

## **RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI**

Relativa al 1° semestre 2015

disponibile anche in rete nel sito [www.borsaimmobiliarevicenza.it](http://www.borsaimmobiliarevicenza.it)



Camera di Commercio  
Vicenza



n. 19 – rilevazione 1° semestre 2015  
stampato: ottobre 2015

## 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.

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

Si precisa che le percentuali vanno applicate a scaglioni<sup>1</sup> 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.**

---

<sup>1</sup> Esempio: appartamento di 23 anni

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

Da entrambi i valori si toglie:

- il 5% per i primi 5 anni (1% x 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% x 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% x 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% x 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

## ANALISI DEL SETTORE IMMOBILIARE

Riportiamo alcuni dati afferenti il settore immobiliare e delle costruzioni a livello nazionale. Secondo l'ISTAT nel mese di luglio 2015 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha marcato un aumento su base mensile dello 0,3% e nella media del trimestre maggio-luglio 2015 l'indice ha registrato una riduzione dell'1,5% rispetto ai tre mesi precedenti: dunque dopo due mesi di arretramenti la congiuntura evidenzia un seppur lieve irrobustimento dei livelli produttivi. L'indice peraltro a luglio 2015 segnala una diminuzione tendenziale dello 0,6% e il confronto gennaio-luglio 2015 su gennaio-luglio 2014 sottolinea un ripiegamento del 2,3%.

Venendo all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale l'ISTAT ha stimato che nel mese di luglio 2015 l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è lievitato dello 0,8% su base trimestrale e dello 0,7% in ragione di anno

L'ISTAT stima inoltre che nel II trimestre del 2015 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, tanto per uso abitativo che per finalità di investimento, abbia subito una flessione dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,0% nei confronti dello stesso periodo del 2014 e l'arretramento in ragione di anno ha riguardato tanto i prezzi delle abitazioni esistenti (-3,5% su base annua) quanto i prezzi delle abitazioni nuove (-2,0%). Nel I semestre del 2015 rispetto al I semestre del 2014 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 3,3% risultato di una flessione del 2,0% per quelle nuove e del 3,8% per quelle esistenti. Il cedimento dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 è stato del 14,0% esito di un ripiegamento del 19,0% delle abitazioni esistenti e dell'1,9% di quelle nuove.

L'analisi dei permessi di costruire ha consentito all'ISTAT di formulare le seguenti conclusioni:

- nella seconda parte del 2014 l'edilizia residenziale si è contratta in modo consistente rispetto al corrisponde arco temporale del 2014: -12,2% le abitazioni e -13,6% la superficie utile abitabile e anche l'edilizia non residenziale è stata contraddistinta da un decremento del 10,8% su base annua,
- nel III trimestre del 2014 la quantità di nuovi fabbricati residenziali si è contratta del 18,8% e la superficie utile del 19,5% in ragione di anno e nel trimestre successivo il ripiegamento ha decelerato rispettivamente a -5,1% e a -7,3% sempre su base annua;
- per quanto afferisce all'edilizia non residenziale, nel III trimestre la variazione tendenziale della superficie è stata negativa: -22,9%, ma nell'ultima frazione si è verificata una inversione di tendenza: +3,4% tendenziale.

Infine il mercato del lavoro: nel contesto di un miglioramento complessivo di tutti gli indicatori del mercato del lavoro registratosi nel II trimestre 2015 (globalmente su base trimestrale l'input di lavoro è aumentato dello 0,1% e su base annuale dello 0,5), il settore delle costruzioni - che in valore assoluto impiega 1.529.000 unità di lavoro equivalenti a tempo pieno - ha segnalato una dinamica positiva: +0,7% nel confronto trimestrale e +0,9% nel confronto annuale.

L'Osservatorio ANCE sull'industria delle costruzioni nel Rapporto elaborato nel mese di luglio 2015 formula una previsione ancora pessimistica sugli investimenti in costruzioni per il 2015 seppur in decelerazione rispetto ai gravi cedimenti degli anni precedenti: -1,3% su base annua contro -5,1% del 2014 e -7,2% del 2013. La flessione sarebbe più consistente se non fosse stata varata la proroga fino a dicembre 2015 del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico e se non fossero stati introdotti significativi provvedimenti relativi ad opere pubbliche: il c.d. "Piano Juncker" per

il rilancio degli investimenti a livello europeo, il decreto Sblocca Italia dell'autunno 2014 e la modifica del Patto di Stabilità interno degli enti locali. Si tratta di misure importanti i cui effetti positivi dovrebbero prodursi in un arco temporale più ampio; ulteriori benefici potrebbero derivare dall'accelerazione dei programmi infrastrutturali già approvati (ad esempio quelli riferiti all'edilizia scolastica e di mitigazione del rischio idrogeologico) dal rapido utilizzo dei fondi europei della programmazione 2007-2013. Il restringimento dei livelli produttivi dell'1,3% sarà il risultato di un cedimento importante della nuova edilizia residenziale (-8,8%) correlato alla prosecuzione del calo dei permessi di costruire, di una tenuta degli investimenti di riqualificazione del patrimonio abitativo (+2,2%) e di una riduzione dell'1,2% degli investimenti privati in ambito non residenziale (con una revisione verso l'alto delle precedenti previsioni dovute da un lato al migliorato clima tra le imprese dall'altro lato all'aumento significativo dei mutui erogati alle imprese per investimenti in costruzioni non residenziali nell'ultima frazione del 2014) e dell'1,3% degli investimenti pubblici in costruzioni non residenziali (anche in tale caso con un aggiustamento previsionale in senso meno pessimistico per effetto del positivo andamento dei bandi di gara di lavori pubblici e del previsto aumento delle risorse pubbliche per investimenti fissi lordi).

