

**RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI
IMMOBILI RESIDENZIALI**

Anno 2021
disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it



Stampato nel mese di aprile 2022



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 2022	”	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 similari;
- 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 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.

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** (per i mediatori immobiliari organizzati in forma di impresa si può 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), o che sia iscritto nell'apposita sezione del REA (in questo caso è utile chiedere il n. di iscrizione al mediatore ed eventualmente effettuare una verifica presso gli sportelli, anche telematici, della Camera di Commercio). 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. Verificare che il mediatore sia in possesso del tesserino identificativo (con foto) rilasciato dalla Camera di Commercio.
3. Chiedere che vengano utilizzati i formulari depositati in Camera di Commercio sia per definire l'incarico sia per sottoscrivere una proposta.
4. **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;
 - 1/4¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/6¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/10¹ di balconi e terrazze scoperte con dimensioni superiori al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- Giardini:
 - 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
 - 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.
- Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti, la valutazione avverrà a corpo zona per zona.
Il parametro di riferimento non è comunque inferiore a:
 - 2/3 per le autorimesse;
 - 1/2 per i posti auto coperti;
 - 1/5 per i posti auto scoperti.

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

PARTI COMUNI:

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

•
•

.IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE

IMMOBILI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

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

1/2 delle murature a confine con altre unità;

1/20 pro quota millesimale delle aree ad uso comune;

1/10 delle aree di pertinenza ad uso esclusivo;

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

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

IMMOBILI COMMERCIALI

1/1 delle superfici calpestabili abitabili;

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

1/2 delle murature a confine con altre unità;

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

1/20 delle aree ad uso comune pro quota millesimale.

IMMOBILI TERZIARIO E DIREZIONALE

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

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

DEFINIZIONI:

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

balcone: struttura sporgente dalla sagoma dell'edificio.

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

veranda: terrazza o balcone con copertura chiuso da vetrate.

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

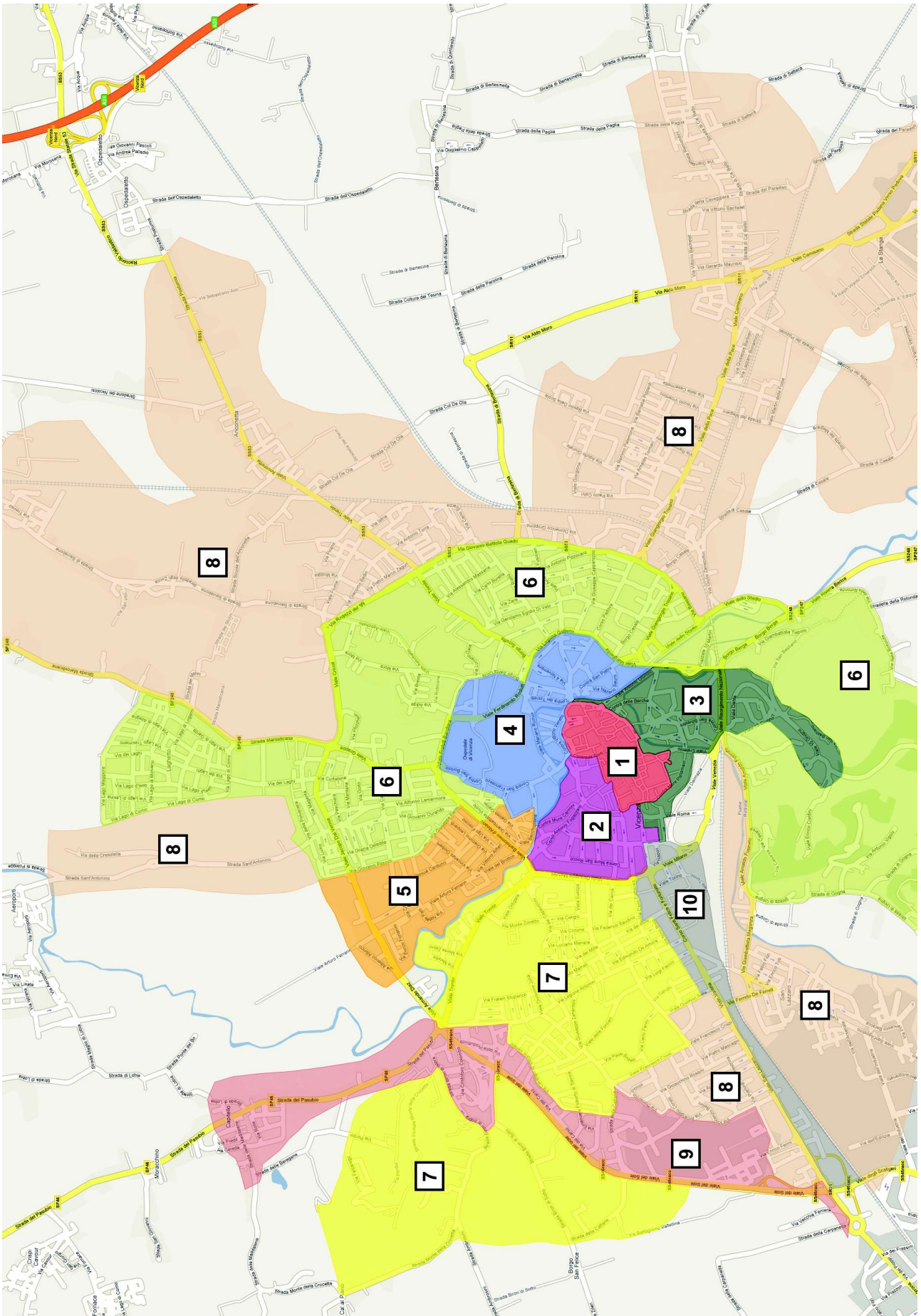
atrio di ingresso: in caso di vani scala plurimi nello stesso complesso condominiale viene considerato l'atrio del vano scala servente l'unità di riferimento.

