

**RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI
IMMOBILI RESIDENZIALI**

Relativa al 1° semestre 2010
disponibile anche in rete nel sito www.borsaimmobiliarevicenza.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA



n. 9 – rilevazione 1° semestre 2010
stampato: ottobre 2010

PREMESSA

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

In particolare la Commissione Listino Prezzi, organismo interno della Borsa Immobiliare, composta da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e del Collegio dei Geometri e delle associazioni dei consumatori, ha il compito di stilare una rilevazione dei valori degli immobili negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. "listino prezzi"), sulla base di un proprio regolamento. Per quanto concerne la rilevazione e l'elaborazione dei dati, la Commissione ha operato attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati;
- dalla definizione dei prezzi sono esclusi i picchi massimi e minimi e le situazioni squilibrate o atipiche (es. immobili di particolare pregio o localizzati in ambiti particolarmente esclusivi);
- i prezzi si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli giuridici di natura reale o obbligatoria e sono relativi a singole unità abitative, non a complessi immobiliari
- le villette uni-bifamiliari possono avere, in casi particolari, valori sensibilmente più elevati rispetto a quelli rilevati.

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

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

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

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

¹ Esempio: appartamento di 23 anni

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

Da entrambi i valori si toglie:

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

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

eventualmente l'ufficio per ulteriori chiarimenti.

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

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

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

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

ANALISI DEL SETTORE IMMOBILIARE

La Banca d'Italia sottolinea come sulla base della consueta inchiesta trimestrale presso gli agenti immobiliari effettuata dalla Banca d'Italia e da Tecnoborsa, nel primo trimestre del 2010 il mercato immobiliare riscontri un graduale miglioramento delle opinioni degli agenti immobiliari interpellati sull'andamento del numero delle compravendite e sul flusso dei nuovi incarichi a vendere. La numerosità delle effettive compravendite è aumentata di circa il 12% in un contesto però di sensibili differenziazioni territoriali e tipologiche: da un lato se nelle regioni settentrionali le vendite nelle aree non urbane del Nord hanno subito un incremento, nelle aree urbane del Centro e del Sud si è verificata una flessione; dall'altro lato le abitazioni "nuove" sono aumentate del 18,5%, valore quasi doppio di quello relativo alle abitazioni "preesistenti". Permane una tendenza ribassista relativamente al prezzo degli immobili e il margine di sconto sui prezzi originariamente richiesti dai venditori è sceso in un anno dall'1,1% all'11,7%. Più in generale l'ANCE valuta che la domanda immobiliare manifesta un certo dinamismo, ma appare frenata dalle incertezze economico-finanziarie connesse alla crisi e alla restrizione del credito.

Secondo l'ANCE nel 2009 gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 7,7% su base annua. e nel 2010 le proiezioni previsionali vanno nel senso di una ulteriore flessione quantificata nel 7,1% (pur seguendo un percorso di attenuazione della spinta recessiva e di emersione di timidi segnali di ripresa) così ripartita: investimenti in abitazioni: -4,7% (nuove: -12,4% e per riqualificazione del patrimonio abitativo: +1%), investimenti in edifici a carattere non residenziale: -10% (private: -14,4% e pubbliche: -3,9%).

L'ANCE ha calcolato che nel triennio 2008-2010 il comparto delle costruzioni avrà perduto all'incirca il 17% in termini di investimenti. Se si eccettuano gli interventi di ristrutturazione delle abitazioni, che risultano stazionari, la crisi del volume degli investimenti ha coinvolto tutti i comparti: le nuove abitazioni che in tre anni avrà perso il 31%, l'edilizia non residenziale privata (-22%) e gli stessi lavori pubblici che a fine 2010 certificherà un restringimento degli investimenti del 21% rispetto al 2004.

Pesanti i riverberi occupazionali: lo dimostra la pesante riduzione degli operai e delle imprese iscritti alle Casse Edili (-9,8% i primi e -7,6% le seconde nel 2009 rispetto al 2008); le ore effettivamente lavorate degli operai iscritti sono diminuiti di 11 punti percentuali e il numero di ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore è cresciuto del 91,5% nel 2009 e del 35,1% nei primi cinque mesi dell'anno in corso.

