

**RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI
IMMOBILI RESIDENZIALI****Anno 2020**disponibile anche in rete <https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.html>

Stampato nel mese di aprile 2021

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 2021	”	32
Certificazione energetica degli edifici	”	35
Elenco delle agenzie immobiliari che hanno contribuito alla presente rilevazione dei valori dei beni immobili	”	36

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 30 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 Soppreso 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..

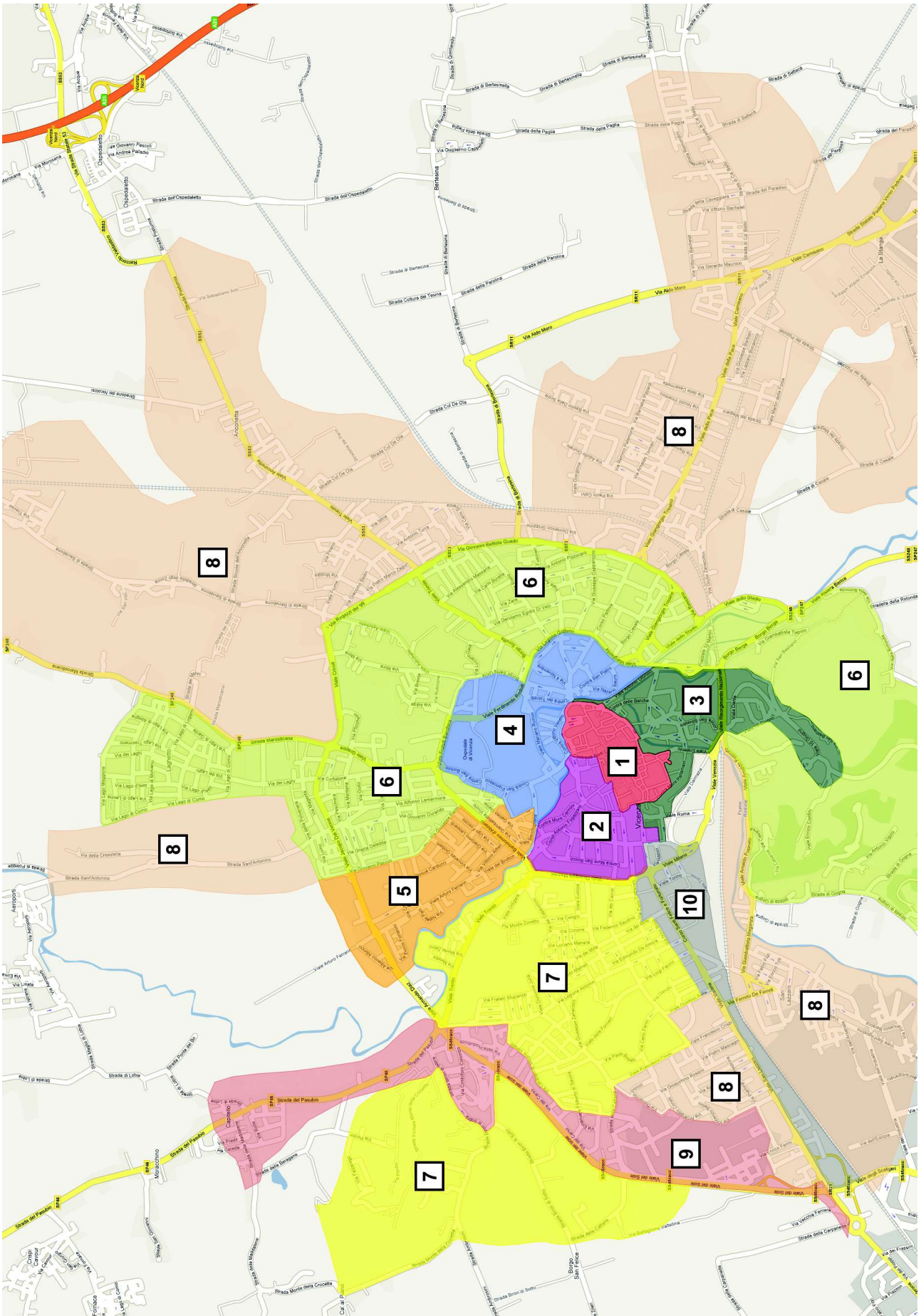
atrio di ingresso: in caso di vani scala plurimi nello stesso complesso condominiale viene considerato l'atrio del vano scala servente l'unità di riferimento.

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:

<https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.-html>

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	2.275	3.400	775	1.250	41.000	79.000
2 - centro versante ovest	1.800	2.700	725	1.025	23.000	46.000
3 - centro sud e viale X Giugno	1.825	3.025	750	1.200	25.000	50.500
4 - centro nord-est	1.700	2.575	650	1.000	24.500	48.500
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.650	2.125	625	900	15.000	21.500
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.475	1.975	575	875	13.500	19.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.350	1.850	500	700	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	1.550	450	725	11.000	15.500
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	950	1.325	350	525	10.000	13.500
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.050	1.375	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	1.225	1.525	400	600	10.000	16.000
BERTESINA	1.275	1.600	400	650	11.000	15.000
BERTESINELLA	1.300	1.600	425	625	11.000	15.000
CAMPEDELLO	1.300	1.675	425	650	11.000	16.000
CASALE	1.300	1.625	425	650	10.500	15.500
MADDALENE	1.225	1.500	375	550	10.000	15.000
OSPEDALETTO	1.225	1.475	450	625	10.500	15.000
POLEGGE	1.200	1.450	400	550	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)	1.375	2.475	600	1.025	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	1.200	1.750	525	800	7.500	14.500
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S. Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S. Michele (16), Motton	1.050	1.500	500	750	6.500	12.500
5 - Campese (19)	900	1.150	350	500	5.500	9.500
6 - Valrovina (17)	825	1.075	350	500	5.000	9.000
7 - Rubbio (18)	600	900	200	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	925	1.075	375	500	4.000	5.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALBETTONE

zona unica	900	1.100	375	475	4.000	5.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALONTE

zona unica	975	1.175	400	525	7.500	9.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ALTAVILLA VICENTINA

zona unica	1.275	1.675	475	675	10.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARCUGNANO

zona unica	1.250	1.650	425	700	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ARSIERO