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni realizzato da Banca d'Italia e Tecnoborsa presso un campione rappresentativo di 1.343 agenzie immobiliari e relativo all'attività di compravendita, a quella di locazione e ai correlati prezzi e riferito al trimestre aprile-giugno 2015 e in prospettiva ha evidenziato le seguenti risultanze:

- 1) Nel secondo trimestre del 2015 tra gli agenti immobiliari partecipanti al sondaggio il 56,4% ha rilevato una diminuzione dei prezzi di vendita - in leggera decelerazione rispetto al trimestre precedente: 59,3% - il 42,7% ha espresso un giudizio di stazionarietà (39,4% nel I trimestre del 2015) e lo 0,8% una valutazione di incremento (1,3%).
- 2) La quota di agenzie che hanno venduto abitazioni nella seconda frazione dell'anno è salita dal 69,6% al 71,1%.
- 3) Il saldo tra coloro che hanno stimato un aumento degli incarichi a vendere da evadere rispetto al precedente trimestre e coloro che invece hanno constatato un restringimento delle giacenze di incarichi a vendere è passato dal 21,1 a 17,2 punti percentuali; relativamente ai nuovi incarichi il differenziale tra la percentuale di coloro che ne hanno rilevato un aumento rispetto al trimestre precedente e la quota di coloro che ne hanno indicato una flessione si situa in territorio positivo: +12,3 punti (in diminuzione rispetto alla precedente rilevazione: +17,9); infine quanto al numero di potenziali acquirenti prevalgono i giudizi orientati verso un ripiegamento rispetto alle valutazioni di ampliamento: saldo di -4,3 punti (+5,5 nel precedente sondaggio).
- 4) Lo sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 15,5% ovvero lo 0,5% in più del trimestre precedente.
- 5) Il tempo medio tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è di 9,4 mesi da 9,8.
- 6) La quota di acquisti finanziati con mutuo cresciuta dal 65,2% al 66,8% ed è proseguito il cammino ascensionale del rapporto tra il prestito ed il valore dell'immobile passato dal 64,2% al 65,3%.
- 7) L'82,7% delle agenzie (80,0% nel I trimestre 2015) ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel II trimestre del 2015. Il 38,6% delle agenzie ha rilevato una diminuzione dei canoni di locazione (44,8% nel trimestre antecedente), il 58,3% (52,1%) ha espresso un giudizio di stazionarietà e il 3,2% (due decimi di punto in più nel confronto trimestrale) ha valutato incrementi dei canoni.
- 8) Per quanto attiene alle prospettive di mercato in cui opera l'agenzia, le opinioni pessimistiche sulle condizioni attese superano quelle ottimistiche di 16,9 punti percentuali; il

confronto con le valutazioni precedenti dà conto di una inversione di tendenza in senso pessimistico in quanto nel trimestre precedenti le aspettative favorevoli superavano quelle sfavorevoli di circa nove punti percentuali; il saldo riferito alle attese di nuovi incarichi si situa in territorio favorevole (4,3 punti, dieci in meno dl trimestre precedente); i prezzi dovrebbero lievitare: in questo senso si esprime il 47,5% degli intervistati contro il 43,6% delle valutazioni di invarianza.

9) Infine la situazione generale del mercato immobiliare in Italia: sul breve andare le attese sfavorevoli superano quelle favorevoli di 19,9 punti irrobustendosi quindi il pessimismo rispetto al trimestre antecedente 2,7 punti; nell'orizzonte temporale più lungo (due anni) la situazione dovrebbe però migliorare: in tal senso si esprime il 43,1% degli intervistati contro il 20,9% di pessimisti (rispettivamente 50,6% e 16,2% nel II trimestre del 2013 ad indicare comunque un restringimento dell'area degli ottimisti).

Per quanto concerne i canoni di locazione Tecnoborsa riferisce di una indagine condotta da Idealista.it su un campione di oltre 64 mila case in affitto presenti sul portale monitorando l'andamento di 139 Comuni italiani secondo la quale i canoni sono cresciuti nel II trimestre del 2015 dell'1,6% ma con profonde sono le disparità a livello regionale.

Infine i dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e relativi al II trimestre del 2015. Nella prima frazione dell'anno il tasso tendenziale (variazione del trimestre rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente) del totale delle compravendite è aumentato del 6,8% da 234.255 a 250.151 NTN (numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" nel senso che le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione). Sotto il profilo settoriale i volumi di compravendita sono cresciuti dell'8,2% nell'area residenziale (da 107.647 a 116.514 NTN), del 10,3% nel settore commerciale (da 6.092 a 6.719 NTN), del 6,1% nelle pertinenze (da 84.117 a 89.249 NTN) e del 4,9% nella categoria "altro" (da 31.772 a 33.322 NTN), mentre decrementi si sono riscontrati nel terziario (-3,8% da 2.182 a 2.100 NTN) e nel comparto produttivo (-8,0% da 2.444 a 2.249 NTN).

Veniamo ad alcuni dati relativi al Vicentino.

Il settore immobiliare berico è costituito nel II trimestre del 2015 da 12.340 sedi di impresa (-0,8% su base annua) di cui 8.962 nel settore delle costruzioni (-1,0%), 2.713 impiantisti (-0,3%), 609 mediatori immobiliari (-0,7% contro -4,5% nazionale) e 56 operatori nella gestione immobiliare (+12%). Gli addetti – in questo caso al 31/03/2015 - sono 24.128 (il 5% in meno rispetto allo stesso periodo del 2014) così ripartiti: 15.149 nel comparto delle costruzioni (-6,3%), 8.219 impiantisti (-2,9%), 642 nell'ambito della mediazione immobiliare (-1,2%) e 119 nella gestione degli immobili (+11,3%)

Nel secondo trimestre del 2015, sulla base dell'indagine VenetoCongiuntura, a livello regionale il fatturato delle imprese di costruzioni è stato contraddistinto da un aumento dello 0,2% per cento in ragione di anno senza sostanziali distinzioni tra imprese artigiane e imprese non artigiane. Sotto il profilo prospettico le previsioni degli imprenditori delle imprese di costruzioni venete sono orientate in senso moderatamente ottimistico anche se in decelerazione rispetto al trimestre precedente. Nella provincia di Vicenza la seconda frazione del 2015 ha visto il fatturato del settore aumentare su base annua a ritmi superiori al valore medio regionale: +0,5%. In lievitazione anche la produzione che rispetto allo stesso periodo del 2014 risulta lievitata dell'1,4% ovvero tre decimi di punto in meno del dato regionale. In irrobustimento il portafoglio ordini: +0,6% contro +0,4% del Veneto, mentre il mercato del lavoro - pur l'occupazione registrando un assottigliamento di oltre un punto percentuale nel confronto congiunturale - marca una invarianza a livello tendenziale.

