OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LIGURIA

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Liguria (Claudio Bonavoglia, Barbara De Santis)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Genova – Ufficio Provinciale Territorio (Alessandro Drago)
Direzione provinciale di La Spezia – Ufficio Provinciale Territorio (Maurizio Podestà)
Direzione provinciale di Savona – Ufficio Provinciale Territorio (Piergiovanni Angeleri)
Direzione provinciale di Imperia – Ufficio Provinciale Territorio (Rosella Spilamberti)

Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione 3
Le compravendite 5
Le dimensioni 8
Le quotazioni 9
FOCUS provinciale - Genova 11
La provincia – Genova 13
Il comune – Genova 16
FOCUS provinciale - Imperia 23
La provincia – Imperia 24
Il comune – Imperia 27
FOCUS provinciale – La Spezia 28
La provincia – La Spezia 29
Il comune – La Spezia 32
FOCUS provinciale - Savona 33
La provincia – Savona 34
Il comune – Savona 37
Considerazioni metodologiche 38

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il mercato immobiliare ligure continua a crescere a tassi positivi anche nel 2016 facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +23,83% rispetto all'anno precedente: 19.637 NTN di cui quasi la metà: 8.875 NTN appartenenti ai quattro capoluoghi di provincia.

Come mostrato in Tabella 1 e 2, la forte crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello regionale, si presenta in forma sostanzialmente omogenea anche andando a distinguere il mercato dei capoluoghi da quello dei comuni minori: +23,8% la variazione delle NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per l'intero mercato provinciale, +23,8% per il solo mercato dei capoluoghi. Osservando le variazioni delle singole provincie si rileva la marcata crescita del mercato dell'intera provincia Savonese +33,1% e del solo Capoluogo di La Spezia +31,6%.

I valori dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI, rif. note metodologiche), riportati nelle Tabelle 1 e 2; confermano un mercato in ripresa e caratterizzato una certa dinamicità. A livello regionale si registra un saldo positivo dell'indice IMI pari a 1,68%, mentre per i soli capoluoghi l'indice sale al 2%. Tra i capoluoghi più "dinamici" riconosciamo La Spezia con un IMI pari al 2,18% seguito da Genova in cui si registra un 2,02%.

La Figura 1 mostra come il mercato residenziale ligure sia nel complesso, fortemente caratterizzato da quello genovese in cui si concentrano, sia a livello provinciale che di singoli capoluoghi, la maggior parte delle compravendite. Di fatto nel 2016 quasi la metà delle NTN registrate si è verificato nella provincia di Genova (49,6%) a seguire Savona (22,6%), Imperia (15,4%) e infine La Spezia (12,4%). Se invece si confrontano i quattro capoluoghi il dato Genovese (numero di NTN registrate nel 2016) è ancora più significativo (74,7%), mentre il secondo capoluogo caratterizzato da un mercato più attivo è stato La Spezia, che ha assorbito il 13% delle NTN regionali, seguono Savona (7,2%) e Imperia (5,1%).

In Figura 2 e 3 vengono riportate le serie storiche con riferimento a NTN e IMI nel periodo compreso tra il 2004 (indice 100) e il 2016. Da tali grafici è immediato rilevare come, dopo la significativa crisi che ha caratterizzato il comparto immobiliare regionale, soprattutto a partire dal 2006, il mercato torni a crescere facendo registrare nel corso 2016 una vera e propria impennata nell'andamento già crescente a partire dal 2013. E' inoltre immediatamente riscontrabile, e lo si rileva osservando il grado di inclinazione dei segmenti della spezzata, come tale crescita in termini di NTN e IMI, sia pressoché identica sia per il dato regionale che per Capoluoghi e Non Capoluoghi di provincia.

In Figura 4 è riportata la mappa tematica in cui, con diverse gradazioni di colore, si mettono in evidenza la distribuzione NTN nei diversi comuni della regione. E' immediato osservare come il Comune di Genova risulti quello caratterizzato dal maggior numero di compravendite, ed in generale si rileva come queste ultime siano state più numerose nei comuni rivieraschi.

La Figura 5 riporta invece le dinamiche di mercato (IMI) anche in questo caso colori più scuri indicano valori maggiori dell'intensità di mercato, è il Comune di Genova ad emergere su tutti, mentre anche per l'IMI sono sempre i mercati dei comuni della costa a risultare quelli maggiormente dinamici.

Le Tabelle 3, 4, 5, 6 e 7 descrivono quale sia la propensione del mercato nei confronti delle classi dimensionali delle abitazioni, si assiste di fatto ad uno spostamento, in particolare rispetto all'anno precedente, verso dimensioni maggiori: la superficie media maggiormente venduta nell'intero territorio regionale è di circa 88,8 mq (Tabella 3), mentre nei capoluoghi sale a 94,8 mq. Nel dettaglio si rileva che è il mercato genovese, sia a livello provinciale che di Capoluogo, quello in cui la preferenza degli acquirenti si è orientato verso tagli dimensionali maggiori (rispettivamente 94,2 mq e 95,3 mq). In linea generale, come vedremo poi più nel dettaglio, tale orientamento è legato in parte anche alla flessione registrata nelle quotazioni medie, un generale abbassamento dei prezzi medi ha portato il mercato ad accedere a classi dimensionali maggiori rispetto agli anni precedenti e tale fenomeno risulta più sensibile nei capoluoghi, in primis perché, proprio nei capoluoghi si verificata la diminuzione maggiore delle quotazioni e secondariamente perché vi è minore concentrazione di immobili destinati a seconda casa.

La tabella 8 indica un generale abbassamento delle quotazioni medie delle abitazioni, flessione più sensibile per il mercato dei capoluoghi: -3,5% a livello regionale con un valore medio di 2.223 €/mq, meno significativo per il resto della provincia: -1,0% sempre a livello regionale con un valore medio maggiore di 2.573 €/mq. Nel dettaglio si nota il dato di Genova (capoluogo) che registra un valore medio di 2.301 €/mq, facendo segnare una diminuzione, rispetto al 2015, del -4,1%; diversamente, per il resto della provincia tale flessione si attenua (-2,0%) e il valore si attesta su 2.618 mq. I comuni non capoluogo della provincia di Savona risultano gli unici in cui si rileva una sostanziale stazionarietà nell'andamento delle quotazioni (+0,1%), per questi si registra il valore medio maggiore 2.976 €/mq per l'intera regione.

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi. Se osserviamo in confronto la Figura 6 con la Figura 2 (Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo) notiamo come dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscono una decisa flessione mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. La forte contrazione delle compravendite a partire dal 2011 si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Al rialzo delle compravendite che si registra a partire dal 2013 corrisponde una progressivo calo dei prezzi più sensibile, nei comuni Capoluogo, fino all'ultimo semestre del 2016 quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni, sebbene sempre negativo, mostra segni di attenuazione.

Le quotazioni medie dei singoli comuni sono rappresentate in Figura 7 grazie ai differenziali dei valori rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come i valori massimi delle quotazioni medie, riferite al segmento residenziale, siano concentrate, anche in questo caso, nei comuni della costa, in particolare nel levante genovese e su quasi tutta la riviera del Savonese.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Genova	9.740	21,9%	49.60%	1,76%	0,31
Imperia	3.027	19,0%	15,42%	1,49%	0,23
La Spezia	2.427	22,0%	12,36%	1,64%	0,29
Savona	4.442	33,1%	22,62%	1,69%	0,42
LIGURIA	**19.637**	**23,8%**	**100,00%**	**1,68%**	**0,32**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Genova	6.631	22.9%	74,72%	2,02%	0,37
Imperia	454	20,4%	5,12%	1,59%	0,26
La Spezia	1.151	31,6%	12,96%	2,18%	0,52
Savona	639	22,9%	7,20%	1,78%	0,33
LIGURIA	**8.875**	**23,8%**	**100,00%**	**2,00%**	**0,38**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

