0444/670817	0444/670817
Imm. Cima 12 snc	Piazza Matteotti, 71	Asiago	0424/64080	0424/465217
Imm. Muraro di Muraro Ezio	Via Patrioti, 73	Asiago	0424/463022	0424/463022
Abitare Oggi di Zonta Daniele	P.tta Zaine, 2	Bassano del Grappa	0424/529780	0424/232226
Ag. Imm. Alessio di Alessio Renato & C. sas	Viale Venezia, 14	Bassano del Grappa	0424/522330	0424/522511
Agenzia Immobiliare Stefano Marcadella	Piazzale Giardino, 11	Bassano del Grappa	0424/221690	0424/227345
Hemma Group SRL	Via Cristoforo Colombo, 94	Bassano del Grappa	0424/881206	0424/881191
Immopoint sas di Sartore Angelo Alessandro	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	0424/523005	0424/523005
Studio Immob. Rinaldo snc	V.le J.Da Ponte, 1	Bassano del Grappa	0424/228122	0424/228087
Arcastudio snc	Via Roma, 34	Bolzano Vic.no	0444/351313	0444/351715
De Benedetti Mario	P.zza Mercato, 9/10	Brendola	0444/400523	0444/400523
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 23	Camisano Vicentino	0444/610660	0444/410746
Immobiliare FABRIS	Via IV Novembre, 29/30	Dueville	0444/360127	0444/360127
Immobiliare Leonicena S.N.C.	Piazza Garibaldi, 8/a	Lonigo	0444/436537	0444/438049
Crestani Costr. Stradali srl	Via Lungochiampo 60	Montebello Vic.no	0444/649132	0444/649132
Ag. Imm. Scalchi	Via Manzoni 3	Montebello Vic.no	0444/440240	0444/448945
ABC Casa	Viale P.Ceccato, 71	Montecchio Maggiore - Alte	0444/493134	0444/496315
Capitanio Inv. immobiliari	Piazza S. Paolo 7	Montecchio Maggiore	0444/495656	0444/493556
Euromedia di Bettero Antonio	Corso Matteotti	Montecchio Maggiore	0444/492878	0444/497154
Stabilia - Studio B Immobiliare di Ivano Bortolotto	Via L. da Vinci, 22	Montecchio Maggiore - Alte	0444/490625	0444/490624
Trevisan Pietro sas	Viale Europa, 36	Montecchio Maggiore	0444/96081	0444/90229
Hit Immobiliare SRL	Via Giuseppe Roi, 22	Monticello C.Otto	0444/946277	0444/994998

DGR Uno	Via Riviera 95	Nanto	0444/638484	0444/414060
Agenzia Sartori sas	Piazza de Fabris, 37	Nove	0424/590116	0424/829989
Esperia Servizi Immobiliari	Via Roma, 8	Orgiano	0444/774442	0444/775483
Recoaro Terme Immobiliare	P.za Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	0445/780600	0445/780600
ABC Casa	Via D. Chiesa, 35	Sarego – Meledo	0444/823377	0444/823187
Intercasa srl	Campo Sportivo, 30	Schio	0445/512360	0445/512391
Princess Immobiliare snc	Via Baccarini, 55	Schio	0445/527303	0445/527069
Ag. Imm. DVG di Spagnolo Renata sas	Via D. Alighieri, 3	Sovizzo	0444/572061	0444/334102
Studi tecnici associati	Via Tiepolo, 9/A	Sovizzo	0444/551164	0444/551171
Tecnostudio Srl	Via Cav. Vittorio Veneto, 5	Sovizzo	0444/551722	0444/551722
Campiello Studio Imm.re di Bresolin Silverio	Via Nazionale, 85	Tezze sul Brenta	0424/561355	0424/561355
Immobiliare Metro Quadro di Ferracin Renzo	Via del Costo, 47	Thiene	0445/361431	0445/361252
Immobiliare Panorama sas	Via Roma, 15	Thiene	0445/368238	0445/380701
Primo Piano S.R.L	Galleria Garibaldi, 11	Thiene	0445/381727	0445/812098
Fratini Nicola	Via Dal Ponte 206	Torri di Quartesolo	0444/380010	0444/580495
Stabilia - Centrocasa di Giorgio Contalbrigo	Via Roma, 52	Torri di Quartesolo	0444/387172	0444/381239
Imm. Roverato Fabio	Via gen. Dalla Chiesa 12	Valdagno	0445/403660	0445/403660
Abitare a Vicenza	Contrà della Fossetta, 9	Vicenza	0444/327862	0444/230609
AF Immobiliare srl	Via Ceccarini, 6	Vicenza	0444/302217	0444/301851
Ag. Affari Imm. "VICENZA" dei F.lli Marchetti srl	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	0444/963900	0444/963880
Ag. Imm. Europa	Contrà Porta Padova 103	Vicenza	0444/304083	0444/514501
Imm. BTL di Bagarella Silvano	Via Paolo Lioy, 24	Vicenza	0444/235243	0444/528747
Imm. La Corte dei Miracoli sas	Piazzola S. Giuseppe, 4	Vicenza	0444/525218	0444/235598
Fert Group	Piazza Marconi 15	Vicenza	0444/294182	0444/925159
Omicron srl	Stradella Loschi, 4	Vicenza	0444/323401	0444/323576
Stabilia - Zoso Immobiliare S.a.s. di Zoso Claude	Viale Trento, 326	Vicenza	0444/570366	0444/570398
Bluagenzia di Renato Guglielmi	Via Roma, 9	Zané	0445/368303	0445/378406