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

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

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

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



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

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	2.300	3.450	775	1.275	41.000	80.500
2 - centro versante ovest	1.800	2.750	750	1.050	23.000	47.000
3 - centro sud e viale X Giugno	1.850	3.075	775	1.225	25.500	50.500
4 - centro nord-est	1.725	2.625	675	1.025	24.500	48.500
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.675	2.150	650	925	15.000	21.500
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.475	2.000	600	925	13.500	19.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.375	1.875	525	725	12.500	17.500
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.250	1.575	450	750	11.000	15.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	950	1.350	375	550	10.000	13.500
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.025	1.400	400	550	9.500	15.000

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

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	1.275	1.575	450	650	10.000	16.000
BERTESINA	1.300	1.625	425	675	11.000	15.000
BERTESINELLA	1.300	1.625	450	650	11.000	15.000
CAMPEDELLO	1.300	1.700	450	675	11.000	16.000
CASALE	1.325	1.650	450	700	10.500	15.500
MADDALENE	1.250	1.525	375	600	10.000	15.000
OSPEDALETTO	1.275	1.500	475	650	11.000	15.000
POLEGGE	1.250	1.500	425	575	10.000	15.000

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

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)	1.825	3.725	775	1.275	16.500	35.500
2 - Margnan (2), Angarano (13)	1.400	2.500	625	1.050	11.000	20.500
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	1.250	1.800	525	825	7.500	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	1.075	1.550	525	775	7.000	13.000
5 - Campese (19)	900	1.175	350	525	5.500	10.000
6 - Valrovina (17)	825	1.100	350	525	5.000	9.500
7 - Rubbio (18)	600	925	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	950	1.125	375	525	4.500	6.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALBETTONE

zona unica	925	1.125	375	475	4.000	5.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALONTE

zona unica	975	1.175	425	550	7.500	9.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALTAVILLA VICENTINA

zona unica	1.300	1.700	475	700	10.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARCUGNANO

zona unica	1.250	1.675	425	725	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARSIERO

zona unica	1.000	1.200	350	550	N.P.	N.P.
------------	-------	-------	-----	-----	------	------

ARZIGNANO

zona unica	1.250	1.950	425	950	7.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ASIAGO

1. zona centrale o di pregio	2.100	3.975	1.225	1.750	16.000	29.000
2. resto del territorio	1.300	2.500	850	1.300	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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	950	1.125	325	425	4.000	5.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

BARBARANO MOSSANO

zona unica	1.250	1.400	425	650	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BOLZANO VICENTINO

zona unica	1.275	1.475	425	675	11.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

BREGANZE

zona unica	1.375	1.625	450	775	7.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRENDOLA

zona unica	1.250	1.500	400	700	8.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRESSANVIDO

zona unica	1.075	1.225	350	550	6.500	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

BROGLIANO

zona unica	1.300	1.625	425	775	9.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CALDOGNO

1. zona centrale e periferia - Rettorgole	1.225	1.575	425	700	10.500	14.000
2. Cresole	1.250	1.475	425	550	11.000	14.000

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

	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	1.025	1.300	350	550	4.500	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CAMISANO VICENTINO

zona unica	1.275	1.500	500	725	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CAMPIGLIA DEI BERICI

zona unica	1.050	1.175	425	525	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CARRÈ

zona unica	1.150	1.400	450	700	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CARTIGLIANO

zona unica	1.000	1.250	375	550	6.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CASSOLA

1. centro – S. Zeno	1.075	1.375	425	625	5.000	9.000
2. Termine – S. Giuseppe	1.125	1.500	475	650	6.000	10.000

CASTEGNERO

zona unica	1.200	1.425	450	650	9.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CASTELGOMBERTO

zona unica	1.250	1.500	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.150	1.425	350	600	9.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CHIUPPANO

zona unica	1.125	1.325	400	600	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

COLCERESA

zona unica	1.050	1.300	425	600	5.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CORNEDO VICENTINO

zona unica	1.275	1.575	400	775	8.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

COSTABISSARA

zona unica	1.350	1.850	550	775	12.000	15.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CREAZZO

1. zona centrale o di pregio	1.450	1.850	475	775	11.500	15.000
2. resto del territorio	1.250	1.675	450	675	10.500	13.500

DUEVILLE

zona unica	1.250	1.550	450	650	10.500	13.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GALLIO

zona unica	1.300	2.150	700	1.100	10.000	16.000
------------	-------	-------	-----	-------	--------	--------

GAMBELLARA

zona unica	1.125	1.375	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.150	1.325	300	500	8.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

GRISIGNANO DI ZOCCO

zona unica	1.225	1.450	500	700	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GRUMOLO DELLE ABBADESSE

zona unica	1.200	1.425	500	700	10.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ISOLA VICENTINA

zona unica	1.200	1.475	400	575	10.000	13.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