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

ARZIGNANO

zona unica	1.225	1.925	425	950	7.000	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ASIAGO

1. zona centrale o di pregio	2.025	3.850	1.175	1.675	15.500	28.500
2. resto del territorio	1.275	2.425	825	1.275	9.500	15.000

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

ASIGLIANO VENETO

zona unica	950	1.100	300	400	4.000	5.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

BARBARANO MOSSANO

zona unica	1.225	1.350	425	625	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BOLZANO VICENTINO

zona unica	1.250	1.450	425	675	11.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

BREGANZE

zona unica	1.375	1.600	450	750	7.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRENDOLA

zona unica	1.225	1.475	400	700	8.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

BRESSANVIDO

zona unica	1.050	1.200	350	550	6.500	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

BROGLIANO

zona unica	1.300	1.600	425	750	9.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CALDOGNO

1. zona centrale e periferia - Rettorgole	1.200	1.525	400	675	10.500	14.000
2. Cresole	1.225	1.425	400	525	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	1.250	1.475	500	700	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CAMPIGLIA DEI BERICI

zona unica	1.000	1.150	400	500	5.000	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CARRÈ

zona unica	1.150	1.350	450	675	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CARTIGLIANO

zona unica	975	1.225	350	550	6.000	9.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

CASSOLA

1. centro – S. Zeno	1.025	1.325	400	600	5.000	9.000
2. Termine – S. Giuseppe	1.125	1.450	475	625	6.000	10.000

CASTEGNERO

zona unica	1.175	1.400	425	650	9.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CASTELGOMBERTO

zona unica	1.250	1.475	425	650	9.500	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

CHIAMPO

zona unica	1.125	1.400	350	575	9.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

CHIUPPANO

zona unica	1.100	1.300	400	600	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

COLCERESA

zona unica	1.000	1.250	400	575	5.500	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

CORNEDO VICENTINO

zona unica	1.250	1.525	400	750	8.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

COSTABISSARA

zona unica	1.300	1.750	550	750	12.000	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

CREAZZO

1. zona centrale o di pregio	1.425	1.850	475	775	11.500	15.000
2. resto del territorio	1.225	1.650	425	650	10.500	13.000

DUEVILLE

zona unica	1.225	1.500	450	650	10.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GALLIO

zona unica	1.275	2.125	675	1.075	10.000	16.000
------------	-------	-------	-----	-------	--------	--------

GAMBELLARA

zona unica	1.125	1.350	350	550	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	1.300	300	500	8.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

GRISIGNANO DI ZOCCO

zona unica	1.200	1.425	475	700	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

GRUMOLO DELLE ABBADESSE

zona unica	1.175	1.400	500	675	10.000	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

ISOLA VICENTINA

zona unica	1.175	1.450	400	550	9.500	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

LAGHI

zona unica	N.P.	N.P.	250*	400*	N.P.	N.P.
------------	------	------	------	------	------	------

LONGARE

zona unica	1.125	1.525	450	650	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	1.050	1.375	425	625	8.000	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2019

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

MARANO VICENTINO

zona unica	1.075	1.350	400	625	7.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MAROSTICA

1. zona centrale o di pregio	1.300	2.400	550	800	7.500	12.500
2. resto del territorio	1.050	1.375	425	625	6.000	10.000

MONTEBELLO VICENTINO

zona unica	1.225	1.350	400	600	8.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTECCHIO MAGGIORE

1. zona centrale o di pregio	1.325	1.725	525	750	10.000	16.000
2. resto del territorio	1.175	1.450	400	625	8.000	11.500

MONTECCHIO PRECALCINO

zona unica	1.175	1.325	350	450	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTE DI MALO

zona unica	1.025	1.275	300	500	5.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

MONTEGALDA

zona unica	1.175	1.375	425	650	9.000	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

MONTEGALDELLA

zona unica	1.150	1.350	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	1.250	1.625	450	700	12.000	15.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

MONTICELLO CONTE OTTO

1. centro	1.250	1.550	375	625	11.000	14.500
2. Cavazzale	1.325	1.700	425	650	11.000	15.000

MONTORSO

zona unica	1.000*	1.200*	350*	550*	7.000*	10.000*
------------	--------	--------	------	------	--------	---------

MUSSOLENTE

zona unica	1.000	1.175	400	600	5.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

NANTO

zona unica	1.125	1.350	450	650	8.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

NOVE

zona unica	975	1.250	350	600	5.500	8.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

NOVENTA VICENTINA

zona unica	1.200	1.375	450	650	8.000	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ORGIANO

zona unica	1.000	1.225	350	475	4.000	6.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2019

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	975	1.250	400	550	7.000	9.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

PIOVENE ROCCHETTE

zona unica	1.175	1.475	450	650	4.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POIANA MAGGIORE

zona unica	1.100	1.200	400	475	6.000	8.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

POSINA

zona unica	N.P.	N.P.	250*	350*	1.500*	3.500*
------------	------	------	------	------	--------	--------

POVE DEL GRAPPA

zona unica	1.100	1.450	350	550	7.500	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

QUINTO VICENTINO

zona unica	1.225	1.450	450	650	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

RECOARO TERME

zona unica	900	1.250	250	600	6.000	11.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	--------