Per la seconda metà del 2015 gli operatori vicentini del settore indicano come probabile una leggera riduzione del fatturato e dei prezzi e una stazionarietà nel flusso degli ordinativi e anche in riferimento alle dinamiche occupazionali prevale un orientamento all'invarianza.

Nella provincia di Vicenza nel settore residenziale le compravendite sono state nel I semestre del 2015 2.293 pari al 15,7% del totale regionale. Il confronto su base annuale indica un aumento del 9,5% nel totale regionale, e Vicenza marca un avanzamento dell'8,4%.

Per quanto riguarda le compravendite nel terziario Vicenza detiene una quota del 19,8%. A livello regionale si è registrato un incremento di 3 punti percentuali e nella provincia berica l'avanzamento è stato del 23,2% da 79 ad 87 NTN.

Sempre nella prima metà del 2015 nel settore commerciale Vicenza con 173 NTN incide sul totale regionale per il 15,7%. La provincia berica denuncia nel confronto annuale una lievitazione del 24,4% più della media regionale (11,9%).

Per quanto concerne il settore produttivo Vicenza ha marcato nel I semestre 2015 un ripiegamento del 6,4% contro una media regionale di -11,1%; in area involutiva anche Rovigo e Padova rispettivamente e in area accrescitiva Belluno, Treviso e Venezia. La provincia berica detiene una quota del 26,9%.

Infine le pertinenze: la quota della provincia berica sul totale regionale è del 16,3%; nella media regionale il volume delle compravendite è cresciuto del 6,4%, mentre a Vicenza l'aumento è stato di oltre 5,7 punti.

Gli ultimi dati della Banca d'Italia relativi al valore dei finanziamenti erogati dalla Cassa Depositi e Prestiti e dalle banche per investimenti diretti all'acquisto di immobili e abitazioni di famiglie consumatrici segnalano un andamento altalenante che però ha interrotto la progressiva contrazione: infatti il valore dei finanziamenti accordati si è ridotto - in termini di variazioni monitorate trimestralmente - dal dicembre 2011 al giugno 2014 (e tale regressione è tanto più significativa quanto dall'inizio del 2014 si sono computati anche i finanziamenti concessi dalla Cassa Depositi e Prestiti) per poi esibire una momentanea, leggera ripresa a settembre 2014 e in seguito calare a dicembre dello stesso anno, mentre il confronto 31 marzo 2015 su 31 dicembre 2014 segnala un accrescimento dello 0,1% (da 4.588 a 4.592 milioni di euro) poi non confermato dal dato successivo riferito a giugno 2015 (4.585 milioni di euro): non si può ancora affermare che il sentiero espansivo sia stato intrapreso con certezza.

Dal lato delle quotazioni, le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni leggermente calanti a causa di un mercato che resta ancora debole, si evidenziano tuttavia alcune situazioni in controtendenza con leggeri incrementi di prezzo. Il «Comitato Esecutivo» ritiene inoltre di porre il limite minimo attorno a € 1.000 - € 1.100 al mq per le compravendite di nuove costruzioni poiché tale valore è vicino agli effettivi costi di costruzione sostenuti dalle aziende: vi possono essere state vendute a prezzi più bassi, ma queste sono legate a situazioni particolari e non rappresentano «quotazioni di mercato». Infine va rilevato che le nuove tecniche costruttive portano a poter disporre di edifici più performanti in termini di impatto ambientale e di contenimento dei consumi energetici.

Fonti:

Agenzia del territorio, ANCE Veneto, Banca d'Italia, Tecnoborsa, Camera di Commercio di Vicenza, Istat, Unioncamere Veneto, VenetoCongiuntura, analisi del Comitato Esecutivo della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza

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

## 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 mediazione<sup>2</sup>, 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 abilitati prima della soppressione del ruolo – la verifica si può fare anche tramite il sito Internet della Camera di Commercio di Vicenza <http://www.vi.camcom.it/mediatori.html>), 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.

---

<sup>2</sup> Soppresso dall’articolo 73 del D.Lgs. n. 59 del 26 marzo 2012.

## BONUS IMMOBILI

L'art.21 DL n. 133/2014, Decreto c.d. "Sbocca Italia" ha introdotto a decorrere dal 13/9/2014 l'agevolazione fiscale connessa all'acquisto / costruzione di immobili da parte di privati per il periodo destinati alla Locazione a "canone concordato" o "canone speciale"

Il contratto di locazione a canone concordato si differenzia dell'affitto a canone libero perché il canone non è di mercato ma calmierato: non può superare un tetto massimo stabilito da accordi territoriali tra le principali Organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Il contratti a canone concordato riguardano i contratti ad uso abitativo, ma anche ad uso transitorio o per gli studenti universitari, vengono applicati solo nei comuni ad alta densità abitativa. Per la provincia di Vicenza abbiamo: Vicenza, Valdagno, Bassano del Grappa, Arzignano e Schio.