I consuntivi 2009 per comparto di attività evidenziano che gli investimenti in costruzioni residenziali si sono ridotti dell'8,9% quale risultanza del tasso di decremento del 18,8% degli investimenti in nuove abitazioni e della invarianza del recupero abitativo, mentre gli investimenti in costruzioni non residenziali hanno registrato un cedimento del 6,3% esito di un -7% della componente privata e -5,1% della componente pubblica.

Secondo l'ANCE Veneto nella regione continua la crisi del settore: la riduzione degli investimenti in costruzioni è quantificata nel 2009 nel 10,6% sicchè nel quadriennio 2007-2010 il settore delle costruzioni avrà perso il 23,3%. La disaggregazione per ti-

pologia di costruzioni evidenzia un cedimento dell'11,6% degli investimenti in unità residenziali (più marcato per le nuove costruzioni con un rotondo -20% che per la manutenzione straordinaria e recupero i cui investimenti sono calati solo del 2,5%), e ridimensionamenti analoghi dei livelli produttivi relativi agli investimenti in costruzioni non residenziali private e pubbliche (-9,2% e -9,3%). Per il 2010 si ipotizza un ridimensionamento degli investimenti oscillante tra i 9 e gli 8,2 punti percentuali a seconda che non si tenga conto oppure si tenga conto dell'apporto derivante dal "Paino casa 2) sui livelli produttivi della nuova edilizia abitativa e non residenziale privata derivanti dalle attività di ampliamento e di demolizione e costruzione.

Nel secondo semestre 2009 Nomisma segnala una lieve flessione nei valori di scambio quantificata in una riduzione del 4,1% su base annua dei prezzi medi delle abitazioni delle 13 aree urbane monitorate in regione.

Qualche dato relativo al settore residenziale della provincia di Vicenza.

Sotto il profilo strutturale a Vicenza al 30 giugno 2010 sono presenti 5.893 "attività immobiliari - principalmente operanti nell'intermediazione" (il 19,2% del totale regionale) di cui 3 artigiane, 12.891 "imprese di costruzioni" (il 16% dell'intero Veneto) di cui 10.398 artigiane (pari all'80,7%) delle quali gli "impiantisti" sono 2.959 (con una quota di artigiani attestata all'88,6%). In totale il settore immobiliare conta 18.796 imprese (lo 0,1% in meno rispetto all'anno precedente) pari al 16,8% del valore regionale che però evidenzia un decremento annuale dello 0,4%.

L'Agenzia del Territorio ha elaborato i dati relativi alla prima parte del 2010, dati che indicano una significativa inversione di tendenza rispetto alla consistente flessione dei volumi di compravendita registrati nel 2010.

Nell'intero territorio nazionale nel I semestre del 2010 si sono verificate 680.683 transazioni normalizzate così ripartite: 313.209 nel residenziale, 7.147 nel terziario, 18.421 nel commerciale, 5.562 nel produttivo, 241.346 nelle pertinenze e 94.998 nella categoria residuale "altro". Nel II trimestre 2010 il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare su base annua risulta pari a +2,3% che segue il +3,4% del I trimestre. Per quanto riguarda l'analisi dell'andamento del mercato del settore residenziale per macro-aree geografiche sempre nel II trimestre 2010 il tasso tendenziale annuo nel Centro è stato dell'11,6%, al Sud del 6,9% e al Nord dello 0,5% (+2,7% nel I trimestre 2010). Quanto all'andamento delle quotazioni, nel I semestre del 2010 il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, è stabile, con la quotazione media che risulta pari a 1.574 euro al Mq (2.273 euro al mq nei capoluoghi e 1.311 euro al mq. nei comuni non capoluogo).

Nel I semestre del 2010 nel Veneto complessivamente la numerosità delle transazioni è stata quantificata in 25.947 (5.991 nei soli capoluoghi) di cui 1.199 a Belluno, 4.836 a Padova, 1.355 a Rovigo, 3.981 a Treviso, 5.413 a Venezia e 5.023 a Verona. Nella provincia berica i volumi compravenduti sono stati 4.140 (di cui 6750 nel solo capoluogo) così ripartiti: 238 relativi ai "monolocali", 915 ad abitazioni di dimensione "piccola", 768 ad unità definite "medio-piccole", 1.251 a residenze di taglia "media", 564 ad abitazioni di "grande" dimensione (con 405 non classificate).