La Camera di Commercio ringrazia 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 ai componenti della Commissione Prezzi: Giuseppe Trevisan, Lorenzo De Facci, Francesco Marchetti, Luigi Romio, Dario Dal Toso, Agostino Garbin, Fabio Crestani e Cinzia Cariolato.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

Per informazioni:

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

Tel. 0444-994219 – fax. 0444-994834

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

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

Relativa al 2° semestre 2009

disponibile anche in rete nel sito www.borsaimmobiliarevicenza.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

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 Listino Prezzi, organismo interno della Borsa Immobiliare, composta da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e del Collegio dei Geometri e delle associazioni dei consumatori (Giuseppe Trevisan, Lorenzo De Facci, Francesco Marchetti, Luigi Romio, Dario Dal Toso, Agostino Garbin, Fabio Crestani e Cinzia Cariolato), 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. Per quanto concerne la rilevazione e l'elaborazione dei dati, la Commissione ha operato attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati;
- 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 si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli giuridici di natura reale o obbligatoria e sono relativi a singole unità abitative, non a complessi immobiliari.

Nel listino sono stati indicati i valori degli immobili nuovi/ristrutturati a nuovo e di quelli integralmente da ristrutturare, senza interventi statici (costruiti indicativamente da 35-45 anni).

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, in attesa di approvazione definitiva dell'indice di vetustà, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la seguente tabella, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

da 1 a 5 anni	1%
da 6 a 10 anni	1,1%
da 11 a 20 anni	1,2%
da 21 a 30 anni	1,3%
da 30 a 45 anni	1,4%

Si precisa che le percentuali vanno applicate a scaglioni¹ e si prega di contattare

¹ Esempio: appartamento di 23 anni

Si parte dal valore indicativo del nuovo (1^a colonna). Es.: min. 1.800 - max. 2.200

Da entrambi i valori si toglie:

- il 5% per i primi 5 anni ($1\% \times 5$) = min. $1.800 \times (100-5)/100 = 1.710$ - max $2.200 \times (100-5)/100 = 2.090$
- il 5,5% per il periodo da 6 a 10 anni ($1,1\% \times 5$) = min. $1.710 \times (100-5,5)/100 = 1.615,95$ - max $2.090 \times (100-5,5)/100 = 1.975,05$
- il 12% per il periodo da 11 a 20 anni ($1,2\% \times 10$) = min. $1.615,95 \times (100-12)/100 = 1.422,036$ - max $1.975,05 \times (100-12)/100 = 1.738,044$
- il 3,9% per il periodo da 21 a 23 anni ($1,3\% \times 3$) = min. $1.422,036 \times (100-3,9)/100 = 1.366,58$ - max $1.738,044 \times (100-3,9)/100 = 1.670,26$ - max 85

Il valore finale sarà pertanto 1.422,036 - 1.670,26 €mq

eventualmente l'ufficio per ulteriori chiarimenti.

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.

In alcune aree, i valori minimi e massimi possono avere 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.

Per la richiesta di stime su singoli immobili, effettuate dalla Borsa Immobiliare, si rinvia a quanto indicato nella successiva pagina "Servizio Stime".

Si precisa che la presente pubblicazione é una rilevazione dei valori dei beni immobili, che non rientra nella funzione di accertamento che gli enti camerali 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.

ANALISI DEL SETTORE IMMOBILIARE

Secondo le stime ANCE più aggiornate il settore delle costruzioni è ancora nel mezzo di una spirale involutiva che ha portato i volumi della produzione ai livelli di dieci anni or sono dopo nove anni di ininterrotta crescita del settore.

