

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

Anno 2022

disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it



Stampato nel mese di maggio 2023



**Camera di Commercio
Vicenza**



INDICE

Premessa	pag.	4
Nota per il consumatore	”	6
Criteri di calcolo delle superfici residenziali	”	7
Mappa di Vicenza suddivisa per aree omogenee di valore dei beni immobili residenziali	”	10
Legenda	”	11
Servizio stime	”	12
Immobili ad uso residenziale - Vicenza	”	13
Immobili ad uso residenziale - Vicenza: frazioni	”	14
Immobili ad uso residenziale - Bassano del Grappa	”	15
Immobili ad uso residenziale - altri Comuni	”	16
Il settore immobiliare e delle costruzioni in Italia e nella provincia di Vicenza	”	28
I Bonus per gli immobili 2023	”	32
Certificazione energetica degli edifici	”	36
Elenco delle agenzie immobiliari che hanno contribuito alla presente rilevazione dei valori dei beni immobili	”	37

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 il **Comitato Esecutivo**, organismo interno della Borsa Immobiliare, composto da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e delle associazioni dei consumatori, 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, il Comitato ha operato attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate comunicati dalle Agenzie immobiliari che hanno collaborato alla rilevazione 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;
- il Comitato ha elaborato la rilevazione avendo cura di valutare la tendenza complessiva del mercato in provincia e valutando, caso per caso, eventuali incongruenze di quotazioni relative a zona contigue o con caratteristiche del mercato immobiliare simili;
- le villette uni-bifamiliari possono avere, in casi particolari, valori sensibilmente più elevati rispetto a quelli rilevati.

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.

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

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, in attesa di approvazione definitiva dell'indice di vetustà, il Comitato Esecutivo 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 31 a 45 anni	1,4%

Si precisa che le percentuali vanno applicate a scaglioni¹ e si prega di contattare eventualmente l'ufficio per ulteriori chiarimenti.

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 è 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.

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. $1.738,044 \times (100-3,9)/100 = 1.670,26$
- Il valore finale sarà pertanto min. 1.366,58 – max. 1.670,26 €/mq

NOTA PER IL CONSUMATORE

Il **mediatore** viene definito dal codice civile, all'articolo 1754 “*colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza*”.

Per esercitare l'attività di mediatore, fino al 12 maggio 2012 era necessaria l'iscrizione al ruolo degli Agenti d'affari in mediazione², attualmente è necessaria l'iscrizione nel Registro delle Imprese se l'attività è svolta in forma di impresa oppure per le persone fisiche l'iscrizione in un'apposita sezione del REA (Repertorio delle notizie economiche e amministrative). Sia il Registro delle Imprese sia il REA sono tenuti dalla Camera di Commercio che acquisisce e controlla periodicamente la permanenza dei requisiti professionali che consentono l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare.

Va precisato che, ai sensi dell'articolo 6 della legge 39/89, “... hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli...”, **quindi nulla spetta all'intermediario non iscritto al ruolo** (ora Registro delle Imprese o apposita sezione del REA). Pertanto, il consumatore che si accinge a firmare un qualsiasi contratto di intermediazione immobiliare deve:

1. verificare che il mediatore sia iscritto al ruolo in

A) PORTALE DEI MEDIATORI: è il nuovo [Portale Ricerca on line mediatori attivi nella provincia di Vicenza](#) dove è possibile verificare *gratuitamente* la posizione dell'agente d'affari in mediazione con la funzione Ricerca persona (digitando nome, cognome e codice fiscale della persona fisica) o Ricerca impresa (digitando codice fiscale/partita iva dell'impresa con attività di mediazione);

B) PORTALE DEL REGISTRO IMPRESE: per i mediatori immobiliari organizzati in forma di impresa è possibile verificare l'esistenza e l'attività di “Mediazione Immobiliare” dell'impresa dal sito ufficiale www.registroimprese.it immettendo la denominazione e la provincia sede dell'impresa.

L'iscrizione del mediatore ad un'associazione di categoria comporta, generalmente, l'assoggettamento a codici disciplinari e quindi può essere un'ulteriore garanzia di professionalità.

2. Chiedere che vengano utilizzati i **formulari depositati** in Camera di Commercio sia per definire l'incarico sia per sottoscrivere una proposta.
3. **Concordare per iscritto l'entità della provvigione e le relative modalità di pagamento**; nel formulario deve risultare chiaro quali sono i servizi compresi nella provvigione e quelli esclusi che eventualmente andranno pagati a parte. Il pagamento della provvigione si prescrive dopo un anno dalla conclusione dell'affare e nel caso che a riscuotere l'onorario sia stata una persona non iscritta al ruolo professionale (sezione del REA), essa può essere denunciata.

² Soppresso dall'articolo 73 del D.Lgs. n. 59 del 26 marzo 2012.

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.

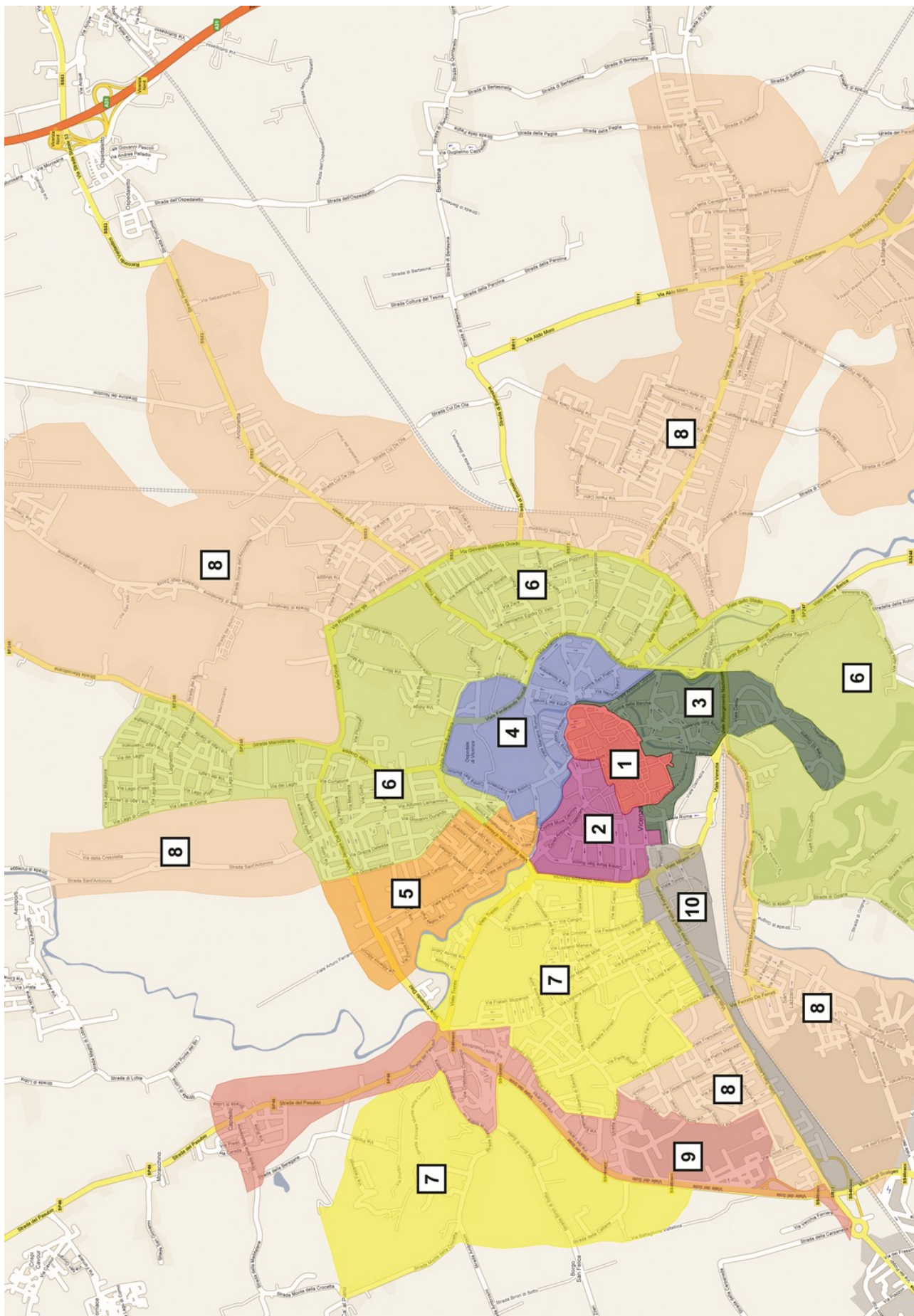
atrio di ingresso: in caso di vani scala plurimi nello stesso complesso condominiale viene considerato l'atrio del vano scala servente l'unità di riferimento.