ROANA

1. Roana	1.100	1.650	650	975	6.500	11.500
2. Canove - Camporovere	1.375	2.175	750	1.350	9.000	14.500
3. Cesuna – Treschè Conca	1.100	1.625	625	950	7.500	12.000

* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2019

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	1.125	1.425	400	625	7.000	10.000
2. Fellette – Sacro Cuore	950	1.175	350	550	6.000	8.500

ROSÀ

zona unica	1.075	1.425	375	600	6.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

ROSSANO VENETO

zona unica	975	1.175	350	525	5.000	9.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

ROTZO

zona unica	1.525	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	1.100	1.350	425	675	4.000	7.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SAN VITO DI LEGUZZANO

zona unica	1.000	1.375	475	750	4.500	7.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

** Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2018

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

	1.125	1.325	425	600	5.500	10.000
zona unica						

SAREGO

	1.100	1.250	350	450	7.000	9.000
zona unica						

SCHIO

	1.175	1.575	450	775	8.000	11.500
1. zona centrale o di pregio						
2. resto del territorio	1.050	1.325	375	800	7.000	10.500

SOSSANO

	1.050	1.250	400	525	6.500	9.000
zona unica						

SOVIZZO

	1.325	1.700	375	650	9.000	13.000
zona unica						

TEZZE SUL BRENTA

	925	1.175	350	575	5.500	9.500
zona unica						

THIENE

	1.475	1.825	575	825	12.000	15.000
1. zona centrale o di pregio						
2. resto del territorio	1.175	1.425	425	675	6.000	11.000

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

TORREBELVICINO

zona unica	1.150	1.300	625	900	5.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

TORRI DI QUARTESOLO

zona unica	1.275	1.575	500	700	10.500	14.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

TRISSINO

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

VALDAGNO

zona unica	1.250	1.700	375	650	8.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

VAL LIONA

zona unica	975	1.150	325	450	6.000	8.000
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

VILLAGA

zona unica	1.000	1.200	300	450	6.000	8.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

VILLAVERLA

zona unica	1.150	1.325	400	600	6.500	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

ZANÈ

	1.225	1.525	450	750	6.000	10.000
zona unica						

ZERMEGHEDO

	1.000	1.200	400	600	7.000	9.000
zona unica						

ZOVENCEDO

	925	1.125	300	450	5.500	7.500
zona unica						

ZUGLIANO

	1.150	1.350	450	650	5.500	10.000
zona unica						

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

L'ANDAMENTO NAZIONALE

La crisi pandemica del 2020 ha coinvolto anche il settore delle costruzioni, che stava sperimentando un periodo di rinascita: infatti, dopo 3 anni in positivo, l'indice della produzione delle costruzioni ha segnato -8,2%. Per trovare un risultato peggiore, è necessario risalire al -10,2% del 2013. Esaminando i dati su base trimestrale, si osserva che l'indebolimento ha interessato in modo particolare il primo semestre del 2020, mentre nel terzo si è riscontrata un'effimera ripresa, contraddetta poi da un nuovo calo negli ultimi 3 mesi dell'anno. A gennaio 2021 tuttavia la situazione migliora, con un +4,5% rispetto a dicembre 2020.

Per quanto riguarda i permessi di costruire, si riscontra un calo generalizzato che risente fortemente della chiusura totale della prima parte dell'anno, e che si nota soprattutto nel non residenziale. A giugno 2020 nel residenziale la diminuzione congiunturale è del -25,6% per il numero di abitazioni, pari a 9.968, e -18,4% pari a 911.964 mq per la superficie utile. Anche nel trimestre precedente si era verificato un indebolimento rispetto agli ultimi 3 mesi del 2019, ma si era mantenuto ancora su livelli contenuti: infatti il numero di abitazioni si è attestato a 13.400 (-7,5%) mentre la superficie abitabile era di 1.117.882 per -9,5%. L'andamento risulta opposto per quanto riguarda la superficie dei fabbricati non residenziali: nel secondo trimestre si è riscontrato un calo rispetto al trimestre precedente (-15,5% per 1.900.336). Nel primo trimestre tuttavia la diminuzione rispetto agli ultimi 3 mesi del 2019 era stata maggiore: -19,3% per 2.248.852 mq.

L'analisi del Centro Studi ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) si focalizza non solo sugli effetti della pandemia, ma prende anche in esame l'involuzione del settore delle costruzioni negli ultimi 12 anni. L'emergenza sanitaria si è infatti presentata all'interno di una fase di decrescita più che decennale, determinata dal calo degli investimenti nelle costruzioni dal 2008 a questa parte. Questo evento negativo ha quindi sfortunatamente interrotto una leggera ripresa che era in atto dal 2017. In particolare, nel periodo considerato si è assistito a una progressiva diminuzione degli investimenti (-41,0%) di cui -10,2% solo nel 2020.

Inoltre, le quote dei singoli comparti che contribuiscono al settore appaiono profondamente trasformate negli anni. Nel 2020 le opere pubbliche pesano per il 19,2%, mentre nel 2008 erano a 23,4%. Il peso delle nuove abitazioni è di 12,9% (27,6% nel 2008), mentre la riqualificazione residenziale è a 36,5% (20,7% nel 2008) e il non residenziale, ovvero le costruzioni commerciali, alberghiere, industriali, pesa ora per il 31,4%, contro il 28,3% del 2008. Se ne deduce che il settore è ora fortemente orientato verso la manutenzione del costruito, e ciò è dovuto anche alla drastica diminuzione dei permessi di costruire dal 2007 (-70,0% secondo Nomisma). Per quanto riguarda invece gli edifici non residenziali, dal 2007 gli investimenti si sono ridotti di circa un terzo, mentre per le opere pubbliche la riduzione arriva a -60% dal 2005. A ciò si aggiunge una certa difficoltà di accesso al credito, con i finanziamenti per i nuovi investimenti che dal 2007 al 2017 si sono indeboliti del -70%, specialmente nel residenziale. Qualche buona notizia si può almeno cogliere sul fronte dell'occupazione, che sembra aver tenuto: infatti, nonostante la diminuzione delle ore lavorate nel 2020 (-10,5%) si riscontra un aumento del +2,1% della forza lavoro.