Nelle prefigurazioni ANCE a fine 2010 il settore avrà perduto il 18% complessivamente in termini di investimenti, ma il 30% di investimenti nel comparto delle nuove abitazioni, il 23% nell'edilizia non residenziale privata, il 16% nei lavori pubblici. L'ANCE stima nel 2009 una riduzione degli investimenti in costruzioni del 9,4% rispetto ai 154.023 milioni di euro registrati nel 2008. (-2,3% nel 2008 rispetto al 2007). Per il 2010 le proiezioni previsionali indicano una ulteriore flessione del 7,1%.

Profondo rosso dunque con pesanti riverberi sul mercato del lavoro: la contrazione della base occupazionale nel 2009 è stata di 137 mila unità (210 mila con l'indotto).

Nel 2009 si è registrato inoltre un aumento del 30,7% su base annua di costruzioni fallite (oltre 2.000 in valore assoluto) e nel primo trimestre 2010 si è verificata un'ulteriore contrazione del 30%.

Segnano il passo anche le opere pubbliche: tra il 2003 ed il 2009 il valore dei lavori pubblici messi in gara ha subito una flessione del 24% e nel primo trimestre del 2010 si è assistito ad un ulteriore ripiegamento del 25%.

L'andamento demografico delle imprese di costruzioni attesta per la prima volta un saldo negativo di 8.996 unità e nel I trimestre del 2010 si sono registrate 16.408 nuove iscrizioni, 24.192 cessazioni con un saldo negativo di ben 7.784 unità.

Le compravendite di abitazioni si sono ridotte del 27,9% tra il 2006 ed il 2009 il che, pur in invarianza dei prezzi di vendita, ha determinato una regressione della quantità delle abitazioni oggetto di compravendita ai livelli della fine degli anni Novanta. Nel 2009 sono state compravendute circa 609 mila abitazioni con un calo dell'11,3% rispetto al 2008.

Il fabbisogno potenziale di abitazioni non soddisfatto quale emerge dalla collazione tra abitazioni cantierate e sviluppo demografico è quantificato in 350 mila unità abitative.

La ripresa del settore è frenata da permanenti difficoltà di accesso al credito, situazione denunciata dal 43% delle imprese associate

I mutui erogati per nuovi investimenti si sono ridotti nel 2009 del 15% nell'edilizia residenziale e del 18,3% nell'edilizia non residenziale, mentre i mutui alle famiglie hanno ceduto dieci punti percentuali.

Lo Stato è sempre più pigro nella realizzazione delle opere pubbliche: la manovra di finanza pubblica 2010 delinea una flessione delle risorse del 7,8% (-20% nell'intero biennio 2009-2010) e il diffuso ritardo nei pagamenti alle imprese da parte della Pubblica Amministrazione decurta importanti volumi di liquidità alle imprese di costruzione: il 59% delle imprese denuncia ritardi medi di sei mesi e oltre con punte di due anni.

Per uscire dalla crisi gli “Stati Generali delle Costruzioni” - che raggruppano le Associazioni datoriali e le organizzazioni sindacali dell’intera filiera del comparto - convocato dall’ANCE avanzano 10 proposte:

1. Modificare il Patto di stabilità interno
2. Garantire i pagamenti dovuti alle imprese
3. Sbloccare le risorse per infrastrutture
4. Utilizzare la leva fiscale
5. Attuare il Piano Casa 1 per l’Housing sociale
6. Fare decollare il Piano casa 2 e dare concretezza agli snellimenti procedurali
7. Garantire la regolarità del mercato del lavoro
8. Ampliare gli ammortizzatori sociali in edilizia

Secondo il Bollettino Economico della Banca d’Italia gli investimenti in costruzioni si sono ridotti in termini congiunturali di circa due punti percentuali nella quarta frazione del 2009 proseguendo dunque il ritmo di ripiegamento registratosi negli anni precedenti, ma già all’inizio del 2010 si può osservare un significativo miglioramento del *sentiment* di fiducia da parte delle imprese del comparto che scommettono su uno sviluppo dei piani di costruzione. La Banca d’Italia peraltro ricorda come le indagini dell’Agenzia del Territorio indichino nel quarto trimestre del 2009 una attenuazione del processo di riduzione su base annua della quantità di compravendita di abitazioni (da -11,3% nel terzo trimestre al -3,2% nel quarto trimestre 2009). Per quanto concerne le quotazioni il leggero calo verificatosi nel primo semestre (-0,5%) avrebbe rallentato la propria corsa nel secondo (-0,2%). Dall’inchiesta realizzata in gennaio dalla Banca d’Italia in collaborazione con Tecnoborsa emerge in primo luogo una riduzione del numero di incarichi a vendere rimasti ancora inevasi anche se si dilatano leggermente i tempi medi intercorrenti tra l’incarico e l’effettiva compravendita e in secondo luogo un avvicinamento tra aspettative di aumento e aspettative di diminuzione dei prezzi delle case e di un ampliamento della quota dei giudizi di stazionarietà in linea con un clima complessivo che vede depotenziarsi il pessimismo e profilarsi attese più distese soprattutto nell’arco temporale più lungo.