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.



(per una maggiore definizione <https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.html>)

LEGENDA

le vie sottoelencate identificano i confini delle singole aree

(per una maggiore definizione: <https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.html>)



Zona 1 – centro

Contrà Mure Pallamaio fino a contrà Fascina, contrà delle Grazie, contrà Carpagnon, contrà Oratorio Proti, contrà De Proti, via Pigafetta, contrà S. Paolo, contrà Piancoli, contrà Ca' Bianca, piazza Matteotti, Levà degli Angeli, Largo Goethe, contrà delle Canove, Motton Pusterla, contrà Porti, contrà Riale, contrà S. Marcello, Mure Porta Castello, piazzale De Gasperi.



Zona 2 – centro versante ovest

Viale Mazzini, corso S.S. Felice e Fortunato, piazzale De Gasperi, Mure Castello, S. Marcello, contrà Riale, via Stalli, contrà Motton Pusterla, fiume Bacchiglione fino a viale Mazzini.



Zona 3 – centro sud e viale X Giugno

Piazzale De Gasperi, corso S.S. Felice e Fortunato, viale Verdi, contrà Mure Pallamaio, viale Eretenio, ponte S. Libera, viale X Giugno fino a piazzale della Vittoria, viale D'Azeglio, viale Margherita, viale Giuriolo, contrà Cabianca, contrà Piancoli, contrà S. Paolo, via Pigafetta, contrà De Proti, contrà Oratorio Proti, contrà Pasini, contrà Fascina.



Zona 4 – centro nord-est

Fiume Bacchiglione da Ponte Novo fino a contrà Pusterla, Motton Pusterla, contrà Canove, Largo Goethe, viale Giuriolo, viale Margherita, via Legione Gallieno, via Ceccarini, borgo S. Lucia, viale F.lli Bandiera, lato ovest contrà S. Bortolo e contrà S. Francesco fino a piazza Marconi, via Volta, via Sarpi, contrà Bacchiglione fino a Ponte Novo.



Zona 5 – Piscine e Quartiere Italia

Via Bacchiglione, via Sarpi, via Volta, via Pajello, viale D'Alviano, via Parini, via Baretto, via Ariosto, via Pascoli, via Monzambano, lato nord di viale Dal Verme, via Albricci, via Forlanini, fiume Bacchiglione fino a contrà Ponte Novo.



Zona 6 – S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea

Zona 6: S. Bortolo, zona Laghi - Via Monzambano, via Pascoli, via Ariosto, via Baretto, via Parini, viale D'Alviano, via Pajello, area est di via Pagliarino, viale F.lli Bandiera, borgo S. Lucia, via Pasi, via Bardella, zona est di viale Astichello, via Ragazzi del 99, viale Cricoli, strada Marosticana, via Lago di Garda, via Lago Maggiore, via Lago di Como, via dei Laghi, via della Polveriera, via M. Suello, via Cilento.

Zona 6: Monte Berico - Strada di Gogna, lato sud di via Fusinato, viale X Giugno esclusa la zona fino a piazzale della Vittoria, via S. Bastiano, via dei Nani, strada Valmarana, via della Rotonda.

Zona 6: Stadio e S. Andrea - Borgo S. Lucia, via Pasi, Borgo Scroffa, via Quadri, via Spalato, viale Trissino, via Bassano, via dello Stadio, inizio Strada Riviera Berica, lato ovest Borgo Berga, viale Margherita, via Legione Gallieno, via Ceccarini.



Zona 7 – Viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron

Zona 7: Viale Trento, Cattane

Viale Mazzini, fiume Bacchiglione, viale Pecori Giraldo, via Cavalieri di Vittorio Veneto, strada delle Cattane, viale Crispi, viale del Mercato Nuovo, via Quintino Sella, area nord di corso S.S. Felice e Fortunato, via Bixio, via Cattaneo.

Zona 7: Monte Crocetta, Biron

Zona Monte Crocetta, strada Biron di Sopra, via Brigata Granatieri di Sardegna, zona a ovest di viale del Sole.



Zona 8 – Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Anconetta, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, P. Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino

Zona 8: S. Lazzaro - lato nord di viale S. Lazzaro, viale del Sole Nord-Est, via Moneta, via Fermi, via Da Palestrina, via Bellini, via Corelli, via Piccoli, via Massignan, viale Crispi, via del Mercato, viale Quintino Sella.

Zona 8: Ferrovieri, lato nord di via Fusinato - fiume Retrone a est, ferrovia a nord-ovest



Zona 9 – Villaggio del Sole, Pomari, Capitello

Strada Biron di Sopra, via Brigata Granatieri di Sardegna, lato est di viale del Sole, viale del Sole Nord-Est, via Moneta, via Fermi, via Da Palestrina, via Bellini, via Corelli, strada delle Cattane, via Cavalieri di Vittorio Veneto, Granatieri di Sardegna, viale Pecori Giraldo, zona Strada Pasubio fino a Capitello



Zona 10 – S. Felice e lato sud Viale S. Lazzaro

Viale dell'Ippodromo, via Btg. Monte Berico, corso S.S. Felice e Fortunato, viale Mazzini, via Cattaneo, via Bixio, lato nord di corso S.S. Felice e Fortunato fino a via Sella, lato sud di viale S. Lazzaro fino alla ferrovia

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.