LAGHI

zona unica	950	1.025	250	400	4.000	6.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

LONGARE

zona unica	1.150	1.550	450	675	10.000	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

LONIGO

1. zona centrale o di pregio	1.200	1.500	400	600	10.000	13.000
2. resto del territorio	1.100	1.250	325	500	8.000	10.000

MALO

zona unica	1.100	1.425	450	650	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.100	1.400	425	675	7.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MAROSTICA

1. zona centrale o di pregio	1.300	2.450	575	825	7.500	12.500
2. resto del territorio	1.050	1.400	450	650	6.000	10.000

MONTEBELLO VICENTINO

zona unica	1.225	1.400	400	625	8.000	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTECCHIO MAGGIORE

1. zona centrale o di pregio	1.325	1.800	525	750	10.000	18.000
2. resto del territorio	1.175	1.475	400	650	8.500	11.500

MONTECCHIO PRECALCINO

zona unica	1.200	1.350	350	450	7.500	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTE DI MALO

zona unica	1.050	1.300	325	525	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

MONTEGALDA

zona unica	1.200	1.400	425	650	9.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTEGALDELLA

zona unica	1.175	1.375	425	625	9.000	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.275	1.675	450	700	12.000	15.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

MONTICELLO CONTE OTTO

1. centro	1.275	1.600	400	650	11.000	14.500
2. Cavazzale	1.375	1.725	450	700	11.000	15.000

MONTORSO

zona unica	1.000	1.225	350	550	7.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MUSSOLENTE

zona unica	1.025	1.200	400	625	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

NANTO

zona unica	1.150	1.375	450	650	8.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

NOVE

zona unica	1.000	1.275	375	600	5.500	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

NOVENTA VICENTINA

zona unica	1.250	1.400	475	650	8.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ORGIANO

zona unica	1.050	1.250	350	475	4.000	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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.000	1.300	400	575	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

PIOVENE ROCCHETTE

zona unica	1.200	1.475	475	675	4.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POIANA MAGGIORE

zona unica	1.150	1.250	400	500	6.000	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POVE DEL GRAPPA

zona unica	1.100	1.475	350	575	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

QUINTO VICENTINO

zona unica	1.225	1.475	450	650	11.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

RECOARO TERME

zona unica	925	1.300	250	625	6.000	12.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	--------

ROANA

1. Roana	1.150	1.700	700	1.025	6.500	11.500
2. Canove - Camporovere	1.425	2.225	800	1.400	9.000	14.500
3. Cesuna – Treschè Conca	1.150	1.700	675	1.000	7.500	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.150	1.450	400	625	7.000	10.000
2. Fellette – Sacro Cuore	950	1.200	350	550	6.000	8.500

ROSÀ

zona unica	1.075	1.475	400	625	6.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ROSSANO VENETO

zona unica	975	1.200	350	550	5.000	9.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ROTZO

zona unica	1.500	1.575	675	725	N.P.	N.P.
------------	-------	-------	-----	-----	------	------

SANDRIGO

zona unica	1.225	1.600	475	650	9.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SAN PIETRO MUSSOLINO

zona unica	900	1.100	300	500	7.000	9.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

SANTORSO

zona unica	1.125	1.375	450	700	4.000	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SAN VITO DI LEGUZZANO

zona unica	1.075	1.400	500	775	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 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.150	1.350	425	625	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SAREGO

zona unica	1.100	1.275	350	475	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SCHIAVON

zona unica	1.050	1.300	425	600	5.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SCHIO

1. zona centrale o di pregio	1.200	1.575	450	800	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.075	1.350	375	825	7.000	10.500

SOSSANO

zona unica	1.075	1.275	425	550	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SOVIZZO

zona unica	1.375	1.750	400	675	9.500	13.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

TEZZE SUL BRENTA

zona unica	950	1.200	375	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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	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	1.475	1.825	575	850	12.000	15.500
2. resto del territorio	1.175	1.475	425	675	6.000	11.000

TORREBELVICINO

zona unica	1.175	1.325	625	925	5.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

TORRI DI QUARTESOLO

zona unica	1.300	1.625	500	700	10.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

TRISSINO

zona unica	1.450	1.675	450	750	10.000	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

VALDAGNO

zona unica	1.275	1.725	375	650	8.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

VAL LIONA

zona unica	975	1.200	325	475	6.000	8.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

VILLAGA

zona unica	1.025	1.225	325	475	6.000	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

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

	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	1.175	1.350	425	625	7.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ZANÈ

zona unica	1.225	1.550	450	750	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ZERMEGHEDO

zona unica	1.000	1.225	400	625	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

ZOVENCEDO

zona unica	950	1.175	300	450	5.500	7.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ZUGLIANO

zona unica	1.150	1.375	450	650	5.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

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

L'ANDAMENTO NAZIONALE

In Italia il Superbonus traina il settore dell'immobiliare e delle costruzioni fuori dalla crisi dell'anno pandemico ed è vero volano di sviluppo. Nel corso del 2021, l'Italia ha potuto godere di una rapida ripresa nel primo semestre, per poi assistere a una nuova decelerazione dovuta alla recrudescenza della pandemia e all'incremento dell'inflazione. Complessivamente, nel 2021 il PIL italiano ha raggiunto il +6,5% rispetto all'anno precedente, secondo in Europa solo alla Francia con il +7,0%. Purtroppo a inizio 2022 le speranze di crescita sono state interrotte dall'impatto del conflitto in Ucraina, che ha costretto a rivedere al ribasso ogni stima a livello globale. Perciò, la dipendenza energetica italiana dalla Russia e la sua esposizione in termini di scambi commerciali e finanziari favoriscono previsioni poco ottimiste per il 2022. Secondo l'ultimo Rapporto di Previsione di Prometeia infatti, il PIL nazionale nel primo trimestre 2022 scende dal previsto +3,6% a +2,2%, mentre l'inflazione cresce da +3,5% a +5,0%.

