OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PIEMONTE

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

a cura della
Direzione Regionale del Piemonte (Giacomo Tarantino)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (Paolo Manzo)
Direzione provinciale di Alessandria - Ufficio Provinciale Territorio (Michele Mazzilli)
Direzione provinciale di Asti - Ufficio Provinciale Territorio (Marco Curto)
Direzione provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio (Gianmaria Paravicini Bagliani)
Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Provinciale Territorio (Alberto Sinibaldi)
Direzione provinciale di Novara - Ufficio Provinciale Territorio (Roberto Loseto)
Direzione provinciale del Verbano-Cusio-Ossola - Ufficio Provinciale Territorio (Maria Grazia Carusotto)
Direzione provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio (Natale Comito)

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 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 8
FOCUS provinciale - Torino 10
La provincia - Torino 11
Il comune - Torino 14
FOCUS provinciale - Alessandria 21
La provincia - Alessandria 22
Il comune - Alessandria 25
FOCUS provinciale - Asti 26
La provincia - Asti 27
Il comune - Asti 30
FOCUS provinciale - Biella 31
La provincia - Biella 32
Il comune - Biella 35
FOCUS provinciale - Cuneo 36
La provincia - Cuneo 37
Il comune - Cuneo 42
FOCUS provinciale - Novara 44
La provincia - Novara 45
Il comune - Novara 49
FOCUS provinciale – Verbano-Cusio-Ossola 50
La provincia - Verbano Cusio Ossola 51
Il comune - Verbania 54
FOCUS provinciale - Vercelli 55
La provincia - Vercelli 56
Il comune - Vercelli 59
Considerazioni metodologiche 60

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il settore residenziale della regione Piemonte, con 2.776.513 unità immobiliari, rappresenta circa l'8% dello stock nazionale.

Nel corso del 2016 il mercato regionale ha registrato un incremento generalizzato delle compravendite e una contestuale ulteriore riduzione delle quotazioni medie.

Nello specifico sono state rilevate 47.525 transazioni normalizzate (NTN), pari a circa il 9% del totale nazionale, cui corrisponde una intensità del mercato immobiliare regionale (IMI) dell'1,71%, in crescita rispetto al 2015 dello 0,32%, in linea con l'andamento nazionale.

L'incremento medio regionale del NTN 2015/2016 è pari al + 22,77% (valore massimo nella provincia di Biella + 28,26%, valore minimo nel Verbano-Cusio-Ossola + 10,76%). Lo stesso andamento, con performance leggermente superiori, lo ritroviamo anche per le città capoluogo di provincia (valore medio regionale + 26,31%, valore massimo nella città di Asti + 38,49, valore minimo nella città di Alessandria + 9,07%) (Tabella 1 - Tabella 2 - Figura 1).

La superficie media regionale delle unità immobiliari, oggetto di transazione, è pari a 116 mq con un massimo di 157 mq per la provincia di Asti e un minimo di 106 mq nel Verbano-Cusio-Ossola. Nelle sole città capoluogo, invece, le dimensioni medie variano da un minimo di 86 mq a Torino ad un massimo di 117 mq a Biella, con una media di 92 mq (Tabella 3).

Focalizzando l'attenzione sulle classi dimensionali riscontriamo che:

- per la provincia di Torino il taglio più scambiato appartiene alla classe dimensionale "*piccola*" (2,5 - 4 vani); nelle altre 7 province il taglio più scambiato è il taglio "*medio*" (5,5 - 7 vani). Lo stesso andamento è registrato nelle città capoluogo di provincia (Tabella 4 - Tabella 5);
- per quanto riguarda la variazione percentuale NTN 2015/2016 evidenziamo una notevole disomogeneità dei dati nelle singole classi dimensionali, riscontrabile sia per le province che per i capoluoghi (Tabella 6 - Tabella 7).

Analizzando infine le quotazioni medie unitarie riscontriamo una ulteriore contrazione (Tabella 8 - Figura 6).

In generale le città capoluogo hanno subito una riduzione media rispetto al 2015 del 3,82%, attestandosi al valore medio di 1.769 €/mq; i valori oscillano da 2.107 €/mq di Torino (- 4,14% rispetto al 2015) a 923 €/mq di Alessandria (+ 1,68% rispetto al 2015, unico valore positivo).

Considerando le province, escluse le città capoluogo, il valore medio delle quotazioni è di 1.054 €/mq (- 2,36% rispetto al 2015): il massimo è nel Verbano-Cusio-Ossola con 1.221 €/mq (- 1,37% rispetto al 2015) ed il minimo nel biellese con 540 €/mq (- 3,11% rispetto al 2015).

Le compravendite

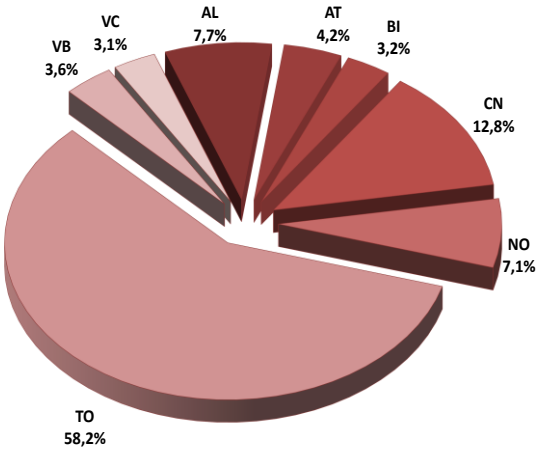
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alessandria	3.671	14,08%	7,72%	1,27%	0,16
Asti	2.004	21,81%	4,22%	1,46%	0,26
Biella	1.540	28,26%	3,24%	1,26%	0,28
Cuneo	6.065	20,91%	12,76%	1,44%	0,24
Novara	3.371	24,44%	7,09%	1,58%	0,31
Torino	27.680	25,16%	58,24%	2,07%	0,41
Verbano-Cusio-Ossola	1.714	10,76%	3,61%	1,27%	0,12
Vercelli	1.480	17,43%	3,11%	1,23%	0,18
Piemonte	**47.525**	**22,77%**	**100,00%**	**1,71%**	**0,32**

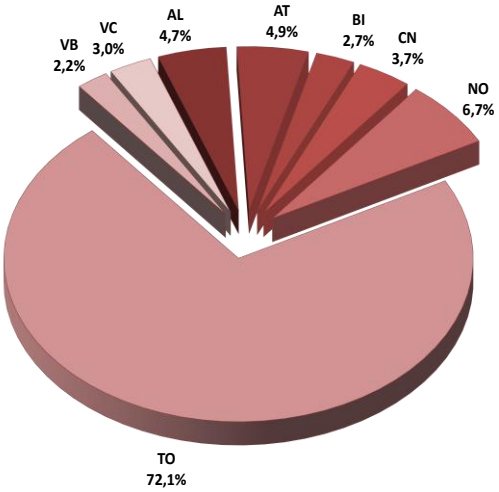
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alessandria	807	9,07%	4,72%	1,52%	0,13
Asti	840	38,49%	4,91%	1,98%	0,54
Biella	459	23,22%	2,68%	1,62%	0,31
Cuneo	640	24,30%	3,74%	1,99%	0,38
Novara	1.139	36,83%	6,65%	2,08%	0,56
Torino	12.342	26,42%	72,13%	2,46%	0,51
Verbano-Cusio-Ossola	377	18,61%	2,20%	1,98%	0,31
Vercelli	507	26,80%	2,96%	1,91%	0,41
Piemonte	**17.110**	**26,31%**	**100,00%**	**2,26%**	**0,47**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluogo