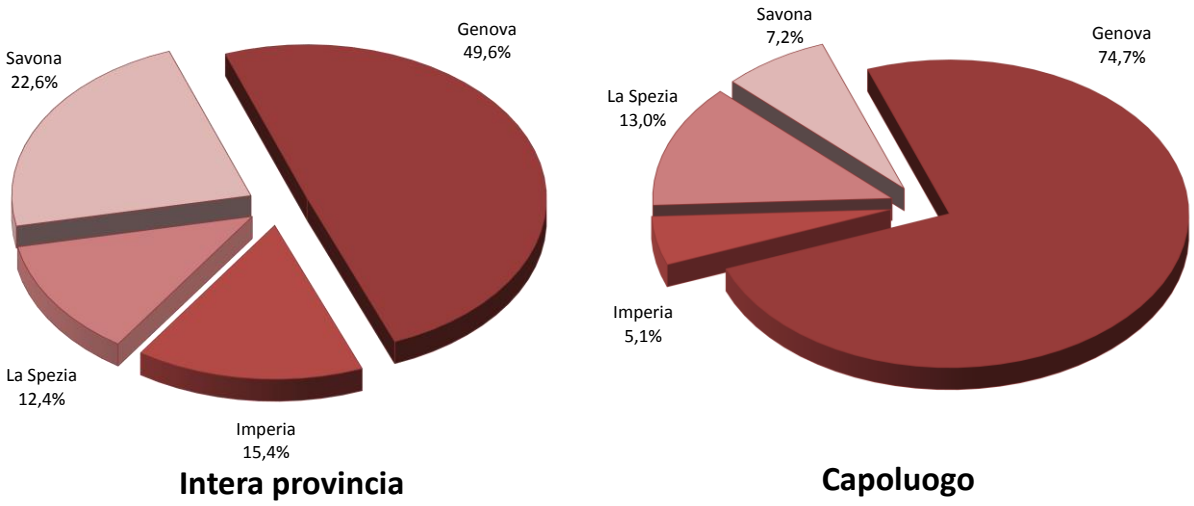


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

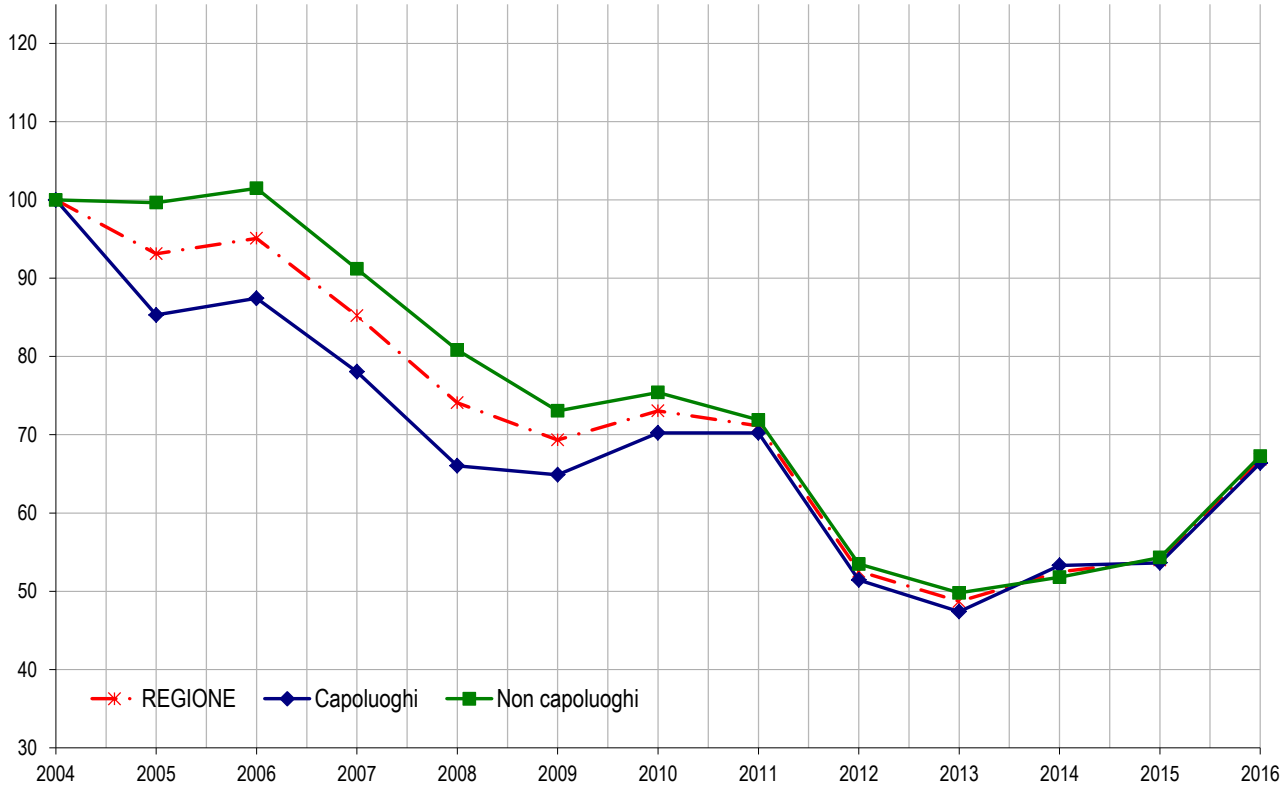


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

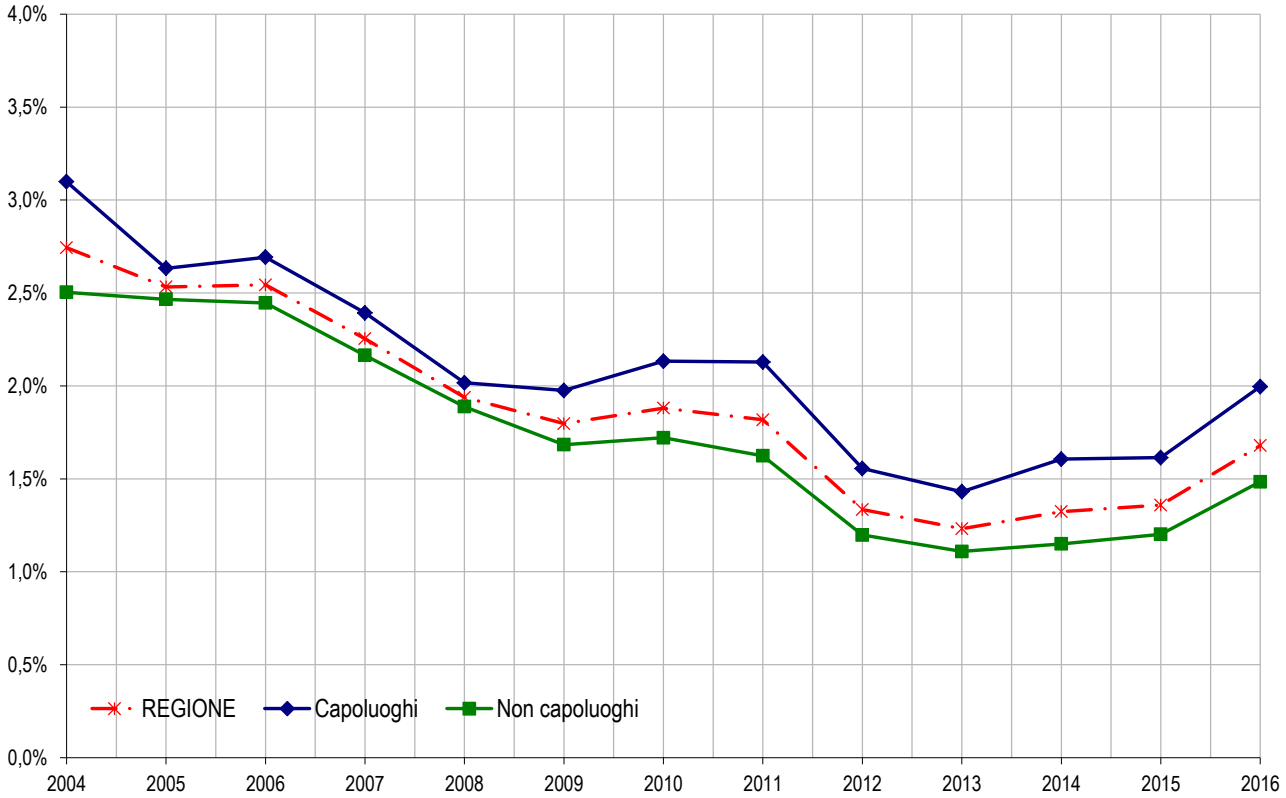


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

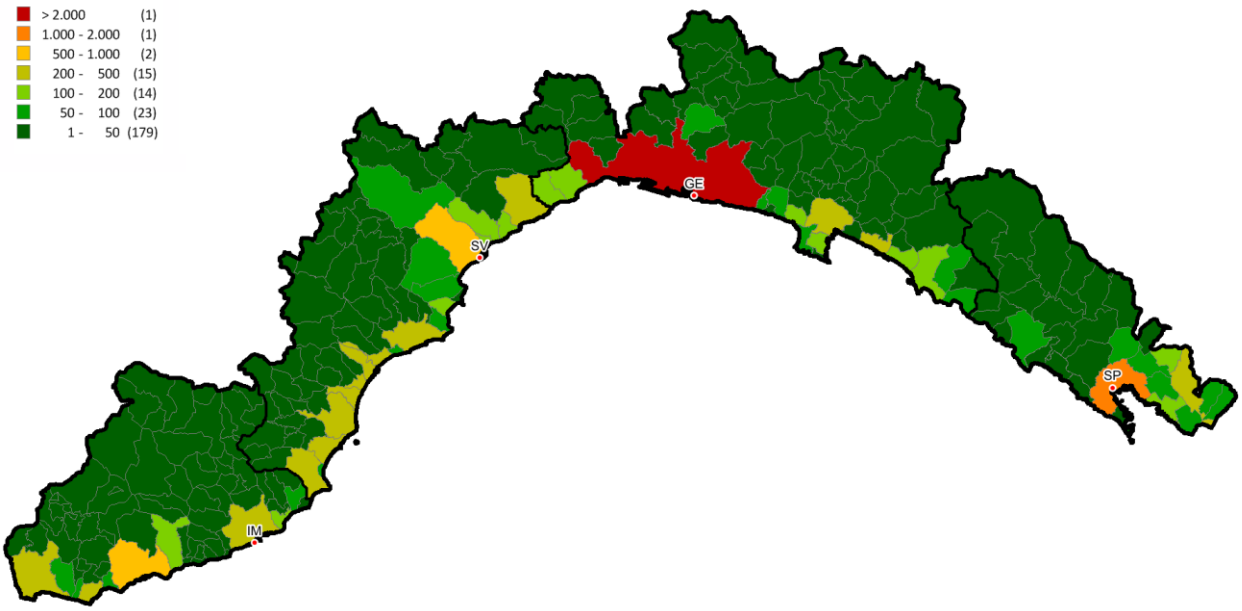
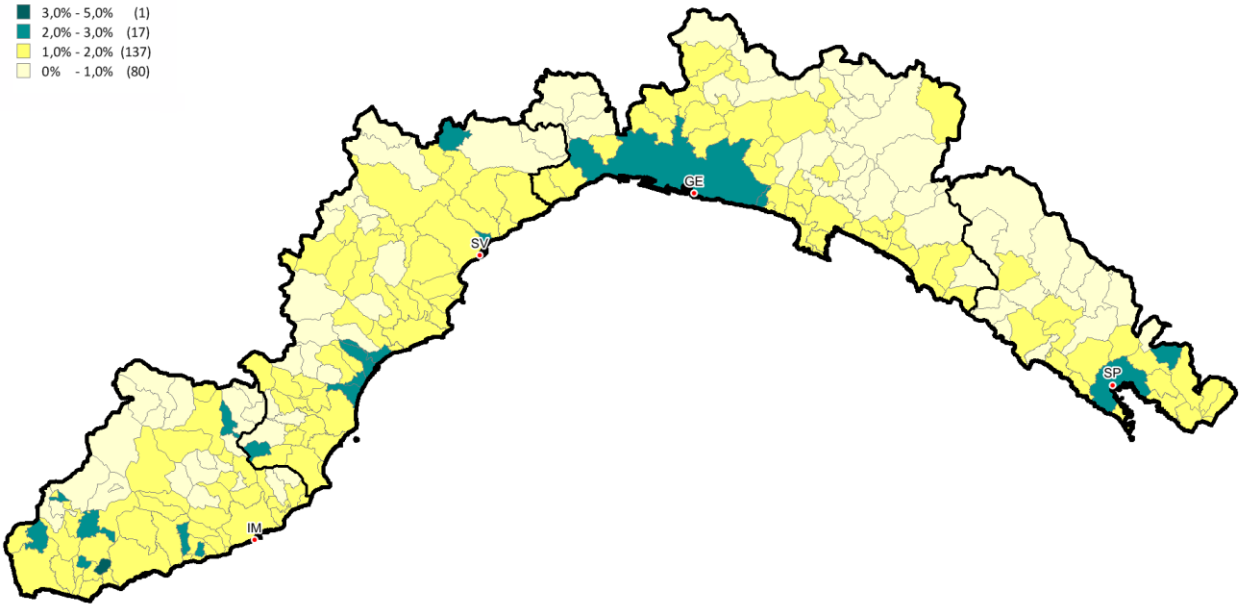


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: NTN e IMI e variazione annua per intera provincia

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Genova	94,2	0,8	95,3	1,5
Imperia	79,6	0,0	92,9	0,9
La Spezia	92,7	-0,1	92,0	3,2
Savona	81,2	-0,5	95,1	0,1
LIGURIA	**88,8**	**0,2**	**94,8**	**1,6**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Genova	385	1.924	2.271	3.411	976	772	9.740
Imperia	418	1.110	606	631	182	80	3.027
La Spezia	230	620	533	501	134	410	2.427
Savona	484	1.846	937	823	258	96	4.442
LIGURIA	**1.517**	**5.500**	**4.347**	**5.365**	**1.550**	**1.357**	**19.637**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Genova	209	1.186	1.632	2.517	703	384	6.631
Imperia	38	127	133	110	42	5	454
La Spezia	89	332	303	250	58	118	1.151
Savona	31	180	170	205	48	5	639
LIGURIA	**366**	**1.825**	**2.238**	**3.083**	**851**	**512**	**8.875**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Genova	-1,20%	18,33%	16,38%	18,70%	21,48%	-	21,95%
Imperia	12,94%	20,20%	16,46%	22,37%	19,52%	-	19,02%
La Spezia	16,12%	7,93%	19,47%	12,64%	5,17%	-	22,04%
Savona	32,35%	36,25%	25,00%	34,96%	39,32%	-	33,09%
LIGURIA	**14,61%**	**22,80%**	**18,53%**	**20,75%**	**22,21%**	**-**	**23,83%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Genova	-8,90%	14,26%	18,26%	19,43%	27,22%	-	22,86%
Imperia	-10,71%	42,96%	30,82%	1,61%	24,39%	-	20,41%
La Spezia	4,70%	16,95%	39,98%	24,45%	40,71%	-	31,57%
Savona	17,17%	18,79%	12,78%	42,30%	11,18%	-	22,86%
LIGURIA	**-4,26%**	**16,82%**	**21,05%**	**20,36%**	**26,87%**	**-**	**23,79%**

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Genova	2.301	-4,1%	2.618	-2,0%
Imperia	2.414	-1,3%	2.353	-0,6%
La Spezia	1.662	-2,4%	1.907	-2,1%
Savona	2.176	-0,6%	2.976	0,1%
LIGURIA	**2.223**	**-3,5%**	**2.573**	**-1,0%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

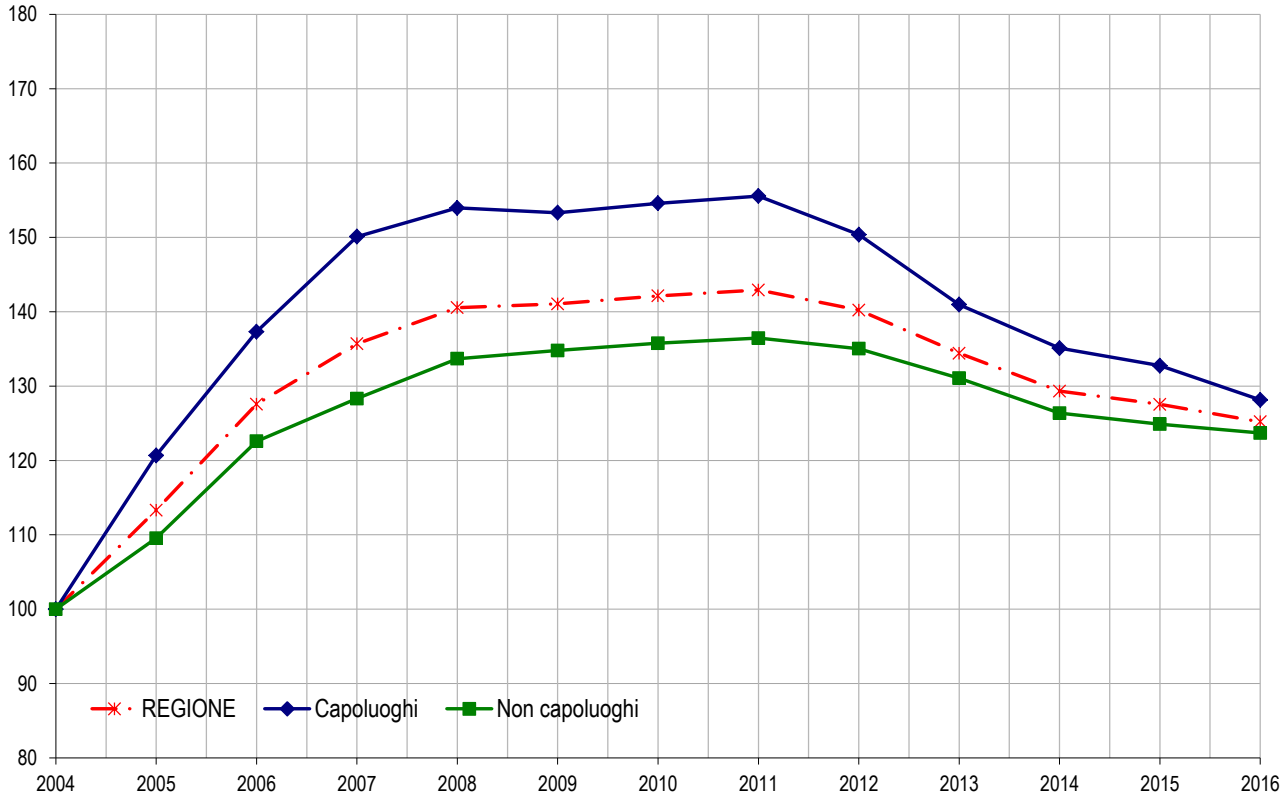
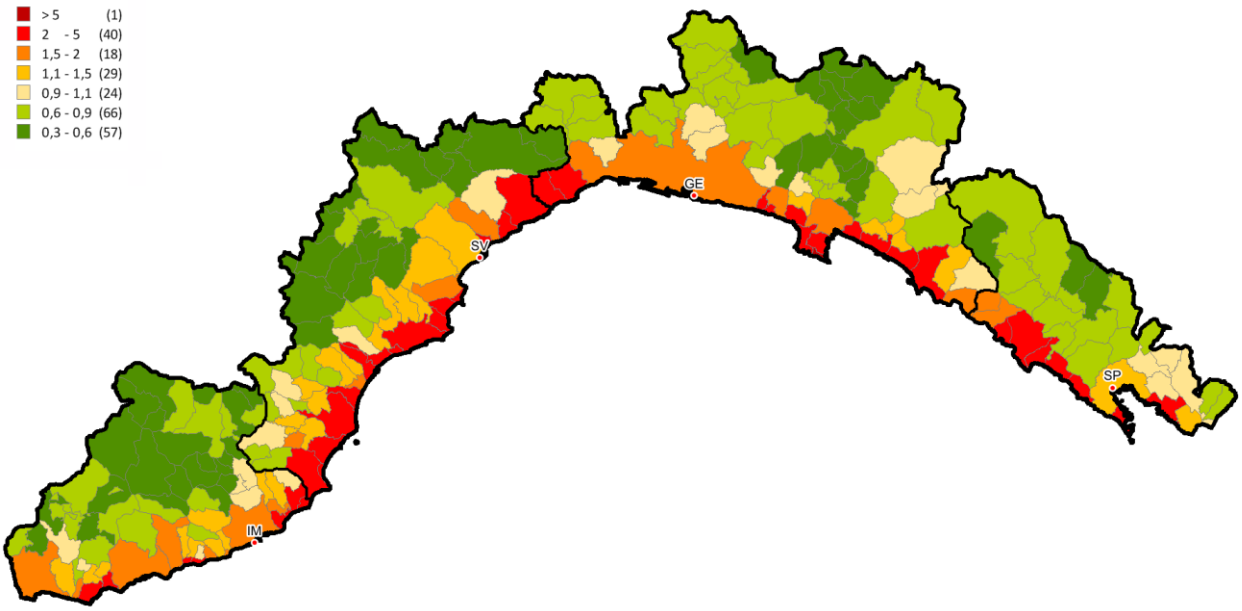


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Genova

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale e consentirne una più facile lettura di sintesi, il territorio, come rappresentato in Figura 8, è stato diviso in n. 9 macroaree, definendo per la sua particolare orografia due fasce: la fascia costiera costituita dalla Riviera di Ponente, Genova, Golfo Paradiso e Golfo del Tigullio e la fascia collinare dalle Valli: Stura, Scrivia, Fontanabuona e Petronio oltre alla macroarea Entroterra. La tabella 9 analizza il numero di transazioni normalizzate (NTN), e l'intensità del mercato immobiliare (IMI), mentre la tabella 10 analizza le quotazioni medie e le variazioni % annue delle macroaree provinciali. La distribuzione delle compravendite risulta, come nelle annualità precedenti, maggiormente concentrata nella città di Genova (68,08%), segue la costa (21,19%) e la fascia collinare (10,73%).

Il mercato immobiliare provinciale rileva una crescita del NTN pari a +21,9%. Risaltano gli incrementi delle vendite nelle macroaree costiere, Golfo Paradiso (+33,6%), Golfo del Tigullio (+25,7%) e Genova capoluogo (+22,9%), anche nelle rimanenti macroaree collinari, Valle Scrivia, Val Petronio, Entroterra e Val Fontanabuona, si registrano NTN positivi che oscillano tra +10,3% e +20,6%, di contro l'unico dato negativo già registrato nel 2015, si osserva nella Valle Stura (-30,6%). L'intensità del mercato immobiliare provinciale chiude il 2016 con segno positivo (+1,76%) prodotto dall'IMI positivo di tutte le singole macroaree provinciali.

Nel 2016 oltre ad osservare il segni positivi (NTN e IMI) che confermano una ripresa della dinamicità del mercato immobiliare residenziale provinciale già considerato nel 2015, si registra un continuo decremento della quotazione media provinciale, indicata nella tabella 10.

Le Figure 9 e 10 riportano l'analisi delle serie storiche dei due indici dell'OMI: NTN e IMI. L'aumento dei volumi delle compravendite del 2016 si approssimano agli indici del 2011 anno nel quale si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite. Simile andamento si osserva nei numeri indici IMI.

La quotazione media provinciale riportata in tabella 10, indica una decremento pari a -3,2% rispetto alla quotazione media registrata nel 2015, osservando il maggior decremento nel Capoluogo (-4,1%). Nella fascia costiera si osservano oscillazioni negative comprese tra -1,2% e -2,8%, mentre per le macroaree ricadenti nella fascia collinare i decrementi delle quotazioni medie sono compresi trai i valori -0,5% registrato in Val Fontanabuona e -2,0% nella macroarea Entroterra.

La Figura 11 riporta l'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni. Le quotazioni medie a differenza degli NTN mantengono dal 2013 un ribasso costante. Nel Capoluogo dal 2012 si osservano maggiori decrementi rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macroaree provinciali.

Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Genova, si è diviso il territorio comunale in 12 macroaree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente (Fig.12). In Tabella 11 sono disponibili i valori del NTN e dell'IMI, mentre in Tabella 12 sono riportati i dati registrati delle quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana.

L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+22,9%) registra saldi positivi differenti nelle diverse macroaree urbane, si osservano incrementi importanti nelle Alture di Levante (+55,3%), Centro Ovest (+37,9%), seguono la Val Bisagno (Alta +31,0% e Bassa +28,7%), Medio Levante (+28,8%) e Centro Est (+28,4%), per le rimanenti macroaree urbane si osserva l'oscillazione di incremento da Medio Ponente (+13,6) alla Val Polcevera (+26,1%). Anche le Alture di Ponente, nonostante il numero di NTN ridotto (56), seguono l'andamento positivo con +10,9%. Si osserva che nel 2016 l'incremento minore risulta nel Centro Storico che registra +3,3%, mentre la macroarea urbana con un numero maggiore di NTN risulta il Medio Levante che registra per l'anno osservato 960 NTN. A fronte dell'incremento del NTN anche l'IMI risulta essere un dato positivo, per l'intero Comune si registra un valore pari a +2,02%.

Le quotazioni medie rilevate a Genova nel 2016 rispetto al 2015 risultano in continuo calo (-5,0%), in modo particolare nelle macroaree con valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -9,1%, Bassa Val Bisagno -7,4%), la Val Polcevera (-7,5%) e le zone del centro (Centro Ovest -5,8% e Centro Est -5,2%). Escludendo il Centro Storico (-2,2%), anche le macroaree del Levante (Levante -3,6%, Medio Levante -4,3%) e del Ponente cittadino (Ponente -4,7%, Medio Ponente -4,0%) registrano continui decrementi.

A conferma dei dati osservati nelle annualità precedenti, le quotazioni medie più elevate nel Comune di Genova, si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.