Per quanto riguarda il 2021, la crescita del PIL italiano è trainata anche dalla domanda interna nel settore delle costruzioni, che torna a salire dopo anni difficili. In particolare, l'Osservatorio ANCE mette in luce lo sviluppo fornito al settore dal Superbonus e dal Pnrr, progettati per garantire una crescita a medio e lungo termine, minacciata tuttavia da diversi fattori: la difficoltà di reperimento delle materie prime e dei semilavorati, il forte rialzo delle relative quotazioni, lo scarso aggiornamento dei prezzi e la mancanza di manodopera specializzata. Secondo i dati Excelsior infatti, nelle costruzioni manca il 40% dei profili richiesti, ossia il doppio della globalità dei settori, mentre nel 2019 lo stesso rapporto era del 28%. Le due professionalità più ricercate e meno disponibili appaiono gli installatori di impianti di isolamento (57,2%) e gli elettricisti (per circa il 55%). Nonostante i numerosi ostacoli, l'Ance per il 2021 stima un aumento del +16,4% che appare non solo una reazione ai cali dell'anno della pandemia (-6,2%), ma anche una crescita in termini reali che segna +9,1% rispetto al 2019 e che si prevede inoltre costante nel tempo.

Si conferma la nuova domanda abitativa di spazi più ampi in luoghi periferici. Positive le dinamiche dei vari indicatori settoriali, dove in alcuni casi si riscontra un soddisfacente sviluppo anche rispetto al 2019, ma il calo demografico costituisce una seria minaccia. Anche i risultati dei diversi aspetti settoriali appaiono soddisfacenti, la produzione delle costruzioni sale ad esempio del +14,3% su base biennale. Gli investimenti nel recupero del patrimonio abitativo, che rappresentano il 37,5% dell'intero settore e che sono attualmente oggetto di incentivi, conoscono un incremento del +25% fra il 2020 e il 2021. Secondo i dati della ricerca congiunta Enea/Mise/Mite, a fine 2021 gli interventi legati ai bonus sono stati 96mila per un ammontare di 16 miliardi, di cui 11 relativi a lavori finiti. La vera sorpresa è però legata ai volumi di compravendita del residenziale anche grazie alla disponibilità delle banche a concedere mutui. L'aumento riguarda in misura maggiore i mercati periferici rispetto ai Comuni capoluogo, segno questo anche di un cambiamento di mentalità nell'acquirente, che predilige spazi più ampi e polifunzionali, con apertura all'esterno e maggiormente corrispondenti alle esigenze di ogni singolo membro della famiglia. Gli incentivi per la riqualificazione degli edifici supportano inoltre il settore contro i rischi legati all'aumento del costo dell'energia che sta colpendo le famiglie. Un tema fortemente legato all'andamento del settore delle costruzioni e dell'immobiliare è inoltre il calo demografico, che è fonte di preoccupazione in quanto nel Bel Paese lo spopolamento ha conosciuto un'accelerazione soprattutto nel periodo post pandemia: l'Istat prevede infatti entro il 2030 un decremento della popolazione per l'81% dei Comuni, in modo particolare al Sud e nei piccoli centri isolati. I fondi del Pnrr, che prevedono 108 miliardi

di euro per le costruzioni, potrebbero arginare questa desertificazione. Tuttavia, secondo l'Ance i tempi sono eccessivamente stretti per mettere a punto una visione progettuale appropriata che privilegi il benessere abitativo e che comprenda le adeguate infrastrutture nel campo della salute, della formazione, del patrimonio ambientale, in definitiva della qualità della vita in generale.