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

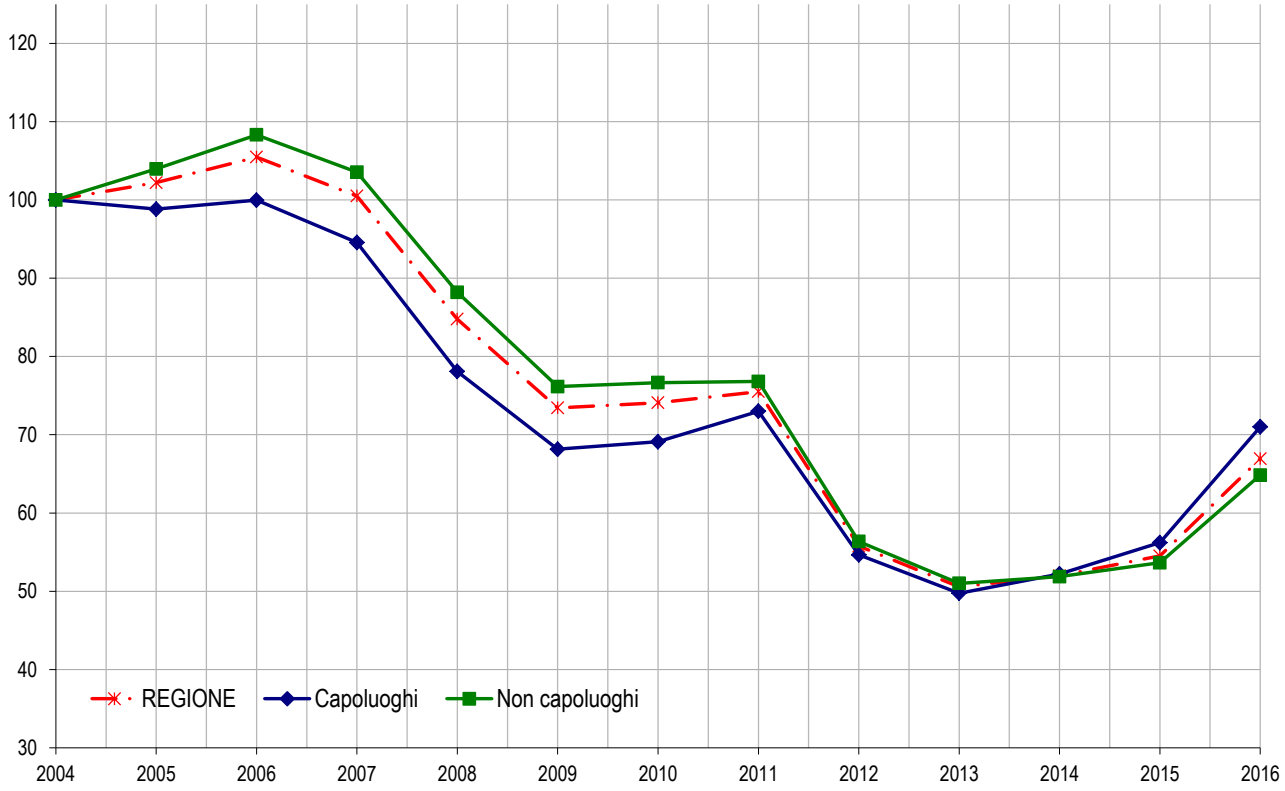


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

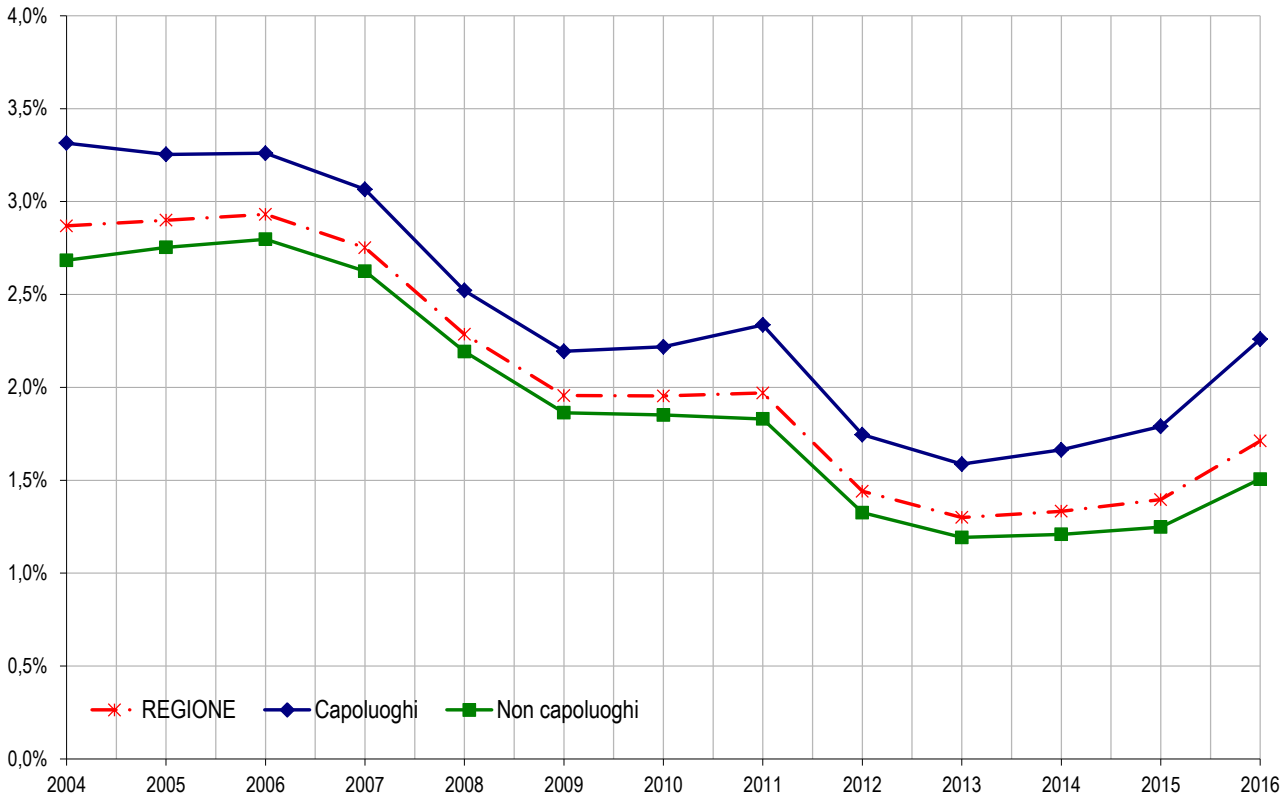


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

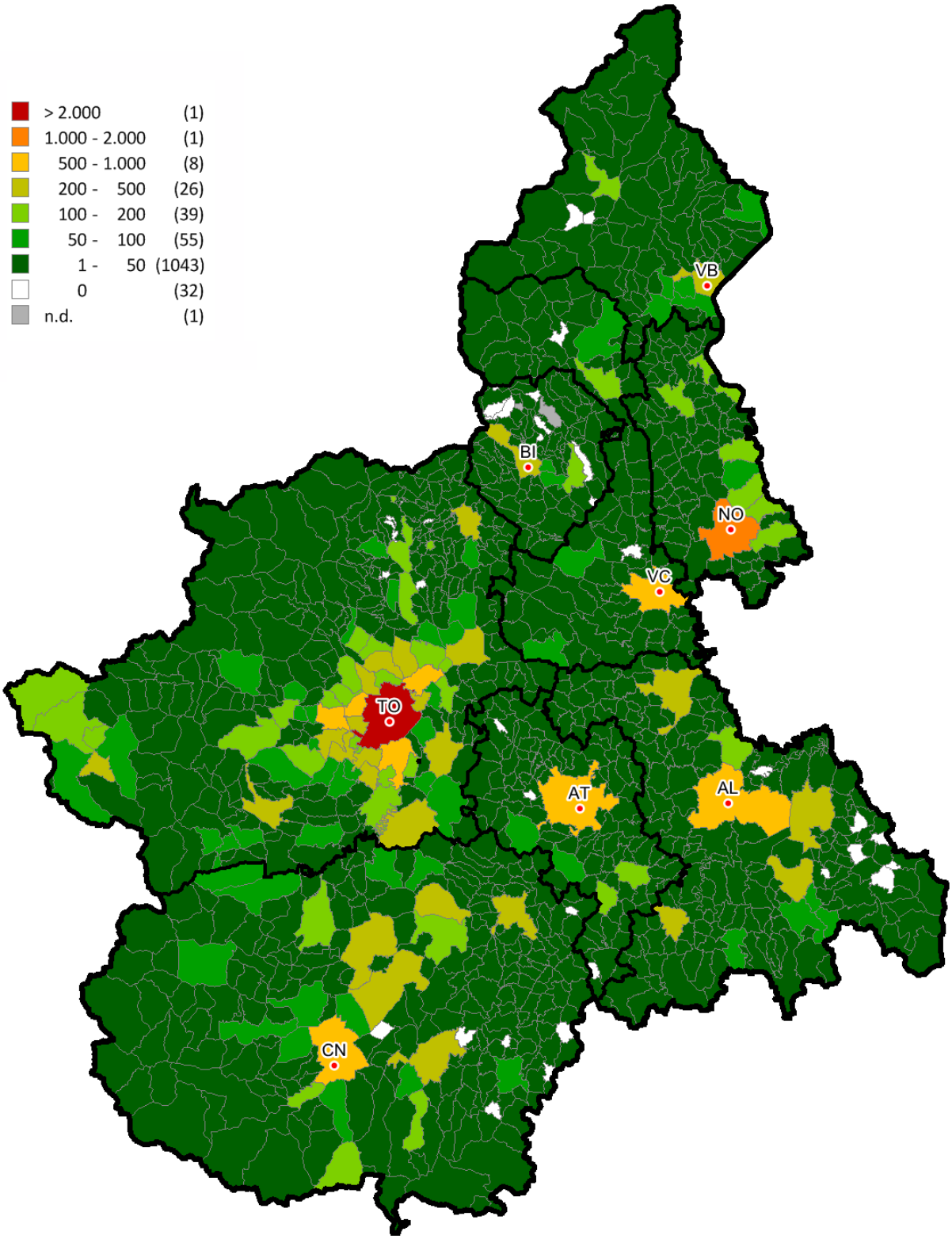
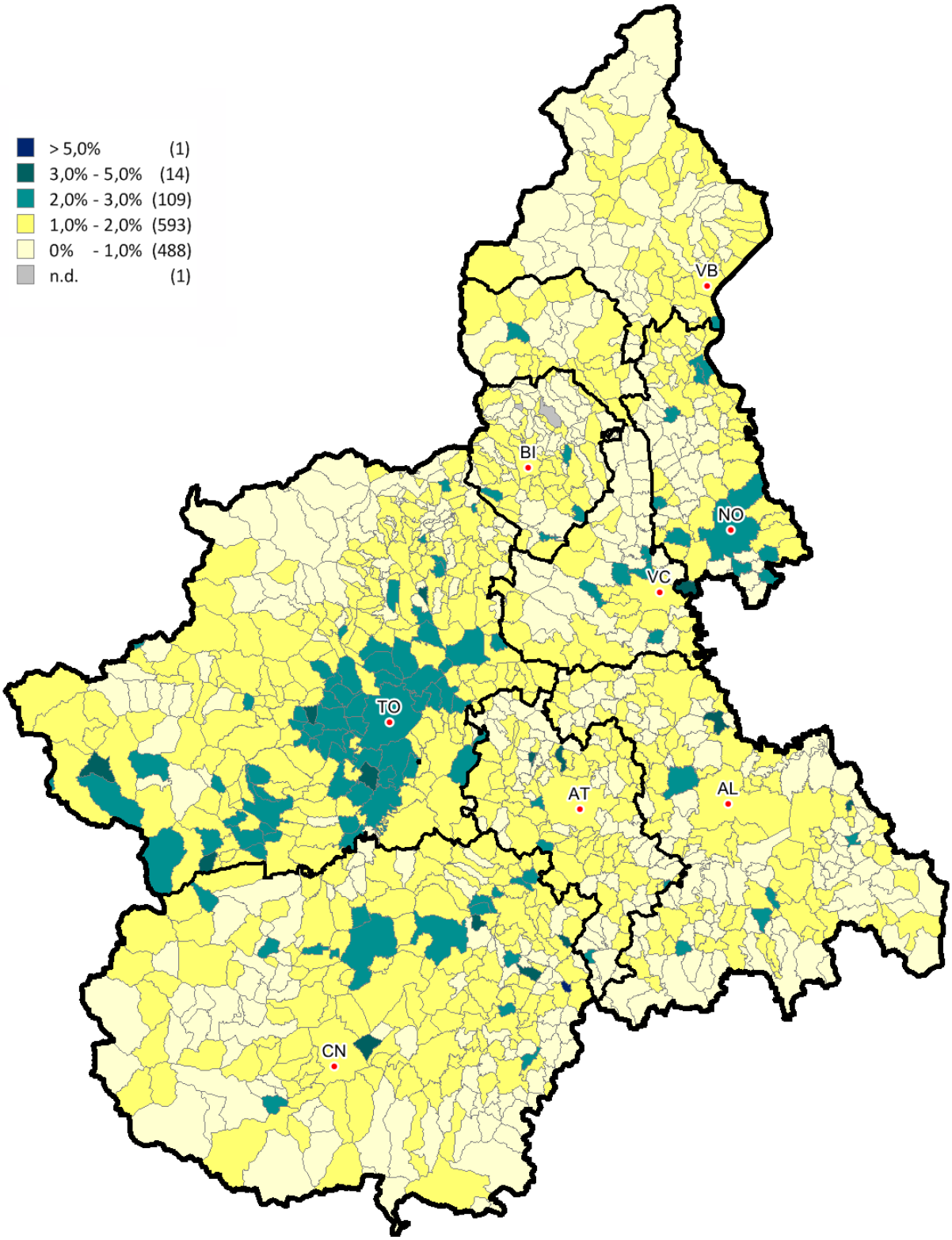


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superfici medie e variazione annua per intera provincia e capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Alessandria	126,0	1,0	107,7	3,1
Asti	156,8	-0,1	105,4	-2,1
Biella	147,2	-1,3	116,6	1,6
Cuneo	115,9	1,5	104,7	-2,0
Novara	125,1	-2,4	104,0	-3,6
Torino	108,0	1,6	86,0	1,5
Verbano-Cusio-Ossola	105,8	-1,2	97,5	-1,2
Vercelli	133,2	-2,5	122,6	4,8
Piemonte	**116,3**	**0,6**	**92,0**	**1,0**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	163	647	711	1.325	736	89	3.671
Asti	107	389	412	623	412	61	2.004
Biella	94	278	296	557	296	19	1.540
Cuneo	553	1.329	1.143	1.761	790	490	6.065
Novara	245	747	676	1.152	465	86	3.371
Torino	2.010	9.287	6.451	6.360	2.333	1.239	27.680
Verbano-Cusio-Ossola	227	433	364	469	173	47	1.714
Vercelli	127	290	299	503	226	36	1.480
Piemonte	**3.525**	**13.400**	**10.353**	**12.751**	**5.430**	**2.067**	**47.525**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	46	165	183	281	120	12	807
Asti	57	206	214	272	82	8	840
Biella	35	91	97	170	59	7	459
Cuneo	48	127	138	203	48	75	640
Novara	103	263	270	373	121	9	1.139
Torino	1.081	4.983	2.903	2.304	640	431	12.342
Verbano-Cusio-Ossola	48	97	102	93	27	11	377
Vercelli	34	98	129	169	62	15	507
Piemonte	**1.451**	**6.030**	**4.036**	**3.865**	**1.160**	**568**	**17.110**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	15,58%	8,51%	34,80%	7,50%	15,83%	-	14,08%
Asti	38,48%	16,42%	35,42%	21,59%	5,95%	-	21,81%
Biella	24,23%	17,29%	34,54%	31,60%	30,07%	-	28,26%
Cuneo	5,19%	13,41%	14,71%	21,62%	15,87%	-	20,91%
Novara	35,45%	38,43%	12,68%	24,63%	15,72%	-	24,44%
Torino	8,43%	22,91%	22,19%	21,86%	31,26%	-	25,16%
Verbano-Cusio-Ossola	26,60%	1,89%	5,43%	19,06%	-0,54%	-	10,76%
Vercelli	19,21%	21,18%	26,89%	16,97%	6,18%	-	17,43%
Piemonte	**12,29%**	**20,73%**	**21,67%**	**20,47%**	**20,70%**	**-**	**22,77%**

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

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Alessandria	31,47%	-11,43%	42,76%	-4,28%	37,82%	-	9,07%
Asti	61,57%	25,88%	63,51%	31,88%	28,77%	-	38,49%
Biella	61,63%	-3,90%	22,36%	40,16%	8,38%	-	23,22%
Cuneo	79,98%	-0,83%	24,84%	10,38%	15,95%	-	24,30%
Novara	73,70%	52,62%	22,93%	35,97%	24,83%	-	36,83%
Torino	7,86%	21,18%	26,03%	29,47%	40,18%	-	26,42%
Verbano-Cusio-Ossola	43,02%	3,89%	18,89%	24,63%	-0,63%	-	18,61%
Vercelli	-22,04%	23,34%	62,51%	15,57%	61,17%	-	26,80%
Piemonte	**15,45%**	**19,88%**	**28,66%**	**25,50%**	**33,88%**	**-**	**26,31%**

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
Alessandria	923	1,68%	888	-0,18%
Asti	1.039	-5,22%	677	-6,34%
Biella	1.044	-3,96%	540	-3,11%
Cuneo	1.426	-0,29%	1.068	-0,04%
Novara	973	-5,51%	937	-0,35%
Torino	2.107	-4,14%	1.194	-3,87%
Verbano-Cusio-Ossola	1.658	-2,35%	1.221	-1,37%
Vercelli	1.182	-2,54%	1.052	-2,17%
Piemonte	**1.769**	**-3,82%**	**1.054**	**-2,36%**