In questo quadro generale scarsamente confortante, il Superbonus appare come una vera ancora di salvezza, ma purtroppo i benefici sono ancora di là da venire. Anche per questo motivo è particolarmente apprezzata l'estensione del beneficio fiscale, come riportato nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, fino al 31 dicembre 2022 per i condomini, e fino al 30 giugno 2023 per gli IACP. Nonostante gli incentivi, il 2020 si è rivelato però un anno negativo per la riqualificazione delle abitazioni, che segna -8,6%. Il risultato al di sotto delle aspettative

può essere interpretato sia con una fase di riflessione propedeutica a questi investimenti importanti da parte delle famiglie, sia con il fatto che il Superbonus è stato reso attivo solo nella seconda parte dell'anno. Ne discende che gli effetti positivi dovrebbero essere apprezzabili almeno a partire dall'anno in corso. Le previsioni dell'ANCE per il 2021 appaiono ottimiste: grazie al Superbonus, si prevede infatti un incremento del +8,6% in termini di investimenti nel residenziale. Il 40% delle imprese coinvolte dichiara di aver già ricevuto ordini legati al Superbonus, grazie ai quali prevede un incremento del +10% del fatturato nel 2021. In termini numerici, la spesa aggiuntiva, pari a 6 miliardi di euro, dovrebbe generare una ricaduta economica di 21 miliardi e un aumento di posti di lavoro pari a 64.000 unità (si raggiungono i 97.000 considerando anche l'indotto). L'ANCE non nasconde tuttavia alcune perplessità, legate alla capacità e rapidità di servirsi effettivamente delle risorse disponibili, e propone di concentrare l'azione verso un numero ridotto di interventi prioritari legati al Recovery Fund.

Un altro capitolo riguarda i prezzi delle abitazioni, che nel 2019 avevano ripreso vigore dopo 10 anni di cali, ma che secondo Nomisma sono tornati a scendere l'anno successivo (-1,0%). Sempre Nomisma prevede un ulteriore calo fra il -1,6% e il -2,2% nel 2021.

Preoccupa anche la generale situazione demografica italiana: al di là dell'accresciuta mortalità dovuta al virus, si stima che anche lo stile di vita degli italiani cambierà molto nei prossimi anni, con un impoverimento delle famiglie, una diminuzione dei matrimoni e delle nuove nascite, una scarsa mobilità nazionale e internazionale. Inoltre, il ricorso allo smart working sta modificando l'urbanizzazione, le esigenze abitative degli italiani e il commercio al dettaglio, e questa rivoluzione epocale non potrà non impattare in maniera determinante anche sul mercato immobiliare e delle costruzioni, privilegiando soluzioni abitative di metratura maggiore e in piccoli contesti, costringendo il settore retail a ripensare la propria funzione e modificando il significato stesso di città.

Fra gennaio e febbraio 2021 è stato interpellato un campione di 1.269 agenzie immobiliari, relativamente all'andamento del mercato dell'anno precedente. Dopo la performance in discesa fino a settembre 2020, la quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre appare nuovamente in aumento (82,1 nel IV trimestre, da 79,5 nel III) avvicinandosi ai risultati dello stesso periodo dell'anno precedente (84,4 a dicembre 2019). La difficoltà di organizzare le visite degli immobili ha contribuito in maniera determinante alla contrazione delle vendite, infatti solo il 16,1% afferma di non aver subito l'effetto delle restrizioni, le quali però sono state arginate anche grazie a strumenti digitali e telematici.

Il tempo necessario per vendere un immobile è invariato, ma solo a fronte di una scontistica maggiore sul prezzo di partenza del venditore (11,3% nel IV trimestre da 10,9% nel III trimestre). Una diminuzione dei prezzi è prevista dagli operatori fino a metà 2022, e questo elemento è attualmente fonte di interruzione dell'incarico secondo il 54,3% degli interpellati. Gli acquirenti per contro sembrano avere meno difficoltà ad accedere ai mutui (25,8% da 27,6%) e aumenta verso fine anno anche il peso degli immobili acquistati con mutuo (73,8% da 71,5%, dato questo superiore anche allo stesso periodo del 2019: 71,2%) con un rapporto tra prestito e valore dell'immobile tutto sommato stabile. Le prospettive per i nuovi incarichi rimangono negative, sebbene in crescita rispetto al trimestre precedente (-7,6% da -26%) così come permane la negatività per quanto riguarda il mercato locale (-16,9%) e quello nazionale (-26,6%). Dopo l'indebolimento nella prima parte dell'anno, raggiunge quasi i livelli di fine 2019 la quota di agenzie che ha affittato almeno un immobile (79,1% a dicembre 2020 e 80,2% a dicembre 2019) a fronte però di un sensibile calo nei prezzi (-22,3% a fine 2020, da +4,4% a fine 2019) che secondo le previsioni dovrebbe perdurare anche nella prima parte del 2021 (-17,8%). Anche la Banca d'Italia conferma infine l'aumento della domanda verso abitazioni di maggiori dimensioni: secondo l'attuale domanda, il 56,4% degli immobili ha una metratura compresa fra 80 e 140 mq, contro il 51,5% del dicembre 2019.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti all'area residenziale (solo abitazioni) evidenziano un indebolimento del -7,6% (era + 4,3% nel 2019) del numero delle unità immobiliari compravendute (NTN). Per quanto riguarda i singoli territori, la performance è la seguente: Nordovest -7,5%, Nordest -6,3%, Centro -7,4%, Sud -8,8% e Isole -9,1%.