In Figura 13 le differenti gradazioni di colore evidenziano la distribuzione NTN nella città di Genova. I quartieri di Sestri Ponente (zona OMI D43), Castelletto (C13), San Fruttuoso (C02), Marassi (C03), Quarto – Quinto (D20) e Albaro – Boccadasse (C06) emergono per il maggior numero di compravendite.

In Figura 14 colori più intensi indicano zone di maggior dinamicità del mercato immobiliare (IMI): è evidente come quest' ultima si concentri nel quartieri del Centro e del Levante cittadino.

La Figura 15 evidenzia il differenziale dei valori unitari medi rispetto alla media comunale, dalla mappa tematica individuiamo nelle zone C06 (Albaro – Boccadasse), D22 (Nervi) e D24 Sant'Ilario) il concentrarsi dei valori massimi delle quotazioni medie.

Nelle Tabelle dalla 13 alla 24 vengono riportate, per ciascuna macroarea urbana, il numero delle transazioni (NTN) , l'IMI, le quotazioni medie e le variazioni % per ogni singola zona OMI.

Il Centro Storico (Tabella 13), riporta tra le zone OMI dati altalenanti nella variazione % NTN, mentre i decrementi costanti delle quotazioni, registrano il dato -2,2% dell'intera macroarea.

Nella Tabella 14, la macroarea urbana Centro Est risulta con elevati incrementi di NTN e consistenti contrazioni delle quotazioni medie. Il quartiere di Castelletto (C13) risulta una delle zona OMI con il mercato più dinamico del Comune di Genova.

Nella Tabella 15, si osserva l'incremento degli NTN della macroarea urbana Centro Ovest pari a +37,9%. Consistenti recuperi delle vendite risultano nelle zone C14, S. Teodoro (+49,9%), D23, Sampierdarena – Martinetti - Belvedere (+45,6%) e C21, Rolando – Fillak (+49,0%). La variazione % della quotazione media del Centro Ovest (-5,8%), risulta a livello cittadino una delle macroaree con la maggiore flessione.

Nella Tabella 16, si osserva per la macroarea urbana Medio Levante un incremento delle vendite pari a +28,8%. Importanti recuperi degli NTN si registrano nella zona C12, Foce - Montevideo (+40,5%), zona nella quale si osserva anche il maggior decremento della quotazione media. Le quotazioni medie delle zone OMI, risultano tutte in flessione, forbice che comprende valori da -2,4% a -8,8%. Nella zona Omi C06 (Albaro - Boccadasse) nonostante la flessione registrata, la quotazione media risulta essere il terzo valore delle abitazioni più elevato della città.

In Tabella 17, sono riportati tutti i dati rilevati ed elaborati per la macroarea Levante, la zona D20 (Quarto – Quinto) con un incremento del +25,4% registra un NTN pari a 316, confermando essere la zona con maggior dinamicità del mercato immobiliare della macroarea. Le quotazioni medie delle zone OMI del Levante, sono le più elevate nell'ambito comunale: la quotazione più alta risulta a S. Ilario (zona D24) che mantiene un valore medio di 5.400 €/mq, seguono Nervi (zona D22) e Quarto – Quinto (zona D20). Si osserva la zona di Nervi dove conferma con -15,9% il calo delle vendite.

In Tabella 18 sono riportati tutti i valori rilevati ed elaborati nella macroarea Medio Ponente, si evidenzia come Sestri Ponente (zona D43), con NTN pari a "409", risulta essere la zona del Comune con maggior dinamicità del mercato immobiliare residenziale. Il saldo delle quotazioni medie della macroarea urbana Medio Ponente risulta in flessione (-4,0%),

Nella macroarea urbana Ponente, Tabella 19, le rilevazioni del 2016 hanno consentito di osservare un aumento delle compravendite pari a +14,7%, dato positivo ma inferiore alla media cittadina (+22,9). I dati mostrano maggiori flessioni delle quotazione medie nel territorio di Pegli (zone D41 e D40) e Prà (zone D38 e D37).

Nella Tabella 20, relativa alla macroarea urbana Bassa Val Bisagno, si evidenzia l'incremento del NTN pari a +28,7% e una flessione pari a -7,4% delle quotazioni medie. La zona OMI di S. Fruttuoso, con un NTN pari a 342, risulta essere la seconda "piazza" in ambito cittadino per volumi di compravendite. Le quotazioni medie delle zone OMI contenute nella Bassa Val Bisagno risultano tutte in flessione con valori significativi compresi tra -5,4% e -10,0%.

Nella macroarea Alta Val Bisagno, Tabella 21, si osserva un incremento del NTN pari a +31,0%, si evidenzia come a Molassana (zona D03), sia presente il dato NTN più alto della macroarea urbana, registrando un incremento importante delle vendite pari a +41,9%. Si rilevano importanti flessioni delle quotazioni medie degli immobili residenziali presenti nella macroarea urbana.

La macroarea urbana Val Polcevera, riportata in Tabella 22, presenta dati disomogenei tra le zone OMI che la compongono. Si osserva un aumento pari a +26,1% del NTN dell' intera macroarea. Si evidenzia il consistente numero di transazioni (198) nella zona di Rivarolo (D49), derivato da un incremento % dell' NTN rispetto al 2015 pari a +41,4%. Nella macroarea risaltano per alcune zone, importanti flessioni delle quotazioni medie degli immobili residenziali.

Nella Tabella 23 si rileva per la macroarea urbana Alture di Levante un incremento delle vendite pari a +55,3%. Nelle zone OMI della macroarea si riscontrano incrementi percentuali del NTN elevati. A fronte della contenuta urbanizzazione delle zone rilevate ed analizzate si osserva per la zona di Bavari (D02) un incremento del numero di transazioni ed un deprezzamento dei valori immobiliari residenziali.

Nella Tabella 24 si osservano i risultati della macroarea urbana Alture di Ponente, considerando la scarsa urbanizzazione delle zone rilevate ed analizzate, si evidenzia una crescita del NTN nella zona più occidentale della macroarea, la Val Cerusa (zona R3), rispetto alla flessione registrata nella Val Varenna (zona R6), situata nelle alture di Pegli e Multedo.

La provincia – Genova

Figura 8: Macroaree provinciali di Genova

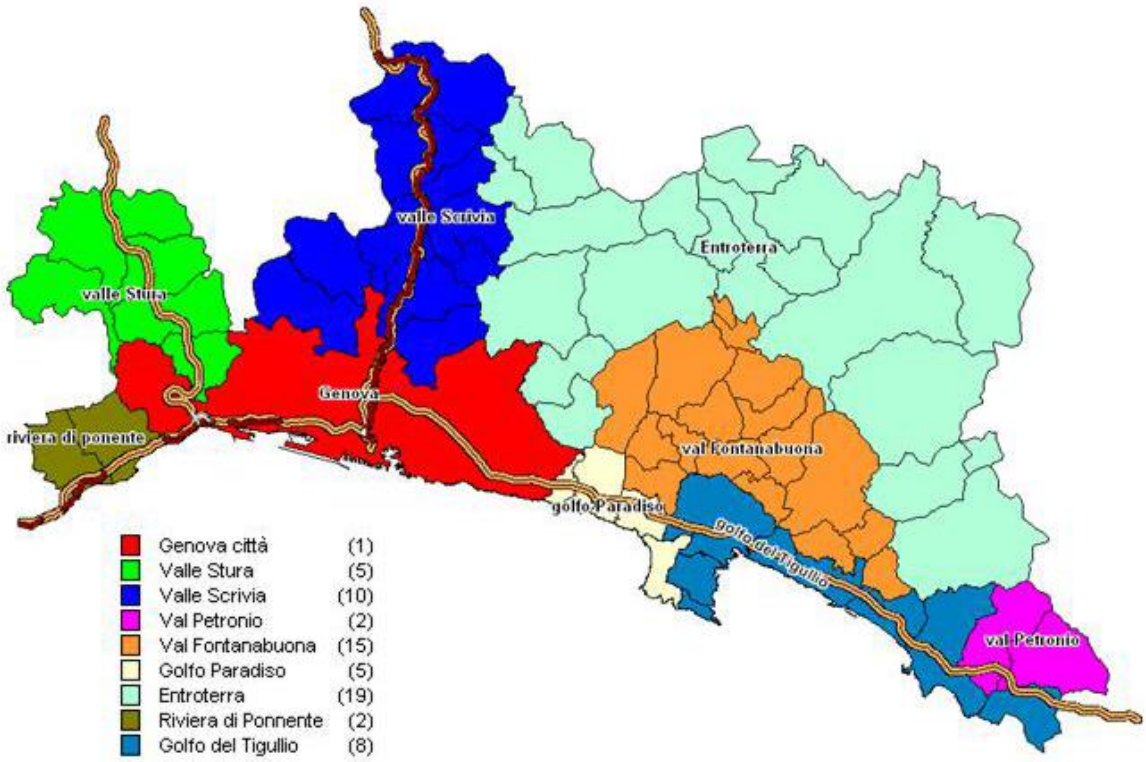


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Entroterra	289	20,6%	2,96%	0,97%	0,17
Golfo del Tigullio	1.434	25,7%	14,72%	1,53%	0,31
Golfo Paradiso	351	33,6%	3,60%	1,74%	0,44
Riviera di Ponente	280	15,0%	2,87%	1,75%	0,23
Val Fontanabuona	228	10,3%	2,34%	1,02%	0,09
Val Petronio	69	17,2%	0,71%	1,30%	0,19
Valle Scrivia	383	16,5%	3,93%	1,24%	0,17
Valle Stura	77	-30,6%	0,79%	0,82%	-0,36
GENOVA Comune	**6.631**	**22,9%**	**68,08%**	**2,02%**	**0,37**
GENOVA Provincia	**9.740**	**21,9%**	**100,00%**	**1,76%**	**0,31**

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

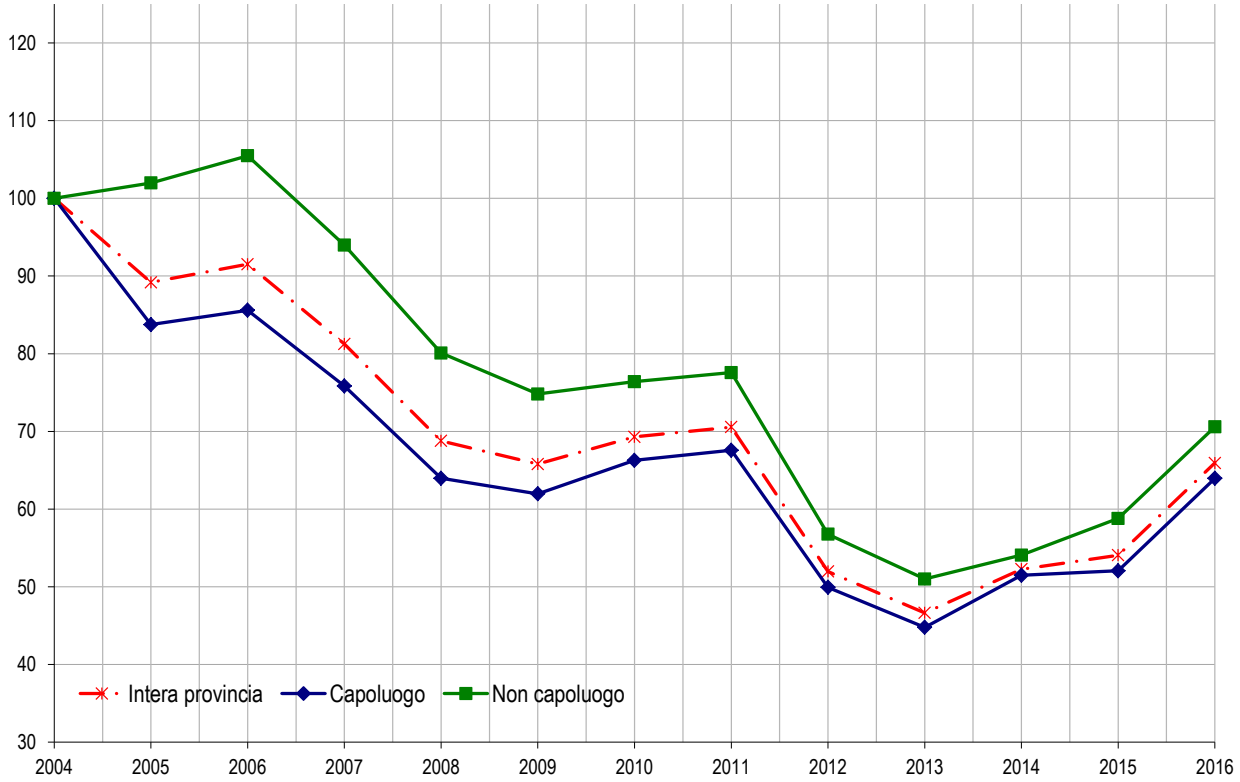


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

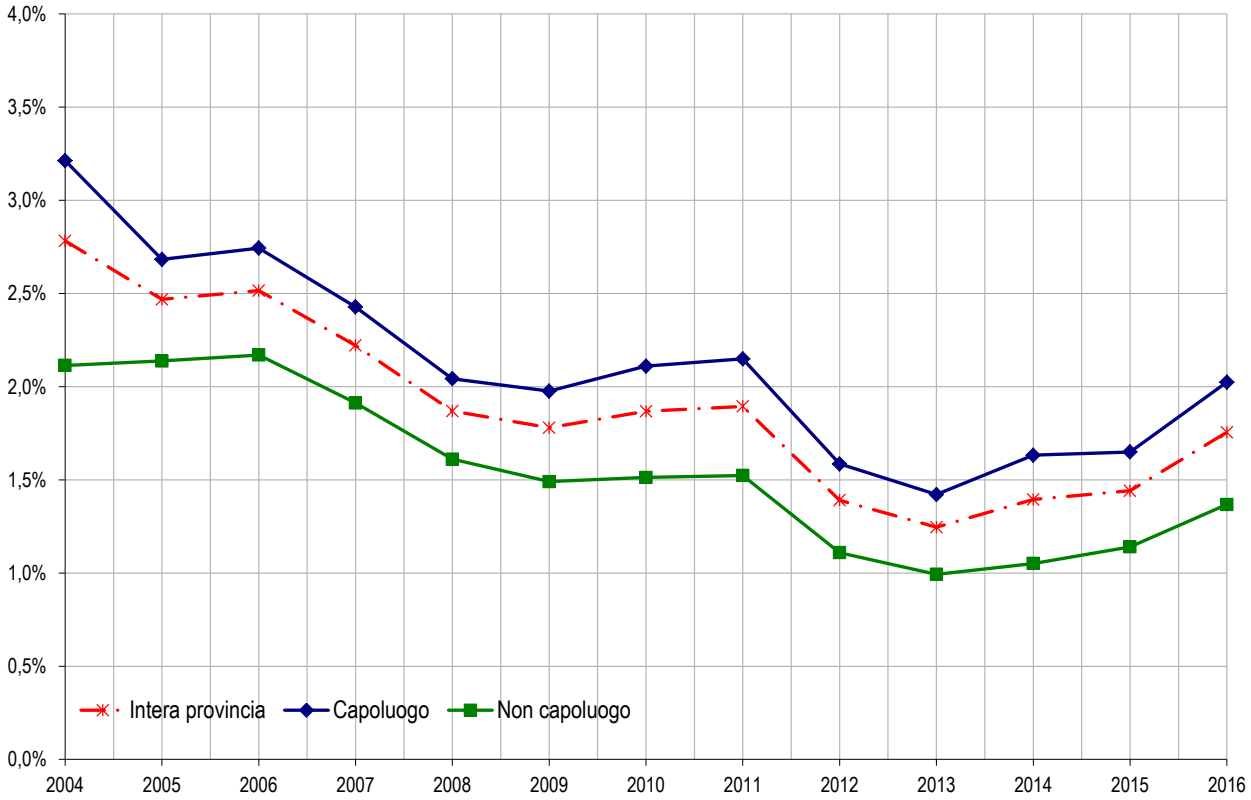
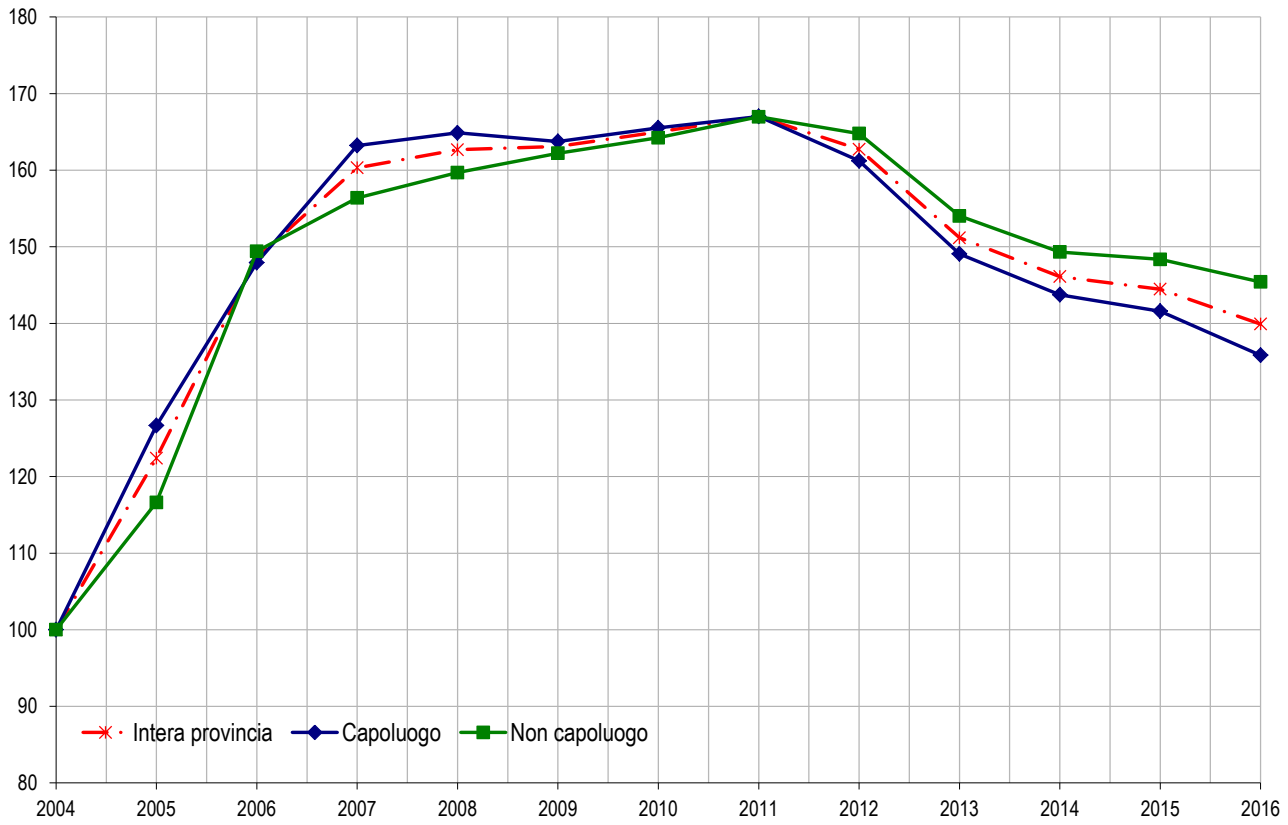