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

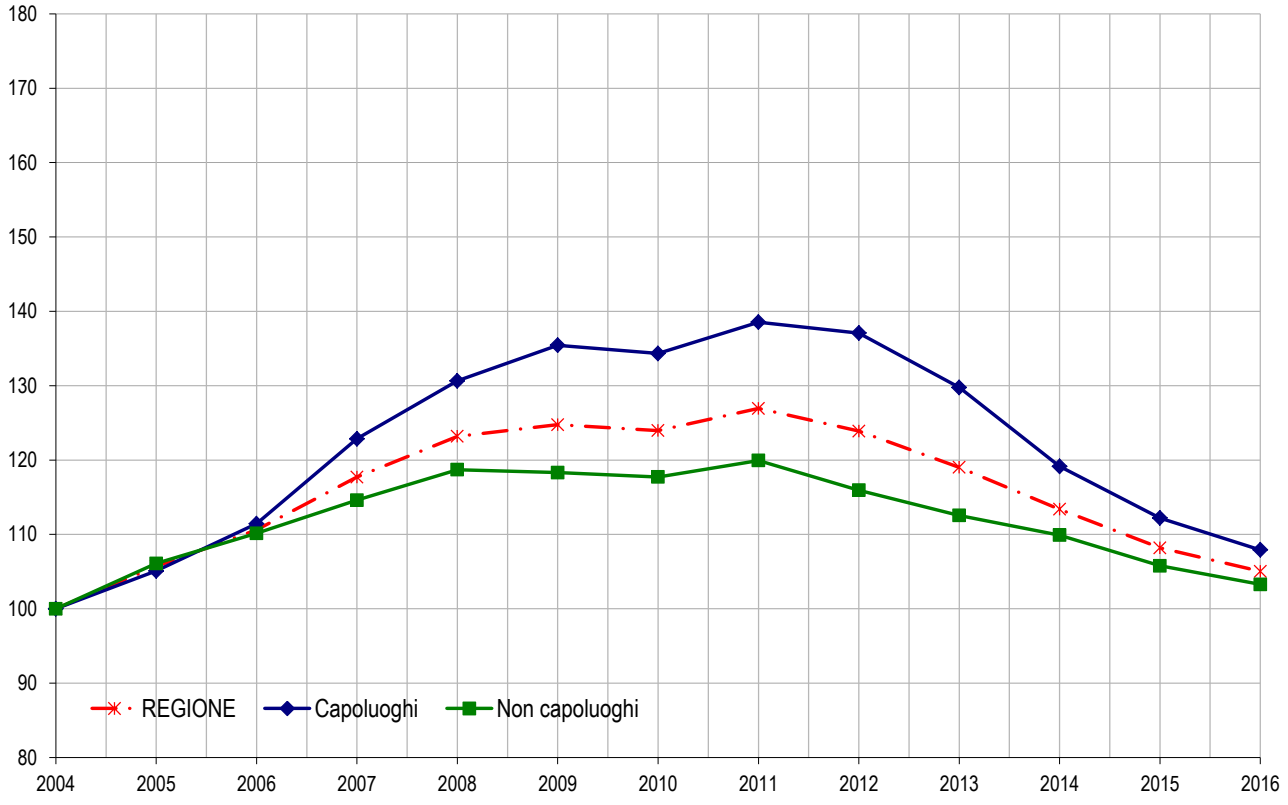
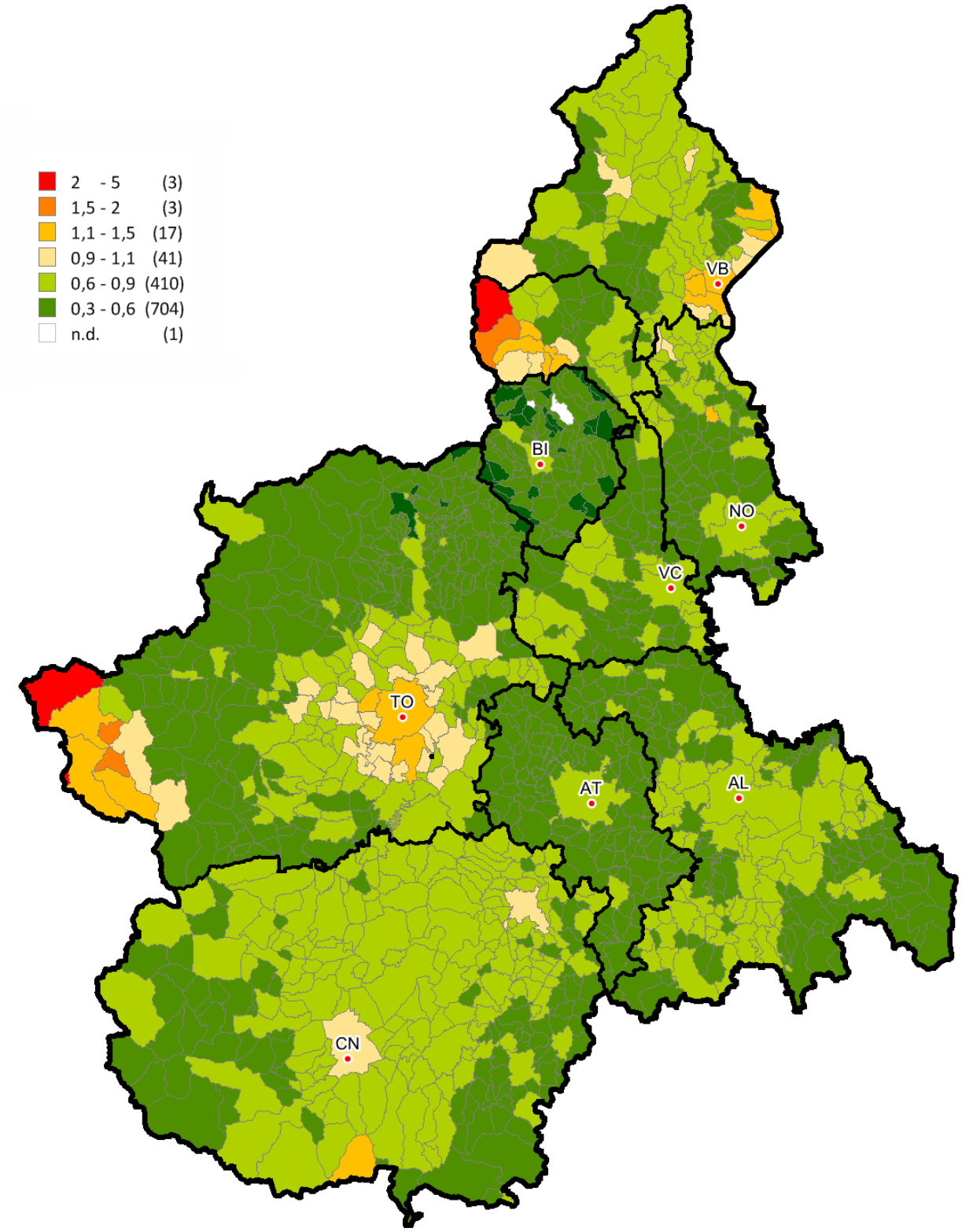


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Torino

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree oltre al capoluogo (Figura 8). Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Dalle indagini di mercato, a livello provinciale, risulta un andamento decisamente positivo e generalizzato delle compravendite, anche se lontano dai valori del 2006. Tutte le macroaree provinciali hanno registrato valori positivi di variazione percentuale del Numero Transazioni Normalizzate (NTN) 2015/2016; tali valori sono compresi tra il 41,61% della Val Sangone e il 16,58% della Cintura Ovest (Tabella 9 - Figura 9). L'andamento positivo è confermato dall'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) (Figura 10).

Per contro continua la riduzione delle quotazioni iniziata nel 2012 (Tabella 10 - Figura 11).

La Val Sangone si distingue perché è l'unica macroarea provinciale che presenta una variazione percentuale positiva della quotazione media (1,33%), mentre l'Area Sciistica subisce una riduzione con -5,63%, superata solo dall'Eporediese con - 6,77%.

La Città di Torino è articolata in 6 macroaree urbane che raggruppano le 41 zone omogenee in cui è stata suddivisa (Figura 12). Il trend di NTN, IMI e quotazioni medie è confermato anche nella Città capoluogo (Tabella 11 - Tabella 12).

Dall'esame dei dati rileviamo che tutte le macroaree urbane riportano una variazione positiva della percentuale NTN 2015/ 2016: i valori sono compresi tra + 36,73% della Periferia Nord e + 17,21% della Torino Storica.

Per quanto riguarda la variazione percentuale delle quotazioni medie, tutte le macroaree urbane hanno registrato valori negativi, che oscillano tra -5,3% della Periferia Nord e il - 2,77 dell' area Collinare Oltrepo'.

Nelle tabelle da 28 a 33 sono contenuti i dati di NTN, IMI e quotazioni medie delle singole zone OMI, raggruppate in macroaree.

La provincia - Torino

Figura 8: Macroaree provinciali di Torino

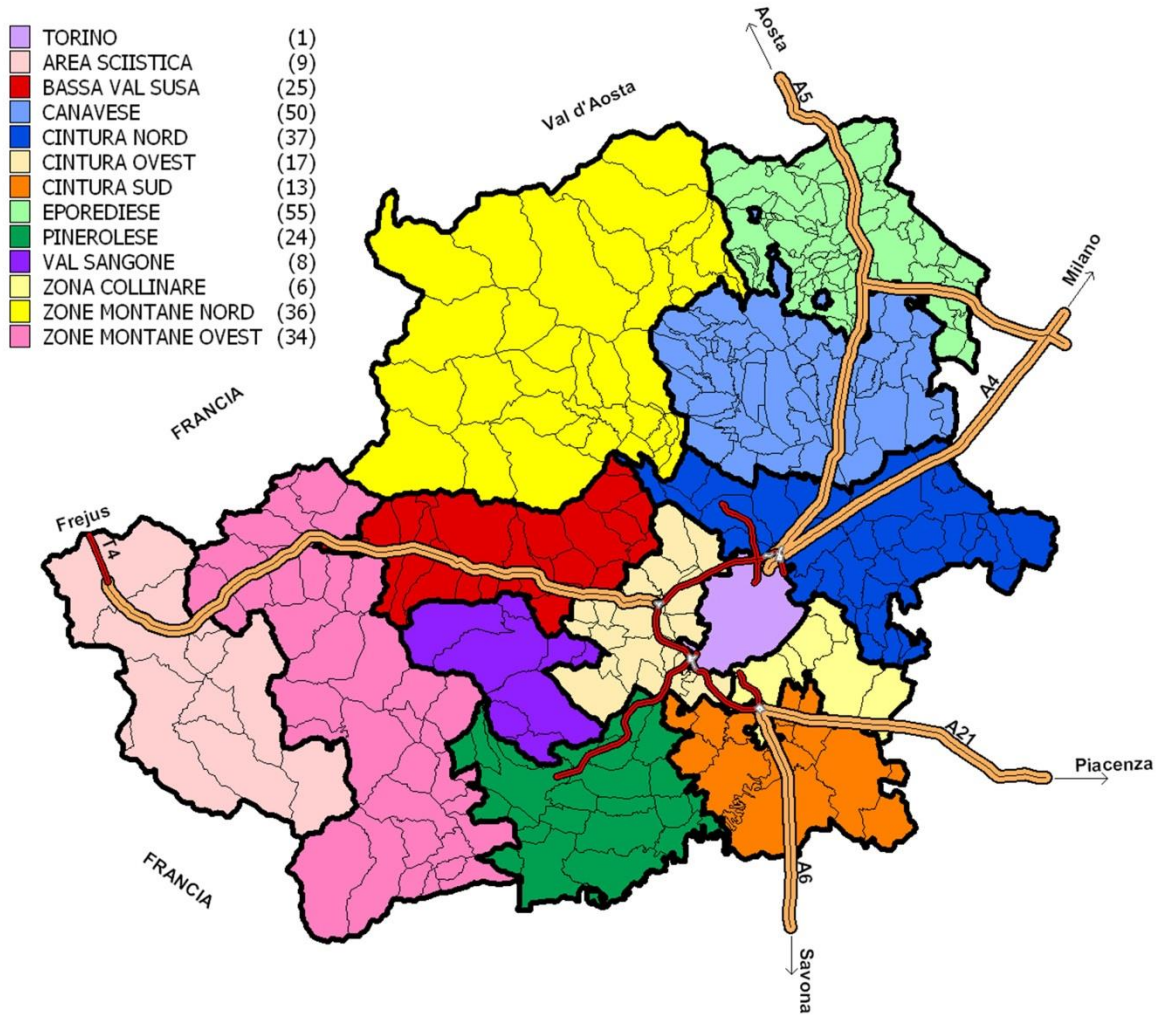


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area Sciistica	878	39,22%	3,17%	2,07%	0,58
Bassa Val di Susa	806	21,89%	2,91%	1,54%	0,27
Canavese	1.197	28,28%	4,33%	1,51%	0,33
Cintura Nord	2.713	30,02%	9,80%	2,09%	0,48
Cintura Ovest	3.975	16,58%	14,36%	2,27%	0,32
Cintura Sud	1.195	32,17%	4,32%	2,13%	0,51
Eporediese	635	20,52%	2,29%	1,20%	0,20
Pinerolese	1.039	20,68%	3,75%	1,82%	0,31
Val Sangone	489	41,61%	1,77%	1,74%	0,51
Zona Collinare	1.165	17,73%	4,21%	1,96%	0,29
Zone Montane Nord	586	31,28%	2,12%	1,03%	0,25
Zone Montane Ovest	659	18,24%	2,38%	1,41%	0,22
Torino Comune	**12.342**	**26,42%**	**44,59%**	**2,46%**	**0,51**
Torino Provincia	**27.680**	**25,16%**	**100,00%**	**2,07%**	**0,41**