Settore terziario-commerciale: le unità immobiliari compravendute in Italia sono diminuite del -6,8%% (-7,1% il Nordovest, -4,1% il Nordest, -6,9% il Centro, -7,7% il Sud e -9,3% le Isole). Infine le compravendite nel settore produttivo: anche qui i risultati sono negativi con -12,4%% a livello nazionale. A Nordovest -13,3%, a Nordest -12,4%, al Centro -10,1%, al Sud -5,9% e nelle Isole il maggiore restringimento con -32,8%.

L'ANDAMENTO LOCALE

Il settore immobiliare e delle costruzioni berico (costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era formato a fine 2019 da 13.149 unità locali, ridottesi a 12.923 a fine 2020, con una perdita di 226 unità pari a -1,7% (+0,8% in Italia) e di -2,0% fra le artigiane. Di quest'ultime, a soffrire maggiormente sono le costruzioni, che passano da 6.541 a 6.379 unità locali, con un calo del -2,5% (+1,0% a livello nazionale). Fra i settori, nel 2020 la provincia di Vicenza conta 9.084 unità locali nelle costruzioni (-2,3% dal 2019), 2.973 impiantisti (-1,2%), 767 nella mediazione immobiliare (in crescita del +3,6% rispetto all'anno precedente, una performance superiore a quella regionale e nazionale), 99 nella gestione immobiliare (+1,0% contro il 4,2% italiano).

L'intero settore immobiliare vicentino conta 24.872 addetti, così suddivisi: 16.016 nelle costruzioni (+11,9% su base annua, dato quasi 5 volte superiore al +2,2% nazionale), 7.979 impiantisti (+1,3% contro +0,7% in Italia), 740 nella mediazione immobiliare (+0,1%), e 137 nella gestione immobiliare (+3,0%).

Il rapporto si rifà all'indagine Veneto Congiuntura di Unioncamere Veneto e Edilcassa del IV trimestre 2020, relativa a un campione di 600 imprese con almeno 1 dipendente. In linea generale e considerata la situazione di emergenza sanitaria che ha caratterizzato il 2020, il dato sulla variazione tendenziale del fatturato è negativo (-1,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente). Il calo è stato maggiormente avvertito dalle imprese artigiane (-2,2%) rispetto alle non artigiane (-1,0%). Si tratta di un'immagine in linea con l'andamento nazionale e che risente del clima di attesa e di ritardo negli investimenti, legato all'attuazione della normativa sul Superbonus 110%, i cui chiarimenti sono giunti solo a fine anno. Gli incentivi sono considerati in maniera positiva dal 45,9% delle imprese oggetto di indagine, ma con percentuali comprese fra il 20 e il 30% che li giudicano troppo complessi o inadatti al proprio ramo di attività. Perciò, molti hanno dichiarato di volersi informare meglio presso le Associazioni di Categoria oppure presso l'Agenzia delle Entrate e altri enti preposti. I webinar sull'argomento sembrano invece non aver raggiunto risultati soddisfacenti, dato che la percentuale di chi li ha seguiti è vicina al 5%. La percezione dell'opportunità legata al Superbonus è maggiormente positiva da parte delle piccole imprese rispetto alle grandi.

Per quanto riguarda i dati, e posto che il decremento del fatturato ha interessato ogni ordine di impresa, sono però le piccole imprese ad accusare maggiormente il colpo, con una variazione del -2,3%. Le medie segnano un -1,7% e le grandi -1%, dato questo sopra la media regionale. Anche gli ordinativi scendono (-0,9%) ma il calo è meno sensibile per le imprese non artigiane (-0,6%) rispetto alle artigiane (-1,2%). Fra queste, le grandi imprese sono pressoché stabili a -0,3%, mentre scendono le medie e piccole, rispettivamente a -1,4% e -1,3%. Vicenza in questo caso è a -0,9%, dato perfettamente in linea con la media regionale. I prezzi hanno al contrario conosciuto un incremento (+2,2%), con una crescita maggiore presso le imprese artigiane (+2,4%) e una performance tutto sommato omogenea per le varie classi dimensionali. Rallenta il calo dell'occupazione, pur rimanendo in territorio negativo: si attesta su -0,2% da -1,0% del

trimestre precedente. Il recupero fra le imprese artigiane e non artigiane è simile, tuttavia la differenza si percepisce nella classe dimensionale: fanno meglio le grandi (+4,1%) e le medie (+1,0%) mentre le piccole segnano un -4,6%. A Vicenza il secondo risultato peggiore a livello regionale, con -1,9%, distaccata però da Verona con -2,3%. Le prospettive della categoria riflettono il momento di incertezza, con una maggiore fiducia presso le medie e piccole imprese. Il comparto residenziale è previsto stabile, così come il non residenziale, mentre le ristrutturazioni sembrano offrire maggiori opportunità di crescita grazie agli incentivi statali, così come le opere pubbliche, con ben il 76,6% che vede questo trend in crescita.

Volume delle compravendite: nel settore residenziale (esclusi depositi e box): le compravendite in NTN nell'area berica nel 2020 sono state pari al 16,5% del totale regionale (16,2% nel 2019); la quota di Vicenza è la 4° dietro Venezia (20,3%), Verona (19,9%) e Padova (18,4%). Seguono Belluno (4,5%) e Rovigo (4,4%). Su base annua nel Vicentino si è registrato un calo del -5,7%.