Per gli acquisti di unità immobiliari, effettuati dal 01/01/2014 al 31/12/2017, da parte di persone fisiche è possibile usufruire di una deduzione del reddito complessivo, così sintetizzabile:

SPESE PER LE QUALI SPETTA LA DEDUZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acquisto di unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione cedute dalla stessa impresa e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato il predetto intervento</li> <li>■ Prestazioni di servizi, dipendenti da un contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori</li> </ul>
CONDIZIONI PER USUFRUIRE DELLA DEDUZIONE	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ A destinazione residenziale (categorie A con esclusione di A/1, A/8 e A/9)</li> <li>■ Non localizzate in zone omogenee classificate E ossia parti del territorio destinate ad usi agricoli</li> <li>■ Con prestazione energetica di classe A o B in base alla normativa nazionale o regionale</li> <li>■ Destinato, entro 6 mesi dall'acquisto/ultimazione dei lavori, alla locazione per almeno 8 anni</li> </ul> <p><b>N.B.</b> La deduzione non cessa se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima della scadenza contrattuale ma ne deve essere stipulato un altro entro 1 anno dalla data della risoluzione del precedente contratto</p>
	CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non ci devono essere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore</li> <li>■ Il canone di locazione non deve superare quello previsto dagli accordi territoriali dei contratti di locazione a canone concordato</li> <li>■ Il canone di locazione non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio per i contratti a "canone speciale"</li> </ul>
MISURA DELLA DEDUZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 20% del prezzo di acquisto dell'immobile come da atto di compravendita o delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha effettuato i lavori</li> <li>■ Fino ad un ammontare massimo di spesa pari a € 300000 (anche su più acquisti di unità immobiliari)</li> <li>■ Rimborso in 8 quote annuali di pari importo a decorrere dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione</li> </ul>

**N.B.** Si rimane in attesa di un apposito Decreto Ministeriale che definisca le disposizioni attuative dell'agevolazione in oggetto

# CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nella Regione del Veneto, a decorrere dal 01 ottobre 2015, si applicherà 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 nel S.O. n. 39 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015.

## **Attestazione Prestazione Energetica (APE): finalità e campo di applicazione**

Per la “certificazione della prestazione energetica degli edifici”, il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192 e s.m.i. stabilisce che i nuovi edifici devono essere dotati di attestato di prestazione energetica.

La certificazione energetica è una condizione indispensabile per accedere alle agevolazioni fiscali per interventi migliorativi delle prestazioni energetiche degli edifici e l’attestato di prestazione energetica è obbligatorio per i vecchi edifici nel caso di vendita dell’intero immobile.

Vi sono specifiche deroghe rispetto a tale obbligo, per il dettaglio si veda il sito della Regione del Veneto.

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.

Gli annunci di offerta di vendita o di locazione di edificio o di unità immobiliare tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

L’attestato di prestazione energetica comprende i dati relativi all’efficienza energetica propri dell’edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell’edificio. L’attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Ma cos’è l’APE? L’APE, tramite l’attribuzione agli immobili di specifiche classi prestazionali e di specifiche raccomandazioni per la riqualificazione energetica, è uno strumento di orientamento del mercato verso edifici a migliore qualità energetica. Un attestato correttamente compilato, consente agli utenti finali di valutare e comparare le prestazioni dell’edificio di interesse e di confrontarle con i valori tecnicamente raggiungibili in un corretto rapporto tra i costi di investimento e i benefici che ne derivano. L’APE può essere redatto per l’intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall’articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l’edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d’uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l’obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell’isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall’obbligo ai sensi di quanto sopra indicato. L’attività agricola è assimilabile ad attività industriale o artigianale.

## **Prestazione energetica degli immobili: aspetti generali**

La prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell’edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per il riscaldamento, il raffrescamento, per la

ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili.

Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP<sub>gl,nren</sub>.

Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva (EPH<sub>nren</sub> ed EPC<sub>nren</sub>), per la produzione di acqua calda sanitaria (EPW<sub>nren</sub>), per la ventilazione (EPV<sub>nren</sub>) e, nel caso del settore non residenziale, per l'illuminazione artificiale (EPL<sub>nren</sub>) e il trasporto di persone o cose (EPT<sub>nren</sub>). Pertanto esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell'edificio in esame. L'indice è espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno in relazione alla superficie utile di riferimento come definita all'Allegato A del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192.

La determinazione dell'indice di prestazione energetica per l'illuminazione degli ambienti e dell'indice di prestazione energetica per il trasporto di persone o cose è obbligatoria per gli immobili appartenenti alle categorie E.1, limitatamente a collegi, conventi, case di pena e caserme, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, e E.7, come definite all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412.

Sono stati pubblicati nella S.O. n. 39 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015 i seguenti 3 decreti interministeriali, datati 26 giugno 2015, che danno piena attuazione al nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE 2015).

#### **DECRETO 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici**

Il decreto definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari.

#### **DECRETO 26 giugno 2015 - Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici**

Il decreto definisce gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica.

#### **DECRETO 26 giugno 2015 - Adeguamento del decreto del ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**

Il decreto definisce, all'All. 1, il sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari (APE), comprendente i criteri generali, le metodologie per il calcolo anche semplificate per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini, la classificazione degli edifici, le procedure amministrative, il modello di APE comprendente tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio e all'utilizzo delle fonti rinnovabili nello stesso, al fine di consentire ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi, lo schema di annuncio di vendita o locazione, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini, la definizione del sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, denominato SIAPE, nonché le norme per il monitoraggio e i controlli della regolarità tecnica e amministrativa.

#### **Soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica degli edifici**

L'attestazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai soggetti certificatori abilitati ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, e in grado di garantire il rispetto delle disposizioni ivi previste, quali indipendenza ed imparzialità di giudizio.

### **Requisiti dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici**

Ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, nella Regione del Veneto sono abilitati alla certificazione energetica degli edifici coloro i quali sono iscritti ai relativi ordini e collegi professionali, ove esistenti, abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle specifiche competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente ed in possesso di uno dei titoli di cui alle lettere da a) ad e) dell'art. 2 comma 3 del suddetto D.P.R., modificato dal D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in legge dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9, pubblicata nella G.U. del 21 febbraio 2014, n. 43, in vigore dal 22 febbraio 2014 (vedi tabella titoli di studio); per i tecnici in possesso di tali titoli non c'è l'obbligo di conseguire un attestato di frequenza e profitto di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 2 comma 5 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75, che la Regione del Veneto attualmente non ha attivato.