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

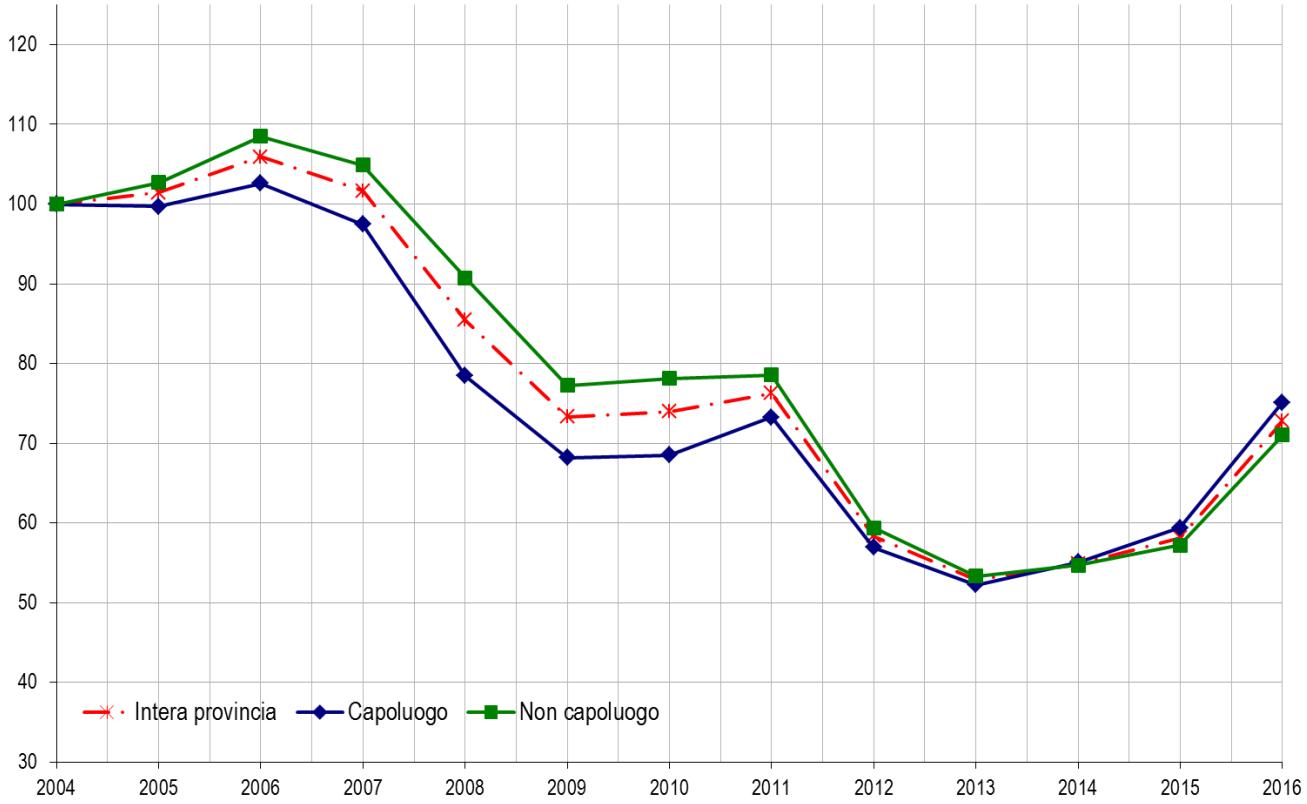


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

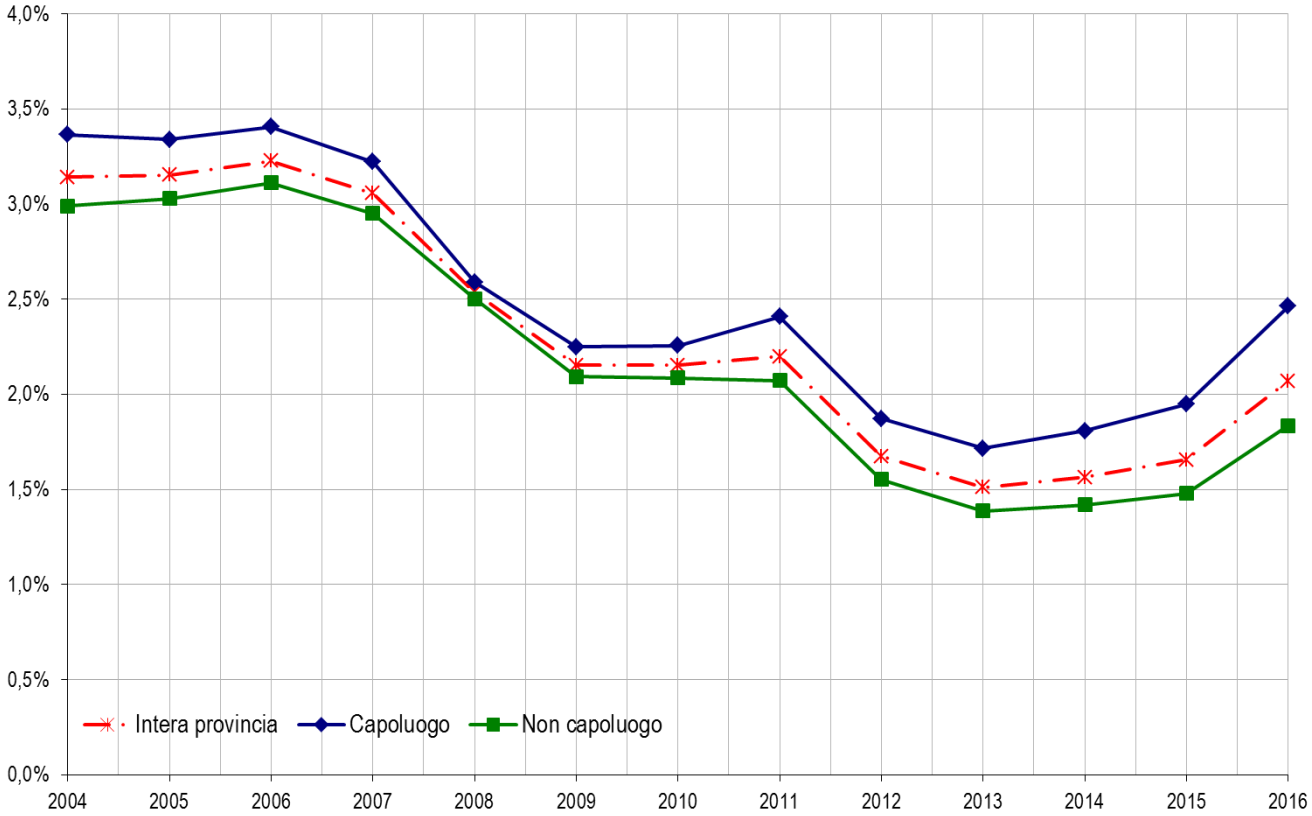
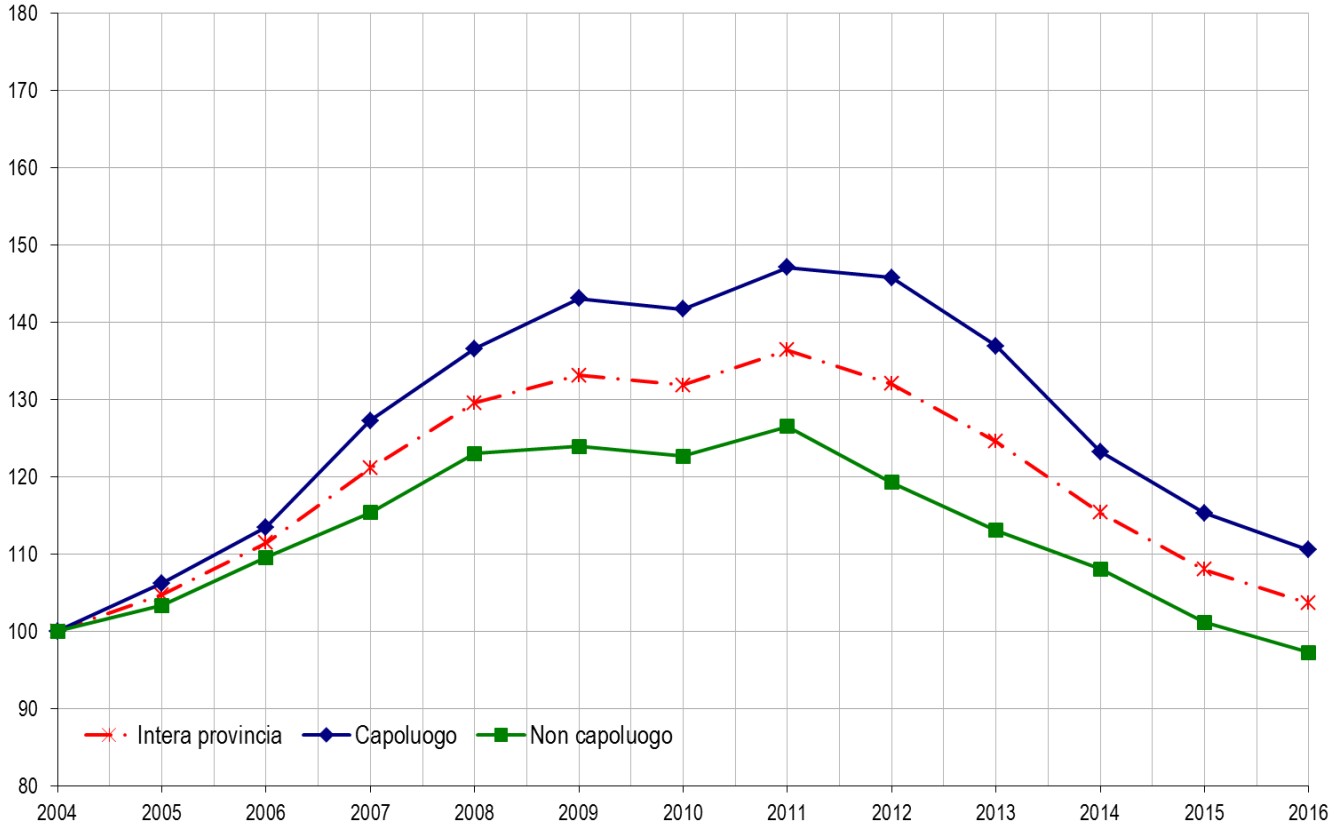


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Area Sciistica	2.311	-5,63%	125,3
Bassa Val di Susa	1.003	-2,48%	100,2
Canavese	844	-1,41%	91,5
Cintura Nord	1.284	-3,45%	106,4
Cintura Ovest	1.425	-5,33%	91,8
Cintura Sud	1.300	-1,33%	133,3
Eporediese	585	-6,77%	69,4
Pinerolese	1.046	-4,72%	95,4
Val Sangone	1.150	1,33%	107,1
Zona Collinare	1.533	-5,53%	95,5
Zone Montane Nord	751	-1,14%	74,3
Zone Montane Ovest	748	-1,34%	70,9
Torino Comune	**2.107**	**-4,14%**	**110,6**
Torino Provincia	**1.536**	**-4,01%**	**103,7**

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



Il comune - Torino

Figura 12: Macroaree urbane di Torino

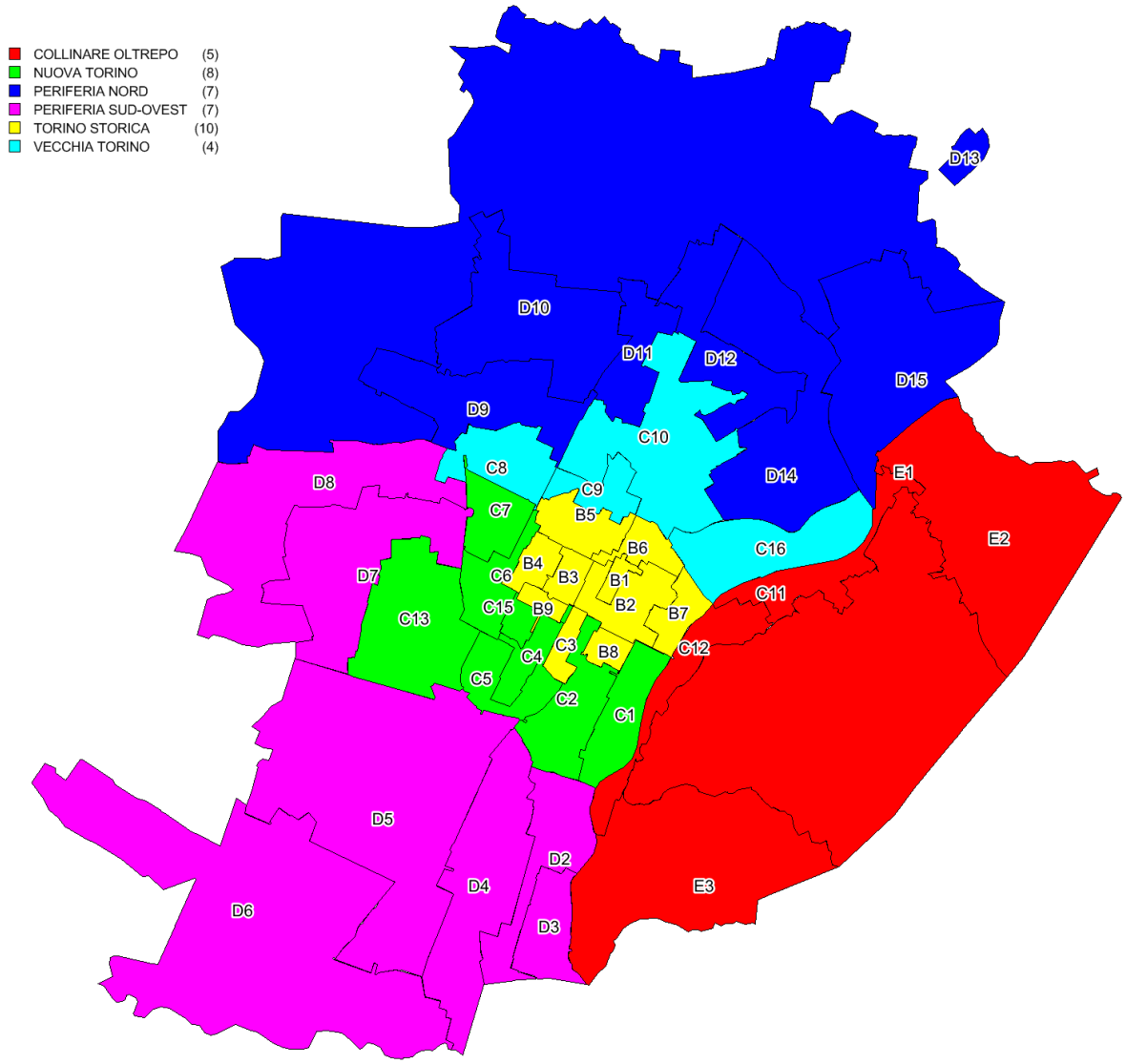


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per comune	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Collinare Oltrepo'	433	27,60%	3,51%	2,17%	0,46
Nuova Torino	2.000	19,54%	16,21%	2,67%	0,45
Periferia Nord	2.318	36,73%	18,78%	2,20%	0,59
Periferia Sud-Ovest	4.473	26,65%	36,24%	2,44%	0,51
Torino Storica	1.032	17,21%	8,36%	2,52%	0,33
Vecchia Torino	1.966	23,40%	15,93%	2,67%	0,51
n.d.	121	-	-	-	-
Torino	**12.342**	**26,42%**	99,02%	**2,46%**	**0,51**

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)
Collinare Oltrepo'	2.450	-2,77%	1,34
Nuova Torino	2.202	-4,29%	1,21
Periferia Nord	1.513	-5,30%	0,83
Periferia Sud-Ovest	1.689	-4,15%	0,93
Torino Storica	2.452	-4,44%	1,34
Vecchia Torino	1.703	-4,83%	0,93
Torino	**1.824**	**-4,43%**	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