L’andamento delle compravendite immobiliari (NTN) è monitorato dall’Agenzia del Territorio. Complessivamente la quantità delle transazioni è diminuito, come si diceva, su base annua dell’11,3% (tra il 2008 ed il 2007 la diminuzione era stata maggiore: -13,7%), un valore che fa regredire il mercato a volumi di compravendite sussistenti prima del 2000. La maggiore flessione si è registrata nel settore produttivo (-20,2% da 15.398 compravendite a 12.281), seguito dal settore commerciale con un decremento del 17% da 45.283 a 37.577 compravendite. Il residenziale perde l’11,3% da 686.587 compravendite a 609.145, le pertinenze si restringono del 10,3% da 538.948 a 483.539, il terziario lascia sul campo il 10,1% da 17.988 a 16.163; gli immobili computati nella categoria “altro” passano da 215.592 a 188.664 con un cedimento del 12,5%.

Per quanto concerne l’andamento delle compravendite di abitazioni con l’utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull’abitazione acquistata, il livello diminuisce del 10,8% nel 2009, un valore non dissimile dalla variazione delle compravendite nel comparto residenziale (-11,3% da 271.775 a 242.544), conseguentemente si registra anche una

diminuzione del capitale erogato: da 34,526 miliardi di euro a 31,374 miliardi di euro ovvero -9,1%.

L'Agenzia del Territorio sviluppa anche una analisi dell'andamento delle quotazioni. Nel II semestre 2009 la quotazione media delle abitazioni nei capoluoghi italiani era pari a 2.276 € al mq (-0,9% su base annua), e quella nei comuni non capoluogo di 1.313 € al mq. (-0,5% su base annua). Ancora coerente con la regressione delle compravendite è il valore del patrimonio residenziale compravenduto stimato "al grezzo": il fatturato complessivo stimato a 113,5 miliardi di euro nel 2008 si contrae nel 2009 a 100,2 miliardi di euro con un calo dell'11,7% (-14,6% al Nord, -9,9% al Centro e -6,5% al Sud).

Ma veniamo alla situazione nel Veneto quale si evince dal Rapporto relativo al 2009 elaborato dall'ANCE Veneto e dal Rapporto ANCE presentato in occasione degli "Stati generali delle costruzioni".

Nel Veneto nel 2009 si sono persi 12.070 posti di lavoro e si sono registrati 229 fallimenti (+38,8% su base annua). Il saldo regionale tra imprese di costruzioni iscritte e imprese di costruzioni cessate è stato nel 2009 di ben 1.301 unità (-83 nel 2008) esito di 4.426 imprese iscritte e di 5.727 cessate e nel I trimestre del 2009 il saldo è stato di -797 (1.445 iscritte e 2.242 cessate).

Sempre nel Veneto i bandi di gara per lavori pubblici nel 2009 sono stati 691 (per 2.138 milioni di euro) il che vale una flessione rispetto al 2003 del 76,9% in numero, del 18,8% in valori correnti e del 34,6% in valori a prezzi 2009. La riduzione su base annua è invece stata del 53,3% in quantità e del 38,6% in valore.

La numerosità regionale delle compravendite è stata di 51.446 unità con un decremento dell'11,7% rispetto all'anno precedente e una variazione negativa del 33% nel triennio 2009-2006.

Nel Veneto gli investimenti in costruzioni ammontano nel 2009 a 14.917 milioni di euro il che vale una quota del 10,4% del totale nazionale e marca una flessione del 10,6% in ragione di anno. Nel Veneto gli investimenti in abitazioni sono stati nel 2009 pari a 8.371 milioni di euro pari al 10,7% del totale nazionale il che concretizza un ripiegamento quantificabile nel 9,1% in valore e dell'11,6% in quantità, esito del -17,8% in valore e del -20% in quantità degli investimenti in nuove abitazioni (in cifra assoluta: 3.930 milioni di euro pari all'11,9% del totale nazionale) e del -0,2% in valore e del -2,5% in quantità del comparto del recupero abitativo (4.441 milioni di euro). In flessione nel Veneto tanto gli investimenti privati in costruzioni non residenziali (-6,7% in valore e -9,2% in quantità) a 4.619 milioni di euro (il 12,1% del valore complessivo nazionale), quanto gli investimenti pubblici in costruzioni non residenziali pubbliche (1.927 milioni di euro pari al 7% del valore nazionale, il che traduce un restringimento su base annua del 6,8% in valore e del 9,3% in quantità).