TARIFFARIO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI DELLA BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA

Valori				Stima ordinaria	Stima analitica (+50%)
fino a	100.000,00			300,00	450,00
da	100.001,00	a	200.000,00	400,00	600,00
da	200.001,00	a	300.000,00	550,00	825,00
da	300.001,00	a	500.000,00	800,00	1.200,00
da	500.001,00	a	800.000,00	1.100,00	1.650,00
da	800.001,00	a	1.200.000,00	1.625,00	2.437,50
oltre	1.200.001,00	Tariffa da concordare			

STIME SVOLTE DA PIÙ PERITI

Valori				Stima ordinaria	Stima analitica (+50%)
fino a	100.000,00			600,00	900,00
da	100.001,00	a	200.000,00	800,00	1.200,00
da	200.001,00	a	300.000,00	1.100,00	1.650,00
da	300.001,00	a	500.000,00	1.600,00	2.400,00
da	500.001,00	a	800.000,00	2.200,00	3.300,00
da	800.001,00	a	1.200.000,00	3.250,00	4.875,00
oltre	1.200.001,00	Tariffa da concordare			

Gli importi indicati si intendono IVA esclusa

Il modulo per la richiesta di stima è scaricabile da:

www.borsaimmobiliarevicenza.it

Per informazioni: tel. 0444/994861 - 994205

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

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	2.450	3.650	825	1.350	41.000	82.500
2 - centro versante ovest	1.950	2.950	750	1.125	23.500	49.000
3 - centro sud e viale X Giugno	1.975	3.275	800	1.325	26.500	51.500
4 - centro nord-est	1.850	2.800	700	1.050	25.500	49.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.800	2.375	675	1.000	16.500	23.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.625	2.200	625	950	14.500	20.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.525	2.075	550	775	14.000	18.500
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.400	1.800	475	800	12.000	17.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.125	1.575	400	575	12.000	16.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.150	1.600	425	600	11.500	17.000

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcetta) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

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	1.400	1.800	475	675	10.500	17.000
BERTESINA	1.400	1.800	450	675	11.500	16.000
BERTESINELLA	1.400	1.800	450	675	12.000	16.000
CAMPEDELLO	1.425	1.900	450	675	11.500	17.000
CASALE	1.475	1.825	450	700	11.500	16.500
MADDALENE	1.375	1.775	400	650	11.500	16.500
OSPEDALETTO	1.400	1.700	475	675	12.000	16.000
POLEGGE	1.400	1.725	450	625	11.000	16.000

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE BASSANO DEL GRAPPA

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

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)	2.025	4.050	775	1.300	17.500	36.500
2 - Margnan (2), Angarano (13)	1.625	2.750	650	1.150	11.500	23.000
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	1.450	2.075	550	875	8.000	15.000
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S. Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S. Michele (16), Motton	1.250	1.800	525	800	7.000	13.000
5 - Campese (19)	1.000	1.400	375	550	5.500	10.000
6 - Valrovina (17)	925	1.275	375	575	5.500	9.500
7 - Rubbio (18)	700	1.075	225	375	2.000	5.000

** 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

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE ALTRI COMUNI

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcina) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

AGUGLIARO

zona unica	1.150	1.400	375	550	4.500	6.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ALBETTONE

zona unica	1.050	1.350	375	500	4.000	5.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ALONTE

zona unica	1.100	1.325	425	550	7.500	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ALTAVILLA VICENTINA

zona unica	1.450	1.925	475	750	10.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARCUGNANO

zona unica	1.375	1.850	425	725	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARSIERO

zona unica	1.100	1.350	350	550	N.P.	N.P.
------------	-------	-------	-----	-----	------	------

ARZIGNANO

zona unica	1.425	2.125	475	950	8.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ASIAGO

1. zona centrale o di pregio	2.225	4.175	1250	1.800	16.000	29.000
2. resto del territorio	1.425	2.675	850	1.325	9.500	15.500

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

ASIGLIANO VENETO

zona unica	1.050	1.300	350	425	4.000	5.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

BARBARANO MOSSANO

zona unica	1.400	1.625	475	675	8.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BOLZANO VICENTINO

zona unica	1.400	1.650	475	725	12.000	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

BREGANZE

zona unica	1.500	1.825	450	800	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRENDOLA

zona unica	1.375	1.700	400	700	8.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRESSANVIDO

zona unica	1.175	1.375	350	550	6.500	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

BROGLIANO

zona unica	1.425	1.875	425	775	9.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CALDOGNO

1. zona centrale e periferia - Rettorgole	1.350	1.750	425	725	11.000	14.500
2. Cresole	1.375	1.650	425	600	11.500	14.500

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

CALTRANO

zona unica	1.125	1.450	350	550	4.500	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CAMISANO VICENTINO

zona unica	1.450	1.750	525	750	11.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CAMPIGLIA DEI BERICI

zona unica	1.250	1.425	425	525	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CARRÈ

zona unica	1.250	1.600	450	725	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CARTIGLIANO

zona unica	1.150	1.475	375	575	6.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CASSOLA

1. centro – S. Zeno	1.250	1.625	450	625	5.000	10.000
2. Termine – S. Giuseppe	1.300	1.775	475	650	6.000	11.000

CASTEGNERO

zona unica	1.350	1.600	450	650	9.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CASTELGOMBERTO

zona unica	1.400	1.700	425	675	9.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

CHIAMPO

zona unica	1.250	1.600	350	600	9.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CHIUPPANO

zona unica	1.225	1.500	400	600	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

COLCERESA

zona unica	1.200	1.500	450	600	5.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CORNEDO VICENTINO

zona unica	1.425	1.825	400	775	8.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

COSTABISSARA

zona unica	1.450	2.000	600	800	12.000	16.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CREAZZO

1. zona centrale o di pregio	1.600	2.100	500	825	13.000	17.000
2. resto del territorio	1.400	1.900	450	700	10.500	14.000

DUEVILLE

zona unica	1.375	1.725	450	700	11.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GALLIO

zona unica	1.400	2.375	700	1.150	10.000	16.000
------------	-------	-------	-----	-------	--------	--------

GAMBELLARA

zona unica	1.250	1.525	375	575	7.000	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcina) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

GAMBUGLIANO

zona unica	1.250	1.550	300	500	8.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

GRISIGNANO DI ZOCCO

zona unica	1.400	1.700	500	700	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GRUMOLO DELLE ABBADESSE

zona unica	1.425	1.725	500	725	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ISOLA VICENTINA

zona unica	1.325	1.625	425	600	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

LAGHI

zona unica	1.050	1.200	250	425	4.000	6.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

LONGARE

zona unica	1.375	1.775	500	725	11.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

LONIGO

1. zona centrale o di pregio	1.300	1.650	400	600	10.000	13.000
2. resto del territorio	1.300	1.475	350	550	9.000	11.500

MALO

zona unica	1.200	1.575	450	675	8.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

MARANO VICENTINO

zona unica	1.200	1.575	425	700	7.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MAROSTICA

1. zona centrale o di pregio	1.400	2.625	600	825	7.500	12.500
2. resto del territorio	1.175	1.625	475	675	6.000	10.000

MONTEBELLO VICENTINO

zona unica	1.325	1.650	400	650	8.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTECCHIO MAGGIORE

1. zona centrale o di pregio	1.475	2.000	550	775	10.000	19.000
2. resto del territorio	1.300	1.650	425	650	8.500	12.000

MONTECCHIO PRECALCINO

zona unica	1.300	1.500	350	450	7.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTE DI MALO

zona unica	1.150	1.475	350	525	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

MONTEGALDA

zona unica	1.375	1.650	450	675	11.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

MONTEGALDELLA

zona unica	1.325	1.575	500	725	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

MONTEVIALE

zona unica	1.450	1.925	475	750	13.000	17.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

MONTICELLO CONTE OTTO

1. centro	1.400	1.825	425	700	11.000	15.000
2. Cavazzale	1.525	1.950	450	725	11.000	16.000

MONTORSO

zona unica	1.125	1.425	350	550	7.000	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MUSSOLENTE

zona unica	1.150	1.350	400	625	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

NANTO

zona unica	1.300	1.550	475	675	9.500	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

NOVE

zona unica	1.125	1.475	400	625	5.500	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