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Entroterra	1.076	-2,0%	138,5
Golfo de Tigullio	3.644	-2,2%	147,2
Golfo Paradiso	3.850	-1,2%	154,7
Riviera di Ponente	3.486	-2,8%	152,0
Val Fontanabuona	1.343	-0,5%	137,2
Val Petronio	1.890	-1,4%	189,0
Valle Scrivia	1.220	-1,4%	117,6
Valle Stura	1.170	-0,7%	131,3
GENOVA Comune	**2.301**	**-4,1%**	**135,8**
GENOVA Provincia	**2.431**	**-3,2%**	**139,9**

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Genova

Figura 12: Macroaree urbane di Genova

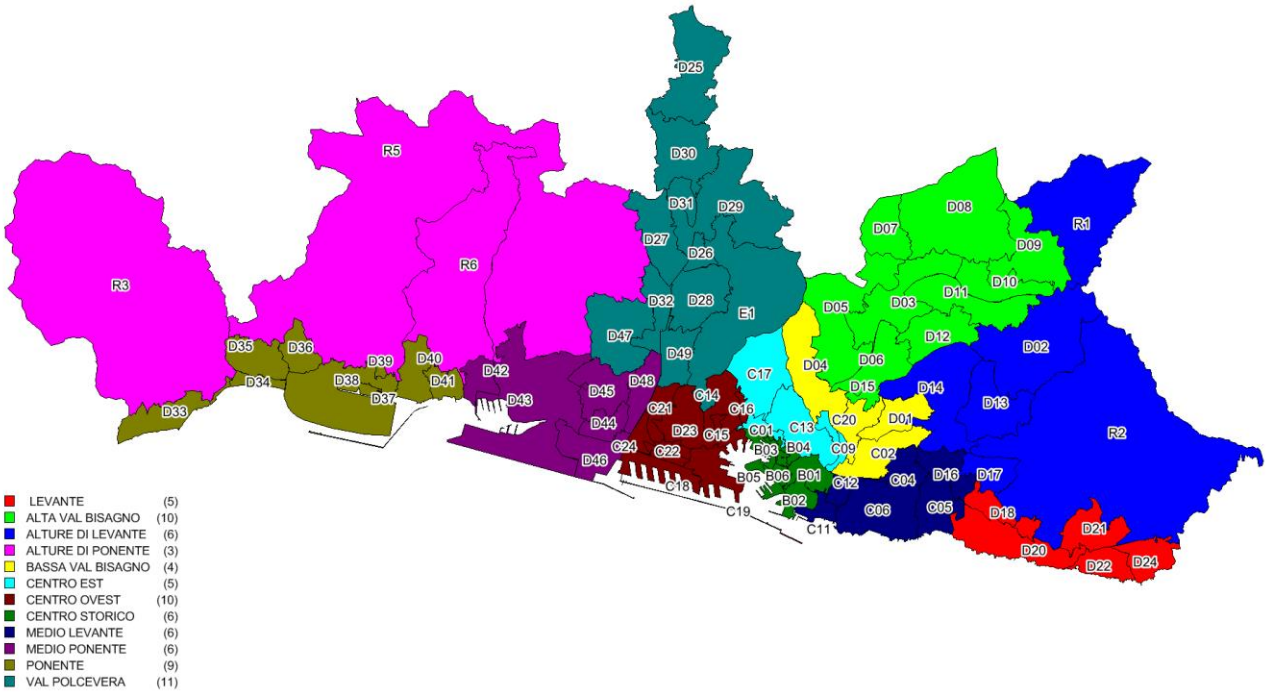


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro Storico	406	3,3%	6,1%	2,11%	0,04
Centro Est	741	28,4%	11,2%	2,27%	0,50
Centro Ovest	575	37,9%	8,7%	1,85%	0,48
Medio Levante	960	28,8%	14,5%	2,13%	0,46
Levante	465	19,9%	7,0%	2,11%	0,34
Medio Ponente	556	13,6%	8,4%	1,98%	0,20
Ponente	505	14,7%	7,6%	1,78%	0,14
Bassa Val Bisagno	887	28,7%	13,4%	2,10%	0,46
Alta Val Bisagno	398	31,0%	6,0%	1,89%	0,41
Val Polcevera	547	26,1%	8,2%	1,64%	0,33
Alture di Levante	87	55,3%	1,3%	1,90%	0,67
Alture di Ponente	56	10,9%	0,8%	1,46%	0,13
ND	450	8,4%	6,8%	2,83%	0,73
GENOVA Comune	**6.631**	**22,9%**	**100,0%**	**2,02%**	**0,37**

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.724	-2,2%	1,21
Centro Est	2.273	-5,2%	1,01
Centro Ovest	1.380	-5,8%	0,61
Medio Levante	3.097	-4,3%	1,38
Levante	4.243	-3,6%	1,89
Medio Ponente	2.363	-4,0%	1,05
Ponente	2.308	-4,7%	1,03
Bassa Val Bisagno	1.667	-7,4%	0,74
Alta Val Bisagno	1.698	-9,1%	0,76
Val Polcevera	1.381	-7,5%	0,62
Alture di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Alture di Ponente	929	-0,7%	0,41
ND	-	-	-
GENOVA Comune	**2.245**	**-5,0%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

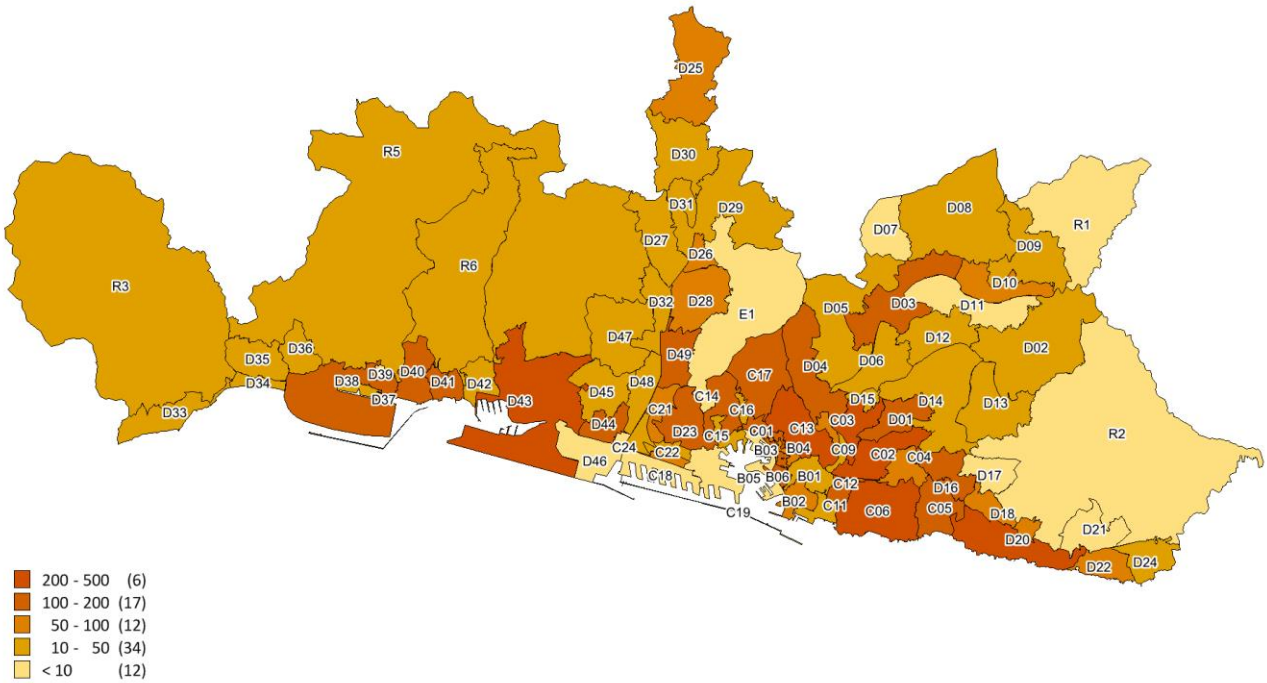


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

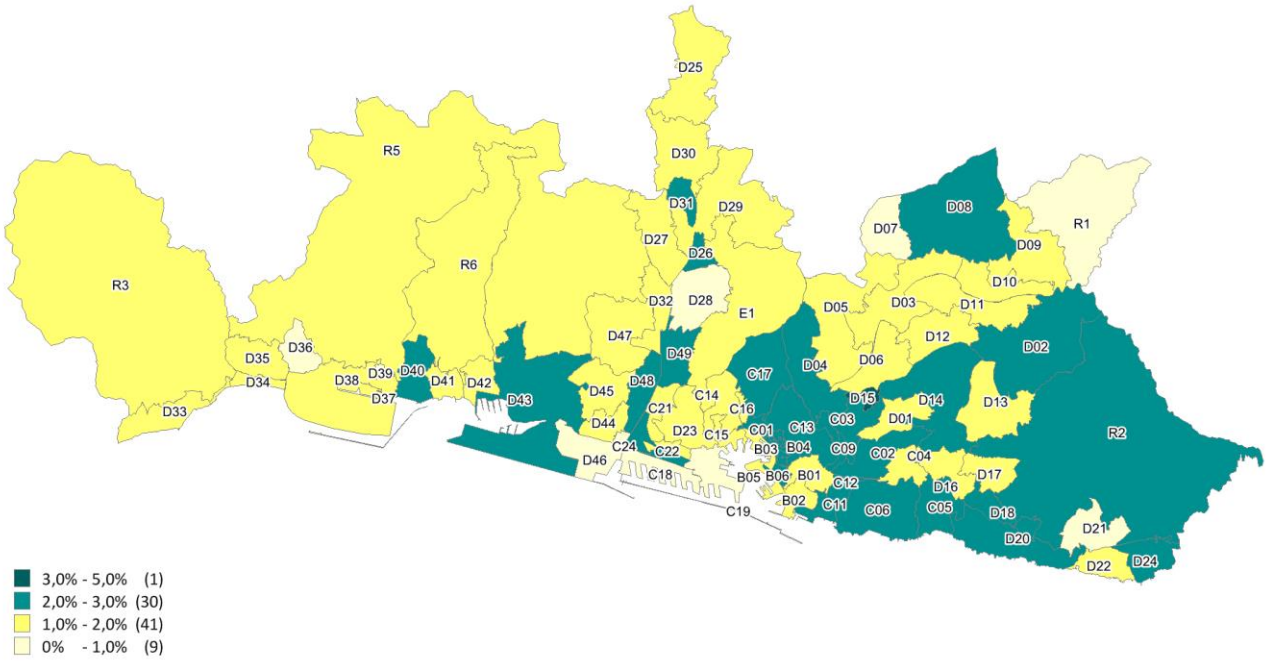


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

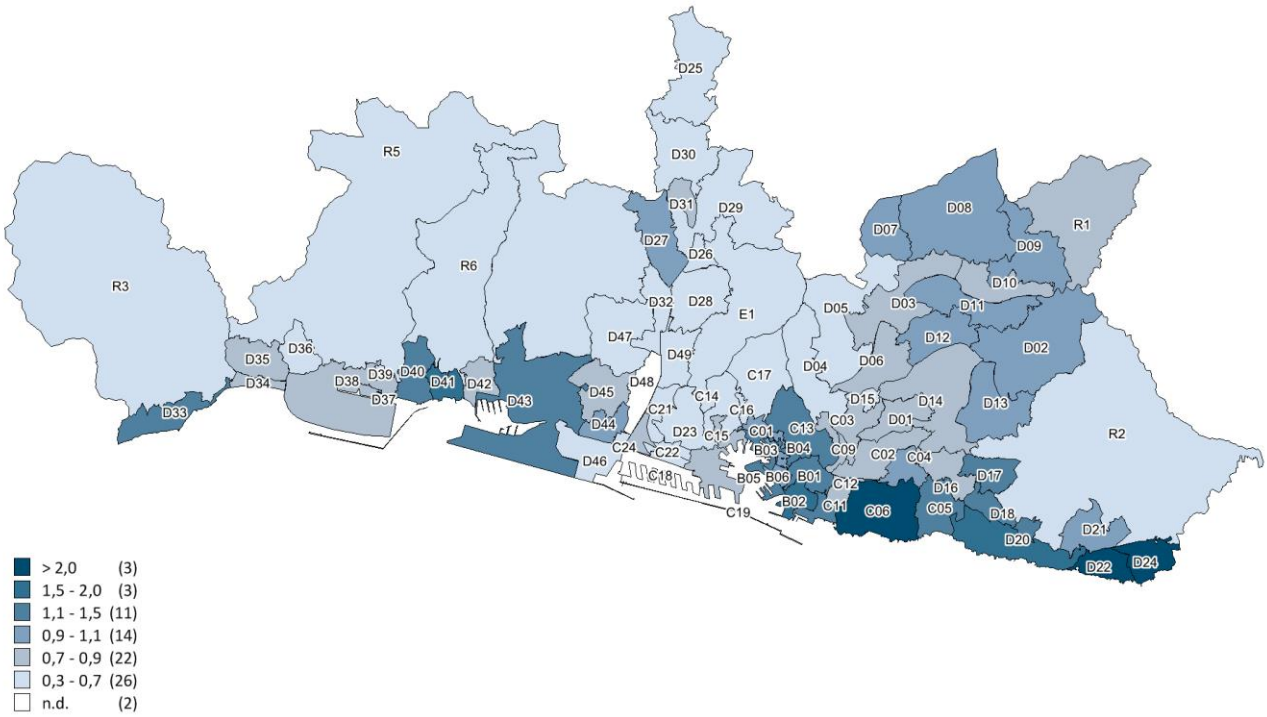


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B01	CENTRO PORTORIA	34	8,6%	1,44%	3.054	-3,0%
B02	CARIGNANO	65	15,1%	1,79%	4.109	-2,7%
B03	PRÈ - MADDALENA	139	-1,7%	2,65%	2.175	-2,2%
B04	GARIBALDI - S. LORENZO	53	22,3%	2,41%	3.113	-3,2%
B05	PORTO ANTICO - DARSENA	6	50,0%	1,52%	2.500	-2,9%
B06	MOLO - SARZANO	108	-6,7%	2,02%	2.038	-0,3%
	Centro Storico	**406**	**3,3%**	**2,11%**	**2.724**	**-2,2%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C01	PRINCIPE CASTELLETTO	100	36,6%	2,84%	2.229	-7,1%
C09	VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA	48	19,6%	2,61%	1.913	-5,0%
C13	MANIN - S. NICOLA - CASTELLETTO	317	23,2%	2,14%	2.925	-2,9%
C17	OREGINA	196	30,2%	2,14%	1.556	-9,8%
C20	VIA MONTALDO - BOBBIO	80	42,8%	2,37%	1.594	-7,6%
	Centro Est	**741**	**28,4%**	**2,27%**	**2.273**	**-5,2%**