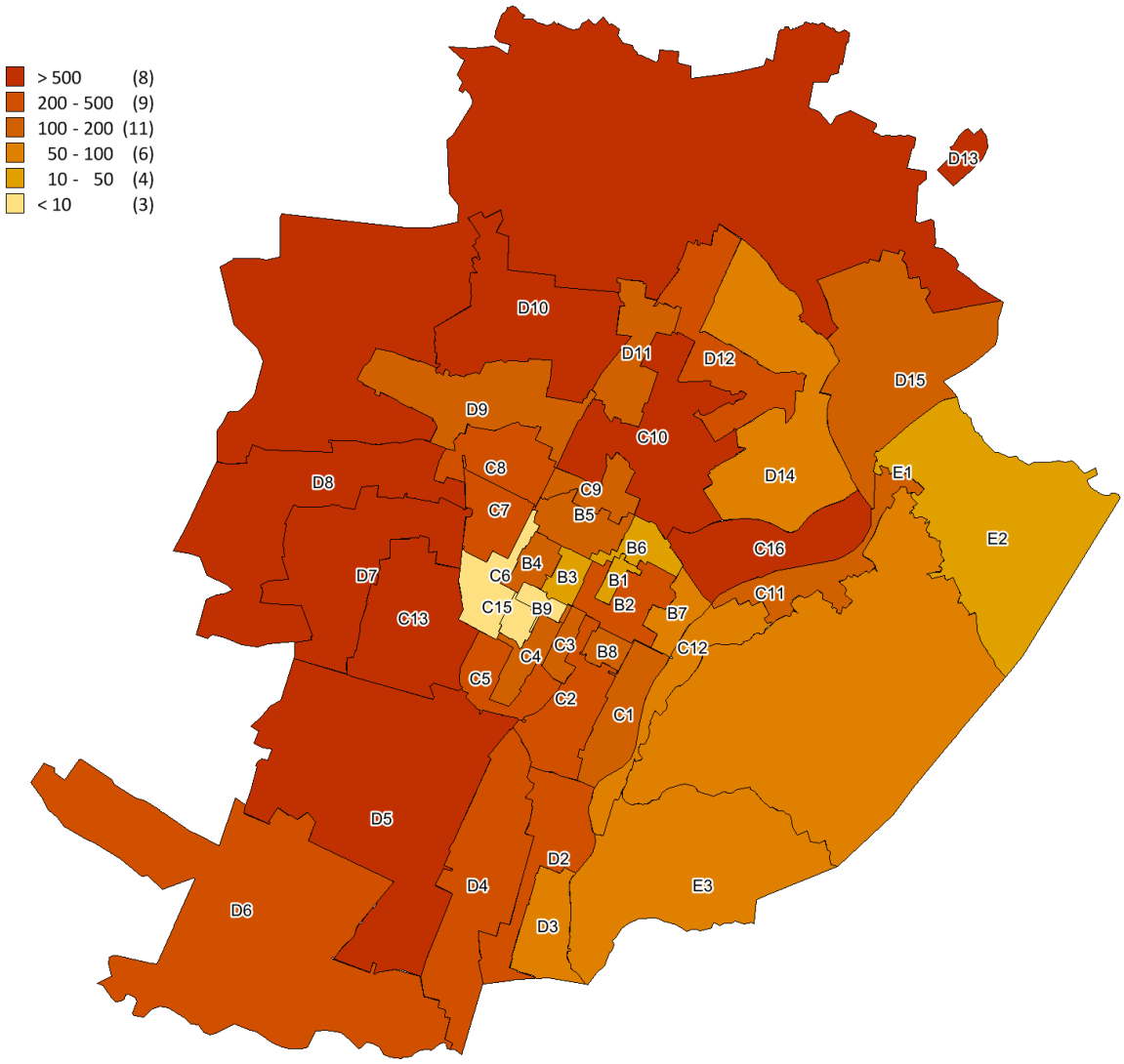


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

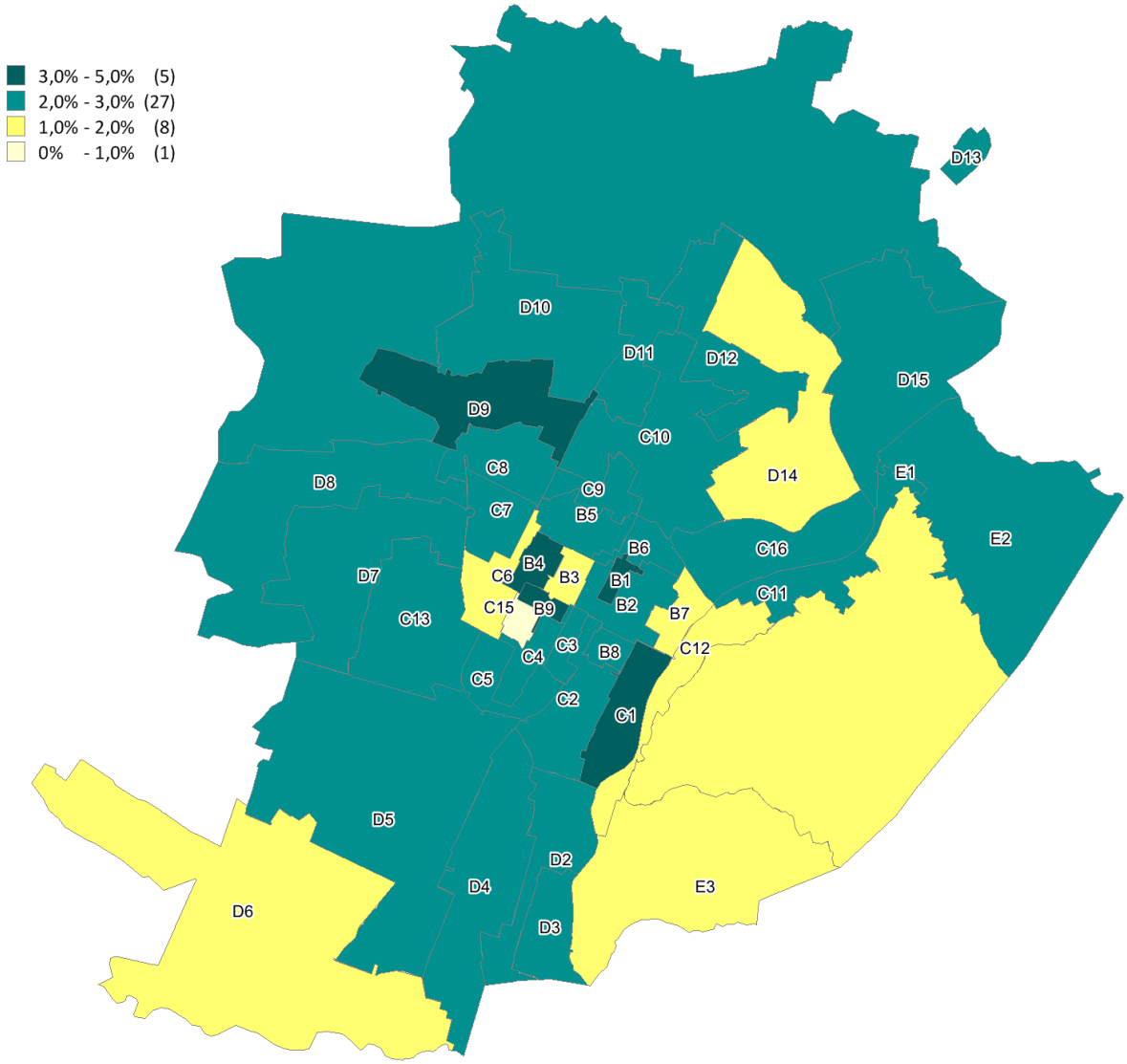


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

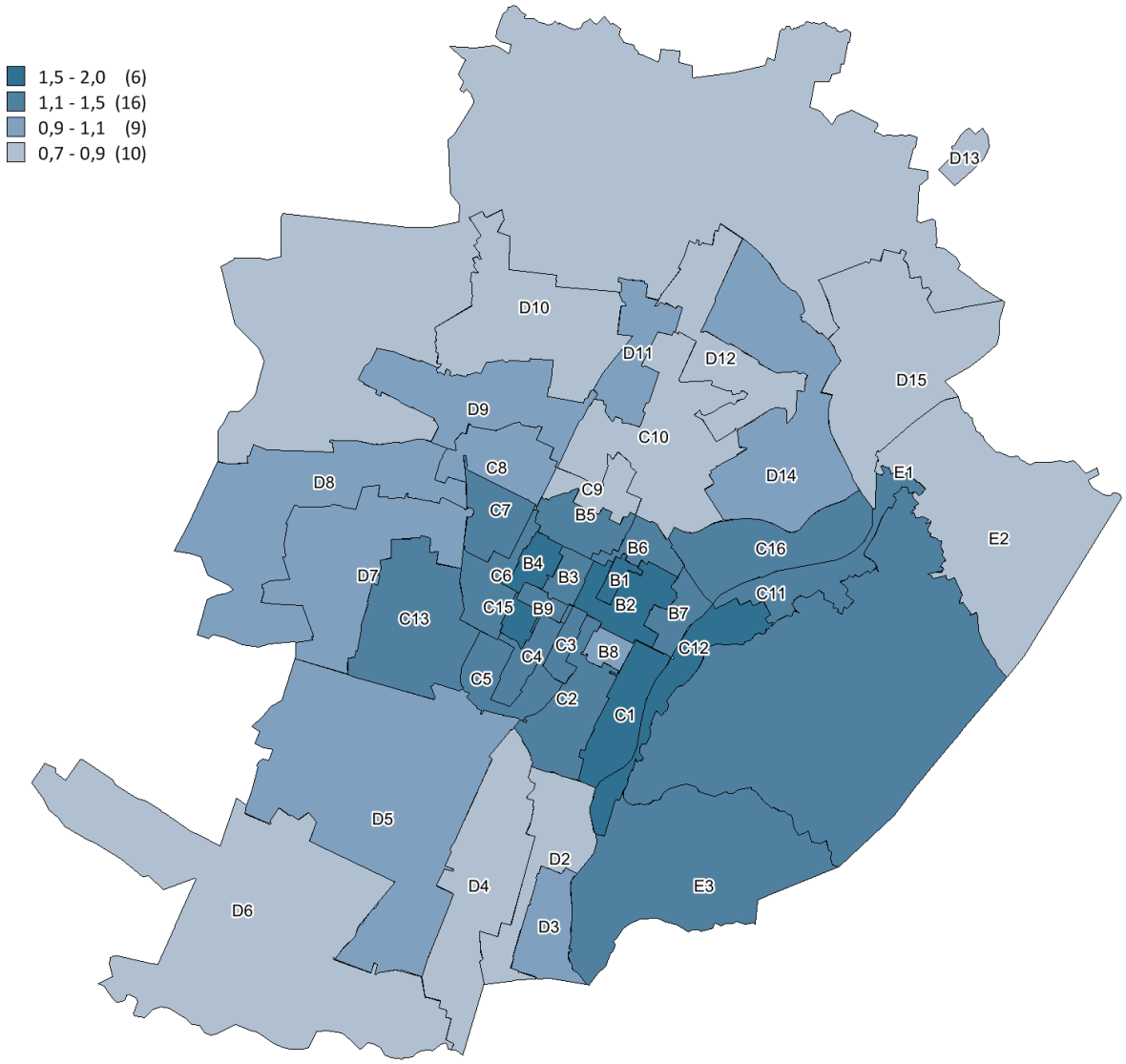


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media - Collinare Oltrepo'

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C11	Michelotti	159	82,29%	2,85%	2.500	-0,5%
C12	Crimea	95	-14,71%	1,83%	2.913	-3,9%
E1	Collinare Villa della Regina	82	68,07%	1,87%	2.281	-3,6%
E2	Collinare Superga	31	-15,84%	2,26%	1.608	-4,0%
E3	Collinare Cavoretto	65	19,99%	1,90%	2.217	-3,1%
	Collinare Oltrepo'	**433**	**27,60%**	**2,17%**	**2.450**	**-2,8%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media - Nuova Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	Valentino	106	49,94%	3,03%	2.913	-3,8%
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	838	21,85%	2,97%	2.031	-4,3%
C15	Duca D Aosta	3	-67,85%	0,49%	2.788	-4,0%
C2	Dante	407	13,29%	2,55%	2.244	-5,0%
C4	Galileo Ferraris	128	17,09%	2,51%	2.441	-2,1%
C5	De Gasperi	290	26,60%	2,51%	2.297	-2,6%
C6	Politecnico	7	62,50%	1,60%	2.313	-4,1%
C7	Duchessa Jolanda	222	8,78%	2,33%	2.094	-6,7%
	Nuova Torino	**2.000**	**19,54%**	**2,67%**	**2.202**	**-4,3%**