I profili previsionali relativi al 2010 nel Veneto segnalano che il valore degli investimenti in costruzioni risulterà pari a 13.839 milioni di euro (il 10,2% del totale nazionale) con una riduzione rispetto al 2009 del 7,2% in valore e del 9% in termini reali. Contabilizzando gli effetti del Piano casa il valore degli investimenti in costruzioni sarà nel 2010 di 13.963 milioni di euro (rispetto all'anno precedente -6,4% in valore e -8,2% in termini reali). Verso le nuove soluzioni abitative si indirizzeranno investimenti per 3.223 milioni di euro senza l'apporto del Piano casa (-

15,4% in termini nominali e -17,1% in termini reali) e per 3.431 milioni di euro computando il contributo del Piano casa (-12,7% in valore e -14,4% in quantità). Le costruzioni non residenziali private attireranno investimenti per 3.949 milioni di euro e 3.965 milioni di euro a seconda dell'intervento del Piano casa che, ove non realizzato, porterebbe a flessioni in valore del 14,5% e in quantità del 16,2% e se realizzato a flessioni del 14,2% e del 15,8%. Gli interventi di riqualificazione attivati nel Veneto nel 2010 saranno incentivati fiscalmente a crescere del 3,2% in valore e dell'1,2% in quantità fino a 4.584 milioni di euro così come gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche saranno sospinti dal Piano straordinario di piccoli lavori pubblici e si attesteranno a 1.983 milioni di euro (+2,9% in valore e +0,9% in quantità).

Secondo l'Agenzia del territorio, nella prima metà del 2009 il volume di compravendite di immobili residenziali nella nostra provincia è stato di 4.061,1 (NTN²) contraendosi dell'8,1% rispetto all'analogo periodo del 2008. Il dato negativo va letto nel quadro complessivo regionale di riduzione doppia rispetto a quella registrato nella provincia berica: a livello Veneto il volume di compravendita si è ridotto infatti del 16,2%.

Per quanto riguarda i prezzi degli immobili residenziali, nel 1° semestre 2009 è stata registrata una lieve flessione della quotazione di riferimento³ che si è attestata su 1.130 €/m² (-0,1% rispetto all'analogo periodo del 2008). Tale valore è nettamente inferiore rispetto al dato regionale (1.473 €/m²) che risente del prezzo elevato dell'area veneziana; va tuttavia rilevato come il valore nel confronto provinciale sia superiore solamente all'area del rodigino.

Restringendo l'analisi a i soli capoluoghi di provincia, l'analisi è simile rispetto all'andamento complessivo ma cambiando i valori assoluti: la riduzione del volume delle compravendite è stata pari a -7,9% mentre il valore di riferimento è diminuito dello 0,3%. In particolare la quotazione di riferimento è risultata essere 1.750 €/m², superiore ai dati di Rovigo e Belluno e in linea con il dato di Padova

A Vicenza il settore delle costruzioni⁴ annovera a fine marzo 2010 12.962 unità locali attive (lo 0,3% in meno su base annua), mentre le immobiliari (agenzie e società) hanno registrato una lievitazione dello 0,8% (da 5.805 a 5.851).

a cura dell'Ufficio Studi della Camera di Commercio di Vicenza

² NTN = numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

³ Media ponderata dei valori dei singoli comuni in funzione del relativo stock.

⁴ Il dato si riferisce alle unità locali attive in provincia di Vicenza del settore F della codifica ATECO-2007 e del settore G 68.31.

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

Servizio Stime

La Borsa Immobiliare organizza un servizio di stime, a costi predeterminati.
Il servizio é svolto dagli agenti accreditati iscritti al ruolo Periti ed Esperti del settore.