Per quel che concerne le quotazioni riportate nel presente volume, la Commissione Listino Prezzi vuole sottolineare che differenze sostanziali di prezzo anche tra comuni

limitrofi è giustificata dalla differente politica di programmazione abitativa: in alcuni casi si registra una sovrabbondanza di offerta rispetto all'effettiva domanda.

CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RESIDENZIALI

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

- **1/1** delle superfici calpestabili abitabili;
- **1/1** delle superfici mansardate abitabili con altezza superiore a ml. 1,70;
- **1/1** delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali
- **1/2** delle murature a confine con altre unità
- Balconi e terrazze:
 - **1/3** di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/4**¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/6**¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/10**¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni superiori al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- **1/2** delle logge e balconi coperti;
- **1/2** di portici;
- **2/3** di verande;
- **2/3** di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- **1/2** di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- Giardini:
 - **1/6** di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
 - **1/10** di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/20** di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
 - **1/50** di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.
- Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti, la valutazione avverrà a corpo zona per zona.
Il parametro di riferimento non è comunque inferiore a:
 - **2/3** per le autorimesse;
 - **1/2** per i posti auto coperti;
 - **1/5** per i posti auto scoperti.

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

PARTI COMUNI:

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

IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

IMMOBILI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

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

1/2 delle murature a confine con altre unità ;

1/20 pro quota millesimale delle aree ad uso comune

1/10 delle aree di pertinenza ad uso esclusivo

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

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

IMMOBILI COMMERCIALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

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

1/2 delle murature a confine con altre unità;

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

1/20 delle aree ad uso comune pro quota millesimale

IMMOBILI TERZIARIO E DIREZIONALE

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

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

DEFINIZIONI:

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

balcone: struttura sporgente dalla sagoma dell'edificio

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

veranda: terrazza o balcone con copertura chiuso da vetrate.

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

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

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

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

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

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

Servizio Stime

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

COMPENSO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IVA esclusa)

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

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

Per informazioni: tel.: 0444/994219

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.750	4.400	1.400	2.000	55.000	100.000
2 - centro versante ovest	2.250	3.300	1.000	1.350	35.000	60.000
3 - centro sud e V.le XX Giugno	2.450	3.500	1.200	1.750	35.000	65.000
4 - centro nord-est	2.150	3.300	1.100	1.450	35.000	65.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.950	2.600	850	1.150	20.000	25.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.800	2.300	800	1.100	20.000	30.000
7 - V.le Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.600	2.100	700	1.000	20.000	27.500
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.550	1.800	650	1.000	18.000	23.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.350	1.700	550	800	16.000	21.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.400	1.800	600	850	19.000	23.000

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

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ri- strutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA	1.500	1.850	600	850	18.000	20.000
BERTESINA	1.650	1.900	600	850	19.000	22.000
BERTESINELLA	1.500	1.850	600	850	14.000	18.000
CAMPEDELLO	1.650	1.950	650	950	12.000	19.000
CASALE	1.650	1.950	750	1.050	12.000	18.000
MADDALENE	1.550	1.850	700	900	12.000	20.000
OSPEDALETTO	1.400	1.750	600	800	12.000	17.000

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

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1 , con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di **certificato** di appartenenza alla classe energetica B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE BASSANO DEL GRAPPA

Compravendita

BASSANO DEL GRAPPA *	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro storico (1)	2.150	4.050	1.000	1.950	27.000	54.000
2 - Margnan (2), Angarano (13)	1.600	3.000	800	1.250	18.000	35.000
3 - S.Vito (3) escluso Motton, Firenze (6), Ca' Baroncello (5), S.Marco (4), S.Croce (22), Merlo (20), S.Fortunato (9), Borgo Zuccho (10) S. Eusebio (15), S.S.Trinità e Villaggio Europa	1.500	2.050	700	1.050	14.500	25.000
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S.Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S.Michele (16), Motton	1.250	1.650	650	950	14.500	17.500
5 - Campese (19)	1.050	1.400	500	800	10.000	14.000
6 - Valrovina (17)	1.050	1.300	450	750	10.000	12.000
7 - Rubbio (18)	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

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

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

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

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

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

COMPRAVENDITA IMMOBILI RESIDENZIALI

ALTRI COMUNI

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

ALTAVILLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.700	600	900	15.000	20.000

ARCUGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.450	1.800	650	900	15.000	18.000

ARZIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.550	2.150	700	950	16.000	25.000
2 - resto del territorio	1.200	1.350	600	900	12.000	15.000

ASIAGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
2 - resto del territorio	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

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

BOLZANO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.550	600	850	11.000	14.000

BRENDOLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.650	500	750	11.000	14.000

BRESSANVIDO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.400	600	800	10.000	14.000

CALDOGNO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.700	600	900	15.000	17.000

CAMISANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	700	900	12.000	18.000

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

CARRE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	650	900	5.000	7.000

CARTIGLIANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.000	1.300	500	650	8.000	10.000

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

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

CHIUPPANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	650	900	5.000	7.000

COSTABISSARA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.400	1.750	700	900	15.000	17.000

CREAZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.900	700	950	15.000	19.000
2 - resto del territorio	1.400	1.700	600	850	14.000	17.000

DUEVILLE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.750	600	900	14.000	20.000

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

GALLIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

GRISIGNANO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.350	700	900	11.000	15.000

GRUMOLO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.450	700	850	11.000	15.000

ISOLA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.500	600	800	12.000	15.000

LONGARE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.500	600	800	11.000	15.000

LONIGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.350	1.750	550	800	12.000	17.000
2 - resto del territorio	1.100	1.400	450	700	10.000	13.000

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

MAROSTICA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.950	3.900	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
2 - resto del territorio	1.550	1.850	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

MONTEBELLO VICENTINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.600	500	850	10.000	15.000

MONTECCHIO MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.500	1.800	700	950	14.000	19.000
2 - resto del territorio	1.150	1.500	550	800	11.000	15.000

MONTEVIALE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.800	700	900	14.000	17.000

MONTICELLO C. OTTO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.700	600	800	10.000	16.000

MUSSOLENTE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.000	1.300	500	700	8.000	10.000

NOVE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.550	550	750	10.000	14.000

NOVENTA VICENTINA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.450	450	700	12.000	17.000

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

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

POIANA MAGGIORE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.100	1.250	350	500	12.000	17.000

POVE DEL GRAPPA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.250	1.850	450	800	10.000	17.000

QUINTO VIC.NO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.500	600	800	11.000	14.000

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

ROANA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• Roana	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
• Canove	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
• Cesuna - Treschè Conca	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

ROMANO D'EZZELINO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - Romano – S.Giacomo	1.300	1.600	650	850	10.000	16.000
2 - Fellette	1.200	1.400	500	650	10.000	13.000
3 - Sacro Cuore	1.050	1.200	500	600	8.000	12.000

ROSA'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.550	450	850	9.000	14.000

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

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

SAREGO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.300	450	650	9.000	14.000

SCHIO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.450	1.950	650	850	15.000	23.000
2 - resto del territorio	1.200	1.500	450	700	12.000	20.000

SOLAGNA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

SOVIZZO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.700	600	800	11.000	16.000

TEZZE SUL BRENTA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.050	1.250	550	750	9.000	13.000

THIENE	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - zona centrale o di pregio	1.750	2.250	800	1.050	20.000	25.000
2 - resto del territorio	1.350	1.500	700	900	12.000	15.000

TORRI DI Q.LO	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.300	1.600	650	900	13.000	15.000

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

VILLAVERLA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.200	1.400	450	700	8.000	10.000

ZANE'	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di in- terventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
• zona unica	1.350	1.650	700	900	6.000	11.000

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

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, la Commissione Prezzi suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 1, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