Il numero di agenzie italiane che hanno venduto almeno un immobile è il più alto dal 2009 e si accorciano i tempi di vendita. Impennata delle compravendite di immobili da ristrutturare. Interessante è anche il risultato messo in luce dal Sondaggio Congiunturale della Banca d'Italia, che coinvolge 1.560 agenzie immobiliari sul territorio nazionale, e che riguarda una valutazione dei risultati del 2021 e una previsione per il 2022. In particolare, l'incidenza di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel IV trimestre del 2021 ha raggiunto il massimo dal 2009, grazie anche a una diminuzione dei tempi di vendita a fronte di uno sconto medio rimasto costante. Il 70% degli immobili venduti sono stati un acquisto di prima casa e presentavano necessità di ristrutturazione, con classe energetica piuttosto bassa, il che presuppone un impulso dovuto agli incentivi fiscali. Gli operatori percepiscono le avvisaglie di una fase espansiva nei prossimi due anni e una spinta al rialzo dei prezzi delle abitazioni almeno fino a fine 2022. Le compravendite in Italia e nel Nordest superano il livello del 2019. Al 3° trimestre 2021 si è già raggiunto l'85,8% dei permessi di costruire totali del 2020. Si abbandona la cassa integrazione, e le ore lavorate rispetto al 2019 salgono del +7,2%. Si stima un aumento dei prezzi di vendita del +4,9% nel 1° trimestre del 2022 e del +10% nei prezzi delle locazioni. Dopo la performance negativa del 2020, in Italia le compravendite nel residenziale nel 2021 lievitano di +34,0% (748.522 compravendite in totale) rispetto all'anno precedente e di +24,0% rispetto al 2019. Nel Nordest le compravendite del residenziale raggiungono il +32,6% rispetto al 2020 e il +24,4% sul 2019, superando il dato italiano. Va ancora meglio nel non residenziale, che in Italia cresce del +42,3% rispetto al 2020, quando il risultato si era attestato su -6,8%. Anche qui il Nordest supera l'Italia con +45,7% e cresce del +39,7% dal 2019. Ottima anche la performance delle compravendite del produttivo italiano che passa da -12,0% a +41,6%, superato anche questa volta dal Nordest a +43,4%. Sale in Italia anche la variazione dell'indice di produzione delle costruzioni e passa da +4,8% a +17,2%. Per quanto riguarda i permessi di costruire, al 3° trimestre 2021 (ultimo dato disponibile) si è già raggiunto l'85,8% dei permessi totali del 2020, per cui si prevede un buon andamento anche per l'ultimo periodo dell'anno. La variazione delle ore lavorate nelle costruzioni aumenta anche rispetto al 2019: le ore lavorate rilevate a fine 2021 rispetto a fine 2020 variano del +11,8%, dato non sorprendente visto il ricorso massiccio alla cassa integrazione nel 2020, ma più alto anche se confrontato con lo stesso periodo del 2019 (+7,2%). Calano tuttavia fra 2020 e 2021 le ore lavorate per dipendente (-4,1%) a fronte di una crescita del numero di addetti delle unità locali del +6,8%. Naturalmente cala la cassa integrazione nelle costruzioni (-63,9%) e nei servizi (-78,5%). Aumentano lievemente i posti vacanti (+1,7%) ma si tratta del dato più alto sul totale di industria e servizi, mentre non accade lo stesso per i salari, che crescono di +0,8% contro ad esempio il +2,4 dell'industria in senso stretto ma comunque superiori al -0,2% dei servizi. Tutte le tipologie di convenzioni di compravendita di unità immobiliari riportate negli atti notarili dei primi 6 mesi del 2021 sono raddoppiate rispetto allo stesso periodo del 2020 (+55,9%) tranne nel caso di unità ad uso economico (-28,7%). Per quanto riguarda la spesa, gli investimenti in costruzioni nel 2021 ammontano a quasi 147 miliardi di euro, equamente divisi fra abitazioni e non residenziale. Per quanto riguarda le abitazioni, quasi l'80% si presenta con necessità di manutenzione straordinaria, pari al 37,5% sul totale delle convenzioni di compravendita di unità immobiliari. Secondo il Sondaggio Congiunturale della Banca d'Italia, nel 4° trimestre del 2021 è aumentata la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile rispetto allo stesso periodo del 2020 (da 82,1% a 86,7%) in tempi di vendita più veloci, che passano da 7,5 mesi a 6,2. I prezzi di vendita salgono da -28,5% a +3,7% e diminuiscono sensibilmente gli incarichi, -

39,8% quelli da evadere e -36,3% quelli a vendere. Per quanto riguarda le previsioni, secondo la Banca d'Italia, nel 1° trimestre di quest'anno i prezzi di vendita dovrebbero salire ancora (+4,9%) e c'è ottimismo 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 si prevede un notevole incremento dei prezzi nel 1° trimestre 2022 (+10,0%).

L'ANDAMENTO LOCALE

La struttura produttiva vicentina vede un incremento del numero delle unità locali che supera il dato nazionale. Calano gli addetti nelle costruzioni ma aumentano nella mediazione immobiliare. Nella provincia di Vicenza il settore immobiliare e delle costruzioni (comprendente costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) compie un rimbalzo nel 2021 e si attesta a 13.078 unità locali, con un aumento di +155 unità rispetto all'anno precedente (+1,4% contro il +1,2% nazionale), che tuttavia non colma la perdita delle 226 unità chiuse fra il 2019 e il 2020, dato che tuttavia risente anche delle cancellazioni dovute alla recente revisione amministrativa del Registro Imprese. Fra le artigiane il numero è in lieve aumento da 8.759 a 8.819 (+0,7% e quota del 67,4% sul totale delle unità locali del settore) ma anche in questo caso non si recupera completamente la perdita del 2020 (-2,0%). Per quanto riguarda il peso dei comparti sul totale, il 70,4% pari a 9.207 unità è rappresentato dalle costruzioni, il 22,8% pari a 2.977 dagli impiantisti, il 6% ossia 790 dalla mediazione immobiliare, che conosce il maggiore aumento su base annua con +5,1%, in linea con l'andamento nazionale ma superiore a quello veneto del +4,2%, e infine la gestione immobiliare con un'incidenza dello 0,8% per circa un centinaio di unità locali. Alla risalita delle unità locali non corrisponde però un aumento degli addetti: l'intero settore immobiliare vicentino conta 24.595 addetti (-1,1% su base annua pari a 277 addetti persi). Sul totale degli addetti del 2021, 15.595 lavorano nelle costruzioni, in cui si riscontra la maggiore flessione su base annua pari a -2,6%, contro il +2,2% veneto e il +6,8% nazionale. Aumentano invece gli impiantisti (+1,3%), i mediatori immobiliari (+4,9%) e i gestori immobiliari (+2,9%).