COMPENSO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IVA esclusa)

	Stima ordinaria	Stima analitica (+20%)
fino a 100.000,00	120,00	144,00
da 100.001,00 a 200.000,00	160,00	192,00
da 200.001,00 a 300.000,00	220,00	264,00
da 300.001,00 a 500.000,00	320,00	384,00
da 500.001,00 a 800.000,00	440,00	528,00
da 800.001,00 a 1.200.000,00	650,00	780,00
da 1.200.001,00 a 1.700.000,00	950,00	1.140,00
da 1.700.001,00 a 2.300.000,00	1.250,00	1.500,00
da 2.300.001,00 a 3.000.000,00	1.600,00	1.920,00
da 3.000.001,00 a 3.800.000,00	2.000,00	2.400,00
da 3.800.001,00 a 4.700.000,00	2.350,00	2.820,00
da 4.700.001,00 a 5.700.000,00	2.700,00	3.240,00
da 5.700.001,00 a 6.800.000,00	3.050,00	3.660,00
da 6.800.001,00 a 8.000.000,00	3.320,00	3.984,00
da 8.000.001,00 a 9.300.000,00	3.500,00	4.200,00
oltre 9.300.001,00	3.600,00	4.320,00

Il modulo per la richiesta di stima é scaricabile dal sito internet www.borsaimmobiliarevicenza.it

Per informazioni: tel.: 0444/994219

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.750	4.400	1.400	2.050	55.000	100.000
2 - centro versante ovest	2.300	3.350	1.050	1.400	35.000	60.000
3 - centro sud e V.le XX Giugno	2.500	3.550	1.250	1.800	35.000	65.000
4 - centro nord-est	2.200	3.350	1.150	1.500	35.000	65.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	2.000	2.650	900	1.200	20.000	25.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.800	2.350	900	1.150	20.000	30.000
7 - V.le Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.650	2.150	750	1.100	20.000	30.000
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.600	1.850	700	1.050	18.000	25.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.400	1.800	600	850	16.000	21.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.500	1.800	700	900	20.000	24.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1, 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. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA						
<i>Compravendita</i>						
VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA	1.500	1.900	600	850	18.000	20.000
BERTESINA	1.700	2.000	n.p.	n.p.	19.000	22.000
BERTESINELLA	1.550	1.850	700	1.000	14.000	19.000
CAMPEDELLO	1.700	2.000	700	1.000	12.000	19.000
CASALE	1.650	1.950	800	1.100	12.000	18.000
MADDALENE	1.600	1.900	750	950	12.000	20.000
OSPEDALETTO	1.450	1.800	700	950	10.000	15.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1 , 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. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE BASSANO DEL GRAPPA

Compravendita

BASSANO DEL GRAPPA *	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro storico (1)	2.350	4.150	1.000	2.000	27.000	55.000
2 - Margnan (2), Angarano (13)	1.700	3.100	850	1.300	18.000	35.000
3 - S.Vito (3) escluso Motton, Firenze (6), Ca' Baroncello (5), S.Marco (4), S.Croce (22), Merlo (20), S.Fortunato (9), Borgo Zucco (10) S. Eusebio (15), S.S.Trinità e Villaggio Europa	1.550	2.100	750	1.100	15.000	25.000
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S.Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S.Michele (16), Motton	1.300	1.700	700	1.000	15.000	18.000
5 - Campese (19)	1.100	1.400	550	850	10.000	14.000
6 - Valrovina (17)	1.100	1.400	500	750	10.000	12.000
7 - Rubbio (18)	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

* la numerazione dei quartieri indicata tra parentesi corrisponde all'individuazione effettuata dal Comune di Bassano del Grappa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 11/2/2003

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1, 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.

Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

COMPRAVENDITA IMMOBILI RESIDENZIALI

ALTRI COMUNI

ALONTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.300	450	600	9.000	12.000

ALTAVILLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.700	650	950	15.000	20.000

ARCUGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.450	1.800	650	950	15.000	18.000

ARZIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.600	2.150	800	1.100	16.000	27.000
2 - resto del territorio	1.200	1.400	700	1.000	13.000	18.000

ASIAGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	2.500	4.600	1.500	2.600	22.000	40.000
2 - resto del territorio	1.650	3.200	950	1900	18.000	25.000

BARBARANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	550	750	13.000	16.000

BOLZANO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.600	700	900	11.000	14.000

BRENDOLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.650	600	800	11.000	14.000

CALDOGNO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.750	800	1.000	15.000	17.000

CAMISANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.450	750	950	12.000	18.000

CAMPOLONGO S/BRENTA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

CARRE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	700	900	5.000	7.000

CARTIGLIANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.300	500	700	8.000	10.000

CASSOLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro - S. Zeno	1.100	1.250	500	600	8.000	11.000
2 - Termine - S. Giuseppe	1.200	1.450	500	700	8.000	12.000

CASTEGNERO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	600	800	14.000	17.000

CHIUPPANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	700	900	5.000	7.000