NOVENTA VICENTINA

zona unica	1.450	1.650	500	650	9.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ORGIANO

zona unica	1.150	1.400	375	500	4.500	6.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

PIANEZZE

zona unica	1.150	1.500	425	600	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

PIOVENE ROCCHETTE

zona unica	1.300	1.625	475	675	4.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POIANA MAGGIORE

zona unica	1.325	1.500	425	500	6.000	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POVE DEL GRAPPA

zona unica	1.250	1.750	350	575	7.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

QUINTO VICENTINO

zona unica	1.425	1.750	475	700	11.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

RECOARO TERME

zona unica	1.025	1.450	250	625	6.000	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ROANA

1. Roana	1.325	1.900	700	1.150	7.000	12.500
2. Canove - Camporovere	1.625	2.450	825	1.500	10.500	16.000
3. Cesuna – Treschè Conca	1.325	1.900	675	1.125	7.500	13.000

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

ROMANO D'EZZELINO

1. Romano – S. Giacomo	1.250	1.675	425	650	7.000	10.000
2. Fellette – Sacro Cuore	1.050	1.375	375	575	6.000	8.500

ROSÀ

zona unica	1.250	1.700	450	650	6.500	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ROSSANO VENETO

zona unica	1.125	1.425	375	575	5.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ROTZO

zona unica	1.625	1.750	700	750	N.P.	N.P.
------------	-------	-------	-----	-----	------	------

SANDRIGO

zona unica	1.375	1.775	475	675	9.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SAN PIETRO MUSSOLINO

zona unica	1.000	1.250	300	500	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SANTORSO

zona unica	1.250	1.575	400	700	4.000	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SAN VITO DI LEGUZZANO

zona unica	1.200	1.575	500	800	6.500	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

SARCEDO

zona unica	1.250	1.500	425	625	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SAREGO

zona unica	1.200	1.450	350	475	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SCHIAVON

zona unica	1.175	1.500	450	625	5.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SCHIO

1. zona centrale o di pregio	1.300	1.725	450	800	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.175	1.500	375	825	7.500	10.500

SOSSANO

zona unica	1.275	1.500	450	575	8.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SOVIZZO

zona unica	1.500	1.975	425	725	10.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

TEZZE SUL BRENTA

zona unica	1.075	1.375	400	575	5.500	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

THIENE

1. zona centrale o di pregio	1.575	2.050	575	850	12.000	15.500
2. resto del territorio	1.275	1.650	425	725	6.000	11.000

TORREBELVICINO

zona unica	1.275	1.500	625	925	5.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

TORRI DI QUARTESOLO

zona unica	1.475	1.850	525	725	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

TRISSINO

zona unica	1.550	1.825	450	750	10.000	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

VALDAGNO

zona unica	1.375	1.875	375	650	8.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

VAL LIONA

zona unica	1.100	1.375	350	475	6.000	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

VILLAGA

zona unica	1.175	1.400	350	500	7.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

Compravendita

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, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcina) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. 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. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

VILLAVERLA

zona unica	1.300	1.500	425	625	7.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ZANÈ

zona unica	1.325	1.750	450	775	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ZERMEGHEDO

zona unica	1.125	1.450	400	625	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ZOVENCEDO

zona unica	1.050	1.325	300	450	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ZUGLIANO

zona unica	1.250	1.525	450	650	5.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

IL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA E NELLA PROVINCIA DI VICENZA

L'ANDAMENTO NAZIONALE

Dopo i dati eccezionali del 2021, aumentano ancora del +4,7% le compravendite nel residenziale. Si trova in territorio positivo anche la variazione dell'indice di produzione nelle costruzioni, sebbene in rallentamento su base annua. Il ricorso alla CIG va via via riducendosi e si verifica un aumento delle ore lavorate, per quanto i dati di variazione siano influenzati anche dal confronto con le forti limitazioni imposte nel 2020. Si innalzano le retribuzioni nelle costruzioni e diminuiscono rispetto al 2021 le posizioni vacanti, segno di un possibile riallineamento fra l'offerta e la domanda di manodopera. La domanda rimane forte, specie per gli immobili bisognosi di ristrutturazione, e ciò mantiene costante la brevità dei tempi di vendita, con una media di circa 6 mesi per la conclusione del contratto. Si nota un ridimensionamento nei prezzi di vendita verso fine anno, e un contestuale incremento di quelli relativi alle locazioni.

Dopo l'eccezionale crescita dell'anno precedente, nel 2022 in Italia le compravendite del comparto residenziale si trovano ancora in fase espansiva: precisamente, in valore assoluto ammontano a 784.486 (+4,7% sul 2021). Nel Nordest l'incremento delle compravendite del residenziale sottoperforma in percentuale il dato italiano (+1,6%) ed è il minore fra le macroaree italiane. Cresce anche il non residenziale italiano, che nel 2022 in Italia ammonta a 142.884 compravendite totali in valore assoluto (+3,5%). Anche qui il Nordest cresce poco (+0,2%). Il produttivo risulta infine essere il comparto che presenta la migliore performance, salendo del +7,3% sul 2021 in Italia, mentre il Nordest è l'unica macroarea italiana in territorio negativo con -2,2%.

In Italia la variazione tendenziale dell'indice di produzione delle costruzioni rimane positiva, ma scende a +11,6%. Per quanto riguarda i permessi di costruire, a fine 2022 il totale del numero di abitazioni supera del +3,8% quello del 2021, per quanto il dato del 3° trimestre risulti in flessione e possa quindi rappresentare un rallentamento nell'ultima parte dell'anno.

Le ore lavorate rilevate a fine 2022 rispetto a fine 2021 aumentano del +3,1%, un aumento inferiore a quello dell'anno precedente, che era però influenzato dal confronto con il 2020, anno segnato dal notevole ricorso alla cassa integrazione. Nelle costruzioni, la variazione rispetto al IV trimestre del 2021 raggiunge il +7,0%, il dato più elevato di tutti i comparti. Si nota un incremento generale nelle posizioni lavorative, nel monte ore lavorate e nelle ore lavorate per dipendente (da -4,1% a +0,4%). Nelle costruzioni questi dati sono nettamente superiori con +7,0% nelle posizioni, +6,6% nel monte ore, mentre si trovano in territorio negativo le ore lavorate per dipendente (-2,8%) performance negativa che le costruzioni hanno in comune con l'industria (-1,3%) mentre i servizi appaiono in ascesa. Cala ancora la cassa integrazione in generale (-20,2%) e nelle costruzioni diminuisce del -3,4%.

Per ciò che concerne posti vacanti e salari, le costruzioni presentano un'inversione di tendenza rispetto all'anno precedente, quando erano aumentati i posti vacanti ma non i salari. Nel 2022 infatti salgono ulteriormente i posti vacanti (+2,2%) ma nelle costruzioni l'incremento è minore (+0,5%), mentre si innalzano le retribuzioni delle costruzioni (+2,1% contro il +0,8% del 2021) segno di un possibile lento riavvicinamento fra domanda e offerta di lavoro a fronte anche di salari più sostanziosi.