Coloro i quali sono in possesso dei predetti titoli di cui all'art. 2 comma 3, ove non corredati della abilitazione professionale in tutti i campi concernenti la progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi, e degli altri titoli di cui alle lettere da b) a d) dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75 devono aver conseguito un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici rilasciato da un soggetto autorizzato direttamente dal Ministero dello Sviluppo Economico di intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, secondo quanto prevede l'art. 2 comma 5 del suddetto D.P.R.. A tal proposito il Ministero dello Sviluppo Economico pubblica alla seguente pagina internet: [Certificazione energetica degli edifici - Elenco soggetti autorizzati a svolgere corsi di formazione l'elenco, periodicamente aggiornato, dei soggetti autorizzati a svolgere i predetti corsi ed i relativi esami.](#)

Si precisa infine che i soggetti in possesso di detti requisiti risultano abilitati esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I professionisti già accreditati all'utilizzo dell'applicativo Ve.Net.energia-edifici possono continuare ad operare senza alcun adempimento, purché in osservanza della normativa nazionale vigente (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192., D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75, D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici").

### **Format di annuncio commerciale**

Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'Appendice C delle Linee guida.

### **Format di Attestato di Prestazione Energetica**

Nell'Appendice B delle linee guida è riportato il format di APE. In particolare, l'APE è strutturato come segue.

Nella prima pagina vi è una sezione con i dati generali dell'attestato e dell'immobile in questione, comprendenti, tra l'altro, la destinazione d'uso, i riferimenti catastali, le motivazioni per cui è redatto l'APE e i servizi energetici presenti nell'edificio o nell'unità immobiliare.

Sempre nella prima pagina vi è una sezione dedicata alla classificazione dell'immobile oggetto di attestazione, espressa per mezzo dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile tramite i criteri di cui al paragrafo 5.1, e una sezione dedicata alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato. Quest'ultima è evidenziata tramite un indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice è fornito in forma qualitativa per dare un'indicazione di

come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata nell'APE, per mezzo dei criteri di cui al paragrafo 5.2.1, è volta a offrire una comprensione immediata della qualità degli elementi edilizi presenti nell'edificio.

Nella prima pagina, infine, vi è una sezione dedicata al raffronto con i valori di riferimento vigenti a norma di legge. Ciò tramite l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili. Per edificio simile si intende un edificio con la stessa geometria e contraddistinto da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

Nella seconda pagina vi è una sezione che riporta l'indice di prestazione energetica globale rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. Sono riportati inoltre gli indici di prestazione energetica di tutti gli impianti presenti nell'immobile oggetto dell'APE. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di vettore energetico.

La seconda pagina riporta inoltre gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

La terza pagina riporta gli indici di prestazione energetica rinnovabile, non rinnovabile e totale come risultati dal calcolo eseguito. Essa riporta inoltre la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. La terza pagina riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

La quarta pagina riporta gli elementi identificativi del soggetto certificatore, ivi inclusa la tipologia di soggetto (tecnico abilitato, ente o organismo pubblico o società), la dichiarazione di indipendenza e i riferimenti per la reperibilità. La quarta pagina riporta inoltre informazione sui sopralluoghi obbligatori e sull'eventuale software utilizzato per la redazione dell'attestato nonché informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Nella quinta pagina vi sono informazioni per facilitare la lettura dell'attestato e note utili alla sua compilazione.

Testo tratto dal sito della Regione del Veneto (aggiornamento 01/10/2015).

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

<http://www.regione.veneto.it/web/rete-degli-urp-del-veneto/certificazione-energetica-degli-edifici>

<http://www.regione.veneto.it/web/energia/normativa>

# CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RESIDENZIALI

## IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

- **1/1** delle superfici calpestabili abitabili;
- **1/1** delle superfici mansardate abitabili con altezza superiore a ml. 1,70;
- **1/1** delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali;
- **1/2** delle murature a confine con altre unità;
- Balconi e terrazze:
  - **1/3** di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
  - **1/4**<sup>1</sup> di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
  - **1/6**<sup>1</sup> di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
  - **1/10**<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> nota: si applica per l'eccedenza dello scaglione precedente

## **PARTI COMUNI:**

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

## **IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE**

### **IMMOBILI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

**1/1** delle superfici calpestabili abitabili;

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

**1/2** delle murature a confine con altre unità;

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

**1/10** delle aree di pertinenza ad uso esclusivo;

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

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

### **IMMOBILI COMMERCIALI**

**1/1** delle superfici calpestabili abitabili;

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

**1/2** delle murature a confine con altre unità;

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

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

### **IMMOBILI TERZIARIO E DIREZIONALE**

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

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

## **DEFINIZIONI:**

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

**balcone:** struttura sporgente dalla sagoma dell'edificio.

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

**veranda:** terrazza o balcone con copertura chiuso da vetrate.

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

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

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

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

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

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

# Servizio Stime

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

## COMPENSO PER VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IVA esclusa)

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

Il modulo per la richiesta di stima é scaricabile dal sito internet:

[www.borsaimmobiliarevicenza.it](http://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 interdersi 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica 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
<b>1</b> - centro	2.400	3.625	950	1.550	44.000	94.500
<b>2</b> - centro versante ovest	1.900	2.800	800	1.050	27.500	51.000
<b>3</b> - centro sud e viale X Giugno	2.025	2.925	850	1.325	30.000	51.500
<b>4</b> - centro nord-est	1.825	2.800	825	1.125	27.000	52.000
<b>5</b> - Piscine e Quartiere Italia	1.675	2.125	700	925	15.500	23.000
<b>6</b> - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.550	1.975	675	875	15.000	21.500
<b>7</b> - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.375	1.800	525	750	13.500	17.000
<b>8</b> - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.275	1.575	525	750	13.500	17.500
<b>9</b> - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.075	1.425	400	600	11.000	14.500
<b>10</b> - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.225	1.525	400	675	12.000	16.500

# IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

## Compravendita

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da interdersi 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica 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	1.300	1.600	475	675	11.500	15.500
BERTESINA	1.350	1.625	475	700	13.500	15.500
BERTESINELLA	1.400	1.650	500	700	12.500	15.500
CAMPEDELLO	1.400	1.700	500	750	12.000	16.000
CASALE	1.375	1.725	575	825	12.000	15.000
MADDALENE	1.300	1.525	450	650	11.500	14.000
OSPEDALETTO	1.300	1.450	475	650	11.500	15.000
POLEGGE	1.275	1.525	475	675	11.000	15.500

# 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica 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
<b>1</b> - centro storico (1)	1.850	3.600	800	1.400	19.500	33.500
<b>2</b> - Margnan (2), Angarano (13)	1.450	2.325	700	1.050	11.500	20.000
<b>3</b> - 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	1.800	600	925	8.500	15.500
<b>4</b> - 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	1.600	525	900	8.500	15.000
<b>5</b> - Campese (19)	1.050	1.250	425	650	7.000	11.500
<b>6</b> - Valrovina (17)	1.050	1.250	425	625	7.500	11.000
<b>7</b> - Rubbio (18)	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

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

# 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.150	1.250	400	600	5.000	7.500

## ALONTE

	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.050	1.250	400	550	9.500	12.500

## ALTAVILLA VICENTINA

	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.275	1.650	525	775	9.500	14.000

## ARCUGNANO

	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.275	1.725	425	750	13.000	15.500

## ARZIGNANO

	min	max	min	max	min	max
1. zona centrale o di pregio	1.400	1.875	475	850	10.000	20.000
2. resto del territorio	1.050	1.250	350	650	10.000	12.000

## ASIAGO

	min	max	min	max	min	max
1. zona centrale o di pregio	2.200	4.200	1.225	2.000	17.000	31.500
2. resto del territorio	1.450	2.600	875	1.375	11.000	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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica 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	1.050*	1.300*	250*	300*	8.000*	9.000*
------------	--------	--------	------	------	--------	--------

### BARBARANO VICENTINO

zona unica	1.200	1.375	400	525	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### BOLZANO VICENTINO

zona unica	1.275	1.475	475	700	11.500	15.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### BREGANZE

zona unica	1.375	1.650	575	950	6.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### BRENDOLA

zona unica	1.300	1.625	450	650	10.500	13.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### BRESSANVIDO

zona unica	1.125	1.225	400	575	9.500	12.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

### **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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### **CALDOGNO**

	1.250	1.550	425	650	12.500	15.500
1. zona centrale e periferia - Rettorgole						
2. Cresole	1.225	1.500	400	550	11.000	14.500

### **CAMISANO VICENTINO**

	1.225	1.425	575	750	12.000	15.000
zona unica						

### **CAMPIGLIA DEI BERICI**

	1.050	1.175	400	550	9.000	11.000
zona unica						

### **CARRÈ**

	1.150	1.375	550	725	5.000	10.000
zona unica						

### **CARTIGLIANO**

	1.000	1.300	400	600	5.500	9.500
zona unica						

### **CASSOLA**

	1.000	1.300	500	675	5.500	11.500
1. centro – S. Zeno						
2. Termine – S. Giuseppe	1.025	1.450	500	675	7.000	12.500

### **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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### **CASTEGNERO**

	1.200	1.425	500	675	12.000	16.500
zona unica						

### **CHIAMPO**

	1.200	1.450	350	575	10.000*	12.000*
zona unica						

### **CHIUPPANO**

	1.100	1.400	400	700	5.000	8.000
zona unica						

### **CORNEDO VICENTINO**

	1.275	1.525	375	700	7.000	12.000
zona unica						

### **COSTABISSARA**

	1.250	1.600	550	800	12.500	15.500
zona unica						

### **CREAZZO**

	1.400	1.700	550	800	10.500	15.500
1. zona centrale o di pregio						
2. resto del territorio	1.250	1.600	550	750	9.500	12.000

### **DUEVILLE**

	1.250	1.600	475	700	10.000	13.000
zona unica						

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

### 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### GALLIO

zona unica	1.450	2.325	850	1.275	11.000	19.000
------------	-------	-------	-----	-------	--------	--------

### GAMBELLARA

zona unica	1.200	1.400	400	600	7.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### GAMBUGLIANO

zona unica	1.150	1.275	325	525	9.000	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### GRISIGNANO DI ZOCCO

zona unica	1.125	1.350	575	775	11.000	16.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### GRUMOLO DELLE ABBADESSE

zona unica	1.125	1.325	525	725	10.500	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### ISOLA VICENTINA

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

### LONGARE

zona unica	1.200	1.500	450	625	11.000	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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### LONIGO

1. zona centrale o di pregio	1.225	1.575	400	575	10.500	15.000
2. resto del territorio	1.125	1.350	325	425	8.500	10.500

### MALO

zona unica	1.050*	1.400*	450*	650*	8.000*	13.000*
------------	--------	--------	------	------	--------	---------

### MARANO VICENTINO

zona unica	1.050	1.300	550	625	6.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### MAROSTICA

1. zona centrale o di pregio	1.450	2.650	700	950	10.000	14.000
2. resto del territorio	1.225	1.525	475	750	7.000	12.500

### MASON VICENTINO

zona unica	1.050	1.250	500	650	6.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### MOLVENA

zona unica	1.050	1.250	475	625	8.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

### *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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### MONTEBELLO VICENTINO

zona unica	1.275	1.500	500	650	10.000	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### MONTECCHIO MAGGIORE

1. zona centrale o di pregio	1.375	1.725	550	725	11.500	16.000
2. resto del territorio	1.150	1.425	425	625	8.500	12.000

### MONTECCHIO PRECALCINO

zona unica	1.200	1.350	325	475	8.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### MONTE DI MALO

zona unica	1.050*	1.300*	400*	600*	N.P.	N.P.
------------	--------	--------	------	------	------	------

### MONTEGALDA

zona unica	1.150	1.275	475	600	9.000*	11.000*
------------	-------	-------	-----	-----	--------	---------

### MONTEVIALE

zona unica	1.325	1.650	500	775	11.000	14.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

## *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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### MONTICELLO CONTE OTTO