COSTABISSARA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.450	1.800	800	1.000	15.000	17.000

CREAZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.900	750	1.050	15.000	19.000
2 - resto del territorio	1.400	1.700	700	900	14.000	17.000

DUEVILLE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.800	650	950	14.000	20.000

ENEGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

GALLIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.750	2.750	950	1.800	12.000	26.000

GRISIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.400	750	900	11.000	15.000

GRUMOLO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.450	700	850	11.000	15.000

ISOLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.500	650	850	10.000	14.000

LONGARE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.550	650	850	11.000	15.000

LONIGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.350	1.750	600	950	13.000	18.000
2 - resto del territorio	1.100	1.450	500	700	10.000	13.000

MARANO VICENTINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.400	650	850	5.000	7.000

MAROSTICA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	2.000	4.000	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
2 - resto del territorio	1.600	1.850	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

MONTEBELLO VICENTINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.650	550	900	10.000	15.000

MONTECCHIO MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.800	750	1.000	14.000	19.000
2 - resto del territorio	1.250	1.550	600	850	11.000	15.000

MONTEVIALE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.850	750	950	14.000	17.000

MONTICELLO C. OTTO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.700	650	850	10.000	16.000

MUSSOLENTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.000	1.300	n.p.	n.p.	8.000	10.000

NOVE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.600	600	800	10.000	14.000

NOVENTA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.150	1.550	500	750	12.000	17.000

ORGIANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.250	400	500	10.000	13.000

PIOVENE ROCCHETTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.450	600	800	5.000	7.000

POIANA MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.300	400	550	12.000	17.000

POVE DEL GRAPPA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.900	450	800	10.000	17.000

QUINTO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.550	700	900	11.000	14.000

RECOARO TERME	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	900	1.300	350	800	5.000	12.000

ROANA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• Roana	1.700	2.300	900	1.400	10.000	17.000
• Canove	1.900	2.900	950	2.000	12.000	20.000
• Cesuna - Treschè Conca	1.650	2.400	900	1.500	10.000	19.000

ROMANO D'EZZELINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - Romano – S.Giacomo	1.300	1.550	700	900	10.000	16.000
2 - Fellette	1.150	1.350	500	700	10.000	13.000
3 - Sacro Cuore	1.100	1.250	500	600	8.000	12.000

ROSA'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.500	500	900	9.000	14.000

ROSSANO VENETO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.150	450	600	8.000	10.000

SARCEDO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	600	800	9.000	13.000

SAREGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.350	500	650	9.000	14.000

SCHIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.450	1.950	650	850	15.000	23.000
2 - resto del territorio	1.200	1.500	500	750	11.000	18.000

SOLAGNA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	n.p.	n.p.	400	500	n.p.	n.p.

SOVIZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.750	700	900	11.000	16.000

TEZZE SUL BRENTA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.250	550	750	9.000	13.000

THIENE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.750	2.200	800	1.050	20.000	26.000
2 - resto del territorio	1.350	1.550	700	900	12.000	15.000

TORRI DI Q.LO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.650	750	1.000	13.000	15.000

VALDAGNO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.650	500	800	10.000	17.000

VILLAVERLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	500	800	8.000	10.000

ZANE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.700	700	900	6.000	11.000

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1 , 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.

Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

**ELENCO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CHE HANNO CONTRIBUITO
ALLA PRESENTE RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI**