Il totale delle tipologie di convenzioni di compravendita di unità immobiliari riportate negli atti notarili dei primi 9 mesi del 2022 è salito del +5,2% rispetto allo stesso periodo del 2021, ma con una lieve flessione nel terzo trimestre. In modo particolare nella zona di Sud e Isole si notano variazioni positive nel residenziale (ma negative nell'uso economico), mentre il Nord cresce a un ritmo meno sostenuto. Per quanto riguarda la spesa, gli investimenti in costruzioni nel 2022

ammontano a poco più di 153 milioni di euro (+20,1% sul 2021). Di questi, quasi la metà è rappresentato dalle abitazioni, in gran parte da ristrutturare. Per l'anno corrente l'ANCE prevede però un arretramento nel campo delle abitazioni da rinnovare, e una contemporanea ripresa degli investimenti nel nuovo, nel non residenziale e nell'edilizia pubblica. Secondo il Sondaggio Congiunturale della Banca d'Italia, nel 4° trimestre del 2022 è nuovamente aumentata la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile rispetto allo stesso periodo del 2021 (da 86,7% a 87,8%) mentre la domanda che sopravanza l'offerta continua a mantenere veloci i tempi di vendita, che si attestano a 6,1 mesi. I prezzi di vendita nella prima parte dell'anno salgono di più del 10%, per poi scendere a -0,9% nell'ultimo trimestre. Diminuiscono sensibilmente gli incarichi a evadere (-35,3%) e a vendere (-37,1%). Per quanto riguarda le previsioni, secondo la Banca d'Italia, quest'anno i prezzi di vendita dovrebbero scendere fino ad arrivare al -15% e c'è pessimismo anche per i nuovi incarichi a vendere. Per quanto concerne le locazioni, la quota delle agenzie che hanno locato almeno un immobile rimane abbastanza stabile e, al contrario delle vendite, si prevede un notevole incremento dei prezzi verso fine anno (+34,5%).

L'ANDAMENTO LOCALE

La struttura produttiva vicentina vede un incremento del numero delle unità locali che supera in percentuale il dato nazionale. Crescono gli addetti nelle costruzioni, in modo particolare fra gli impiantisti. Salgono le compravendite in NTN. Si contrae la variazione del fatturato del settore delle costruzioni su base annua, sebbene il risultato rimanga soddisfacente. Vicenza è seconda in Veneto per l'aumento dei prezzi, per i quali si prevede tuttavia un rallentamento. In discesa gli ordini in quasi tutte le province venete. I prezzi sono in aumento in tutta la provincia a conferma di una certa tensione sulla domanda di abitazioni.

Nella provincia di Vicenza le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni si attestano a 13.167 (+0,7% sul 2021 a Vicenza contro il +0,2% italiano). Tengono le artigiane, che sono 8.835 pari al 67,1% del totale, una quota molto superiore a quella nazionale del 52,5% e regionale del 62,5%. Per quanto riguarda il peso dei comparti sul totale vicentino, la grossa parte è rappresentata dalle unità locali delle costruzioni (73,1% pari a 9.230 unità). Seguono le quasi 3.000 unità di impiantisti e le 830 della mediazione immobiliare, settore che conosce il maggiore aumento su base annua con +5,1%, un risultato superiore all'andamento nazionale (+2,6%), e infine la gestione immobiliare per circa un centinaio di unità locali. Contrariamente al risultato del 2021, alla crescita delle unità locali corrisponde finalmente anche una risalita degli addetti, sebbene l'incremento provinciale sottoperformi in percentuale sia quello nazionale, sia quello regionale. Gli addetti totali del settore immobiliare berico a fine 2022 sono infatti 24.924, in crescita del +1,3% e pari a 329 persone in valore assoluto. In Italia tuttavia l'incremento si attesta su +7,1% e in Veneto su +2,7%. In termini numerici il maggior aumento a Vicenza emerge nella categoria degli addetti impiantisti, che sono 197 in più, mentre in Italia la categoria che vede il maggior aumento negli addetti è quella delle costruzioni.

Il dato sulla variazione tendenziale del fatturato veneto si trova in territorio positivo, sebbene meno accentuata su base annua da +11,5% a +2,3%, con un risultato migliore per le imprese non artigiane, e sono ancora le piccole imprese sotto i 10 addetti a crescere in misura maggiore. Vicenza in questo caso è a +2,2%, dato in linea con la media regionale. La crescita maggiore per fatturato premia invece Venezia con +3,7% e Treviso con +3,1%. I prezzi per la costruzione hanno al contrario conosciuto un nuovo incremento sebbene meno pronunciato rispetto all'anno precedente (+17,6%), con una crescita omogenea presso le imprese artigiane e no, e con un risultato che arriva a +17,7% per quelle oltre i 10 addetti. Fra le province, Vicenza è seconda in Veneto dietro a Belluno, con un aumento dei prezzi che raggiunge il +17,6%, ma che rallenta rispetto al +29,3% del 2021. L'occupazione in Veneto è in territorio positivo ma non corre più come nel 2021 (passa da +1,6 a +0,4%). Nelle classi dimensionali mantengono il risultato le grandi (+2,2%)

mentre cedono le medie (-0,4%) e le piccole (-0,9%). Vicenza supera il dato regionale (+0,9%) ma l'occupazione sale maggiormente a Belluno (+1,4%). Infine, in regione crescono anche gli ordini nonostante il rallentamento (+1,9% contro il +11,9% dello stesso periodo del 2021) tendenza che si riscontra anche nella nostra provincia con una crescita del +2,0% contro il +8,7% del 2021.

Dopo l'impennata dell'anno precedente, nel settore residenziale vicentino del 2022 le compravendite in NTN³ mantengono stabile l'andamento positivo (+0,9%) pari a 11.430 in valore assoluto e al 16,2% del Veneto. La provincia nella quale si è compravenduto maggiormente è Venezia con un valore assoluto di 14.625 pari al 20,7% a livello regionale, forse complici anche gli acquisti di seconde case nelle località balneari. L'indice sintetico⁴ calcolato sulle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare del nuovo o del ristrutturato a nuovo mostra un aumento significativo. Il 2022 conferma ed amplifica la crescita dei prezzi registrata nel 2021 dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuta. Influiscono certamente le tensioni dei prezzi sui materiali da costruzione anche se va ricordato che le quotazioni fanno riferimento anche ad abitazioni non costruite nel 2022 ma comunque mai abitate o considerate "nuove" nel mercato e che si tratta delle medie dei minimi e dei massimi di mercato. Rispetto al 2021 i prezzi in provincia crescono del 2,9%, contro la variazione di +6,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni crescenti in tutti i Comuni per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo, ma contrariamente al dato di sostanziale stazionarietà del 2021 le quotazioni per il mercato dell'usato sono in generale aumento anche se con un'intensità inferiore rispetto al nuovo. Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la crescita per l'usato e in misura minore per il nuovo, mentre a Bassano del Grappa i dati sono in aumento per entrambe le categorie confermando un mercato più vivace come già nel 2021. Sull'altopiano prevale la tendenza rialzista, già registrata nel 2021, ma l'intensità è più contenuta, infine nel resto della provincia non si registrano segni "-" e prevalgono nettamente gli aumenti. Le quotazioni riferite al solo costruito nel 2022 sono quasi un mercato a sé perché secondo il «Comitato Esecutivo» il prezzo del "nuovissimo" risente dell'impennata delle quotazioni e della difficoltà di approvvigionamento già iniziata a fine 2021 e di fatto non sono conteggiate nelle rilevazioni sintetiche. Dal lato delle compravendite, gli agenti immobiliari professionali evidenziano che una tendenza in cui la richiesta di abitazioni supera l'offerta disponibile non solo nel capoluogo e nei comuni contermini. L'effetto del Superbonus si è fatto sentire anche in provincia ma le prospettive in futuro sembrano evidenziare un progressivo rallentamento, vi è poi il tema dell'aumento del costo dei mutui, dovuto alle manovre sui tassi della BCE per contrastare l'inflazione, che pesa anche sulla capacità di spesa dei consumatori vicentini per i nuovi investimenti in abitazioni.

a cura dell'Ufficio Studi, Statistica e Ricerca Economica della Camera di Commercio di Vicenza

3 Per compravendite NTN si intende il numero di transazioni normalizzato, ossia il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà, esclusi depositi e box.