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Centro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C14	S. TEODORO	145	49,9%	1,96%	1.550	-5,3%
C15	ANGELI - VENEZIA	39	10,2%	1,50%	1.613	-1,5%
C16	LAGACCIO	33	9,0%	1,86%	1.313	-5,0%
C18	PORTO	0	-	0,00%	nq	nd
C19	S. BENIGNO	6	0,0%	0,89%	1.688	-3,6%
C21	ROLANDO - FILLAK	65	49,0%	1,55%	1.160	-11,6%
C22	CANTORE	13	44,4%	1,72%	1.558	-8,3%
C23	BURANELLO - SAMPIERDARENA	66	30,5%	2,04%	1.119	-7,3%
C24	FIUMARA - ERIDANIA - ANSALDO	12	11,4%	2,08%	1.906	-1,6%
D23	SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE	197	45,6%	1,98%	1.319	-5,4%
	Centro Ovest	**575**	**37,9%**	**1,85%**	**1.380**	**-5,8%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Medio Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C04	S. MARTINO	70	13,5%	1,74%	2.044	-7,1%
C05	STURLA	185	29,6%	2,22%	2.842	-3,7%
C06	ALBARO - BOCCADASSE	329	26,6%	2,15%	4.631	-2,4%
C11	FOCE MARE	44	31,7%	2,17%	3.117	-4,3%
C12	FOCE - MONTEVIDEO	177	40,5%	2,45%	1.950	-8,8%
D16	BORGORATTI	154	27,3%	1,92%	1.981	-7,8%
	Medio Levante	**960**	**28,8%**	**2,13%**	**3.097**	**-4,3%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D18	QUARTO ALTA	60	48,2%	2,08%	2.506	-3,6%
D20	QUARTO - QUINTO	316	25,4%	2,24%	4.275	-3,5%
D21	VIA DEL COMMERCIO	2	100,0%	0,77%	2.213	0,0%
D22	NERVI	63	-15,9%	1,72%	5.275	-4,5%
D24	S. ILARIO	24	23,1%	2,10%	5.400	-1,2%
	Levante	**465**	**19,9%**	**2,11%**	**4.243**	**-3,6%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Medio Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D42	MULTEDO	21	11,9%	1,52%	1.988	-1,2%
D43	SESTRI PONENTE	409	16,3%	2,10%	2.531	-3,3%
D44	CORNIGLIANO	106	-1,2%	1,69%	2.130	-6,9%
D45	CORNIGLIANO ALTA	10	30,4%	1,78%	1.725	-1,4%
D46	CORNIGLIANO INDUSTRIALE - ACCIAIERIE	0	-	0,00%	1.065	0,0%
D48	CAMPI	10	150,0%	2,71%	nq	nd
	Medio Ponente	**556**	**13,6%**	**1,98%**	**2.363**	**-4,0%**

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D33	VESIMA E CREVARI	12	26,3%	1,55%	2.925	-1,5%
D34	VOLTRI CENTRO STORICO	41	-3,0%	1,92%	1.600	-1,9%
D35	VOLTRI	40	99,7%	1,33%	1.650	0,0%
D36	CEEP DI PRÀ	20	27,8%	0,77%	1.065	0,0%
D37	PRÀ PALMARO	133	-1,6%	1,90%	1.756	-3,4%
D38	PRÀ CENTRO STORICO	21	64,0%	1,90%	1.819	-4,6%
D39	LAVATRICI	6	478,0%	0,86%	1.065	0,0%
D40	PEGLI - VIALE MODUGNO	109	8,3%	2,32%	3.194	-4,6%
D41	PEGLI - PIAZZA BONAVINO	123	19,6%	1,95%	3.472	-7,7%
	Ponente	**505**	**14,7%**	**1,78%**	**2.308**	**-4,7%**

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Bassa Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C02	S. FRUTTUOSO	342	28,5%	2,14%	1.738	-5,4%
C03	MARASSI	257	37,9%	2,35%	1.744	-9,7%
D01	QUEZZI - FEREGGIANO	141	22,9%	1,74%	1.563	-5,7%
D04	PARENZO - GINESTRE VECCHIA	147	20,4%	2,03%	1.513	-10,0%
	Bassa Val Bisagno	**887**	**28,7%**	**2,10%**	**1.667**	**-7,4%**

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Alta Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D03	MOLASSANA	170	41,9%	1,95%	1.594	-13,6%
D05	GAVETTE - TRENSASCO - CIMITERO DI STAGLIENO	24	4,4%	1,94%	1.175	-11,3%
D06	VOLPARA - MONTESIGNANO - TERPI	38	47,0%	1,61%	1.600	-8,6%
D07	PINO SOPRANO E SOTTANO	3	-63,0%	0,85%	2.242	-3,2%
D08	CARTAGENOVA - VALLE GEIRATO	19	58,3%	2,08%	2.121	-3,6%
D09	S.M. DI STRUPPA - S. SIRO - S. COSIMO - AGGIO - CRETO	16	15,6%	1,40%	2.321	-3,3%
D10	STRUPPA - PRATO - DORIA - GIRO DEL FULLO	66	94,4%	1,93%	1.706	-9,0%
D11	SPONDA SINISTRA ALTA VAL BISAGNO	9	50,0%	1,30%	2.192	0,0%
D12	S. EUSEBIO	27	-22,9%	1,82%	2.146	-3,9%
D15	BISCIONE TU. B (V. LORIA V. FEA)	27	-3,6%	3,19%	1.065	0,0%
	Alta Val Bisagno	**398**	**31,0%**	**1,89%**	**1.698**	**-9,1%**

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Val Polcevera

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D25	PONTEDECIMO - CESINO	82	0,0%	1,70%	1.531	-5,0%
D26	BOLZANETO	83	65,4%	2,28%	1.488	-8,8%
D27	MURTA	21	60,4%	1,76%	2.258	-3,2%
D28	BEGATO	61	-14,8%	0,87%	1.075	-10,4%
D29	VAL SECCA	17	87,3%	1,37%	1.075	-10,4%
D30	S. QUIRICO	28	67,8%	1,85%	1.313	0,0%
D31	S. BIAGIO	15	76,5%	2,35%	1.813	0,0%
D32	FEGINO	12	2,1%	1,29%	1.150	-4,2%
D47	BORZOLI	19	-3,3%	1,04%	1.538	0,0%
D49	RIVAROLO	198	41,4%	2,06%	1.388	-10,8%
E1	BEGATO - GEMINIANO - FREGOSO	9	-4,4%	1,02%	1.444	-1,3%
	Val Polcevera	**547**	**26,1%**	**1,64%**	**1.381**	**-7,5%**

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D02	BAVARI	31	76,8%	2,38%	2.063	-8,8%
D13	ALTA VALLE STURLA	17	13,8%	1,60%	2.063	-4,1%
D14	S.FRUTTUOSO ALTA	26	30,0%	2,10%	1.650	-2,9%
D17	APPARIZIONE	9	94,4%	1,12%	2.775	0,0%
R1	CONFINE CON DAVAGNA AAB.B (LOCALITA`NOCETO)	1	nd	0,90%	1.575	0,0%
R2	MONTE FASCE - PRATI DI BAVARI	5	nd	2,78%	1.513	-0,8%
	Alture di Levante	**87**	**55,3%**	**1,90%**	**2.043**	**-4,2%**

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
R3	VAL CERUSA	22	106,4%	1,51%	783	2,3%
R5	ENTROTERRA DI VOLTRI E PRA` - SESTRI ALTURE	25	17,0%	1,66%	850	-2,9%
R6	VAL VARENNA	10	-49,5%	1,03%	1.288	-1,0%
	Alture di Ponente	**56**	**10,9%**	**1,46%**	**929**	**-0,7%**

FOCUS provinciale - Imperia

La Provincia di Imperia ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.155 km^2.

La provincia è stata suddivisa in 6 macroaree oltre il Capoluogo.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base alle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia sono rappresentate di fatto 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Capoluogo (Imperia), Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelia a ovest; la fascia intermedia con le macroaree Colline valle Impero e Colline Sanremesi; la fascia interna con la macroarea Comuni Montani. Le peculiarità della fascia costiera hanno nel tempo determinato un uso prevalente a scopo turistico delle zone rivierasche, con presenza rilevante di unità immobiliari "seconde case" nonché attività turistico-ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari) utilizzate, oltre che nella stagione estivo-balneare, anche in altri periodi dato il clima mite e i collegamenti con località del Piemonte e della Lombardia. Quanto sopra ha in genere comportato, nella fascia litoranea, una domanda storicamente preponderante sull'offerta, che unita alla propensione per l'investimento immobiliare ha determinato nel passato delle quotazioni anche elevate.

La Tabella 25 evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2016, nell'intera Provincia di Imperia, sono state 3.027, con una variazione percentuale positiva rispetto al 2015 di +19,0%; tale dato rappresenta l'1,49% dello *stock* immobiliare compravenduto nel 2016 nello stesso ambito provinciale (IMI). In particolare le macroaree interessate dal rialzo positivo delle NTN sono Colline Sanremesi (+31,7%), Intemelia (+29,1%), a seguire Dianese (+21,3%), Capoluogo (+20,4%) e Riviera dei Fiori (+20,1%) dove è rilevante la presenza della Città di Sanremo; in flessione invece la variazione di NTN per le macroaree Colline Valle Impero (-11,0%) e Comuni Montani (-7,1%).

Si osserva che il numero di transazioni normalizzate nella macroarea Riviera dei Fiori, in cui ricade la città di Sanremo, sono state 1.427 e rappresentano ben il 47,13% di tutte le transazioni avvenute in provincia; quelle della macroarea Capoluogo sono state 454, con un'incidenza a livello provinciale del 15,01%.

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia rimane inferiore a 1,5%, è generalizzato un incremento rispetto al 2015 contenuto tra +0,26% e +0,37% con uniche diminuzioni nelle macroaree Colline Valle Impero (-0,13%) e Comuni Montani (-0,08%), peraltro meno rappresentative per *stock* immobiliare e NTN.

Nelle Figure 17 e 18 è rappresentata graficamente la tendenza in aumento, rispetto al 2015, della numerosità delle transazioni NTN e dell'intensità del mercato immobiliare IMI.

A fronte dell'aumento percentuale delle NTN, le quotazioni medie nel 2016 rispetto al 2015 subiscono, a livello provinciale, una diminuzione percentuale pari a -0,7%. Ad eccezione dell'assenza di variazione che si registra per le macroaree Colline Sanremesi, Comuni Montani), nelle altre la flessione della quotazione media di mercato varia tra lo -0,3% (Dianese) e il -1,0% (Intemelia), con la macroarea Capoluogo che registra la diminuzione maggiore pari a -1,30%. L'andamento è rappresentato nella Figura 19.

Il Comune di Imperia, capoluogo di provincia, è suddiviso in 21 zone omogenee, di cui 3 extraurbane. In particolare, per le sue caratteristiche di origine, possiede due centri abitati separati "centro di Porto Maurizio" e "centro di Oneglia" che fino al 1923 costituivano, come gli antichi agglomerati urbani poi diventati centri frazionali, comuni autonomi.

Nella Tabella 27 è possibile osservare sia il numero di transazioni sia le quotazioni medie differenziate tra le diverse zone omogenee della città capoluogo. In particolare, rispetto al 2015, a fronte di un aumento di +20,4% del numero di transazioni normalizzate (NTN) a livello comunale, si riscontra una variazione negativa della quotazione media (-2,4%). Nello specifico, la Zona OMI C5 – a nord dell'ex tracciato ferroviario, a sud dell'autostrada, Castelvecchio, argini torrente Impero - ha registrato la maggior variazione negativa della quotazione media (-6,5%) con però un aumento percentuale delle NTN rispetto al 2015 (+26,4%): è una zona semicentrale caratterizzata da edilizia eterogenea di tipologia mista (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva/artigianale); da dicembre 2016 è entrata in funzione la nuova stazione ferroviaria di Imperia. Una variazione percentuale negativa (-5,1%) della quotazione media è stata registrata anche nella zona centrale ovest di Imperia, Zona OMI B3 – centro di Porto Maurizio, San Lazzaro, Borgo Prino, Via Martiri della Libertà, Piazza Roma e dintorni - dove è ancora in calo, rispetto al 2015, anche la variazione percentuale delle NTN (-22,5%). In altre quattro zone si evidenziano variazioni percentuali negative della quotazione media, contenute tra -1,5% e -3,8%; in nessuna zona OMI si registra un incremento del valore di mercato.

La provincia – Imperia

Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia

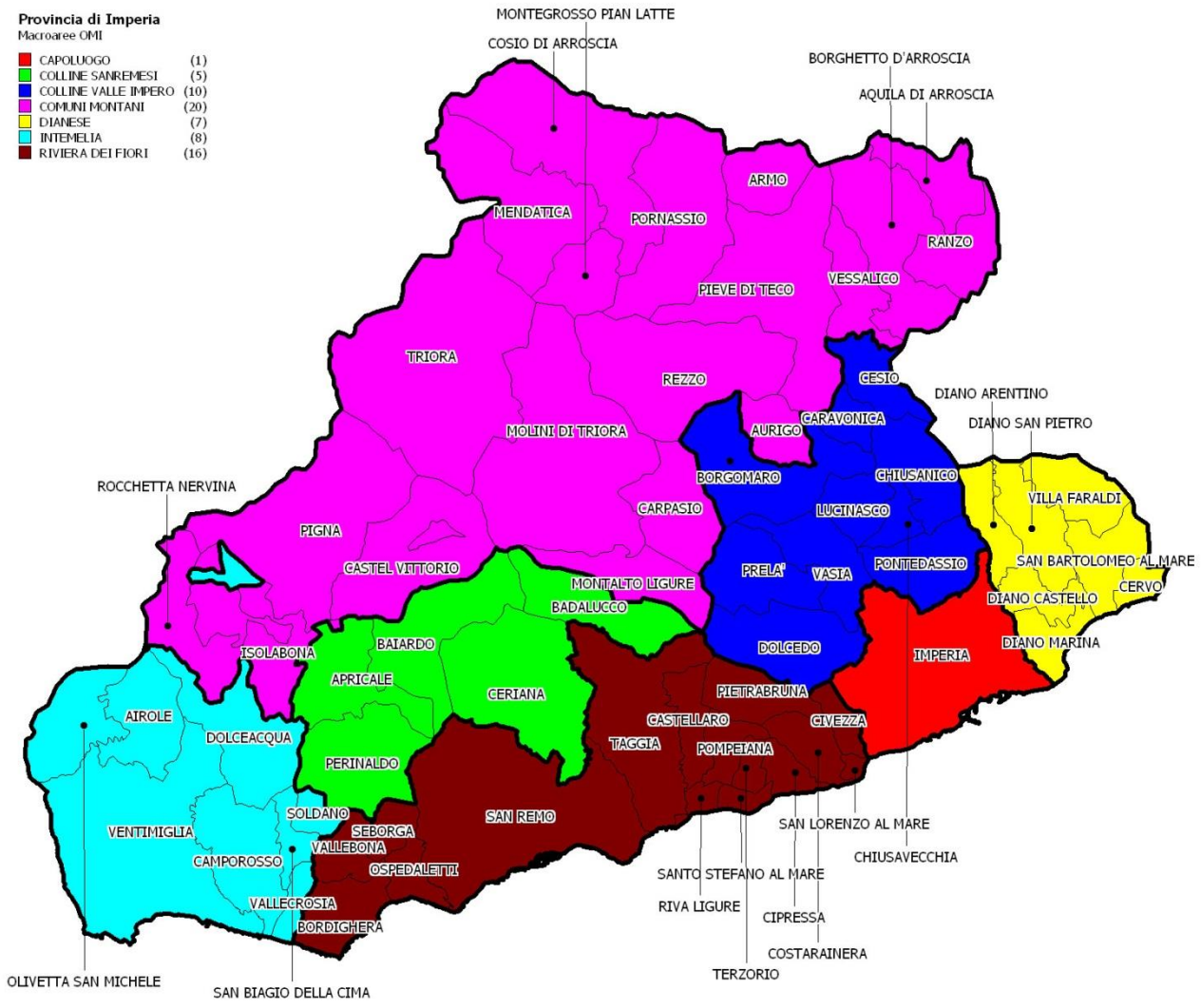


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Colline Sanremesi	104	31,7%	3,45%	1,58%	0,37
Colline Valle impero	86	-11,0%	2,83%	1,01%	-0,13
Comuni Montani	145	-7,1%	4,78%	0,99%	-0,08
Dianese	364	21,3%	12,02%	1,53%	0,26
Intemelia	447	29,1%	14,78%	1,46%	0,32
Riviera dei Fiori	1.427	20,1%	47,13%	1,58%	0,26
IMPERIA Comune	**454**	**20,4%**	**15,01%**	**1,59%**	**0,26**
IMPERIA Provincia	**3.027**	**19,0%**	**100,00%**	**1,49%**	**0,23**