La condizione congiunturale del 4° trimestre 2021 sul 4° trimestre 2020 segnala la crescita a doppia cifra per il fatturato, spinta dalle piccole aziende. A Vicenza i prezzi più alti e il minor livello di ordini a livello regionale. Il dato sulla variazione tendenziale del fatturato in regione ritorna in territorio positivo e passa da -1,6% a +11,5% rispetto al 4° trimestre del 2020, con un risultato simile per le aziende artigiane e non artigiane. L'incremento del fatturato ha interessato ogni ordine di impresa, ma sono proprio le piccole imprese sotto i 10 addetti a crescere in misura maggiore, nonostante fossero state le più penalizzate l'anno precedente. Vicenza in questo caso è a +10,0%, dato al di sotto della media regionale. La crescita maggiore per fatturato premia invece Belluno con +16,5% e Treviso con +15,6%. I prezzi hanno al contrario conosciuto un nuovo forte incremento passando da +2,2% a +25,5%, con una crescita maggiore presso le imprese artigiane (+27,0%) e con un risultato che arriva a +29,8% per quelle fra i 6 e i 9 addetti. Fra le province, a Vicenza l'aumento dei prezzi raggiunge il +29,3%, il dato più alto a livello regionale. L'occupazione in Veneto ritrova il segno positivo passando da -1,0% a +1,6%. Il recupero fra le imprese artigiane e non artigiane è simile, tuttavia la differenza si percepisce nella classe dimensionale: fanno meglio le grandi (+2,5) mentre cedono le medie (-0,4%). A Vicenza un risultato simile a quello regionale, mentre l'occupazione sale maggiormente a Belluno (+6,6%) e a Verona (+3,1%). Infine, in regione crescono anche gli ordini (+11,9% contro il +0,9% dello stesso periodo del 2020) ma a Vicenza si riscontra la performance meno brillante con +8,7% mentre la migliore è a Padova con +14,6%.

Il volume delle compravendite in ntn sale del +28,6% e raggiunge il livello più alto in 10 anni a Vicenza. Per compravendite in NTN si intende il numero di transazioni normalizzato, ossia il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà. Nel settore residenziale vicentino, esclusi depositi e box, le compravendite in NTN sono salite del +28,6%

contro il -5,7% del 2020, passando da 8.800 a 11.317, ossia l'1,5% del totale nazionale: si tratta del miglior risultato degli ultimi 10 anni. Su base biennale, Vicenza sovraperforma il Veneto con +21,3% contro +21,0%. La crescita delle compravendite nel residenziale è comunque generalizzata a livello territoriale, tant'è che in Italia si attesta a +34,0%, e in tutte le macroaree è superiore al 30%. Fra le province venete, Vicenza possiede un'incidenza pressoché stabile a 16,3%, mentre la maggior quota è detenuta da Venezia con il 20,3% e la minore da Rovigo con il 4,4%.

I prezzi sono in aumento sostanzialmente in tutta la provincia e dopo molti anni la richiesta torna a superare l'offerta. Relativamente alle quotazioni, l'indice sintetico³ calcolato sulle quotazioni del nuovo o del ristrutturato a nuovo è positivo dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuto. Rispetto al 2020 i prezzi in provincia crescono del +1,8%, contro la variazione di +2,5% 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, mentre le quotazioni per il mercato dell'usato sono per lo più stazionarie anche se in alcuni casi vi sono aumenti anche importanti soprattutto nei massimi. Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la crescita per il nuovo e sia per l'usato, mentre a Bassano del Grappa i dati sono in aumento per il nuovo (soprattutto nella parte alta della forcina) e in generale più stabili per l'usato, anche sull'altopiano prevale la tendenza rialzista soprattutto nelle aree di pregio, ma anche nel resto della provincia non si registrano segni “-” e prevalgono nettamente gli aumenti. Le quotazioni sono riferite al 2021 ma i primi mesi del 2022 sembrano confermare questa tendenza anche perché secondo il «Comitato Esecutivo» il prezzo del “nuovo” risentiranno dell'impennata delle quotazioni e della difficoltà di approvvigionamento già iniziata a fine anno. Dal lato delle compravendite, gli agenti immobiliari professionali evidenziano un cambio di tendenza con un mercato in cui la richiesta di abitazioni supera l'offerta disponibile almeno nel capoluogo e nei comuni contermini. L'effetto del Superbonus si è fatto sentire anche in provincia ma le incertezze su scadenze e modalità di cessione del credito nei principali istituti di credito pongono serie preoccupazioni. Infine anche la diminuzione della capacità di spesa dei consumatori a seguito della fiammata inflattiva pongono seri interrogativi sull'andamento del mercato nella seconda parte dell'anno.