4 Indice del prezzo delle compravendite di immobili residenziali in provincia di Vicenza:

Riferito alle compravendite di nuove abitazioni e basato sulle quotazioni della Borsa immobiliare di Vicenza. L'indice è stato costruito tenendo conto delle quotazioni riferite a 31 comuni della provincia con una popolazione complessiva di circa 500 mila residenti. La quotazione media (valore medio tra minimo e massimo) è stato pesato per il numero di residenti, ove possibile si è utilizzato la suddivisione della popolazione per aree o quartieri (Vicenza escluse le frazioni e Bassano del Grappa), se il comune è suddiviso in due zone (zona centrale e resto del territorio) si è fissato convenzionalmente che la popolazione sia concentrata per un terzo nella zona centrale e per due terzi nel resto del territorio. L'indice ha per base 1° semestre 2012=100.

I BONUS PER GLI IMMOBILI 2023

Agevolazione prima casa under 36

Il Decreto Sostegni bis ha previsto una nuova agevolazione per l'acquisto della prima casa: l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

I requisiti soggettivi in capo all'acquirente, oltre al possesso dei requisiti "prima casa", sono:

1. **non avere ancora compiuto 36 anni** di età nell'anno di stipula dell'atto;
2. **avere un ISEE in corso di validità non superiore a € 40.000 annui.**

Allo scopo di favorire l'autonomia abitativa dei giovani, per i soggetti di età fino a 36 anni, in possesso di specifici requisiti reddituali/patrimoniali, è stabilito, in presenza dei requisiti "prima casa", anche l'esonero dal pagamento delle imposte sui trasferimenti nonché dell'imposta sostitutiva dovuta per la stipula dei mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione.

Pur non essendo specificato nella norma, l'Agenzia delle Entrate conferma che l'agevolazione spetta anche per le pertinenze dell'immobile residenziale.

Le agevolazioni spettano per gli atti stipulati dal **26.5.2021 al 31.12.2023**.

L'agevolazione in esame non è applicabile al contratto preliminare.

IMPOSTE CON REQUISITI PRIMA CASA	Acquisto <u>senza</u> bonus under 36		Acquisto <u>con</u> bonus under 36	
	con IVA	senza IVA	con IVA	senza IVA
IVA	4%	-	4% e credito d'imposta	-
Imposta di registro - proporzionale	-	2% min. € 1.000	-	0
Imposta di registro - fissa	200	-	0	0
Imposta ipotecaria	200	50	0	0
Imposta catastale	200	50	0	0
Imposta di bollo	230	0	230	0
Tasse ipotecarie + tributi catastali	90	0	90	0

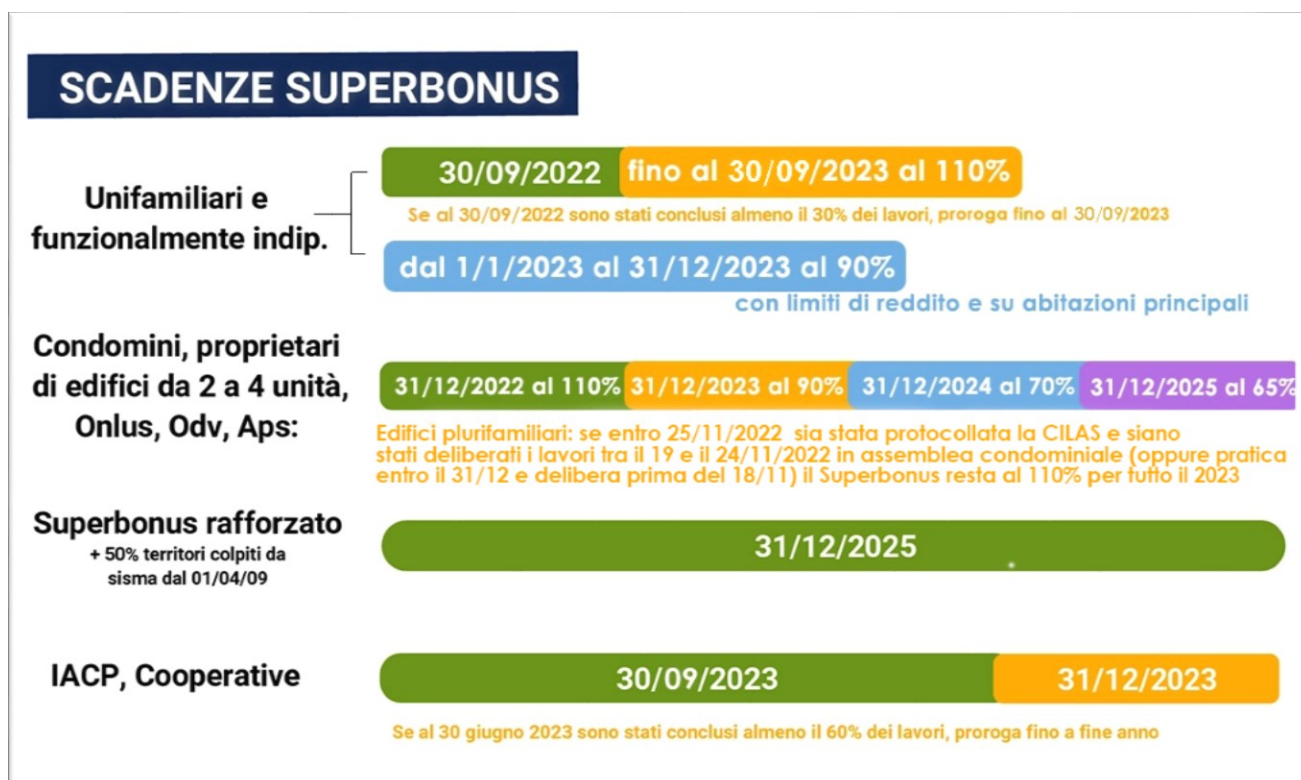
Superbonus 110% al 90% nel 2023

Nel 2023 il Superbonus è stato abbassato al 90% per quasi tutti gli immobili, tranne in alcuni casi a determinate condizioni. Potranno continuare a usufruire dello sconto al 110% le villette e le abitazioni unifamiliari. La scadenza inizialmente fissata al 31 marzo è stata prorogata al 30 settembre 2023 per chi ha completato almeno il 30% dei lavori totali entro il 30 settembre 2022. Un'altra importante novità è la possibilità di comunicare all'Agenzia delle Entrate la cessione del credito entro il 30 novembre 2023 con la remissione in bonis, ossia pagando una sanzione fissa di 250 euro.

Con la cosiddetta norma "spalma-crediti" della legge di conversione del dl 11/2023, è prevista la possibilità di ripartire la detrazione del Superbonus in 10 anni, anziché in quattro, per tutte le spese sostenute nel 2022 per il periodo d'imposta 2023.