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

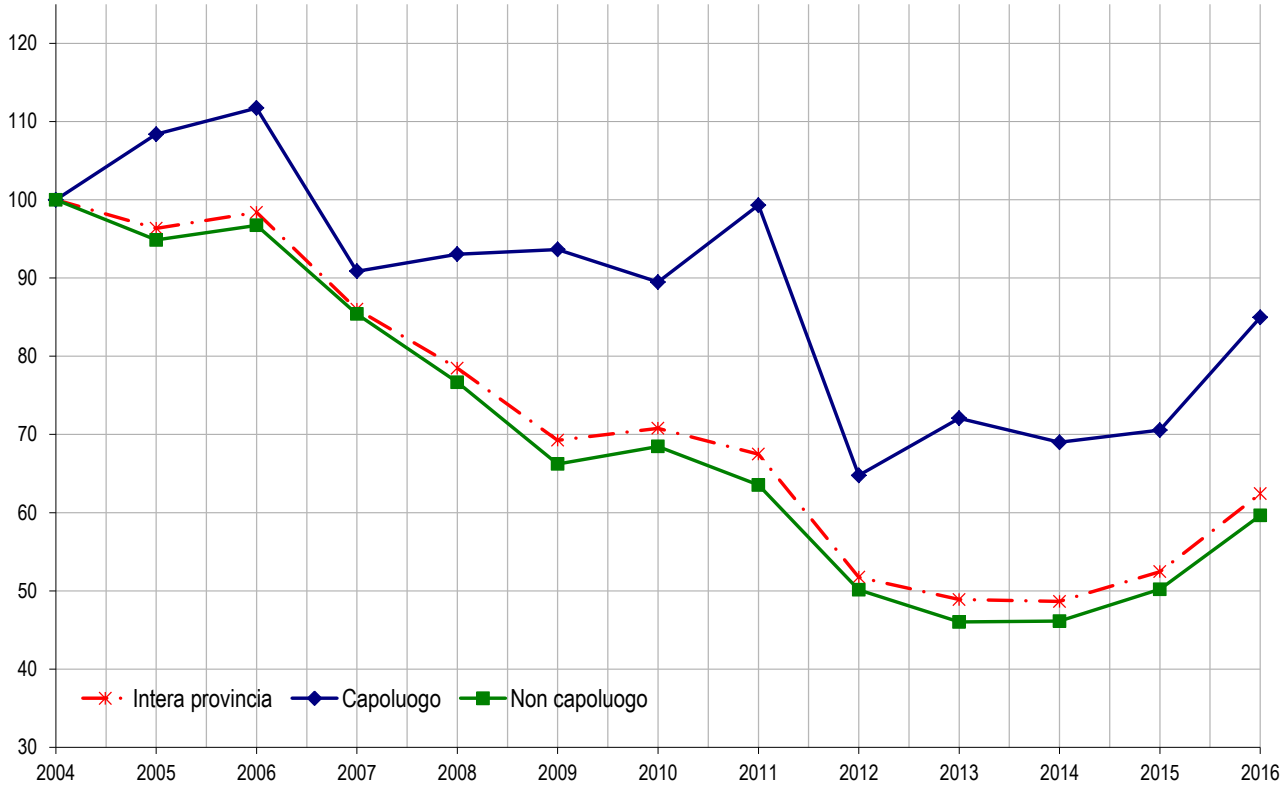


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

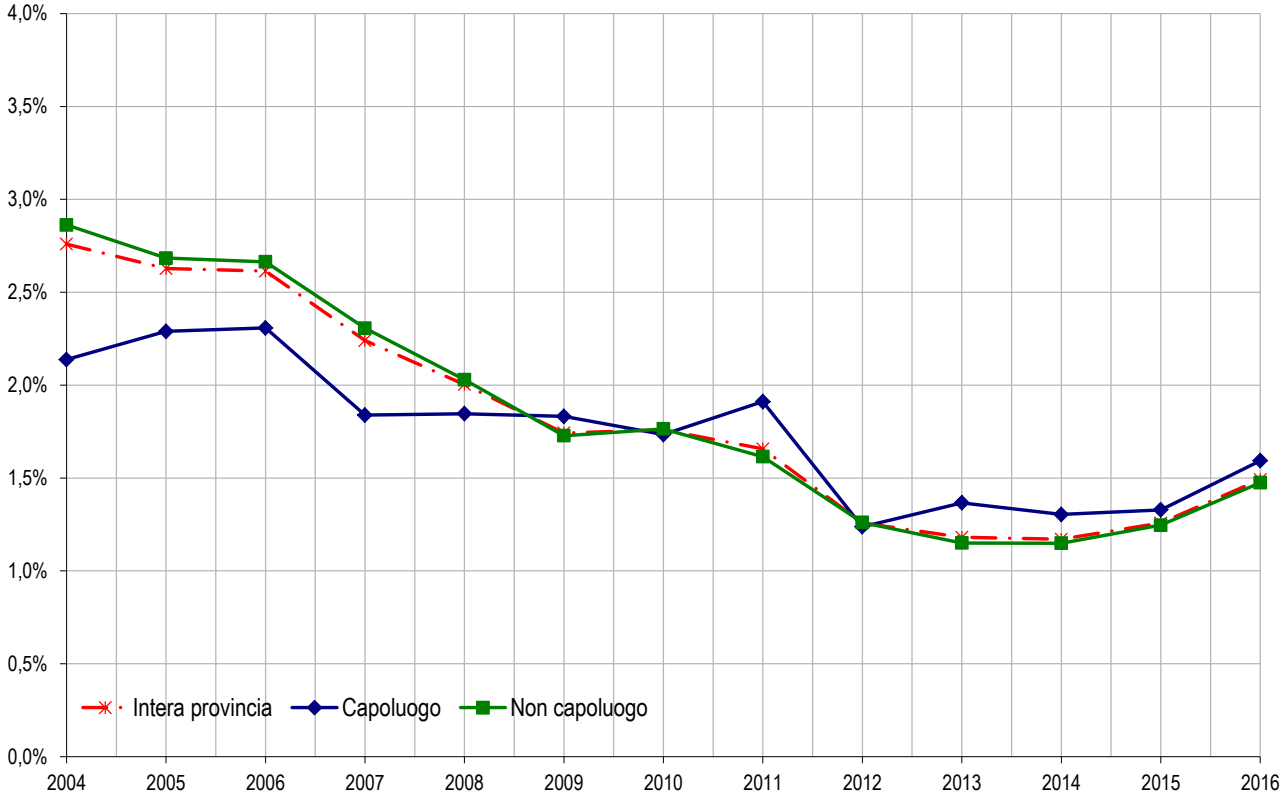
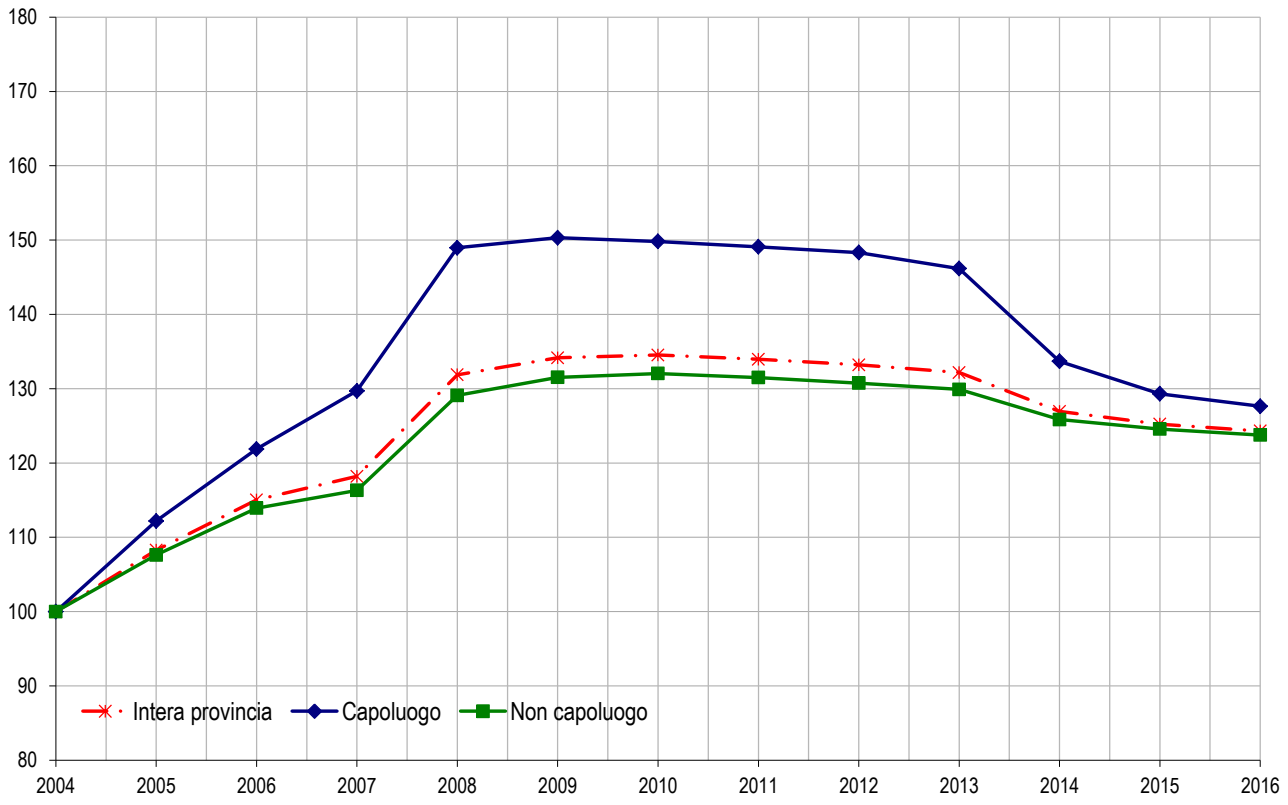


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Colline Sanremesi	1.078	0,0%	119,8
Colline Valle impero	1.184	-0,6%	120,5
Comuni Montani	822	0,0%	115,8
Dianese	3.154	-0,3%	119,1
Intemelia	2.108	-1,0%	140,3
Riviera dei Fiori	2.675	-0,7%	122,1
IMPERIA Comune	**2.414**	**-1,3%**	**127,6**
IMPERIA Provincia	**2.361**	**-0,7%**	**124,3**

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Imperia

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO DI ONEGLIA A SUD DELLA FERROVIA, V.AGNESI FINO A BORGO PERI	48	18,7%	1,82%	2.494	-3,2%
B2	ZONE FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S.MORO	18	95,6%	2,12%	2.488	-1,5%
B3	CENTRO DI PORTO M.,S. LAZZARO, B. PRINO, V. MARTIRI, PIAZZA ROMA E DINTORNI	61	-22,5%	1,37%	2.530	-5,1%
C1	PRIMA FASCIA COLLINARE DI CAPO BERTA, VALLONE DI S. LUCIA, FINO A VILLA GROCK	42	83,7%	2,29%	2.593	-3,3%
C2	V.S.AGATA, V.AMORETTI, ARGINE DX, REG.BAITE`, STR.PRIV.POZZOLI	31	-21,8%	1,84%	2.303	-3,8%
C3	DA V. AURELIA A TRACCIATO AUTOSTRADALE, DA P.ZZA DELLA VITTORIA A V. ARTALLO	11	37,5%	1,02%	2.870	0,0%
C4	FASCIA LITORANEA OVEST, PRIMA FASCIA COLLINARE T. PRINO E FRAZ. POGGI	28	53,4%	2,05%	2.563	0,0%
C5	A NORD DELL`EX TRACCIATO FERROVIARIO A SUD DELL`AUTOSTRADA CASTELVECCHIO ARGINI IMPERO	59	26,4%	1,56%	1.792	-6,5%
C6	ZONA CARAMAGNA E ZONA PIANI	31	34,8%	1,36%	2.000	0,0%
C7	ZONA CASCINE	2	-50,0%	0,48%	3.070	0,0%
C10	ZONA CALVARIO, BORGO FONDURA, STRADA COLLA , SVINCOLO AUTOSTRADALE E VIA LITTARDI	34	58,1%	2,25%	2.810	0,0%
C11	DA V. ARTALLO A STRADA COLLA, PRIMO TRATTO VALLE T. CARAMAGNA	22	110,6%	1,79%	2.438	0,0%
D1	PERIFERIA EST DI ONEGLIA	4	-27,3%	1,04%	2.750	0,0%
D2	ZONA BARDELLINI CASON DELLA GUARDIA , FR. BORGO S. AGATA E ARTALLO	12	33,3%	1,31%	2.163	0,0%
D3	A MONTE DELLE FRAZ. CARAMAGNA, PIANI E POGGI, FRAZ. TORRAZZA	20	143,8%	1,54%	2.144	0,0%
D7	A NORD DI CASTELVECCHIO, ARGINE DX, VIA NAZIONALE , FR. BORGO D`ONEGLIA E COSTA D`ONEGLIA	11	-33,0%	0,64%	1.883	0,0%
E1	SUBURBANA, FR. MOLTEDO E MONTEGRAZIE, STRADA CIOSA	17	96,1%	2,02%	1.767	0,0%
nd	nd	1	-81,8%	1,00%	nd	nd
R1	LIMITE NORD DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N 5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	3	50,0%	2,94%	1.575	0,0%
R2	LIMITE EST DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,00%	nq	nd
R3	LIMITE OVEST DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,00%	nq	nd
	IMPERIA	**454**	**20,4%**	**1,59%**	**2.312**	**-2,4%**

FOCUS provinciale – La Spezia

La provincia della Spezia si sviluppa su una superficie di circa 881 Km^2 ed è caratterizzata da aspetti geografici eterogenei, tale eterogeneità si ripercuote anche sugli aspetti economici.

La Provincia della Spezia è stata suddivisa in 5 macroaree più il Capoluogo.

Le NTN nel corso del 2016 risultano essere pari a 2.427, con un aumento, rispetto all'anno precedente, globalmente pari a + 22,0%; in particolare, con riferimento alla Tabella 28, si evidenzia che le macroaree con il maggior trend di aumento sono quelle della Riviera Spezzina di Levante (+34,0%) e quella del Capoluogo (+31,6%), di segno opposto risulta la macroarea Media e Bassa Val di Vara ove il trend è negativo (-10,1%).

Per quanto concerne lo *stock* compravenduto, provincialmente si attesta all' 1,64%, con un picco nel Capoluogo di 2,18%, è generalizzato un aumento rispetto al 2015 con esclusione della macroarea della Media e Bassa Val di Vara.

Significativa è la dinamicità del mercato residenziale nel Capoluogo, nella Riviera Spezzina di Levante ed in generale di tutta la fascia costiera, nonché nell'area della Val di Magra.

Nelle Figure 21 e 22 è ben rappresentata la tendenza in aumento rispetto al 2015, sia di numerosità delle transazioni (NTN) che di intensità del mercato immobiliare (IMI).

A fronte dell'aumento delle NTN, le quotazioni, in riferimento al 2015, rilevano delle percentuali in negativo, che a livello provinciale risulta essere pari al – 2,2%, ma con un picco nella zona della Val di Magra del -3,8%.

Percentuali di riduzione più contenute nelle quotazioni si rilevano nelle macroaree della Riviera Spezzina di Levante (-1,3%) e della Riviera Spezzina di Ponente (-1,0%), il capoluogo registra la flessione maggiore pari al -2,4%.

Il capoluogo è suddiviso in 21 zone omogenee, nella Tabella 30 sono indicate le variazioni in termini di NTN, IMI e quotazioni di ogni singola zona del capoluogo.

Le NTN nel corso del 2016 che hanno interessato il comune capoluogo sono 1.151, con un aumento, rispetto all'anno precedente, pari a + 31,6%; analizzando le singole zone si rileva come l'andamento delle variazioni NTN rispetto al 2015 sia eterogeneo.

A livello di variazione delle quotazioni nell'ambito del capoluogo rispetto al 2015 tutte le zone sono state interessate da una contrazione dei valori, le diminuzioni maggiori si rilevano nelle zone B4 – Centro Storico (-5,0%) e B6 - Zona Stazione-Quartiere Umbertino- Viale Aldo Ferrari (-4,5%).