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

³Indice 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 2022

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 31.12.2022.**

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

Bonus facciate NEWS 2022

*La legge di bilancio 2022, oltre ad introdurre una **proroga per il bonus facciate al 60% anziché 90%**, ha anche introdotto l'obbligo per chi sceglie lo **sconto in fattura o la cessione del credito di presentare il visto di conformità e l'asseverazione tecnica di congruità delle spese.***

VISTO DI CONFORMITÀ

L'obbligo dell'asseverazione della congruità delle spese nonché del rilascio del visto di conformità:

- sussiste per le ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura;
- non sussiste per l'ipotesi in cui la detrazione è utilizzata nella dichiarazione dei redditi.

Solo per gli interventi influenti dal punto di vista termico, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- l'originale della "scheda descrittiva dell'intervento", riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato. Tale scheda **deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.**
- **l'asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi.

Tipologia di spese	<ul style="list-style-type: none"> • Tinteggiatura o sola pulitura delle facciate esterne • Interventi che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio 	
Tipologia immobile	Deve trattarsi di immobili già esistenti, di qualsiasi categoria catastale, inclusi quelli strumentali, ubicati nelle zone A e B di cui al DM lavori pubblici 2.4.1968, n. 1444 o zone assimilate in base alle norme locali	
Percentuale detraibilità	60% (2022) in 10 rate senza limiti né di spesa, né di detrazione	
Soggetti interessati	Proprietario dell'immobile o titolare di diritto reale, locatario, conduttore dell'immobile in leasing, comodatario a condizione che i relativi contratti siano registrati e vi sia il consenso del proprietario.	
Tipo soggetti	<ul style="list-style-type: none"> • Persone fisiche, inclusi i professionisti • Società semplici e associazioni professionali • Titolari di reddito d'impresa (PF, SP ed SC) • Enti pubblici e privati non commerciali 	
Modalità di fruizione del bonus	In dichiarazione con rateazione obbligatoria in 10 anni Sconto in fattura concesso dall'impresa che ha effettuato l'intervento, con facoltà di successiva cessione del credito da parte di quest'ultima. Cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito	
Periodo temporale	Dall'1.1.2020 al 31.12.2021 --> 90%	Dall'1.1.2022 al 31.12.2022 --> 60%

Superbonus 110%

La legge di bilancio 2022 ha prorogato l'agevolazione, prevedendo scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse.

In particolare, il Superbonus spetta:

a. **fino al 31 dicembre 2025**, nelle seguenti misure:

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023
- 70% per le spese sostenute nel 2024
- 65% per le spese sostenute nel 2025

per i **condomini** e le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

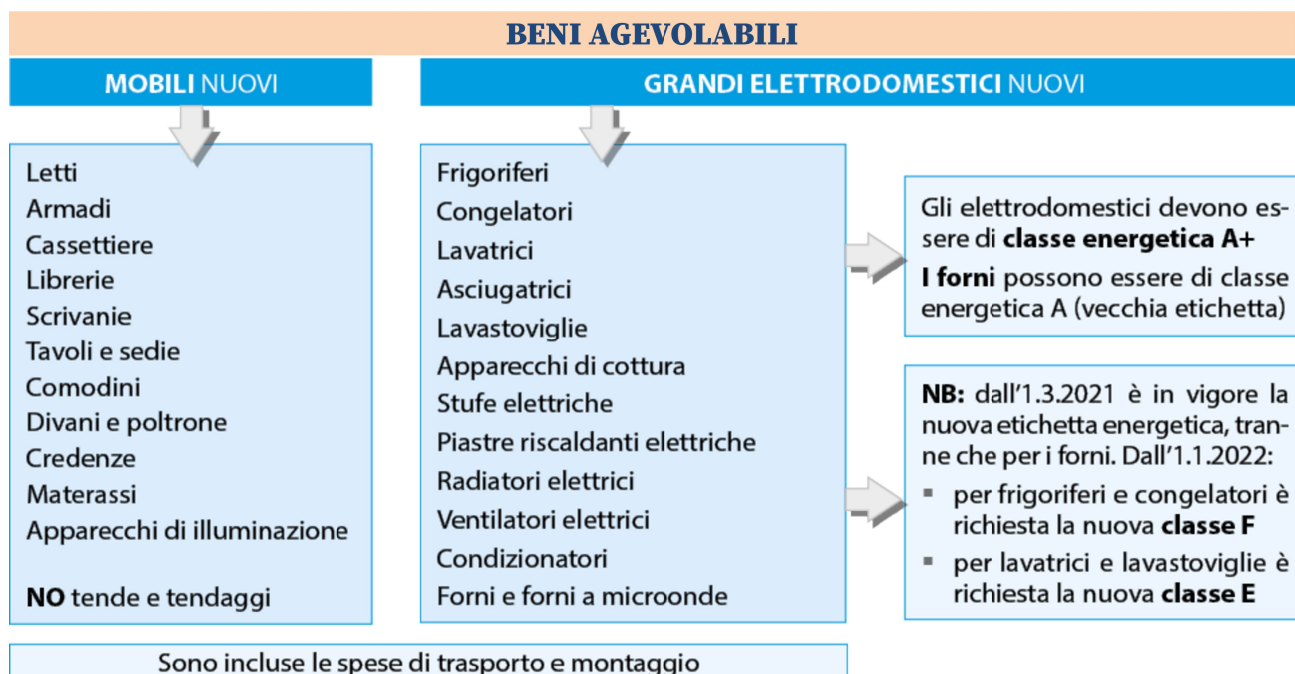
b. **fino al 31 dicembre 2022** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati da **persone fisiche sugli edifici unifamiliari**, a condizione che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo

c. **fino al 31 dicembre 2023** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati dagli **IACP** (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Stessa scadenza anche per le **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci.