Il Superbonus al 110% nel 2023 spetta per i lavori su:

- Istituti autonomi case popolari (Iacp) ed enti simili, e cooperative di abitazione a proprietà indivisa, su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 se alla data del 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.
- Villette (cosiddette abitazioni unifamiliari) fino al 30 settembre 2023 a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori almeno per il 30% dell'intervento totale.
- Condomini se la CILA è stata presentata entro il 31 dicembre 2022.



Dal 17 febbraio 2023, con l'entrata in vigore del decreto cessione crediti, non è più possibile optare per lo sconto in fattura e la cessione dei crediti derivanti dal superbonus e dai bonus edilizi minori. Sono tuttavia previste delle deroghe: per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini è ancora possibile optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito qualora in data anteriore al 17 febbraio 2023 (quindi se entro il 16 febbraio 2023 compreso) risulti presentata la comunicazione di inizio lavori CILA; per i condomini dev'essere stata adottata anche la delibera assembleare prima di tale data.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Anche nel 2023 resta accessibile il bonus per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici che consiste in una detrazione pari al 50 per cento della spesa sostenuta fino a un massimo di 8.000 euro.

mobili nuovi	elettrodomestici nuovi
per esempio: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione. È escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo	di classe energetica non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, come rilevabile dall'etichetta energetica. L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo. Rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, lavasciuga e asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

Gli acquisti di alcuni elettrodomestici, per i quali si può usufruire del bonus (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici, asciugatrici), vanno comunicati all'Enea. Tutte le informazioni sull'invio della comunicazione sono disponibili sul sito dell'Enea, alla pagina dedicata al [Bonus casa](#). La mancata o tardiva trasmissione non implica, tuttavia, la perdita del diritto alle detrazioni (risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019).

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a **8.000 euro** per l'anno 2023 e a **5.000 euro** per l'anno 2024.

Per usufruire dell'agevolazione è necessario che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese. Per individuare la data di inizio lavori si può fare riferimento alle abilitazioni amministrative ottenute, alla comunicazione preventiva alla ASL o, qualora non sia necessaria nessuna autorizzazione, è sufficiente un'autocertificazione.

L'acquisto deve essere documentato da fattura o da scontrino parlante dalla quale risultino la tipologia dei beni acquistati.

La detrazione è ammessa, in caso di pagamento con bancomat/carta di credito, **anche se lo scontrino fiscale non è parlante** ma c'è corrispondenza tra lo scontrino e i dati bancomat (esercente, importo, data e ora).

Detrazione del 75% per eliminazione barriere architettoniche

Consiste in una detrazione d'imposta del **75%** delle spese documentate sostenute nel periodo **tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2023** e va ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote** annuali di pari importo.

La detrazione del 75% delle spese è calcolata su un limite di spesa massimo che viene modulato in base al numero delle unità immobiliari di cui è composto l'edificio nel quale si effettuano i lavori:

A) **50.000 Euro per gli edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

B) **40.000 Euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti **da due a otto unità immobiliari**;

C) **30.000 Euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti **da più di otto unità immobiliari**

Gli interventi ammessi alla detrazione del 75% sono quelli che rispettano i requisiti tecnici previsti dal [decreto ministeriale del 14 giugno 1989, n. 236](#).

Si possono portare in detrazione anche le spese sostenute per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche oltre alle spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito, in caso di sostituzione dell'impianto.

Il decreto n. 11/2023 ha eliminato la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, salvo alcune eccezioni.

E' possibile optare ancora per la cessione del credito o lo sconto in fattura qualora **in data anteriore al 17 febbraio 2023 (quindi se entro il 16 febbraio 2023 compreso):**

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori.

Bonus acquisto casa green

Il “*bonus casa green*” consente di beneficiare di una **detrazione del 50%** sull’Iva relativa agli acquisti di immobiliari residenziali, di classe energetica “A” o “B”. Si tratta, in sostanza, di unità immobiliari comprate direttamente dal costruttore, senza l’intervento di alcun intermediario. L’agevolazione è divisa in 10 quote a partire dal periodo d’imposta in cui sono state sostenute le spese.

La detrazione riguarda gli acquisti effettuati dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, quindi è molto importante che le fatture emesse siano datate nel 2023, altrimenti non si potrà beneficiare della riduzione.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nella Regione del Veneto, a decorrere dal 01 ottobre 2015, si applica quanto previsto dal D.M. 26 giugno 2015 “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” pubblicato nella S.O. n. 39 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015.

Come stabilito dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 (modificato dal D.L. 145/2013), dal 6 giugno 2013 in caso di nuova locazione il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e nei contratti di locazione è inserita apposita clausola con la quale il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Per approfondimenti si vedano le pagine del sito della Regione del Veneto:

<http://www.regione.veneto.it/web/energia/prestazione-energetica-degli-edifici>

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

Agenzia	Indirizzo	Comune	Tel. e Fax	e-mail
ABC Casa di Cottarelli Luciana	Viale P. Ceccato, 67	Montecchio Maggiore - Alte	T. 0444/493134 F. 0444/496315	info@abccasa.com
Abita Immobiliare di Cerato Rosanna	Via L. Galvani, 49	Valdagno	T. 0445/480320	agenziabita@libero.it
Abitare Oggi di Zonta Daniele	Viale Aldo Moro, 51	Bassano del Grappa	T. 0424/529780 F. 0424/232226	info@abitareoggi.it
Agenzia Aerre – Vanzo Adriano	Via Jacopo Vittorelli, 22	Bassano del Grappa	T. 0424/526478	a-erre@a-erre.com
Agenzia Affari Immobiliari Vicenza	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	T. 0444/963900 F. 0444/963880	info@agenziavicenza.it
Agenzia Habitat di Bordignon Giancarlo	Borgo Berga, 48	Vicenza	T. 0444/545011	giancarlo@agenziahabitat.com
Agenzia Immobiliare Altachiara	Piazza della Repubblica, 8	Camisano Vicentino	T. 0444/411764 F. 0444/411764	agenzia.altachiara@gmail.com
Agenzia Immobiliare Belle Maison	Via Don Concato, 51	Cassola - San Zeno	T. 3487187025	info@immobiliarebellemaison.it
Ag. Immobiliare Berica di De Marchi Paola	Via Roma, 60	Sossano	T. 0444/885309	info@immobiliareberica.it
Agenzia Immobiliare Europa s.r.l.	Contrà Porta Padova, 103	Vicenza	T. 0444/304083	agenzia@immeuropa.it
Ag. Mara Immobiliare di Segafredo Laura & C.	Piazza Italia, 15	Gallio	T. 0424/445091 F. 0424 65233	immobiliare@immobiliaremara.it
Agenzia Pellegrini di Meda Mara	Corso Padova 148/B	Vicenza	T. 0444/504004	info@agenziapellegrini.it
Agenzia Sartori s.a.s. di Sartori dott. Dario & C.	Piazza de Fabris, 37	Nove	T. 0424/590116 F. 0424/599543	info@sartorisas.it
Agenzia Vicenza Centro s.r.l.	Corso Fogazzaro, 36	Vicenza	T. 0444/507250 F. 0444/507250	info@agenziavicenzacentro.it
Alberto Fabris	Via Brega, 79	Tezze sul Brenta	T. 3381752687	albertofabris@me.com
Arcastudio s.r.l.	Via Roma, 49	Bolzano Vicentino	T. 0444/351313 F. 0444/351715	info@arcastudioimmobiliare.it
Arzignano Immobiliare di Bastianello Giorgio	Corso Matteotti, 67	Arzignano	T. 0444/671816	info@arzignanoimmobiliare.it
Asiago Immobiliare di Lievore Marianna	Piazza Il Risorgi- mento, 15	Asiago	T. 0424/462747	info@asiagoimmobiliare.com
Bisortole Serenella - Ag. Agno Immobiliare	Viale Trento, 53	Valdagno	T. 0445/410810 F. 0445/410810	info@agnoimmobiliare.it
Canove Immobiliare	Via Roma, 30	Canove	T. 0424/692061	info@canoveimmobiliare.com
Casaplust Immobiliare di Pilotto geom. Patrizio	Viale Venezia, 17	Bassano del Grappa	T. 0424/1754704 F. 0424/383729	immobiliare@casaplust.info
Creazza Pasqua – Progetti Immobiliari 3A	Vicolo Volpato, 3A	Bassano del Grappa	T. 0424/220458	info@progetti-immobiliari-3a.it
Ferrari Immobiliare s.a.s. di Alfredo Ferrari & C.	Via Tassoni, 45	Cornedo Vicentino	T. 0445/430427 F. 0445/439659	info@ferrari-immobiliare.it
Finotti Servizi Immobiliari	Via De Gasperi, 6A	Camisano Vicentino	T. 0444/1452222	amministratore.finotti@gmail.com