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media - Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D10	Madonna di Campagna	912	34,80%	2,32%	1.518	-4,2%
D11	Spina 4 Docks Dora	124	30,52%	2,15%	1.931	0,0%
D12	Rebaudengo	365	24,43%	2,01%	1.310	-7,3%
D13	Corona Nord Ovest	549	57,12%	2,07%	1.502	-5,8%
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	72	65,09%	1,75%	1.875	-9,5%
D15	Barca Bertolla	138	30,72%	2,24%	1.272	-7,8%
D9	Spina 3 Eurotorino	157	19,84%	3,06%	1.788	-5,3%
	Periferia Nord	**2.318**	**36,73%**	**2,20%**	**1.513**	**-5,3%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media - Periferia Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D2	Carducci	317	21,01%	2,50%	1.481	-6,0%
D3	Unita d'Italia	85	27,27%	2,41%	1.792	-4,0%
D4	Lingotto	308	18,52%	2,11%	1.596	-6,1%
D5	Santa Rita Mirafiori	1.775	27,43%	2,51%	1.656	-7,5%
D6	Mirafiori Sud	239	20,40%	1,95%	1.466	-3,9%
D7	Pozzo Strada	806	36,92%	2,53%	1.967	0,2%
D8	Aeronautica Parella	943	23,57%	2,51%	1.688	-0,5%
	Periferia Sud-Ovest	**4.473**	**26,65%**	**2,44%**	**1.689**	**-4,1%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media - Torino Storica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Roma	27	0,00%	3,06%	2.942	-4,9%
B2	Carlo Emanuele II	284	7,13%	2,85%	3.020	-3,0%
B3	Solferino	27	-12,79%	1,47%	2.675	-5,0%
B4	Vinzaglio	103	91,25%	3,06%	2.728	-6,4%
B5	Garibaldi	194	11,60%	2,18%	2.213	-5,9%
B6	Castello	48	32,03%	2,12%	2.475	-4,8%
B7	Rocca	70	73,99%	1,80%	2.644	-1,9%
B8	San Salvario	158	-5,65%	2,91%	1.663	-6,0%
B9	Stati Uniti	8	650,00%	3,29%	2.500	-5,2%
C3	San Secondo	113	34,43%	2,71%	2.016	-4,3%
	Torino Storica	**1.032**	**17,21%**	**2,52%**	**2.452**	**-4,4%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media - Vecchia Torino

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C10	Palermo	811	18,44%	2,44%	1.479	-7,1%
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	566	33,07%	2,96%	2.225	-2,2%
C8	San Donato	435	27,61%	2,70%	1.671	-5,6%
C9	Porta Palazzo	153	8,18%	2,95%	1.313	-0,9%
	Vecchia Torino	**1.966**	**23,40%**	**2,67%**	**1.703**	**-4,8%**

FOCUS provinciale - Alessandria

Nel corso del 2016 il mercato immobiliare residenziale, costituto dalle libere transazioni di compravendita, della provincia di Alessandria ha mostrato, per il terzo anno consecutivo, qualche segnale di ripresa nel numero di compravendite, rispetto al minimo toccato nel 2013 dopo sette anni di discesa; per il capoluogo la ripresa risulta ritardata di un anno rispetto all'intera provincia. Tale trend è confermato sia dal numero di transazioni normalizzate (NTN) sia dall' intensità del mercato immobiliare (IMI) (Tabella 19 - Figura 17 - Figura 18).

Le quotazioni generali provinciali, diminuite soprattutto nel biennio 2009-2010, risultano ormai sostanzialmente assestate sul tali valori, ad eccezione della città di Alessandria dove sembra manifestarsi un leggero incremento (sia in alcune zone periferiche, sia nel centro). L'andamento di Alessandria città dovrà essere monitorato nell'immediato futuro per comprendere se trattasi di tendenza di crescita, in corso di consolidamento, o di oscillazione periodica (Tabella 20 - Figura 19).

La provincia - Alessandria

Figura 16: Macroaree provinciali di Alessandria

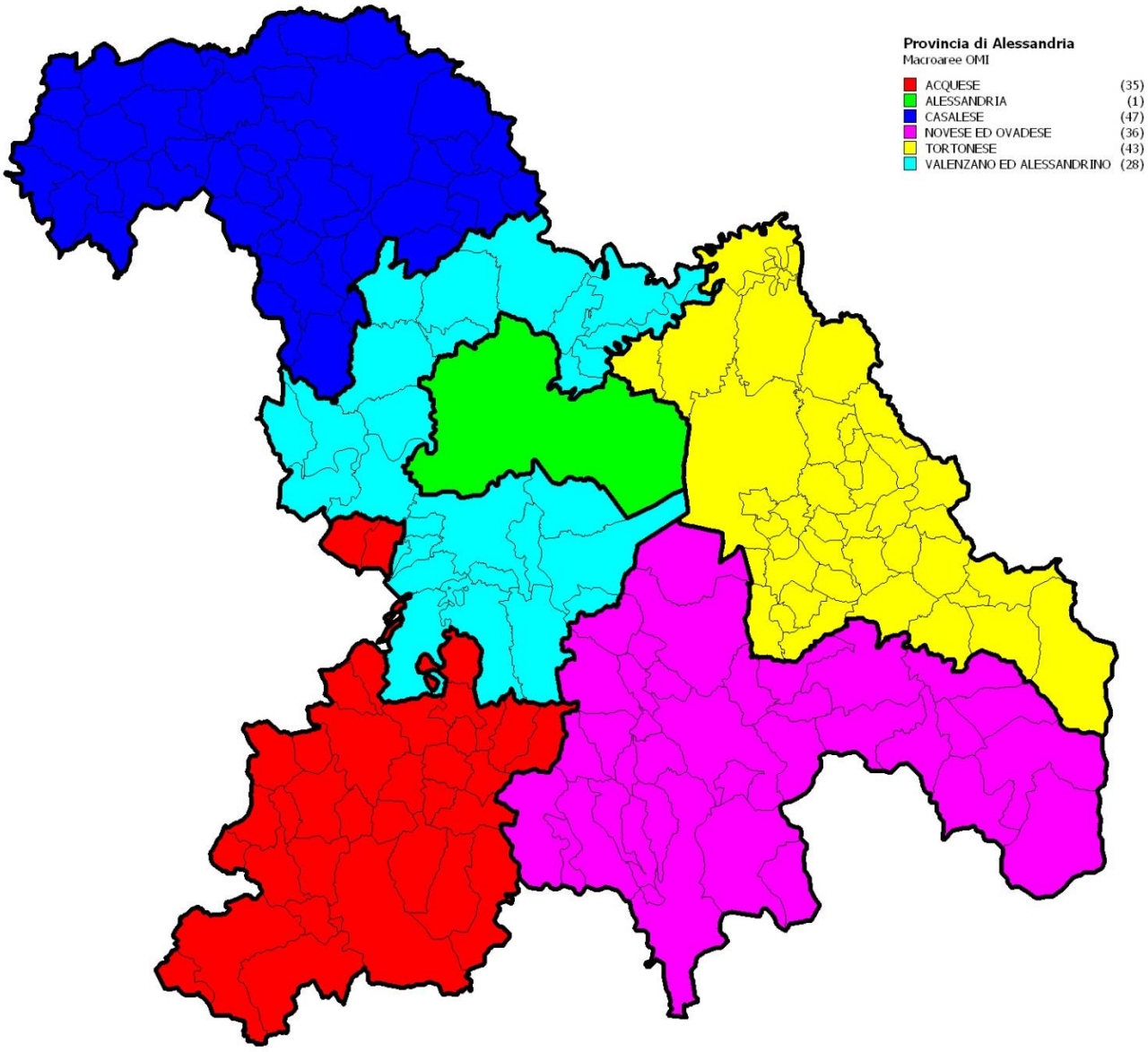


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Acquese	491	16,1%	13,4%	1,21%	0,17
Casalese	629	24,5%	17,1%	1,27%	0,25
Novese ed ovadese	837	22,5%	22,8%	1,27%	0,23
Tortonese	476	1,5%	13,0%	1,14%	0,02
Valenzano ed alessandrino	431	8,3%	11,7%	1,12%	0,09
Alessandria Comune	**809**	**9,1%**	**22,0%**	**1,52%**	**0,13**
Alessandria Provincia	**3.671**	**14,1%**	**100,0%**	**1,27%**	**0,16**