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

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

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

			Tel.	Fax.
Studiocasa	Viale Verdi 38	Altavilla	0444/370018	0444/370018
Abitare Oggi di Zonta Daniele	P.tta Zaine, 2	Bassano del Grappa	0424/529780	0424/232226
Agenzia Immobiliare Stefano Marcadella	Piazzale Giardino, 11	Bassano del Grappa	0424/227345	0424/227345
Immopoint sas di Sartore Angelo Alessandro	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	0424/523005	0424/523005
Studio Immob. Rinaldo snc	V.le J.Da Ponte, 1	Bassano del Grappa	0424/228122	0424/228087
Arcastudio snc	Via Roma, 34	Bolzano Vic.no	0444/351313	0444/351715
De Benedetti Mario	P.zza Mercato, 9/10	Brendola	0444/400523	0444/400523
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 23	Camisano Vicentino	0444/610660	0444/410746
Giava sas (Stabilia Motta)	Sr. Prov. del Pasubio 18	Costabissara	0444/557692	0444/553209
Stabilia - Imm. Olmo	Viale Italia, 217	Creazzo	0444/341010	0444/340138
Immobiliare Fabris	Via IV Novembre, 29/30	Dueville	0444/360127	0444/360127
Immobiliare Leonicena S.N.C.	Piazza Garibaldi, 8/a	Lonigo	0444/436537	0444/438049
Abaco Imm.re di Bertoldi Lucia	Via Mascagni 15	Montecchio Maggiore - Alte	0444/490827	0444/498189
ABC Casa di Cottarelli	Viale P.Ceccato, 71	Montecchio Maggiore - Alte	0444/493134	0444/496315
Capitanio Inv. immobiliari	Piazza S. Paolo 7	Montecchio Maggiore	0444/495656	0444/493556
Agenzia Sartori sas	Piazza de Fabris, 37	Nove	0424/590116	0424/829989
Esperia Servizi Immobiliari	Via Roma, 8	Orgiano	0444/774442	0444/775483
Recoaro Terme Immobiliare	P.za Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	0445/780600	0445/780600
Intercasa srl	Campo Sportivo, 30	Schio	0445/512360	0445/512391
Princess Immobiliare snc	Via Baccarini, 55	Schio	0445/527303	0445/527069
Ag. Imm. DVG di Spagnolo Renata sas	Via D. Alighieri, 3	Sovizzo	0444/572061	0444/334102
Studi tecnici associati	Via Tiepolo, 9/A	Sovizzo	0444/551164	0444/551171
Tecnostudio Srl	Via Cav. Vittorio Veneto, 5	Sovizzo	0444/551722	0444/551722
Campiello Studio Imm.re di Bresolin Silverio	Via Nazionale, 85	Tezze sul Brenta	0424/561355	0424/561355

Immobiliare Metro Quadro di Ferracin Renzo	Via del Costo, 47	Thiene	0445/361431	0445/361252
Immobiliare Panorama sas	Via Roma, 15	Thiene	0445/368238	0445/380701
Fratini Nicola	Via Dal Ponte 206	Torri di Quartesolo	0444/380010	0444/580495
Stabilia – Centrocasa di Giorgio Contalbrigo	Via Roma, 52	Torri di Quartesolo	0444/387172	0444/381239
Imm. Roverato Fabio	Via ge. Dalla Chiesa 12	Valdagno	0445/403660	0445/403660
AF Immobiliare srl	Via Ceccarini, 6	Vicenza	0444/302217	0444/301851
Ag. Affari Imm. “ VICENZA” dei F.lli Marchetti srl	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	0444/963900	0444/963880
Ag. Imm. Europa	Contrà Porta Padova 103	Vicenza	0444/304083	
Imm. BTL di Bagarella Silvano	Via Paolo Lioy, 24	Vicenza	0444/235243	0444/235243
Fert Group Immobiliare snc	Piazza Marconi 15	Vicenza	0444/294182	0444/925159
Omicron srl	Stradella Loschi, 4	Vicenza	0444/323401	0444/323576
Stabilia srl	V.le dell’Industria 22	Vicenza	0444/561200	0444/564200
Stabilia - Zoso Immobiliare S.a.s. di Zoso Claude	Viale Trento, 326	Vicenza	0444/570366	0444/570398
Bluagenzia di Renato Guglielmi	Via Roma, 9	Zané	0445/368303	0445/378406

La Camera di Commercio ringrazia per la collaborazione i membri delle Commissioni della Borsa Immobiliare, il Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza, la Sezione Edili dell’Associazione Industriali della Provincia di Vicenza, la FIMAA e la FIAP.

Un particolare ringraziamento ai componenti della Commissione Prezzi: Giuseppe Trevisan, Lorenzo De Facci, Francesco Marchetti, Luigi Romio, Dario Dal Toso, Agostino Garbin, Fabio Crestani e Cinzia Cariolato.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA
VICENZA

Per informazioni:

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

Tel. 0444-994219 – fax. 0444-994834

e-mail: borsaimmobiliarevicenza@vi.camcom.it

Sito Internet: www.borsaimmobiliarevicenza.it

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