			Tel.	Fax.
Studiocasa	Viale Verdi 38	Altavilla	0444/370018	0444/370018
Arzignano Immobiliare di Bastianello rag.	Corso Matteotti, 67	Arzignano	0444/671816	
Imm. Cima 12 snc	Piazza Matteotti, 71	Asiago	0424/64080	0424/465217
Imm. Muraro di Muraro Ezio	Via Patrioti, 73	Asiago	0424/463022	0424/463022
Abitare Oggi di Zonta Daniele	P.tta Zaine, 2	Bassano del Grappa	0424/529780	0424/232226
Agenzia Immobiliare Stefano Marcadella	Piazzale Giardino, 11	Bassano del Grappa	0424/221690	0424/227345
Immopoint sas di Sartore Angelo Alessandro	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	0424/523005	0424/523005
Studio Immob. Rinaldo snc	V.le J.Da Ponte, 1	Bassano del Grappa	0424/228122	0424/228087
Arcastudio snc	Via Roma, 34	Bolzano Vic.no	0444/351313	0444/351715
De Benedetti Mario	P.zza Mercato, 9/10	Brendola	0444/400523	0444/400523
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 23	Camisano Vicentino	0444/610660	0444/410746
Stabilia - Imm. Olmo	Viale Italia, 217	Creazzo	0444/341010	0444/340138
Immobiliare Fabris	Via IV Novembre, 29/30	Dueville	0444/360127	0444/360127
Immobiliare Leonicena S.N.C.	Piazza Garibaldi, 8/a	Lonigo	0444/436537	0444/438049
Crestani Costr. Stradali srl	Via Lungochiampo 60	Montebello Vic.no	0444/649132	0444/649132
ABC Casa di Cottarelli	Viale P.Ceccato, 71	Montecchio Maggiore - Alte	0444/493134	0444/496315
Capitanio Inv. immobiliari	Piazza S. Paolo 7	Montecchio Maggiore	0444/495656	0444/493556
Euromedia di Bettero Antonio	Corso Matteotti	Montecchio Maggiore	0444/492878	0444/497154
Stabilia - Studio B Immobiliare di Ivano Bortolotto	Via L. da Vinci, 22	Montecchio Maggiore - Alte	0444/490625	0444/490624
Trevisan Pietro sas	Viale Europa, 36	Montecchio Maggiore	0444/96081	0444/90229
Agenzia Sartori sas	Piazza de Fabris, 37	Nove	0424/590116	0424/829989
Esperia Servizi Immobiliari	Via Roma, 8	Orgiano	0444/774442	0444/775483
Recoaro Terme Immobiliare	P.za Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	0445/780600	0445/780600
Imm. Galvan	Piazza Rossi, 19	Schio	0445/523382	0445/504138

Intercasa srl	Campo Sportivo, 30	Schio	0445/512360	0445/512391
Princess Immobiliare snc	Via Baccarini, 55	Schio	0445/527303	0445/527069
Ag. Imm. DVG di Spagnolo Renata sas	Via D. Alighieri, 3	Sovizzo	0444/572061	0444/334102
Studi tecnici associati	Via Tiepolo, 9/A	Sovizzo	0444/551164	0444/551171
Tecnostudio Srl	Via Cav. Vittorio Veneto, 5	Sovizzo	0444/551722	0444/551722
Campiello Studio Imm.re di Bresolin Silverio	Via Nazionale, 85	Tezze sul Brenta	0424/561355	0424/561355
Immobiliare Metro Quadro di Ferracin Renzo	Via del Costo, 47	Thiene	0445/361431	0445/361252
Immobiliare Panorama sas	Via Roma, 15	Thiene	0445/368238	0445/380701
Fratini Nicola	Via Dal Ponte 206	Torri di Quartesolo	0444/380010	0444/580495
Stabilia – Centrocasa di Giorgio Contalbrigo	Via Roma, 52	Torri di Quartesolo	0444/387172	0444/381239
Imm. Roverato Fabio	Via gen. Dalla Chiesa 12	Valdagno	0445/403660	0445/403660
Abitare a Vicenza	Contrà della Fossetta, 9	Vicenza	0444/327862	0444/230609
AF Immobiliare srl	Via Ceccarini, 6	Vicenza	0444/302217	0444/301851
Ag. Affari Imm. “VICENZA” dei F.lli Marchetti srl	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	0444/963900	0444/963880
Ag. Imm. Europa	Contrà Porta Padova 103	Vicenza	0444/304083	
Imm. BTL di Bagarella Silvano	Via Paolo Lioy, 24	Vicenza	0444/235243	0444/528747
Imm. La Corte dei Miracoli sas	Piazzola S. Giuseppe, 4	Vicenza	0444/525218	0444/235598
Fert Group Immobiliare snc	Piazza Marconi 15	Vicenza	0444/294182	0444/925159
Omicron srl	Stradella Loschi, 4	Vicenza	0444/323401	0444/323576
Stabilia - Direzione Casa srl	Contrà Pedemuro S.Biagio, 77	Vicenza	0444/525072	0444/321613
Stabilia Nordimmobiliare srl	Via mercato Nuovo 13	Vicenza	0444/961166	0444/961298
Stabilia - Zoso Immobiliare S.a.s. di Zoso Claude	Viale Trento, 326	Vicenza	0444/570366	0444/570398
Bluagenzia di Renato Guglielmi	Via Roma, 9	Zané	0445/368303	0445/378406

La Camera di Commercio ringrazia 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 ai componenti della Commissione Prezzi: Giuseppe Trevisan, Lorenzo De Facci, Francesco Marchetti, Luigi Romio, Dario Dal Toso, Agostino Garbin, Fabio Crestani e Cinzia Cariolato.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

Per informazioni:

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

Tel. 0444-994219 – fax. 0444-994834

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