ALTRE AGEVOLAZIONI

Bonus mobili ed elettrodomestici

È riconosciuta una **detrazione del 50%** della spesa sostenuta per l'**acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione.



Gli acquisti di alcuni elettrodomestici, per i quali si può usufruire del bonus (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici, asciugatrici), devono essere comunicati all'Enea. Tutte le informazioni sull'invio della comunicazione sono disponibili sul sito dell'Enea, alla pagina <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie>. 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 **10.000 euro** per l'anno 2022 e a **5.000 euro** per gli anni 2023 e 2024. Per il 2021 il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione era pari a **16.000 euro**.

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.

Per avere la detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia. La detrazione è ammessa anche se i beni sono stati acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità prima indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento.

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

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto una nuova agevolazione, valida solo per le spese sostenute nel 2022, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Consiste in una detrazione d'imposta del **75%** delle spese documentate sostenute nel periodo **tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2022** 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.

Anche per questa tipologia di intervento, il contribuente può optare sia per lo sconto in fattura sia per la cessione del credito.

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
Abacoimmobiliare di Bertoldi Lucilla	Via Mascagni, 15	Montecchio Maggiore	T. 0444/490827 F. 0444/498189	abaco@abacoimm.it
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 a Vicenza di Giovanni Balbo	C.trà Santa Caterina, 54	Vicenza	T. 0444/1443576	info@abitarevicenza.it
Abitare Oggi di Zonta Daniele	Viale Aldo Moro, 51	Bassano del Grappa	T. 0424/529780 F. 0424/232226	info@abitareoggi.it
Agenzia Affari Immobiliari Vicenza	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	T. 0444/963900 F. 0444/963880	info@agenziavicenza.it
Agenzia Immobiliare Altachiarà	Piazza della Repubblica, 8	Camisano Vicentino	T. 0444/411764 F. 0444/411764	agenzia.altachiarà@gmail.com
Agenzia Immobiliare Belle Maison	Via Don Concato, 51	Cassola - San Zeno	T. 3487187025	info@immobiliarebellemaison.it
Agenzia Immobiliare Berica di De Marchi Paola	Via Roma, 60	Sossano	T. 0444/885309	info@immobiliareberica.it
Agenzia Immobiliare Stefano Marcadella	Piazzale Generale Giardino, 11	Bassano del Grappa	T. 0424/227345 F. 0424/227345	info@marcadella.com
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
Bisortole Serenella - Ag. Agno Immobiliare	Viale Trento, 53	Valdagno	T. 0445/410810 F. 0445/410810	info@agnoimmobiliare.it
Bluagenzia di Guglielmi Renato	Via Roma, 9	Zanè	T. 0445/368303 F. 0445/378406	info@bluagenzia.it
Casaplust Immobiliare di Pilotto geom. Patrizio	Viale Venezia, 17	Bassano del Grappa	T. 0424/1754704 F. 0424/383729	immobiliare@casaplust.info
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
Frigo Alessandro	Via Cirenaica, 4	Valdagno	T. 0445/409364 F. 0445/409364	frigo.immobiliare@yahoo.it
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
Grandi Agenzie Immer Haus s.r.l. - Asiago	Corso IV Novembre, 134	Asiago	T. 0424/460229 F. 0424/460229	asiago@grandiagenzie.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 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 Salbego di Salbego Andrius	Via Marsan, 16/D	Marostica	T. 0424/1758691	info@immobiliariesalbego.it
Immopoint s.a.s di Sartore Angelo A.	Via G. Carducci, 1	Bassano del Grappa	T. 0424/523005 F. 0424/523650	info@agenziainmopoint.it
Intercasa s.r.l.	Via Campo Sportivo, 30	Schio	T. 0445/512360 F. 0445/512391	info@intercasanet.it
Intermedia s.a.s. di Berlato Marco e C.	Via Loggia, 33	Malo	T. 0445/580606	malo@intercasanet.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 Fortunato 39	Vicenza	T. 0444/041737	giovannirossi1468@gmail.com
Reniero Giorgio	Via Cavalieri di Vittorio Veneto 5	Sovizzo	T. 0444/1452222	623.reniero@fiaip.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
Ruaro Maurizio	Via Don Michelazzo, 6	Marano V.no	T. 0445/621488	maurizioruaro@hotmail.it
Saggiatoro f.lli s.n.c. di Saggiatoro Albino & C.	Via Sinosa, 167/c	Noventa Vicentina	T. 0444/860114	saggiatoroflli@libero.it
Stabilia Direzione Casa di Sonda Elisabetta	Contra' Pedemuro San Biagio, 77	Vicenza	T. 0444/525072 F. 0444/321613	direzionecasa@stabilia.it
Stabilia Zoso Immobiliare di Claude Zoso	Viale Trento, 326	Vicenza	T. 0444/570366 F. 0444/570366	zoso@stabilia.it
Stone House s.a.s. di Davide Crivellaro & C.	Via Meucci, 4	Thiene	T. 0445/383638	davidecrivellaro@gruppoocasa.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 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 – fax. 0444 994805

e-mail: statistica@vi.camcom.it

www.borsaimmobiliarevicenza.it

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