L'analisi della dinamica pluriennale evidenzia una curvatura discendente dal 2011 al 2012 (5.307 NTN da 7.428 con un cedimento del 28,6%) e al 2013 (5.082 NTN da -4,2%). Si è innescato in seguito un processo ascensionale, interrotto dalla fase emergenziale del 2020: 5.392 NTN nel 2014 e +6,1%, 5.983 NTN nel 2015 e +11,0%, 7.206 NTN nel 2016 e +20,4%, 7.476 NTN nel 2017 e +3,7%, 8.421 NTN nel 2018 e +12,6%, 9.332 NTN nel 2019 e +10,8%, e infine 8.800 NTN nel 2020 e -5,7%.

Relativamente alle quotazioni, l'indice sintetico³ calcolato sulle quotazioni del nuovo o del ristrutturato a nuovo è leggermente positivo confermando il trend dell'anno scorso, +0,7%, contro la variazione di +2,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni leggermente crescenti o stabili per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo, mentre le quotazioni per il mercato dell'usato sono più contrastate anche se prevale un modesto ma significativo segno "+". Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la tendenza all'incremento con qualche segno negativo nelle frazioni, mentre a Bassano del Grappa i dati sono moderatamente positivi per il nuovo e sostanzialmente stabili per l'usato, sull'altopiano prevale la tendenza moderatamente rialzista, va segnalato che nei comuni limitrofi al capoluogo dove la presenza di nuove costruzioni spinge al rialzo i prezzi mentre nel resto della provincia i dati sono in generale positivi con qualche segno "-" in alcuni comuni della zona sud. Le quotazioni scontano comunque un livello piuttosto basso poiché il mercato anche prima della pandemia era stato piuttosto debole.

Il «Comitato Esecutivo» indica che il prezzo del "nuovo" riportato nel Listino va analizzato con cura poiché le tecniche costruttive portano a poter disporre di edifici più performanti in termini di impatto ambientale e di contenimento dei consumi energetici, ma anche con costi di costruzione più elevati che spesso sono difficilmente confrontabili con immobili ristrutturati anche in modo sostanziale. E' sempre più rilevante il mercato delle locazioni dove si segnalano importanti opportunità con riferimento al canone agevolato (nei comuni di dimensioni maggiori, cosiddetti "ad alta tensione abitativa") e alle opportunità per gli studenti universitari nel comune di Vicenza.

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

³Indice del prezzo delle compravendite di immobili residenziali in provincia di Vicenza:

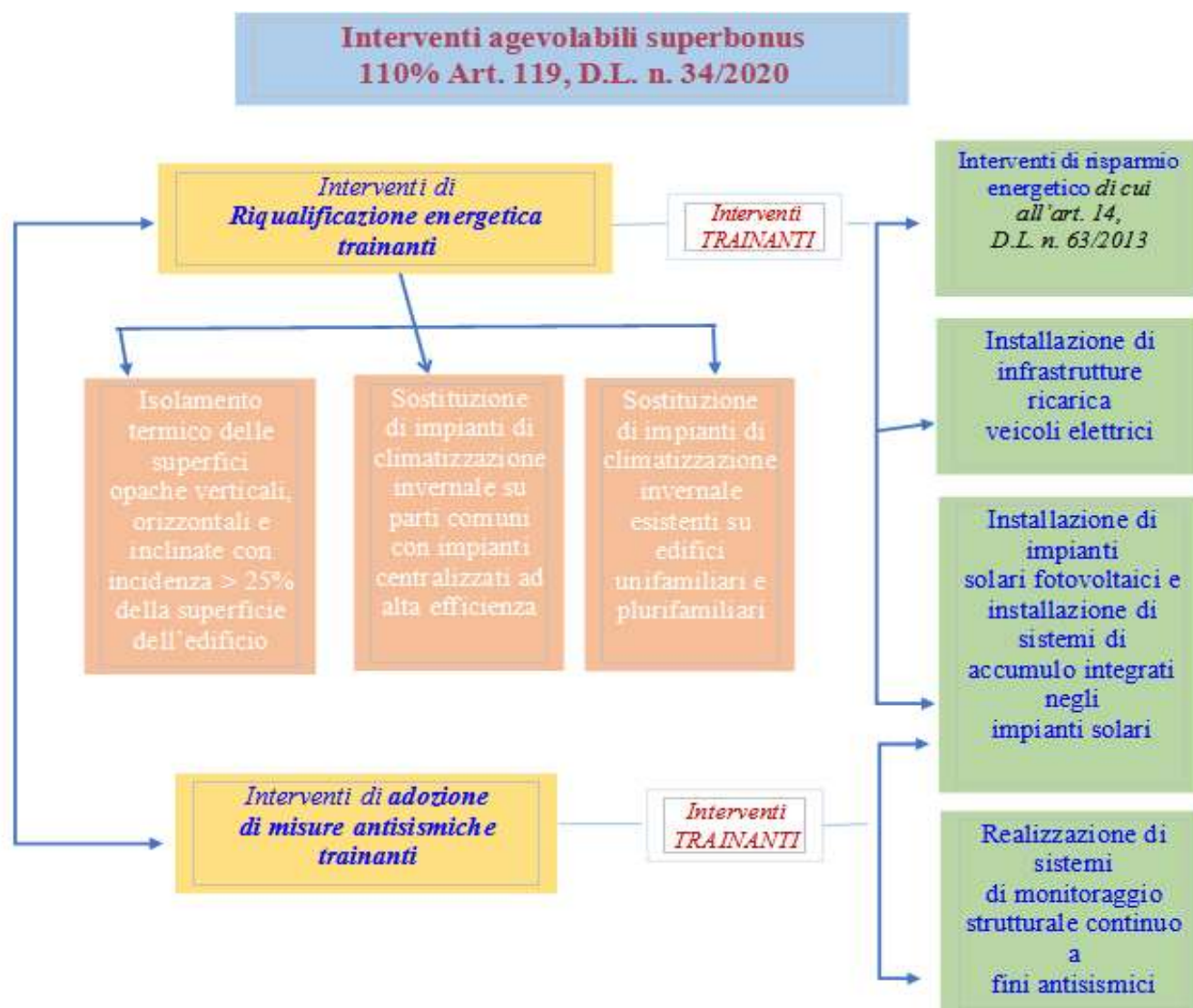
Riferito alle compravendite di nuove abitazioni e basato sulle quotazioni della Borsa immobiliare di Vicenza. L'indice è stato costruito tenendo conto delle quotazioni riferite a 31 comuni della provincia con una popolazione complessiva di circa 500 mila residenti. La quotazione media (valore medio tra 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 2021