Galante Paolo Ag. Galante Casa	Via Zanella, 29	Bolzano Vicentino	T. 0336/748852	info@galantecasa.it
Gestisei s.r.l	Via Palazzetto, 2	Castelgomberto	T. 0445/444003 F. 0445/440695	castelgomberto@gesticasa.it
GaNit Immobiliare di Trevisan Michele	Via Carpino, 18	Noventa Vicentina	T. 0444/639381	info@ganit.it
Geom. Giancarlo De Giorgio – Case a Vicenza	Via Celotto, 11B	Grisignano di Zocco	T. 0444/414811	giancarlo.degiorgio@caseavicenza.it
Guglielmi Renato	Via Roma, 9	Zanè	T. 0445/368303 F. 0445/378406	info@bluagenzia.it
Hit Case Immobiliare di Carta geom. Mariano	Via G. Roi, 25	Monticello Conte Otto	T. 0444/946277	cartamariano@hitcasevicenza.it
Immobiliare Associati di Andolfato Emanuela M.	Via Fontanelle, 122	Bassano del Grappa	T. 0424/568269 F. 0424/505327	info@immobiliareassociati.it
Immobiliare Bertesinella di Lago Paolo	Strada Ca' Balbi, 131	Vicenza	T. 0444/913003	info@immobiliarebertesinella.191.it
Immobiliare Canale di Canale Loris	Via Gorizia, 93	Piovene Rocchette	T. 0445/559784	info@immobiliarecanale.it
Immobiliare Kasa s.a.s di Magnabosco Mirko & C.	Viale della Vittoria, 25/a	Lonigo	T. 0444/729848 F. 0444/436349	lonigo@agenziakasa.it
Immobiliare Motta s.a.s. di Dalla Riva Fabio & C.	S.S. Pasubio, 12/e	Costabissara	T. 0444/557692 F. 0444/553209	immobiliaremotta@stabilia.it
Immobiliare Palladio s.n.c.	Piazza Concordia, 1	Cartigliano	T. 0424/827082	info@palladioimmobiliare.com
Immopoint s.a.s di Sartore Angelo A.	Via G. Carducci, 1	Bassano del Grappa	T. 0424/523005 F. 0424/523650	info@agenziaimmopoint.it
Intercasa s.r.l.	Via Campo Sportivo, 30	Schio	T. 0445/512360 F. 0445/512391	info@intercasanet.it
Intermedia s.a.s. di Berlatto Marco e C.	Via Loggia, 33	Malo	T. 0445/580606	malo@intercasanet.it
Immobiliare Salbego di Salbego Andrius	Via Marsan, 16/D	Marostica	T. 0424/1758691	info@immobiliariesalbego.it
Maison David s.r.l.	Via Vicenza, 21	Altavilla Vicentina	T. 0444/371382	info@maisondavid.com
Pi.Re Schiavon s.r.l.	Via Roma, 147	Schiavon	T. 0444/466918 F. 0444/466415	schiavon@gabetti.it
Proprietà Immobiliari s.n.c.	C.so S.S. Felice e For- tunato 39	Vicenza	T. 0444/041737	giovannirossi1468@gmail.com
Real Estate MPN s.r.l. - Von Poll	Contrà Porta Padova, 132	Vicenza	T. 0444/317652	vicenza@von-poll.com
Reniero Giorgio	Via Cavalieri di Vitto- rio Veneto 5	Sovizzo	T. 0444/1452222	623.reniero@fiaip.it
R.E. Nova Bassano di Baron Elisa – Retecasa	Salita brocchi, 12	Bassano del Grappa	T. 0424/522004 F. 0424/522048	bassano@retecasa.it
Retecasa Montebello	Via Generale Vaccari, 3	Montebello V.no	T. 0444/440567	montebello@retecasa.it
Rial Immobiliare di Luca Albiero & C. s.n.c.	Via Volpato, 2	Arzignano	T. 0444/670817	info@rialimmobiliare.com
Saggiorato f.lli s.n.c. di Saggiorato Albino & C.	Via Sinosa, 167/c	Noventa Vicentina	T. 0444/860114	saggioratoflli@libero.it
Stabilia Nordimmobiliare s.r.l.	Via del Mercato Nuovo, 13	Vicenza	T. 0444/961166	nordimmobiliare@stabilia.it
Stone House s.a.s. di Davide Crivellaro & C.	Via Meucci, 4	Thiene	T. 0445/383638	davidecrivellaro@gruppoecasa.it

Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 62	Camisano Vicentino	T. 0444/610660 F. 0444/410746	info@romioage.it
Studio B di Bortolotto Ivano	Via Leonardo da Vinci, 22	Montecchio Maggiore - Alte	T. 0444/490625	ivano.bortolotto@gmail.com
Studio Imm. Iachemet di Elena Faggian	Viale Giuseppe Verdi, 14 int.8	Vicenza	T. 0444/525593	info@iachemet.it
Studio Val Leogra s.r.l. Immobiliare Tieso	Via Pasubio, 32	Schio	T. 0445/530221	luca@immobiliaretieso.it
ViCasa Immobiliare di Zanin Pierangelo	Via Ruspoli, 17	Vicenza	T. 3771256479	vicasaimmobiliare@libero.it

	Le agenzie immobiliari evidenziate sono accreditate alla Borsa Immobiliare di Vicenza
--	---

Si ringraziano, per il supporto nella fase di rilevazione, la F.I.A.I.P. (in particolare Renato Guglielmi) e la F.I.M.A.A. (in particolare Gianluca Dal Ceredo)



FIAIP
PROVINCIA DI VICENZA



Un particolare ringraziamento ai componenti del Comitato Esecutivo: Elisabetta Boscolo Mezzopan, Cinzia Cariolato, Pierpaolo Dalla Verde, Nicola De Paoli, Renato Guglielmi, Andrea Marchetti, Luigi Romio, Albino Saggiorato



Camera di Commercio
Vicenza



Per informazioni:

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

Tel. 0444 994861 / 994205

e-mail: statistica@vi.camcom.it

www.borsaimmobiliarevicenza.it

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