1. centro	1.300	1.550	475	675	11.000	14.500
2. Cavazzale	1.300	1.650	475	700	12.000	15.000

### MUSSOLENTE

zona unica	1.050	1.200	450	650	7.000	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

### NANTO

zona unica	1.050*	1.150*	450*	600*	8.000*	10.000*
------------	--------	--------	------	------	--------	---------

### NOVE

zona unica	1.000	1.300	400	625	6.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### NOVENTA VICENTINA

zona unica	1.200	1.375	425	550	8.000	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### ORGIANO

zona unica	1.050	1.200	325	425	7.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

### **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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

	1.025	1.275	450	575	8.000	10.500
zona unica						

### **POVE DEL GRAPPA**

	1.175	1.675	400	675	8.500	13.500
zona unica						

### **QUINTO VICENTINO**

	1.225	1.425	475	700	11.500	14.000
zona unica						

### **RECOARO TERME**

	1.000	1.150	350	600	5.000	12.000
zona unica						

### **ROANA**

	1.325	1.875	775	1.200	9.000	15.500
1. Roana						
2. Canove - Camporovere	1.600	2.400	875	1.600	11.000	19.500
3. Cesuna – Treschè Conca	1.375	1.975	800	1.325	10.500	17.500

### **ROMANO D'EZZELINO**

	1.100	1.550	500	750	8.000	11.000
1. Romano – S. Giacomo						
2. Fellette – Sacro Cuore	1.000	1.300	400	600	6.500	9.000

### **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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### **ROSÀ**

	1.100	1.450	400	675	5.500	11.000
zona unica						

### **ROSSANO VENETO**

	1.050*	1.150*	350*	500*	6.000*	9.000*
zona unica						

### **SAN VITO DI LEGUZZANO**

	1.075	1.200	500	800	N.P.	N.P.
zona unica						

### **SARCEDO**

	1.200	1.350	550	650	5.000	10.000
zona unica						

### **SAREGO**

	1.100	1.250	325	450	8.500	10.500
zona unica						

### **SCHIO**

	1.400	1.875	450	800	8.500	14.000
1. zona centrale o di pregio						
2. resto del territorio	1.200	1.500	450	725	6.500	12.000

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

### 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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### SOSSANO

zona unica	1.100	1.200	425	525	8.000	10.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### SOVIZZO

zona unica	1.300	1.625	425	700	8.000	11.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### TEZZE SUL BRENTA

zona unica	1.025	1.225	425	600	6.500	9.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

### THIENE

1. zona centrale o di pregio	1.500	2.000	650	975	13.500	21.500
2. resto del territorio	1.275	1.525	475	725	7.000	12.000

### TORREBELVICINO

zona unica	1.075	1.250	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
------------	-------	-------	------	------	------	------

### TORRI DI QUARTESOLO

zona unica	1.250	1.525	500	725	10.000	12.500
------------	-------	-------	-----	-----	--------	--------

### **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. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.**

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

### **TRISSINO**

zona unica	1.400*	1.600*	400*	600*	8.000*	13.000*
------------	--------	--------	------	------	--------	---------

### **VALDAGNO**

zona unica	1.250	1.550	425	650	9.500	15.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### **VILLAGA**

zona unica	1.000	1.200	350	475	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

### **VILLAVERLA**

zona unica	1.175	1.350	400	500	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

### **ZANÈ**

zona unica	1.200	1.525	550	775	6.500	11.500
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

### **ZOVENCEDO**

zona unica	N.P.	N.P.	N.P.	525	N.P.	N.P.
------------	------	------	------	-----	------	------

### **ZUGLIANO**

zona unica	1.200	1.450	525	750	5.000	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

\* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 2° semestre 2014

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

<b>Agenzia</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Comune</b>	<b>Tel. e Fax</b>	<b>e-mail</b>
Retecasa Arzignano di Tamburini Sandro	Via Crocetta, 2	Arzignano	T. 0444/478839	agenzia.arzignano@retecasa.it
Asiago Immobiliare s.n.c.	Piazza II Risorgimento, 15	Asiago	T. 0424/462747	info@asiagoimmobiliare.com
Grandi Agenzie	Corso IV Novembre, 134	Asiago	T. 0424/460229 F. 0424/460229	asiago@grandiagenzie.it
Agenzia Immobiliare Marcadella Stefano	Piazzale Generale Giardino, 11	Bassano del Grappa	T. 0424/227345 F. 0424/227345	info@marcadella.com
Casa Affari di Fantinato Luca	Viale Venezia, 24	Bassano del Grappa	T. 0424/382198 F. 0424/390023	info@casaaffari.com
Giorgio Prati L'Immobiliare	Viale XI Febbraio, 1/A	Bassano del Grappa	T. 0424/582934 F. 0424/224347	info@giorgioprati.it
Immopoint s.a.s. di Sartore Angelo A.	Via Carducci, 1	Bassano del Grappa	T. 0424/523005 F. 0424/523650	info@agenziainmopoint.it
Arcastudio s.r.l.	Via Roma, 49	Bolzano Vicentino	T. 0444/351313 F. 0444/351715	info@arcastudioimmobiliare.it
Agenzia Immobiliare Altachiarara	Piazza della Repubblica, 8	Camisano Vicentino	T. 0444/411764 F. 0444/411764	agenzia.altachiarara@gmail.com
Agenzia Immobiliare Romio	Via Roma, 62	Camisano Vicentino	T. 0444/610660 F. 0444/410746	info@romioage.it
Agenzia Immobiliare Lineaverde di Trentin Susi	Via San Lorenzo, 3	Carrè	T. 0445/390509 T. 0445/390509	susyrentin@tiscali.it
Ferrari Immobiliare s.a.s. di A. Ferrari & C	Via Tassoni, 45	Cornedo Vicentino	T. 0445/430427 F. 0445/439659	info@cornedoimmobiliare.it
Immobiliare Motta s.a.s. di Dalla Riva Fabio & c.	Strada Prov. del Pasubio, 18	Costabissara	T. 0444/557692 F. 0444/553209	immobiliaremotta@stabilia.it
Stabilia Immobiliare Olmo	Viale Italia, 217	Creazzo	T. 0444/341010 F. 0444/340138	immobiliareolmo@stabilia.it
Dumont Affari Immobiliari	Piazza Monza, 15	Dueville	T. 0444/591852 F. 0444/534744	dumont.brazzale@libero.it
Agenzia Immobiliare Val Liona di M. G. Gaspari	Via Pederiva, 33	Grancona	T. 0444/889586 F. 0444/889586	grazia@agenziavallionia.it
Agenzia Kasa	Viale della Vittoria, 25/a	Lonigo	T. 0444/729848 F. 0444/436349	lonigo@agenziakasa.it
Immobiliare Leonicensa s.n.c. di Piana Paolo & C.	Via Garibaldi, 8a	Lonigo	T. 0444/436537 F. 0444/438045	info@agenziavicenza-lonigo.com
ABC Casa di Cottarelli Luciana	Viale P. Ceccato, 67	Montecchio Maggiore – Alte	T. 0444/493134	info@abccasa.com
Studio B di Bortolotto Ivano	Via Leonardo da Vinci, 24	Montecchio Maggiore	T. 0444/490625	ivano.bortolotto@gmail.com
Hit Case Immobiliare di Carta Mariano	Via G. Roi, 25	Monticello C. Otto	T. 0444/946277	info@hitcasevicenza.it
Sì Casa con Daniele Bortolan	Via Giorgio La Pira, 3	Cavazzale di Monticello Conte Otto	T. 0444/595348	daniele@scasaimmobiliare.it
Agenzia Sartori s.a.s.	Piazza de Fabris, 37	Nove	T. 0424/590116 F. 0424/599543	info@sartorisas.it
Immobiliare Salbego di Salbego Elio	Via Roma, 20	Pianezze	T. 0424/470803 F. 0424/470803	immobiliare.salbego@libero.it