La provincia – La Spezia

Figura 20: Macroaree provinciali di La Spezia

Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta Val di Vara	55	12,8%	2,27%	0,63%	0,07
Media e Bassa Val di Vara	177	-10,1%	7,29%	1,12%	-0,13
Riviera Spezzina di Levante	286	34,0%	11,80%	1,59%	0,40
Riviera Spezzina di Ponente	173	3,6%	7,13%	1,09%	0,03
Val di Magra	585	19,9%	24,10%	1,57%	0,25
LA SPEZIA Comune	**1.151**	**31,6%**	**47,41%**	**2,18%**	**0,52**
LA SPEZIA Provincia	**2.427**	**22,0%**	**100,00%**	**1,64%**	**0,29**

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

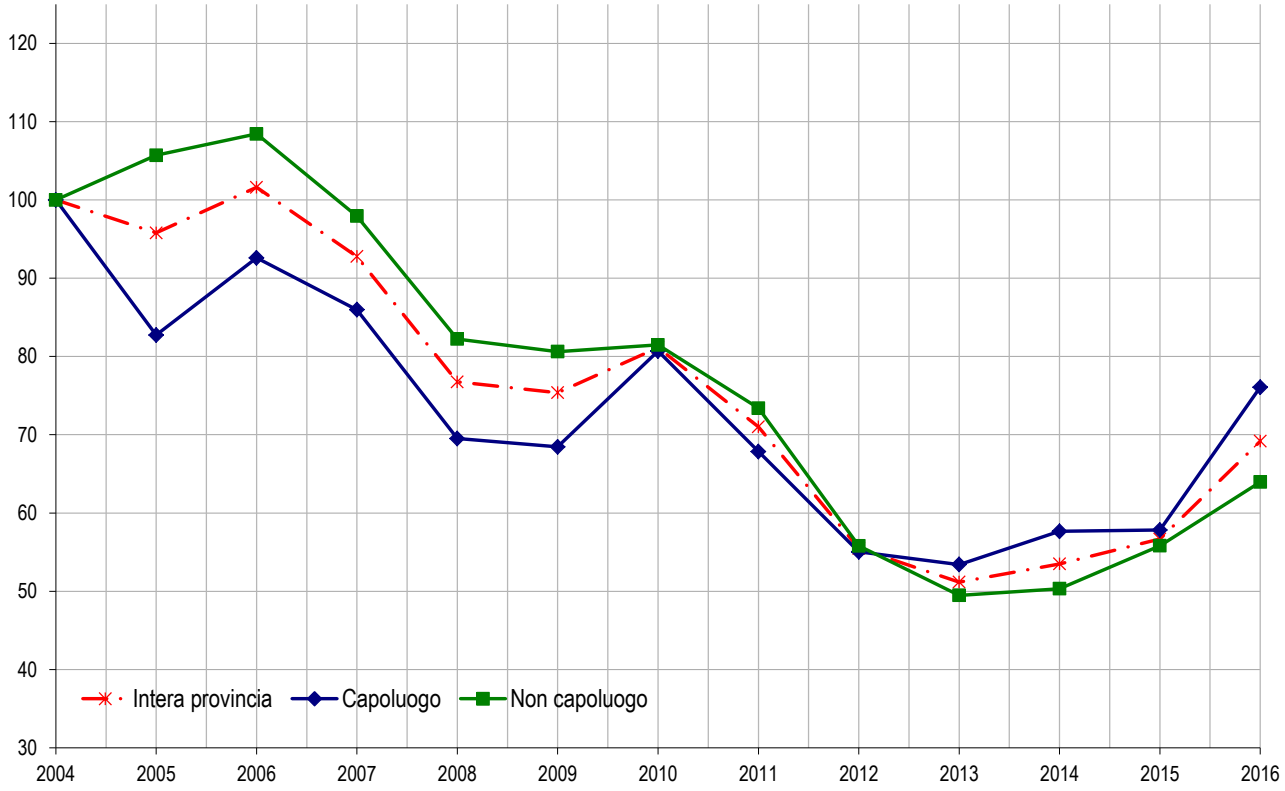


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

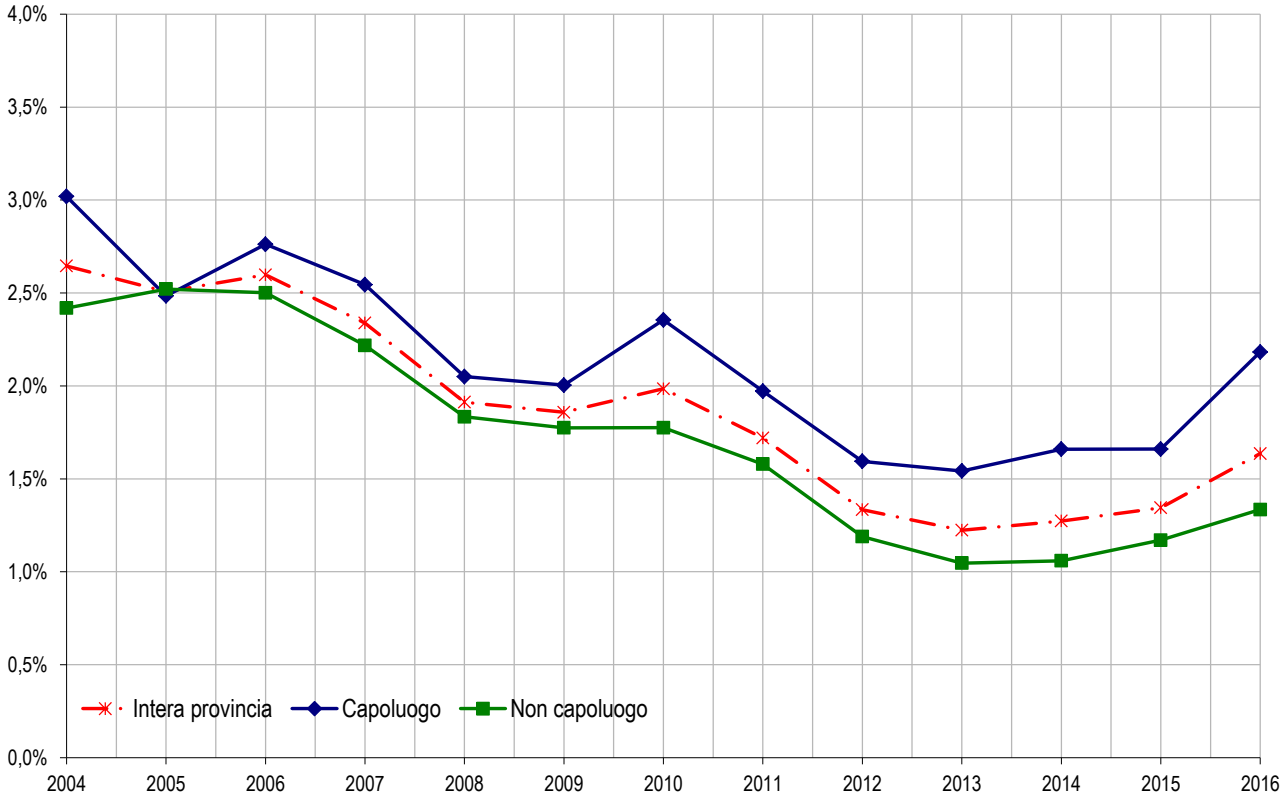
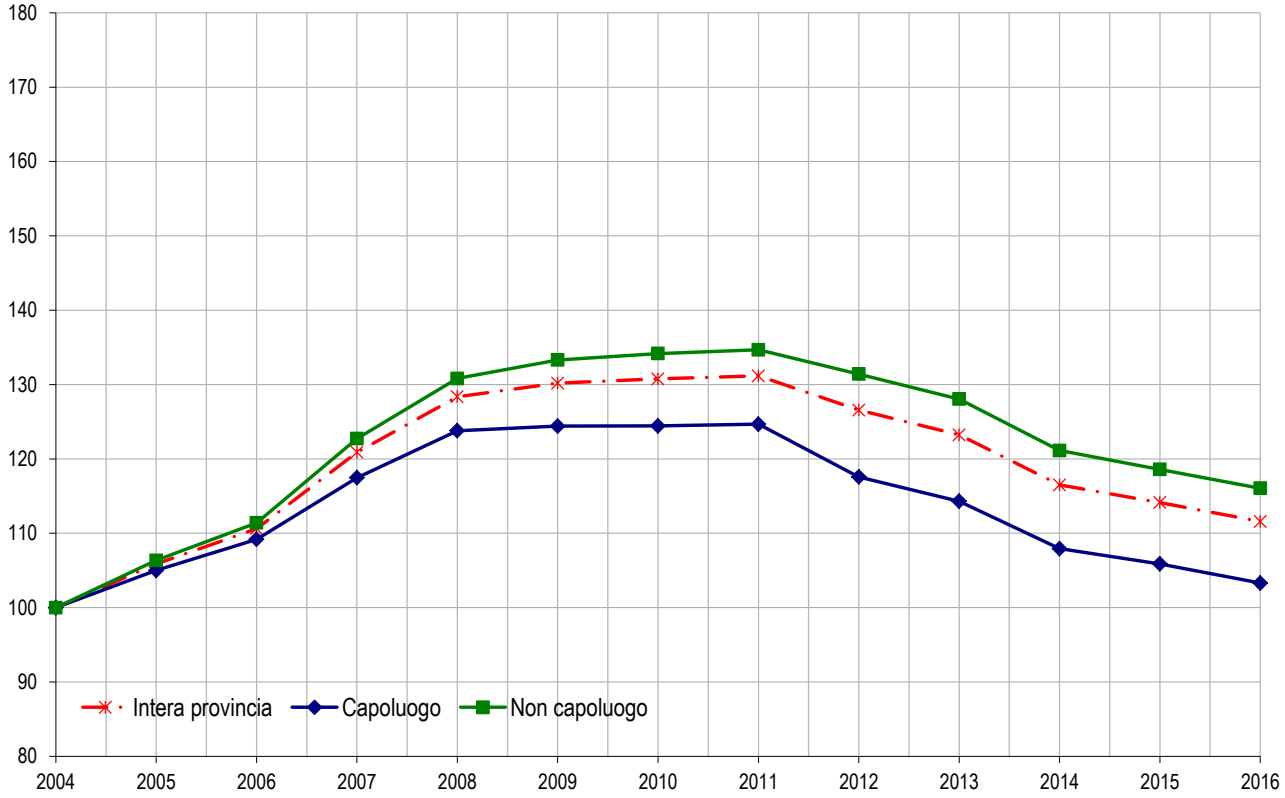


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Alta Val di Vara	950	-2,7%	121,4
Media e Bassa Val di Vara	1.096	-2,7%	114,3
Riviera Spezzina di Levante	2.885	-1,3%	118,9
Riviera Spezzina di Ponente	3.270	-1,0%	120,4
Val di Magra	1.424	-3,8%	109,5
LA SPEZIA Comune	**1.662**	-2,4%	**103,3**
La SPEZIA Provincia	**1.820**	**-2,2%**	**111,6**

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – La Spezia

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B4	CENTRO STORICO	166	24,6%	2,63%	2.058	-5,0%
B5	VIA DEI COLLI VIA MAZZINI PIAZZA EUROPA PIAZZA VERDI VIA CHIODO	32	52,8%	2,16%	3.031	-0,2%
B6	ZONA STAZIONE QUARTIERE UMBERTINO VIALE ALDO FERRARI	48	31,4%	1,53%	1.313	-4,5%
B7	ZONA OSPEDALE	122	39,7%	2,99%	1.494	-2,8%
C3	MAZZETTA MIGLIARINA BRAGARINA CANALETTO	226	28,5%	2,24%	1.738	-2,6%
C4	VALDELLORA EX AREA IP VIA VAILUNGA VIA FONTEVIVO LOC. CENTO	45	75,4%	2,25%	1.625	-1,3%
C5	VICCI SCORZA REBOCCO CHIAPPA PEGAZZANO FABIANO	266	29,2%	2,27%	1.688	-1,0%
D4	BUONVIAGGIO FAVARO PIEVE TERMO FOSSAMASTRA	94	62,5%	1,74%	1.458	-2,2%
D5	MONTEPERTICO FELETTINO ISOLA	12	-30,3%	1,59%	1.825	-3,1%
D6	SARBIA MARINASCO FOCE COREGNA FABIANO ALTO	30	-1,7%	1,52%	2.008	-2,8%
D7	ACQUASANTA MAROLA CADIMARE	52	33,5%	2,75%	1.975	-4,2%
D8	RUFFINO MUGGIANO	18	59,1%	1,97%	1.500	-3,7%
E6	PITELLI	9	2,4%	1,11%	1.650	-3,4%
E7	SAN VENERIO CAROZZO	11	215,3%	2,28%	1.721	-2,6%
E8	BIASSA	1	-57,1%	0,21%	1.325	-2,5%
E9	CAMPIGLIA	3	33,5%	1,45%	1.288	-1,9%
nd	nd	3	-211,0%	10,50%	nd	nd
R1	FASCIA COLLINARE NORD OVEST DA MONTALBANO A CASTELLANA	11	5,0%	1,82%	1.358	-1,8%
R2	FASCIA COLLINARE NORD EST MONTEFOSCO	-	-	nd	1.392	-1,8%
R3	FASCIA COLLINARE EST BRIGOLA	2	-70,7%	0,91%	1.363	-1,5%
R4	FASCIA COLLINARE EST BERSAGLIO VALLESCURA	1	-	1,49%	906	-2,0%
R5	FASCIA COLLINARE NORD VALDURASCA	1	-66,7%	0,68%	1.175	-2,1%
	LA SPEZIA	**1.151**	**31,6%**	**2,18%**	**1.725**	**-2,6%**

FOCUS provinciale - Savona

La provincia di Savona ha un territorio con insediamenti eterogeni, collegati alle diverse realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.546 Km^2.

La conformazione fisica del territorio provinciale ha visto affiancarsi ad attività di tipo industriale ed agricolo (ora in crisi) che si sono sviluppate per lo più in prossimità del capoluogo, nella piana di Albenga e nell'entroterra, un notevole utilizzo delle zone rivierasche a scopo turistico, con la preponderante ed importante realizzazione di "seconde case", nonché di attività turistico ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari). La vicinanza con le principali città del Piemonte e della Lombardia, ne ha fatto, negli anni, meta preferita del turismo, legata alla comodità di utilizzare le seconde case, oltre che per i periodi di ferie "lunghi" anche per soggiornare durante i fine settimana e alcune festività.

Quanto sopra ha comportato un'edificazione intensa in termini di insediamenti costieri, con realizzazione di numerosissimi compendi immobiliari adibiti quasi esclusivamente a "seconde case". La domanda, storicamente molto preponderante sull'offerta, unita alla propensione per l'investimento immobiliare, ha comportato, nelle zone rivierasche delle quotazioni immobiliari anche elevate.

La Provincia di Savona è stata suddivisa in 6 macroaree più il Capoluogo.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base a caratteristiche storiche, culturali, tipologiche e di influenza; è da evidenziare che le tre zone "rivierasche", ossia Riviera di Levante, Riviera di Ponente e Riviera di Estremo Ponente, sono le macroaree in cui è più importante il fenomeno sopra descritto. Si è scelto, oltre a considerare il capoluogo come macroarea a sé stante, di enucleare la macroarea Ingauna e la macroarea Sabatia in quanto, nella prima vi è una forte connotazione agricola (floricoltura) nella piana di Albenga, mentre la seconda vede la presenza di siti produttivi nonché del Porto Industriale di Vado Ligure.

Le NTN nel corso del 2016 risultano essere pari a 4.442, con un aumento, rispetto all'anno precedente, globalmente pari a + 33,1%; in particolare, con riferimento alla tabella 31, si evidenzia che le macroaree con il maggior trend di aumento sono quelle rivierasche, anche se globalmente si ha un aumento maggiore del 20% su tutte le macroaree. I massimi si registrano comunque nella Riviera di Levante e di Ponente, dove, storicamente, si concentrano maggiormente il turismo di fascia media.

Per quanto riguarda lo *stock* compravenduto, che provincialmente rimane inferiore al 2%, è generalizzato un aumento rispetto al 2015, pari a circa il +0,42%.

Nelle figure 25 e 26 è rappresentata graficamente la tendenza in aumento, rispetto al 2015, della numerosità delle transazioni NTN e dell'intensità del mercato immobiliare IMI

A fronte dell'aumento delle NTN, le quotazioni, in riferimento al 2015, invece rimangono pressoché stabili, se non con piccole percentuali in negativo, sempre minori all'1%, unica eccezione le macroaree Sabatia +0,8% e Riviera di Ponente +0,2%; il capoluogo registra la flessione maggiore pari a -0,6%.

Il capoluogo Savona è suddiviso in 19 zone omogenee, di cui due extraurbane. La città è caratterizzata dalla presenza anche di una gradevole zona costiera, che in parte è utilizzata come attività portuale da diporto ed industriale, in parte è dotata di una gradevole passeggiata a mare con zone di balneazione, per lo più frequentate dai residenti.