SUPERBONUS 110%

Il superbonus del 110% spetta per le spese sostenute: dall'1.7.2020 fino al 30.6.2022 e in casi specifici (avanzamento lavori al 30.6.2022 almeno pari al 60%) per le spese sostenute fino al 31.12.2022. Per gli IACP (Istituti autonomi case popolari) i predetti ultimi termini sono differiti di 6 mesi.

Per individuare gli interventi che fruiscono del superbonus al 110% va considerato che la disciplina è articolata in interventi trainanti e interventi trainati.



È previsto quale requisito ulteriore per fruire del 110% che gli interventi di riqualificazione energetica (trainanti + trainati) assicurino, anche congiuntamente all'installazione di pannelli fotovoltaici, il miglioramento di almeno 2 classi energetiche o il conseguimento della classe più alta (da dimostrare con l'APE).

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e per le spese sostenute nel 2022 in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

Sibonus è il portale InfoCamere, che ha la finalità di rendere più sicura la cessione dei bonus per la casa.

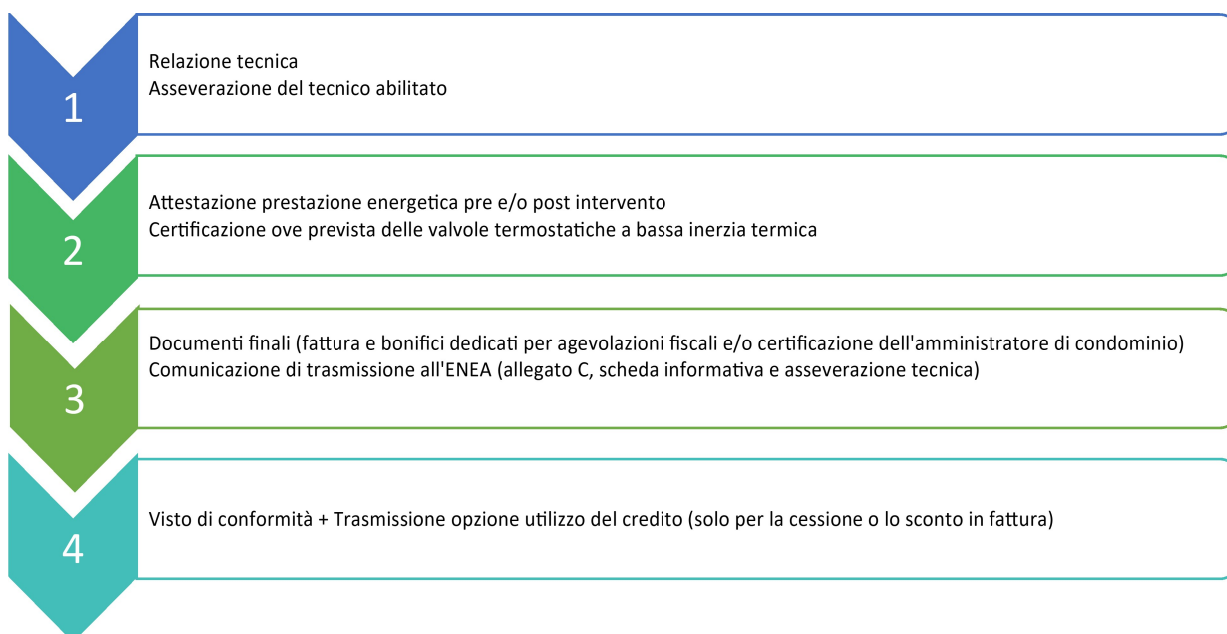
<https://sibonus.infocamere.it/home-page>

Il portale permette a tutti i titolari di crediti fiscali di cedere il credito d'imposta per ricavare liquidità immediata e, ai soggetti interessati al loro acquisto, di valutare le diverse opportunità e completare la transazione in modo sicuro, semplice e affidabile.

Per poter fruire dei servizi del portale occorre accedere all'apposita area tramite SPID oppure CNS (Carta nazionale dei servizi).

NEWS

ADEMPIMENTI



SUPERBONUS 110% : IL PROCESSO



ALTRE AGEVOLAZIONI

	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ECOBONUS	MISURE ANTISISMICHE	BONUS FACCIA-TA	BONUS VERDE
DETRAZIONE	50%	50 - 65% dipende dal tipo di intervento	Da 50 – al 85% dipende se su singole unità o condomini e dal passaggio a 1 o 2 classe energetiche superiori	90%	36%
IMPORTO MASSIMO	96.000 euro per unità immobiliare	30.000 – 100.000 Euro dipende dal tipo di intervento	96.000 euro per unità immobiliare	Non sono previsti limiti massimi di spesa, né un limite massimo di detrazione	5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo
N. QUOTE ANNUALI	10	10	5	10	10
NOTE	Ristrutturazione di abitazioni o parti comuni di edifici residenziali	Miglioramento energetico degli edifici esistenti	Miglioramento antisismico delle unità abitative e produttive in zona sismica 1, 2 e 3	Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal <u>decreto ministeriale n. 1444/1968</u> , o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali	sistemazione a verde di aree scoperte realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili

