

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI di Vicenza e Bassano

disponibile anche in rete
sul sito www.borsaimmobiliarevicenza.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

e-mail: borsaimmobiliarevicenza@vi.camcom.it

n. 1 – rilevazione 2° semestre 2005
stampato: Aprile 2006

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 e Bassano ma l’obbiettivo 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, 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.

SUPERFICI COMMERCIALI

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

- 100% delle superfici calpestabili
- Se si tratta di superfici mansardate abitabili:
100% fino a mt. 1,70 di altezza minima + 1/3 delle superfici inferiori
- 100% superfici pareti divisorie e muri interni e perimetrali
- 50% delle murature a confine con altre unità misurate per intero
- 100% della quota del vano scala (al lordo dell'eventuale vano ascensore) proporzionale alle superfici dell'intero piano servito, misurate in proiezione orizzontale, una scala alla volta per ogni piano e quota dell'atrio di ingresso comune proporzionale alla somma delle superfici degli interi piani serviti, il tutto comprensivo delle murature perimetrali misurate secondo quanto indicato al punto precedente.
- Balconi e terrazze scoperte:
 - Con dimensioni fino al 25% della superficie lorda servita: misurazione al 33%;
 - Con dimensioni dal 25% al 50% della superficie lorda servita: misurazione al 25%¹
 - Con dimensioni dal 50% al 100% della superficie lorda servita: misurazione al 15%²
 - Con dimensioni eccedenti il 100% della superficie lorda servita: misurazione al 10%³
- 50% delle logge e balconi coperti
- 50% di portici esclusivi
- 65% di verande
- giardini e cortili ad uso esclusivo: fino al 50% della superficie lorda servita calcolati al 15%, oltre al 50% verranno calcolati al 10%;
- giardini e cortili ad uso comune: fino al raggiungimento della superficie coperta del fabbricato fuori terra non verrà computata alcuna percentuale, per le superfici eccedenti quanto sopra verranno computate al 10% per quota proporzionale tra le superfici delle unità immobiliari fuori terra.
- 50% di cantine e depositi;
- 70% di locali interrati collegati con abitazione principale (es taverne e lavanderie)
- Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti la valutazione avverrà a corpo zona per zona.

DEFINIZIONI:

mansarda abitabile: superficie sottostante a copertura in andamento regolarmente autorizzata

loggia: superficie coperta all'interno della sagoma dell'edificio.

balcone: struttura sporgente dalla sagoma dell'edificio

terrazza: superficie praticabile pavimentata all'aperto a livello di terra o ricavata su una parte dell'edificio, adatta al soggiorno e munita di parapetto.

veranda: terrazzo coperto chiuso lateralmente da vetrate.

¹ Si applica per l'eccedenza dello scaglione precedente

² vedi nota 1

³ vedi nota 1

IMMOBILI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

- 100% del sedime del fabbricato
- 5% delle aree ad uso comune
- 15% delle aree di pertinenza ad uso esclusivo

Le aree caratterizzate da ulteriore possibilità edificatorie vanno computate separatamente e valutate secondo i prezzi di mercato.

Nel caso di superfici produttive sovrastanti il piano terreno verranno misurate, con distribuzione pro quota, le aree ad uso comune compresi i vani scala ed ascensore.

IMMOBILI COMMERCIALI

- 100% del sedime del fabbricato
- 15% delle aree ad uso esclusivo
- 10% aree ad uso comune di standard
- 5% aree verdi

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.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita			
VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo	vecchio (oltre 35 anni)	boxes singoli (5m X 3m)
	min. / max	min. / max	valore medio a corpo (min e max in centro storico)
Valore generico del centro storico (il valore minimo si intende riferito solo a particolari vie)	2200-3600	1200-2300	30.000-60.000
Centro storico zona sud (p.le Verdi, p.tta S. Nicola)	3000-3500	1200-2100	30.000-50.000
Centro storico zona ovest (Giardini Salvi, Corso Fogazzaro)	3000-3400	1200-1900	30.000-45.000
Centro storico zona nord est (S. Pietro, Parco Querini)	2800-3400	1200-1900	30.000-40.000
Centro storico zona est (Porta Lupia, Viale Margherita)	2600-3200	1200-1800	30.000-40.000
Centro storico - zona pedonale	3200-3600	1300-2300	50.000-60.000
Piscine	1800-2600	1100-1650	22.000
S.Andrea - Laghetto	1800-2600	1100-1650	22.000
S.Bortolo - Ospedale	1750-2200	1000-1450	20.000
Stadio - Borgo Berga	1750-2200	1000-1450	20.000
S.Felice - Viale Verona - S. Bertilla - V.le Milano - V.le Torino	1600-2000	900-1250	20.000
S.Lazzaro - Cattane	1500-1800	950-1200	18.000
Ferrovieri - S.Agostino	1500-1750	900-1200	18.000
S.Pio X – Stanga - Ca' Balbi	1500-1750	900-1200	18.000
Frazioni	1400-1700	850-1150	15.000

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.

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.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE BASSANO

Compravendita								
centro			semicentro			periferia		
nuovo o ristrutturato a nuovo	vecchio (oltre i 35 anni)	boxes singoli (5m X 3m)	nuovo o ristrutturato a nuovo	vecchio (oltre i 35 anni)	boxes singoli (5m X 3m)	nuovo o ristrutturato a nuovo	vecchio (oltre i 35 anni)	boxes singoli (5m X 3m)
min./max	min./max	valore medio a corpo	min./max	min./max	valore medio a corpo	min./max	min./max	valore medio a corpo
2.400 / 4.000	1.100 / 1.800	40.000	1.700 / 2.100	750 / 1.200	25.000	1.400 / 1.900	600 / 1.000	15.000

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.

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 di Vicenza e Bassano.

			Tel.	Fax.
Abitare Oggi di Zonta Daniele	P.tta Zaine, 2	Bassano del Grappa	0424/529780	0424/232226
Ag. Imm. Fabris di Fabris Ignazio	Via IV Novembre, 28/30	Dueville	0444/360127	0444/360127
Ag. Affari Imm. "VICENZA" dei F.lli Marchetti srl	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	0444/963900	0444/963880
Capitano Inv. Immob.	Piazza S. Paolo, 7	Alte di Montecchio Maggiore	0444/495656	0444/493556
Esperia Servizi Immobiliari	Piazza dell'Alpino, 4	Orgiano	0444/774442	0444/775483
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 Metro Quadro di Ferracin Renzo	Via del Costo, 47	Thiene	0445/361431	0445/361252
Immobiliare BTL	Via Paolo Lioy, 24	Vicenza	0444/235243	0444/528747
Immobiliare Leonicensa	Piazza Garibaldi, 8	Lonigo	0444/436537	0444/438049
Imm. Muraro	Via Patrioti, 73	Asiago	0424/463022	0424/463022
Immopoint sas di Sartore Angelo Alessandro	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	0424/523005	0424/523650
Intercasa	Campo Sportivo, 30	Schio	0445/512360	0445/512391
Panorama Immobiliare sas	Via del Costo, 47	Thiene	0445/368238	0445/380701
Recoaro Terme Immobiliare	P.za Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	0445/780600	0445/780600
Rizzi Ottorino	Via Concordia, 48 Cavazzale	Monticello C.Otto	0444/595346	0444/595346
STABILIA Immobiliare Olmo di Mario Lavarra	Viale Italia, 217	Creazzo	0444/341010	0444/340138
Studio casa di Martinelli Patrizia	Via Verdi, 38	Altavilla Vicentina	0444/370018	0444/370018
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 23	Camisano Vicentino	0444/610660	0444/410746