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

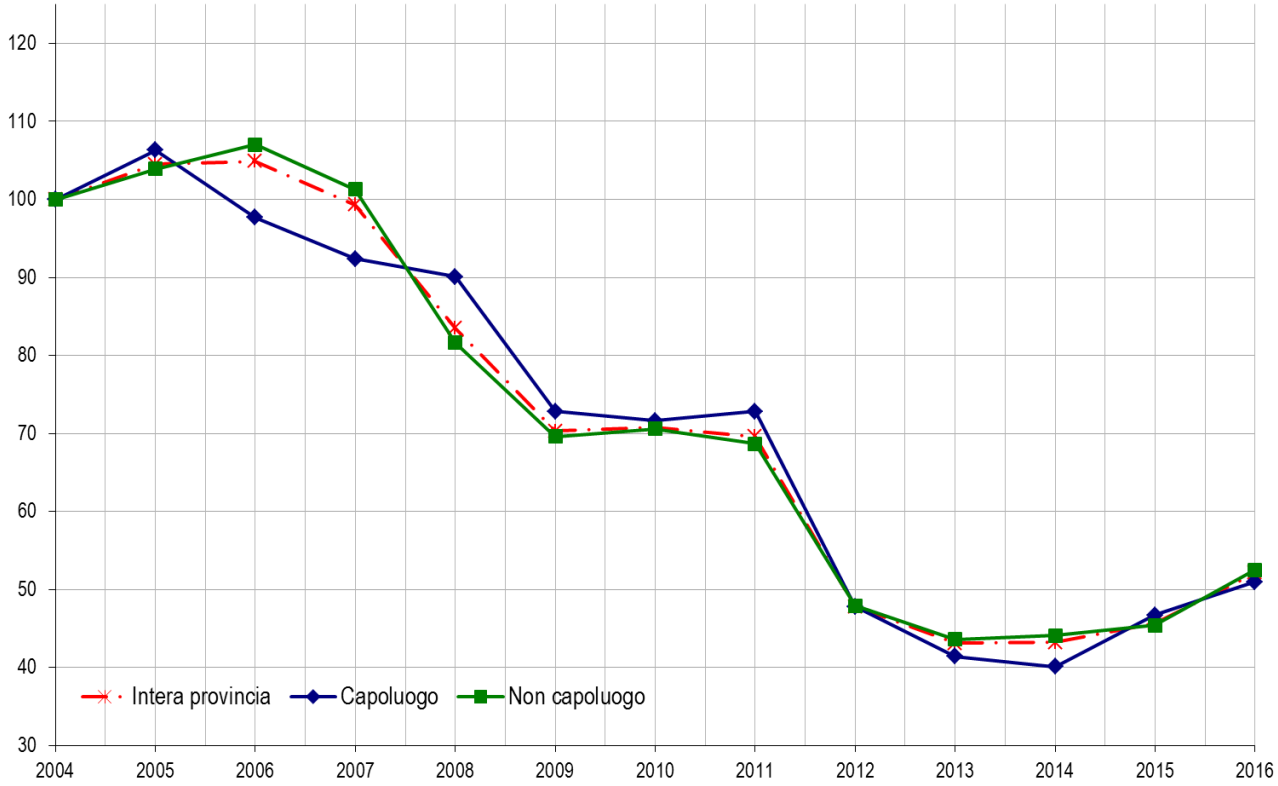


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

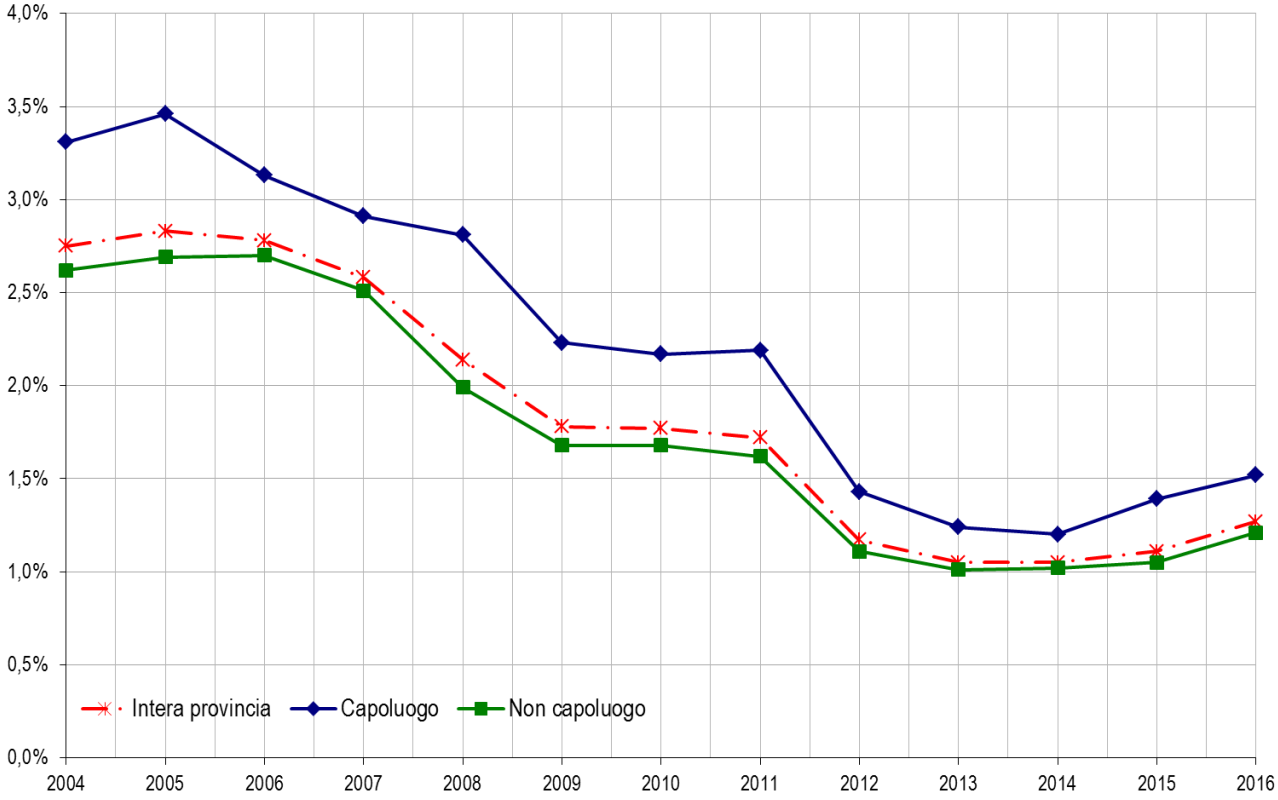
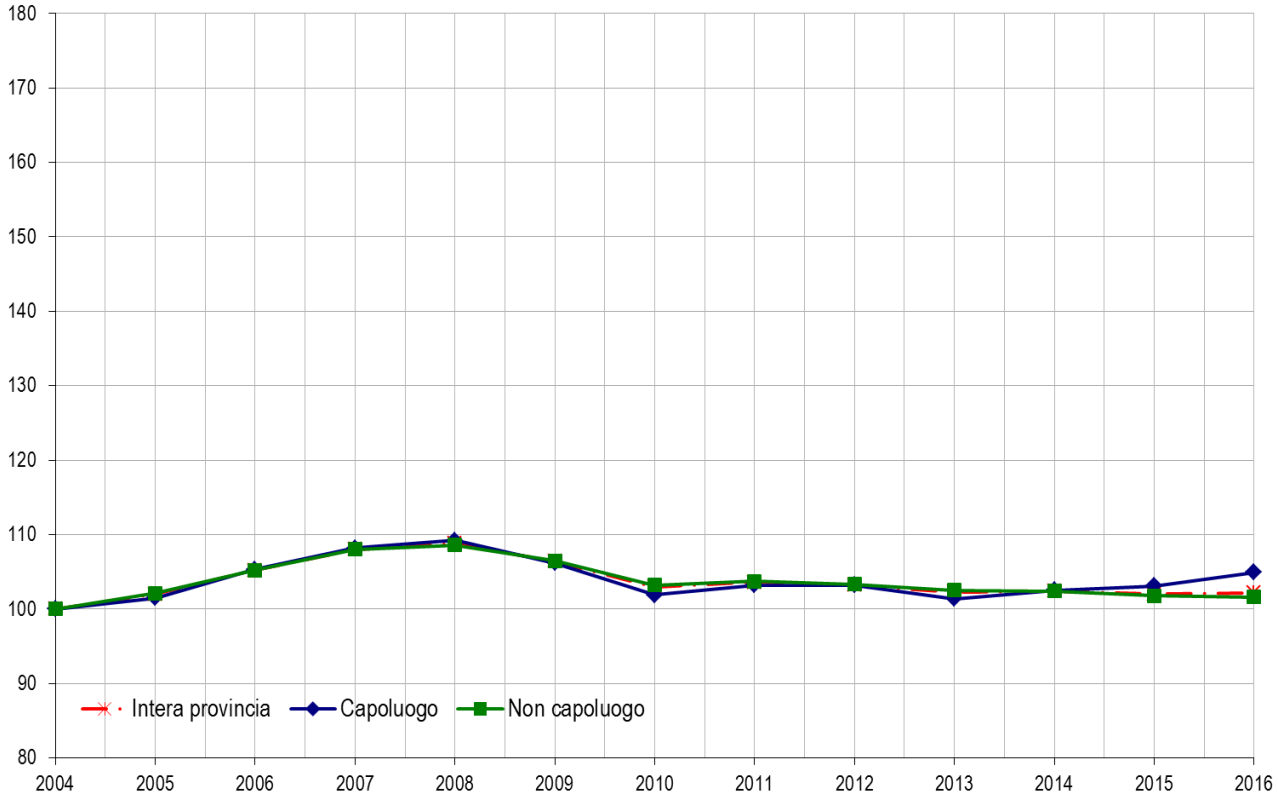


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Acquese	915	1,4%	106,3
Casalese	838	-1,2%	99,7
Novese ed ovadese	882	-0,6%	101,9
Tortonese	908	-0,7%	101,1
Valenzano ed alessandrino	913	0,8%	99,1
Alessandria Comune	**923**	**1,7%**	**104,9**
Alessandria Provincia	**894**	**0,2%**	**102,2**

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



Il comune - Alessandria

Tabella 21*: NTN, IMI e quotazione media - Comune di Alessandria*

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	B1 - Centro urbano	239	12,1%	1,54%	940	8,4%
C1	C1 - Zona di espansione quartiere Cristo	185	-0,3%	1,64%	998	8,7%
C2	C2 - Quartieri: Pista ed Europa	140	35,6%	1,93%	930	4,8%
C3	C3 - Quartieri: Cittadella, Orti, Commercianti, Borsalino	62	-34,8%	1,21%	1.009	11,9%
D2	D2 - Sobborgo: San Michele	5	66,7%	1,19%	850	0,0%
D3	D3 - Sobborghi: Casalbagliano, Cabanette, Cantalupo	21	32,3%	1,76%	950	-2,1%
E2	E2 - Sobborgo: Castelceriolo	5	-30,3%	0,78%	825	-0,3%
E3	E3 - Sobborgo: Lobbi	4	14,3%	1,33%	788	0,0%
E4	E4 - Sobborgo: Spinetta Marengo	54	32,9%	1,47%	905	-12,3%
E5	E5 - Sobborghi: Litta Parodi, Mandrogne, San Giuliano	35	72,6%	1,23%	969	9,2%
E7	E7 - Sobborghi: Valle San Bartolomeo, Valmadonna	13	-36,0%	0,95%	1.108	-0,8%
E8	E8 - Sobborgo: Villa del Foro	1	-66,7%	0,46%	813	0,0%
R1	R1 - Zona agricola	37	30,4%	1,15%	nd	nd
ND	ND	8	-	-	nd	nd
	Alessandria Comune	**807**	**9,1%**	**1,52%**	**900**	**5,8%**

FOCUS provinciale - Asti

La provincia di Asti è stata suddivisa in 8 macroaree compreso il capoluogo (Figura 20).

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori già riuniti in Unioni di Comuni, in base a caratterizzazioni storiche, culturali, ma soprattutto agricole essendo la provincia di Asti ancora oggi prevalentemente rurale.

La Città di Asti costituisce un'unica macroarea urbana articolata in 17 zone omogenee.

Dalle indagini di mercato risulta che il numero di compravendite si è stabilizzato nel corso del 2012-2013 e oggi risulta in discreta ripresa.

La variazione del numero di transazioni normalizzate (NTN) 2015/2016 risulta essere maggiormente positiva per il capoluogo Asti +38,5% (per la sua centralità e per i servizi che offre alla collettività) e per la macroarea "Colline Alfieri" +28,6% (compresa tra il capoluogo e la provincia di Cuneo, il cui territorio, nell'ultimo decennio, ha avuto una rilevante connotazione agrituristica). Per contro le macroaree Bassa Valle Tanaro, Colline del Versa e Rilate, Langa Astigiana Valle Bormida, che hanno caratteristiche insediative e commerciali meno attraenti rispetto al resto della provincia, sono le sole a registrare una tendenza negativa (Tabella 22).

Rileviamo il trend sempre negativo, iniziato negli anni 2011/2012, delle quotazioni di compravendita (Tabella 23 - Figura 23); a livello provinciale la riduzione, rispetto al 2015, della quotazione media è pari al 5,9%.

Nella Città di Asti le quotazioni sono in diminuzione in tutte le zone OMI (ad esclusione della zona periferica sud-est), con un valore medio comunale di -5,0% corrispondente a €/mq 1.025 (Tabella 24).

La provincia - Asti

Figura 20*: Macroaree provinciali di Asti*

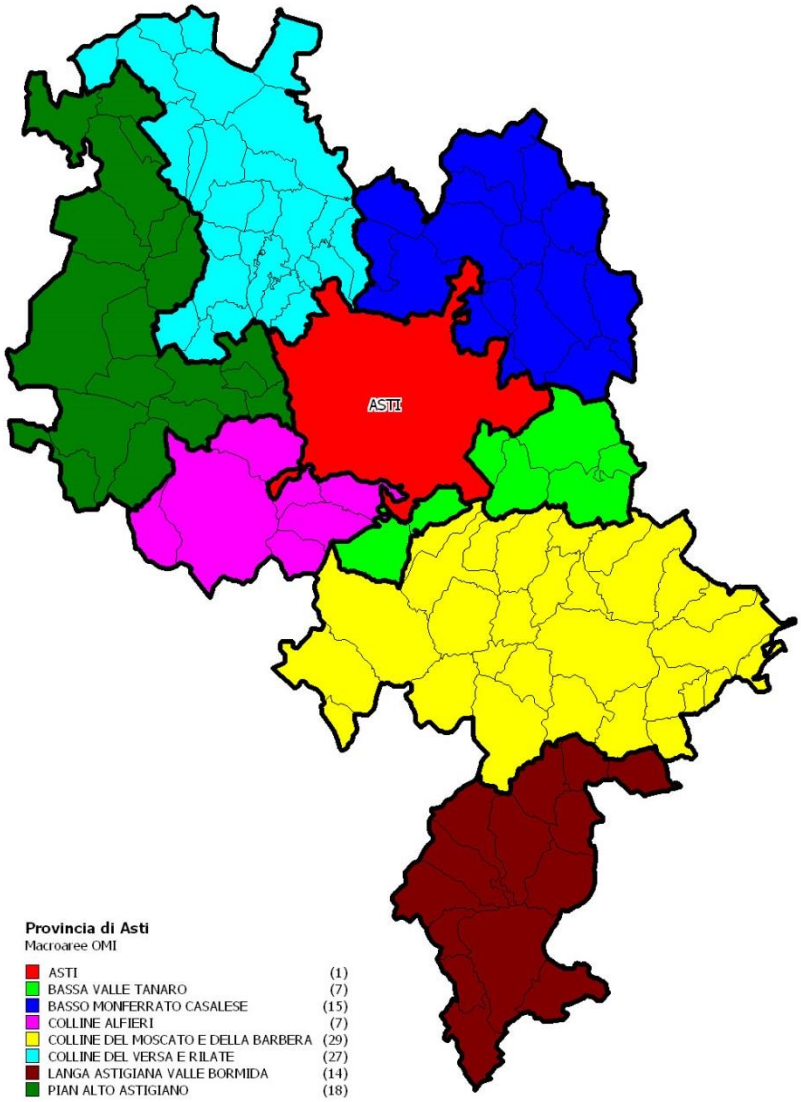


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bassa Valle Tanaro	54	-17,4%	2,7%	0,97%	-0,20
Basso Monferrato Casalese	160	8,2%	8,0%	1,20%	0,09
Colline Alfieri	116	28,6%	5,8%	1,33%	0,30
Colline del Moscato e della Barbera	482	19,7%	24,0%	1,43%	0,23
Colline del Versa e Rilate	110	-2,1%	5,5%	0,94%	-0,02
Langa Astigiana Valle Bormida	51	-2,7%	2,5%	0,98%	-0,03
Pian Alto Astigiano	193	13,9%	9,6%	1,17%	0,14
Asti Comune	**840**	**38,5%**	**41,9%**	**1,98%**	**0,54**
Asti Provincia	**2.004**	**21,8%**	**100,0%**	**1,46%**	**0,26**