La provincia – Savona

Figura 24: Macroaree provinciali della provincia di Savona

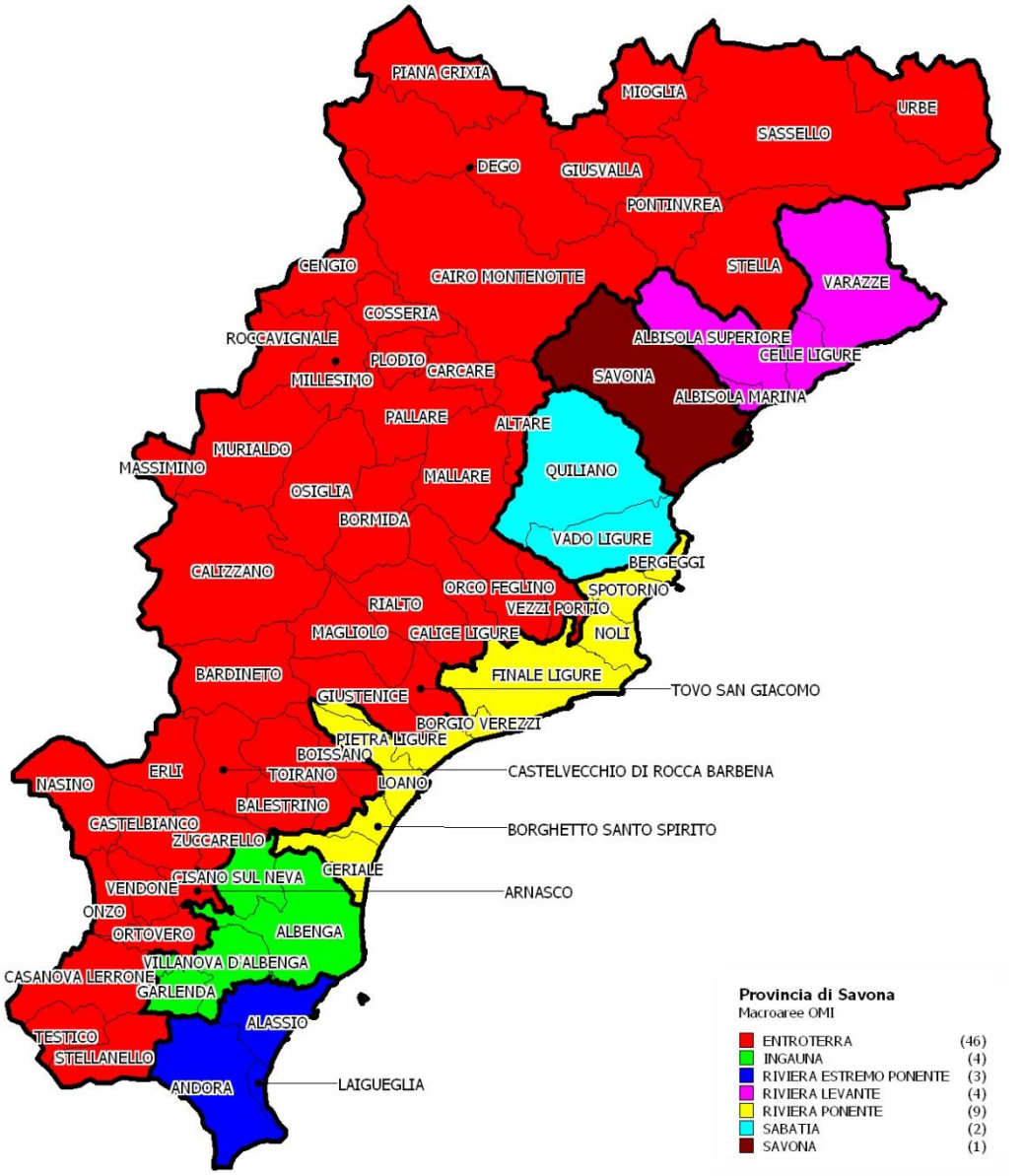


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Entroterra	624	25,0%	14,04%	1,13%	0,22
Ingauna	307	31,0%	6,91%	1,48%	0,35
Riviera Estremo Ponente	546	33,1%	12,30%	1,73%	0,43
Riviera Levante	585	41,1%	13,17%	1,89%	0,55
Riviera Ponente	1.586	38,8%	35,70%	1,98%	0,55
Sabatia	155	32,9%	3,50%	1,73%	0,43
SAVONA Comune	**639**	22,9%	**14,38%**	**1,78%**	**0,33**
SAVONA Provincia	**4.442**	**33,1%**	**100,00%**	**1,69%**	**0,42**

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

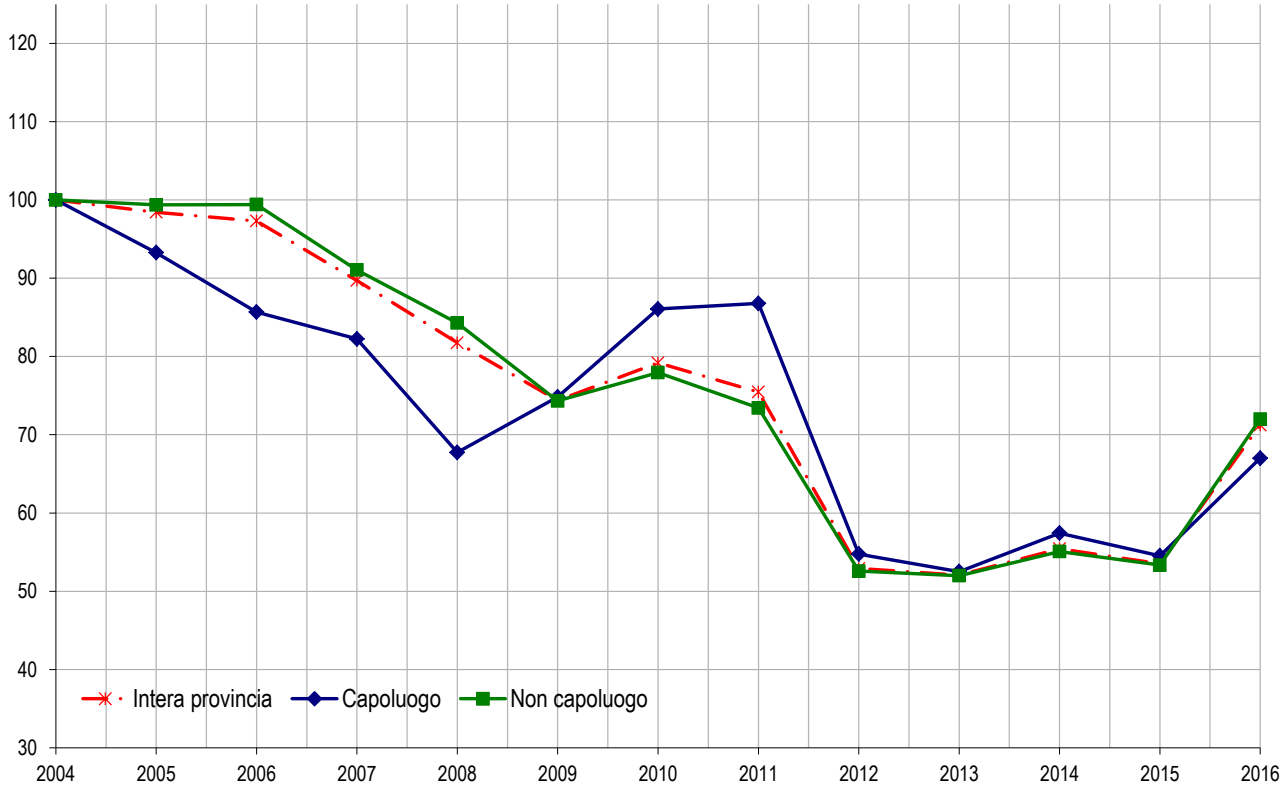


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

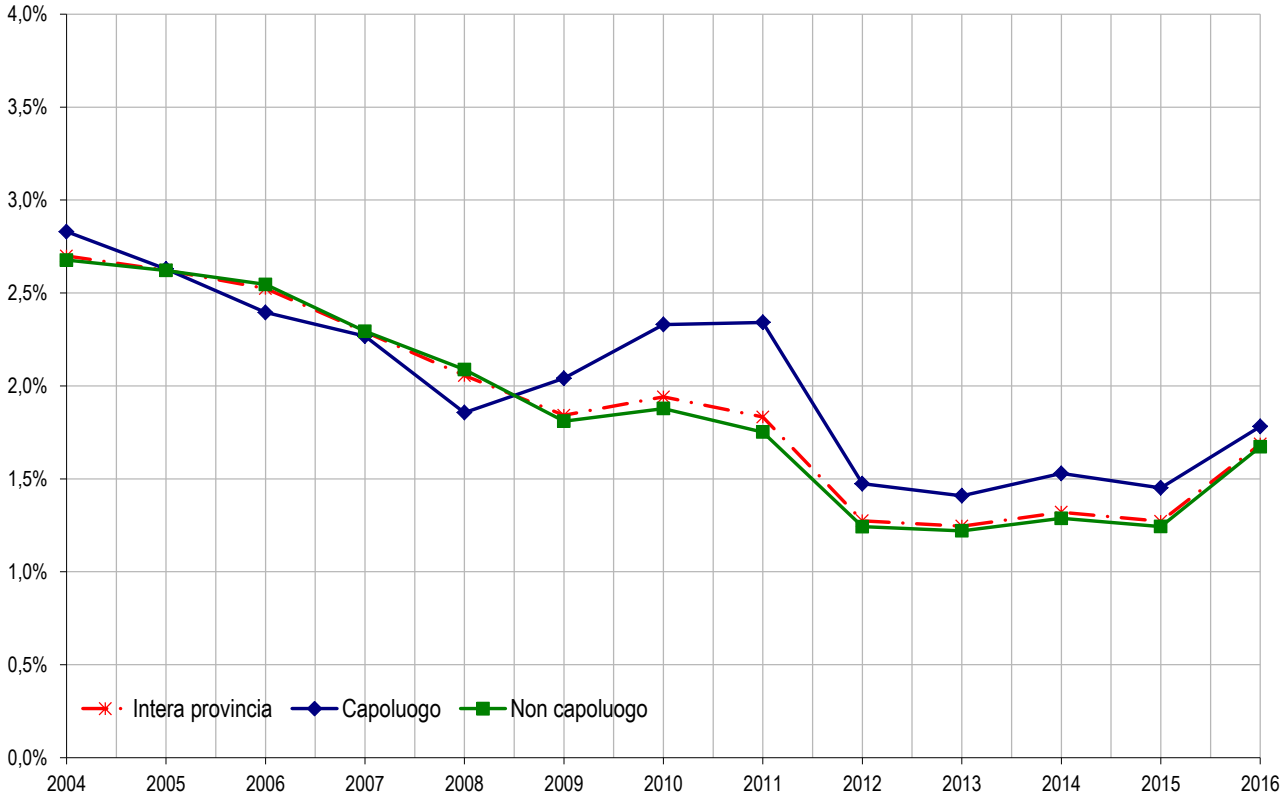
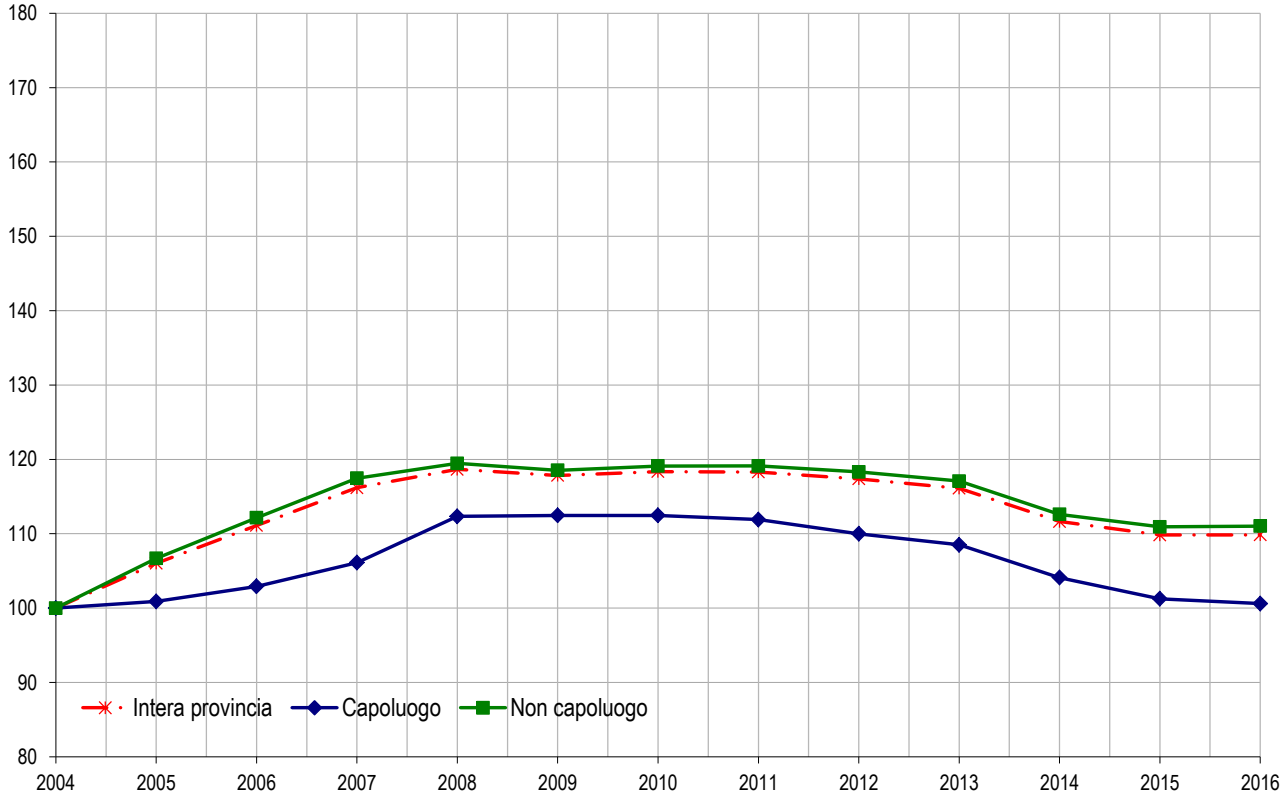


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Entroterra	1.067	0,0%	105,2
Ingauna	2.911	0,0%	105,6
Riviera Estremo Ponente	4.291	0,0%	106,5
Riviera Levante	3.535	0,0%	115,5
Riviera Ponente	3.678	0,2%	113,7
Sabatia	2.006	0,8%	116,5
SAVONA Comune	**2.176**	**-0,6%**	**100,6**
SAVONA Provincia	**2.867**	**0,0%**	**109,8**

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Savona

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	OLTRELETIMBRO, C.SO RICCI, C.SO VIGLIENZONI, C.SO VITTORIO VENETO, V. NIZZA, FERROVIA	122	8,0%	1,72%	2.783	0,6%
B2	C.SO COLOMBO, P.ZA PRIAMAR, P.ZA REBAGLIATI, V. CALATA, P.ZA PANCALDO, V. OTTAVIANO, V. CAPPUCCINI	173	51,0%	1,95%	2.817	1,2%
C1	MARE, SOTTOPASSO C.SO SVIZZERA, FERROVIA	17	39,0%	1,79%	2.125	4,9%
C2	V. FAMAGOSTA, V. AMENDOLA, V. CAPPUCCINI, V. MENTANA	64	16,0%	1,94%	2.333	0,0%
C3	V. TORINO, V. VERDI, TORR. LETIMBRO	61	-11,6%	1,68%	2.333	-2,4%
D2	V. FIRENZE, V. MIGNONE, V. ALLA RUSCA, LOC. LAVAGNOLA	19	-2,6%	1,49%	1.763	0,0%
D3	V. TURATI, LOC. VALLORIA	12	0,0%	2,59%	2.225	0,0%
D4	LOC. MONGRIFONE	20	31,2%	1,59%	2.175	0,0%
D5	P.LE MORONI, V. CHIAVELLA, QUARTIERE EX I.A.C.P.	19	72,7%	1,50%	1.938	-4,3%
D6	STADIO COMUNALE	25	65,1%	1,71%	2.150	0,0%
D7	DA C.SO SVIZZERA A TORR. QUILIANO, LOCC. LEGINO, ZINOLA	31	16,1%	1,61%	2.175	0,0%
D8	PORTO DI SAVONA	-	-	nd	3.575	0,0%
D9	ZONA PAIP, FERROVIA	28	4,03%	2,01%	1.250	nd
D10	ZONA A MONTE DI C.SO RICCI, LOC. PILUCCO	9	51,7%	2,42%	2.200	0,0%
D11	S. NAZARIO, A MONTE DI LAVAGNOLA	9	12,4%	0,91%	1.567	0,0%
D12	CIANTAGALLETTO, ENTROTERRA	1	-50,0%	0,26%	1.888	0,0%
E6	FRAZIONE SANTUARIO	14	100,0%	2,11%	1.750	0,0%
nd	nd	12	170,6%	11,32%	nd	nd
R1	ZONA EXTRAURBANA	1	0,0%	0,63%	nq	nd
R2	ZONA EXTRAURBANA	3	40,0%	0,72%	1.550	0,0%
	SAVONA	**639**	**22,9%**	**1,78%**	**2.381**	**2,3%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m^2 a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo *stock* comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.