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@abitareavicenza.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 Europa	Contra' Porta Padova, 103	Vicenza	T. 0444/304083 F. 0444/514501	agenzia@immeuropa.it
Agenzia Immobiliare Stabilia Centrocasa	Via del Mercato Nuovo, 13	Vicenza	T. 0444/325800 F. 0444/387172	centrocasa@stabilia.it
Agenzia Immobiliare Stefano Marcadella	Piazzale Generale Giardino, 11	Bassano del Grappa	T. 0424/227345 F. 0424/227345	info@marcadella.com
Agenzia Pellegrini s.n.c. di Meda Mara & C.	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
Asset Immobiliare s.n.c. di Valente Eleonora & C. Modo Immobiliare	Piazza Marconi, 15	Vicenza	T. 0444/294182	info@modoimmobiliare.it
Battistin Immobiliare s.a.s.	Piazzale del Mutilato, 7	Vicenza	T. 0444/525447	info@giuliatobattistin.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
C.G. s.r.l.	Viale Ippodromo, 6	Sandriago	T. 0444/750861	vihd0@tecnocasa.it
Canove Immobiliare di Stella Renato	Via Roma, 30	Roana - Canove	T. 0424/692061	canoveimm@libero.it
Casaplust Immobiliare di Pilotto geom. Patrizio	Viale Venezia, 17	Bassano del Grappa	T. 0424/1754704 F. 0424/383729	immobiliare@casaplust.info
Centro Casa Dueville s.a.s.	Via IV Novembre 15	Dueville	T. 0444/360560	dueville@retecasa.it

Etika Group srl	Via Po 25/b	Torri di Quartesolo	T. 0444264572	info@etikaimmobiliare.it
Evans Immobiliare s.a.s. di Bastianello Stefania	Corso Matteotti, 44	Montecchio Maggiore	T. 0444/492454 F. 0444/497661	montecchio@retecasa.it
Ferrari Immobiliare s.a.s. di Alfredo Ferrari & C.	Via Tassoni, 45	Cornedo Vicentino	T. 0445/430427 F. 0445/439659	info@ferrari-immobiliare.it
Finotti Servizi Immobiliari	Via De Gasperi, 6A	Camisano Vicentino	T. 0444/1452222	amministratore.finotti@gmail.com
Fracaro Jacopo Simar s.r.l.	Via don Attilio Pozzan, 2	Montecchio Maggiore	T. 0444/491111	jacopo.fracaro@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
Geom. Giancarlo De Giorgio - Case a Vicenza	Via Celotto, 11/B	Grisignano di Zocco	T. 0444/414811 F. 0444/414811	info@caseavicenza.it
Gestisei s.a.s. di Scarola Nicola & C.	Via Palazzetto, 2	Castelgomberto	T. 0445/444003 F. 0445/440695	castelgomberto@gesticasa.it
Giuliano Immobiliare s.r.l.	Piazzale del Mutilato, 7	Vicenza	T. 0444/525447	info@giuliatobattistin.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
Immaginecasa s.a.s. di Pozza Monica Lucia & c.	Via Verdi, 3	Trissino	T. 0445/491798	agenzia@immaginecasa.it
Immobiliare Alberto Thiene	Contra' Ca Bianca, 5	Vicenza	T. 0444/323853	info@albertothiene.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 Milanello di Milanello Massimo affiliato RE/MAX	Via Collegio Armeno, 73b	Noventa Vicentina	T. 0444/787979	topbrokers@remax.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 Ponte Vecchio di Farronato Valerio	Via Zaccaria Bricito, 24	Bassano del Grappa	T. 0424/522284	info@immobiliarepontevecchio.it
Immobiliare Salbego di Salbego Elio	Via Roma, 20	Pianezze	T. 0424/470803 F. 0424/470803	immobiliare.salbego@libero.it
Immopoint s.a.s. di Sartore Angelo A.	Via G. Carducci, 1	Bassano del Grappa	T. 0424/523005 F. 0424/523650	info@agenziaimmopoint.it
Intercasa s.r.l.	Via Campo Sportivo, 30	Schio	T. 0445/512360 F. 0445/512391	info@intercasanet.it
Intermedia s.a.s. di 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 Creazzo	Viale Italia, 167	Creazzo	T. 0444/522054	creazzo@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
Saggiorato f.lli s.n.c. di Saggiorato Albino & C.	Via Sinosa, 167/c	Noventa Vicentina	T. 0444/860114	saggioratoflli@libero.it
Sisthema di Massimo Tonello	Via Divisione Folgore, 36	Vicenza	T. 3483905782	massimo.tonello@sisthemavicenza.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@gruppoecasa.it
Studio 2mila di Romio Luigi	Via Roma, 62	Camisano Vicentino	T. 0444/610660 F. 0444/410746	info@romioage.it
Studio B di Bortolotto Ivano	Via Leonardo da Vinci, 22	Montecchio Maggiore - Alte	T. 0444/490625	ivano.bortolotto@gmail.com
Studio Imm. Iachemet di Elena Faggian	Contra' Riale, 6	Vicenza	T. 0444/525593	info@iachemet.it
Studio Val Leogra s.r.l. Immobiliare Tieso	Via Pasubio, 32	Schio	T. 0445/530221	luca@immobiliaretieso.it
ViCasa Immobiliare di Zanin Pierangelo	Via Ruspoli, 17	Vicenza	T. 3771256479	vicasaimmobiliare@libero.it
Vicentina Immobiliare di Faltracco Katia	Viale Anconetta, 49/d	Vicenza	T. 339/2865517	info@vicentinaimmobiliare.it
Zardo Immobiliare	Via Padova, 20	Dueville	T. 0444/360105	immobiliarezardo@gmail.com

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

<https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.html>

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