Recoaro Terme Immobiliare	Piazza Btg. Monte Berico, 7	Recoaro Terme	T. 044/5780600 F. 044/51889307	info@recoarotermeimmobiliare.it
Dal Collo & Galvan Immobiliare s.n.c.	Piazza A. Rossi, 19	Schio	T. 0445/523382 F. 0445/504138	info@dalcolloegalvan.eu
Immobiliare Perin s.r.l.	Via Btg. Val Leogra, 58/60	Schio	T. 0445/531222 F. 0445/531222	davide.yj@libero.it
Immobiliare Tieso	Via Pasubio, 32	Schio	T. 0445/530221	info@immobiliaretieso.it
Intercasa s.r.l.	Via Campo Sportivo, 30	Schio	T. 0445/512360 F. 0445/512391	info@intercasanet.it
Princess Immobiliare s.r.l.	Via Baccarini 37	Schio	T. 0445/527303 F. 0445/522181	info@princess-immobiliare.it
Agenzia Immobiliare Berica	Via Roma, 42	Sossano	T. 0444/885309 F. 0444/782574	info@immobiliareberica.it
Tecnostudio s.r.l.	Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 5	Sovizzo	T. 0444/551722 F. 0444/551087	info@agenziatecnostudio.it
Stone House s.a.s di Davide Crivellaro & c.	Via Meucci, 4	Thiene	T. 0445/383638 F. 0445/374224	thiene@gruppoecasa.it
Agenzia Immobiliare Abita	Via Galvani, 49	Valdagno	T. 0445/480320 F. 0445/480320	agenziabita@libero.it
Agenzia Agno Immobiliare	Viale Trento, 53	Valdagno	T. 0445/410810 F. 0445/410810	info@agnoimmobiliare.it
Agenzia Affari Immobiliari Vicenza	Via Legione Antonini, 146	Vicenza	T. 0444/963900 F. 0444/963880	info@agenziavicenza.it
Agenzia Immobiliare Stabilia Centrocasa	Via del Mercato Nuovo, 13	Vicenza	T. 0444/325800	Giorgio.Contalbrigo@stabilia.it
Agenzia Immobiliare Europa s.r.l.	Contra' Porta Padova, 103	Vicenza	T. 0444/304083 F. 0444/514501	agenzia@immeuropa.it
Agenzia Vicenza Centro s.r.l.	Coso Fogazzaro, 36	Vicenza	T. 0444/507250 F. 0444/507250	info@agenziavicenzacentro.it
Alberto Thiene Immobiliare	Contra' Cabianca, 5	Vicenza	T. 0444/323853 F. 0444/526595	info@albertothiene.it
Intese Immobiliari s.r.l.	Contra' San Francesco 74	Vicenza	T. 0444/929024	inteseimmobiliari@alice.it
Orizzonte Casa s.r.l.	Contra' Porta Padova, 60	Vicenza	T. 0444/964950 F. 0444/282598	agenzia@orizzontecasavicenza.it
Porro Filippo	Piazza Marconi, 15	Vicenza	T. 0444/294182 F. 0444/925159	info@agenziavicenza3.it
Rossi Giovanni	Via Dante Alighieri, 36	Vicenza	T. 0444/325154	giovannirossi1468@gmail.com
Stabilia Direzione Casa	Contra' Pedemuro San Biagio, 77	Vicenza	0444525072 0444321613	direzionecasa@stabilia.it
Stabilia Zoso Immobiliare di Claude Zoso	Viale Trento, 326	Vicenza	T. 0444/570366 F. 0444/570366	zoso@stabilia.it
Bluagenzia	Piazzale Roma, 9	Zanè	T. 0445/368303 F. 0445/378406	info@bluagenzia.it

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, Lorenzo De Facci, Renato Guglielmi, Gianni Magistro, Giancarlo Pana, Giorgio Reniero, Luigi Romio.



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: [borsaimmobiliarevicenza@vi.camcom.it](mailto:borsaimmobiliarevicenza@vi.camcom.it)  
Sito Internet: [www.borsaimmobiliarevicenza.it](http://www.borsaimmobiliarevicenza.it)