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

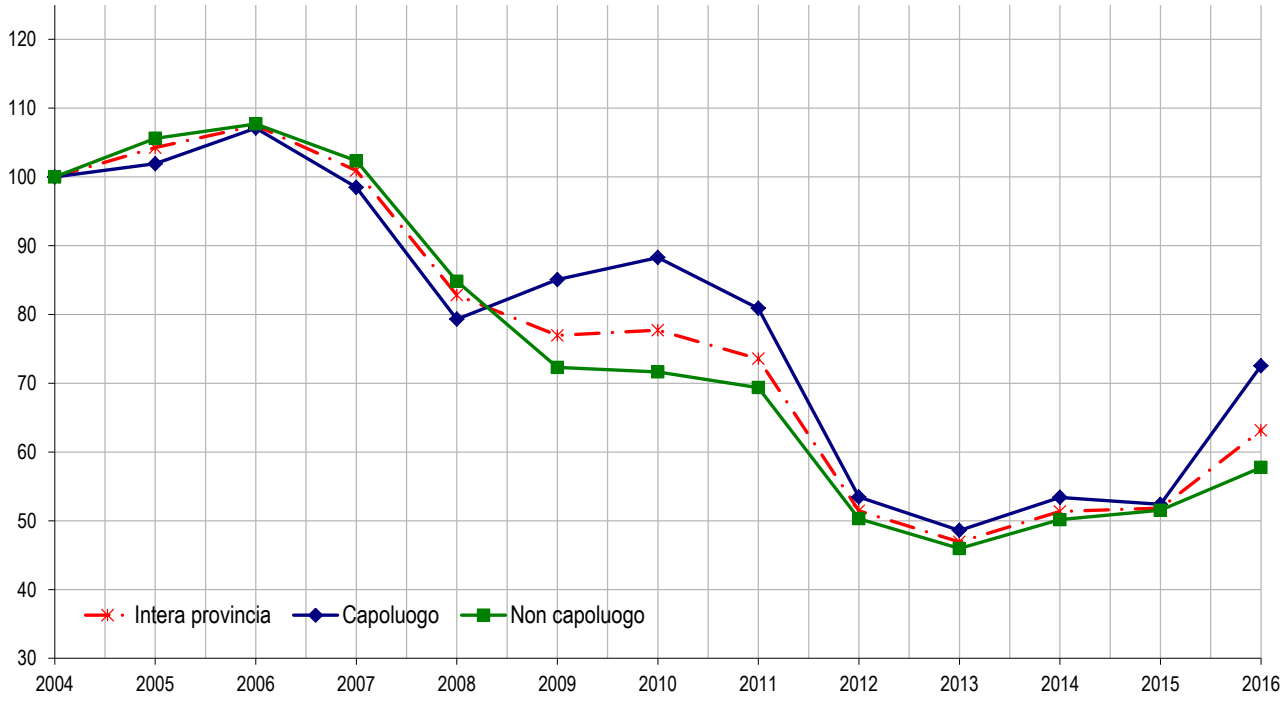


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

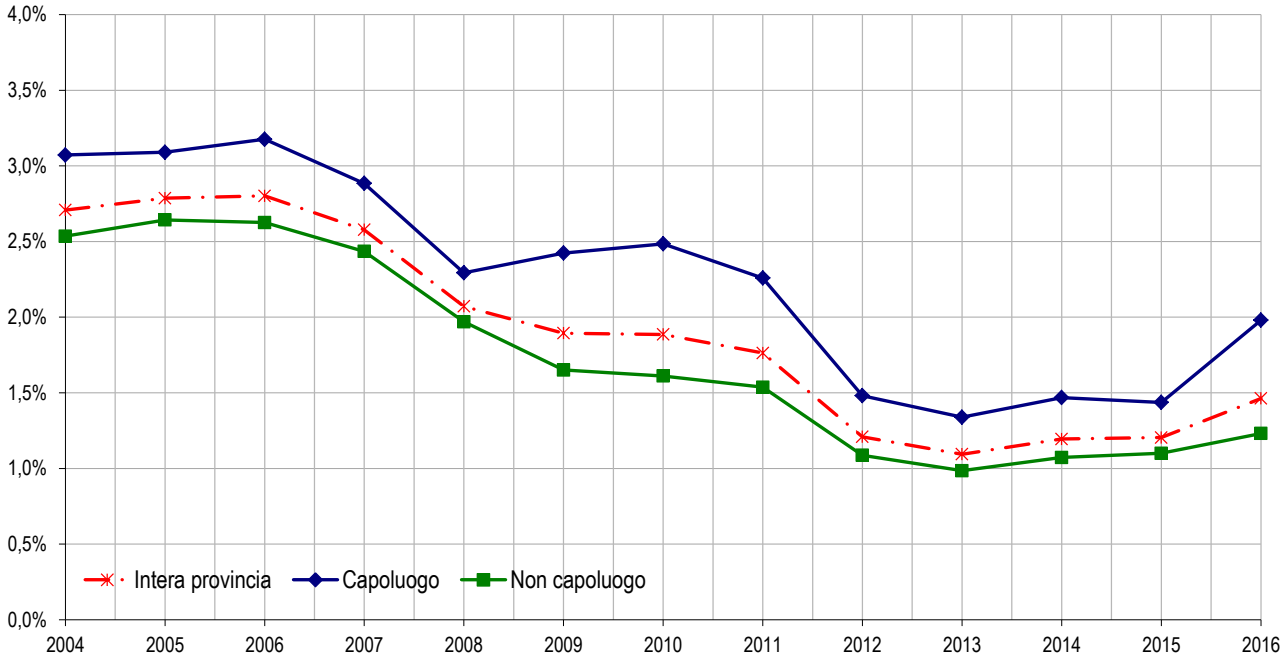
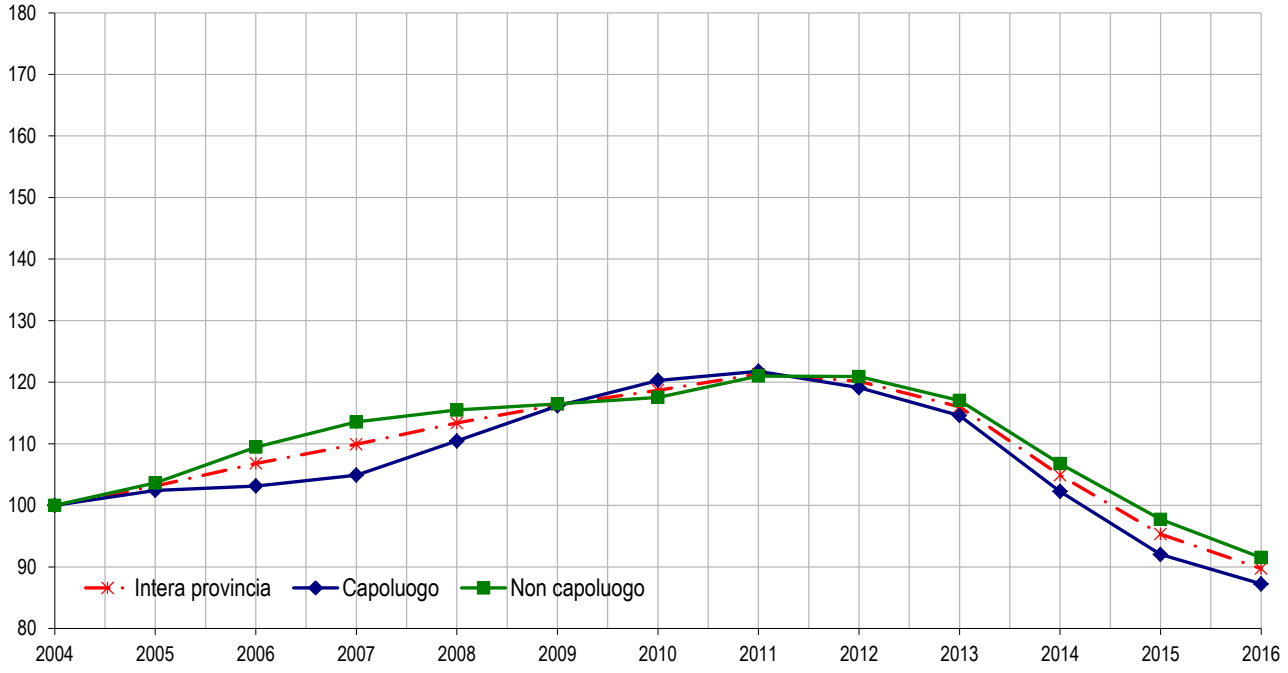


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Bassa Valle Tanaro	647	-5,3%	92,6
Basso Monferrato Casalese	649	-5,3%	92,6
Colline Alfieri	744	-8,2%	93,2
Colline del Moscato e della Barbera	712	-7,1%	90,9
Colline del Versa e Rilate	618	-5,3%	90,0
Langa Astigiana Valle Bormida	606	-5,3%	89,3
Pian Alto Astigiano	668	-5,7%	92,4
Asti Comune	**1.039**	**-5,2%**	**87,2**
Asti Provincia	**789**	**-5,9%**	**89,7**

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



Il comune - Asti

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media -Comune di Asti

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Piazze:Alfieri S.Secondo Medici Statuto Astesano	28	72,9%	2,35%	1.744	-13,4%
B2	Centro storico intorno a piazza Alfieri	56	-9,6%	1,86%	1.188	-10,0%
C1	Centro storico, p.zza cattedrale, San Rocco.	31	47,6%	1,86%	905	0,0%
C2	Zona nord, v.Conteverde, c.so Milano, Maternita`	126	11,2%	1,71%	1.379	-2,1%
C3	P.za Palio v.Goito p.zza 1° Maggio	84	65,0%	2,36%	850	-11,1%
C4	Corso Casale Valgera	58	137,0%	1,36%	837	-10,4%
C5	Zona semicentrale sud	29	-11,6%	1,68%	623	-11,7%
C6	Zona Laverdina corso Torino	53	59,9%	1,73%	1.092	-3,8%
D2	Zona periferica sud est	272	70,2%	3,32%	1.018	3,9%
D5	Zona industriale c.so Alessandria Pontesuero	1	-80,0%	0,60%	938	-3,2%
E1	Frazione San Marzanotto	2	-61,2%	0,96%	895	-5,0%
E2	Frazione Quarto	12	228,6%	2,89%	895	-5,0%
E3	Frazione Portacomaro stazione	2	100,0%	1,11%	887	-5,4%
E4	Frazione Serravalle	1	-66,7%	2,56%	892	-0,9%
E5	Frazione Castiglione	2	-	2,99%	1.613	0,0%
E6	Loc. Viatosto	2	100,0%	2,60%	1.588	-1,2%
nd	Nd	10	-	-	-	-
R1	Zona Rurale	71	3,1%	1,09%	760	-9,8%
	Asti Comune	**840**	**38,5%**	**1,98%**	**1.025**	**-5,0%**

FOCUS provinciale - Biella

Dall'analisi dei dati risulta che il numero delle transazioni normalizzate (NTN) è tornato a crescere nell'intera provincia di Biella, dopo circa un decennio di tendenziale flessione.

In particolare, è stato registrato un incremento del numero di transazioni, rispetto al 2015, pari a + 28,26% a livello provinciale e + 23,22% per il solo capoluogo. La variazione più significativa è quella della macroarea Basso biellese (+ 67,97%).

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) è in crescita per l'intera provincia dello 0,28%, registrando un valore pari a 1,26%; per il capoluogo l'incremento è pari allo 0,31% e raggiunge la quota dell'1,62% (Tabella 25 - Figura 25 - Figura 26).

Esaminando nel dettaglio il capoluogo riscontriamo che circa un terzo delle transazioni ha collocazione geografica indeterminata e pertanto non attribuibile ad alcuna zona OMI. Ciò nonostante rileviamo che nelle zone centrali e semicentrali (B1, B2, C1) la variazione percentuale NTN 2015/2016 ha avuto un incremento superiore al 40% (Tabella 27).

A fronte di una ripresa del NTN e dell'IMI notiamo ancora una flessione delle quotazioni immobiliari in tutte le macroaree della provincia, compreso il capoluogo. La variazione in diminuzione, rispetto al 2015, è pari a - 3,43% a livello provinciale e - 3,96% nel capoluogo (Tabella 26 - Figura 27).

La provincia - Biella

Figura 24: Macroaree provinciali di Biella

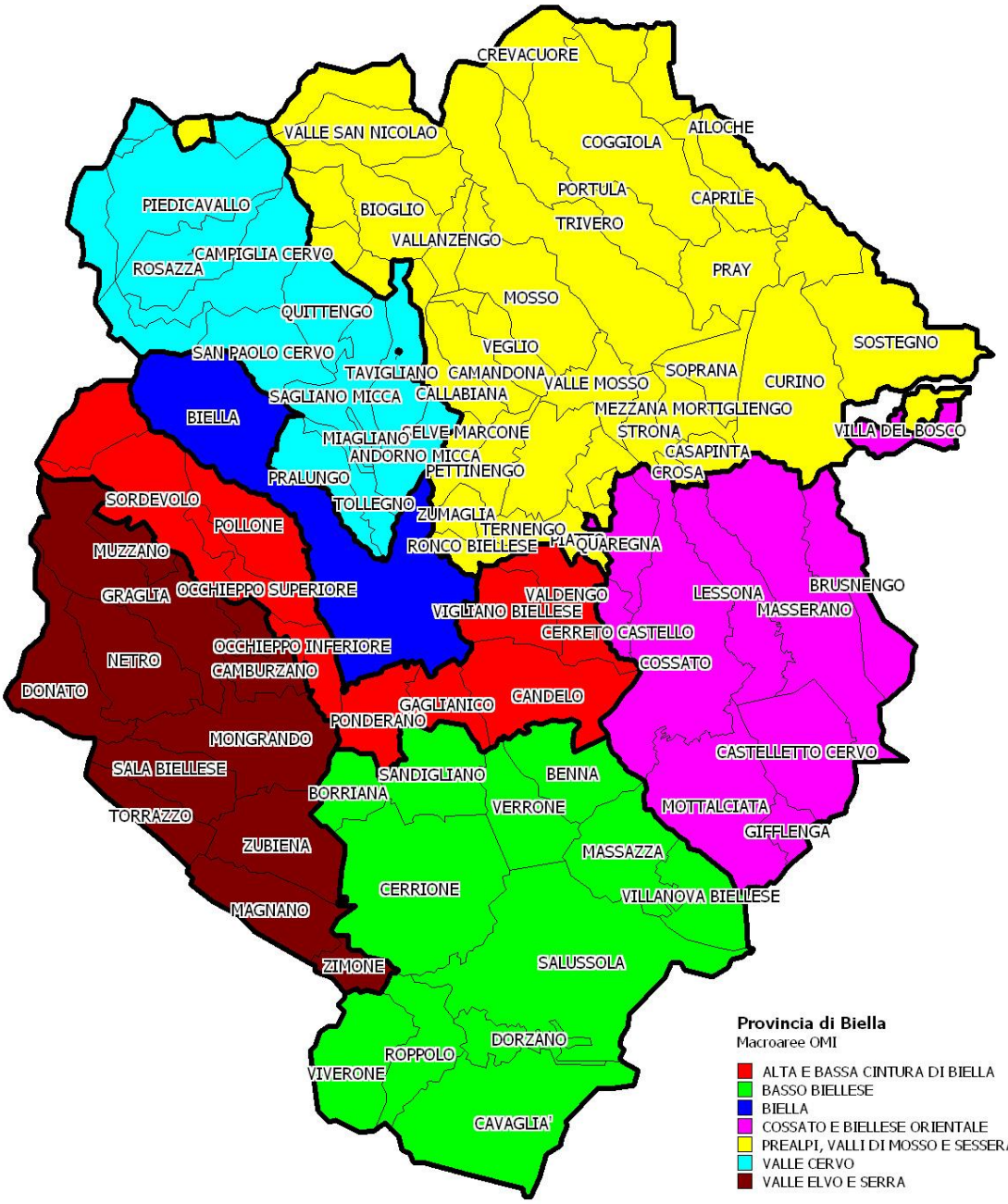


Tabella 25*: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta e bassa cintura di Biella	286	22,42%	18,56%	1,42%	0,26
Basso biellese	146	67,97%	9,45%	1,39%	0,56
Cossato e biellese orientale	194	38,69%	12,60%	1,27%	0,35
Prealpi, valli di Mosso e Sessera	217	20,76%	14,10%	0,84%	0,15
Valle Cervo	115	9,88%	7,48%	1,01%	0,09
Valle Elvo e Serra	124	47,49%	8,03%	1,19%	0,39
Biella Comune	**459**	**23,22%**	**29,78%**	**1,62%**	**0,31**
Biella Provincia	**1.540**	**28,26%**	**100,00%**	**1,26%**	**0,28**

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

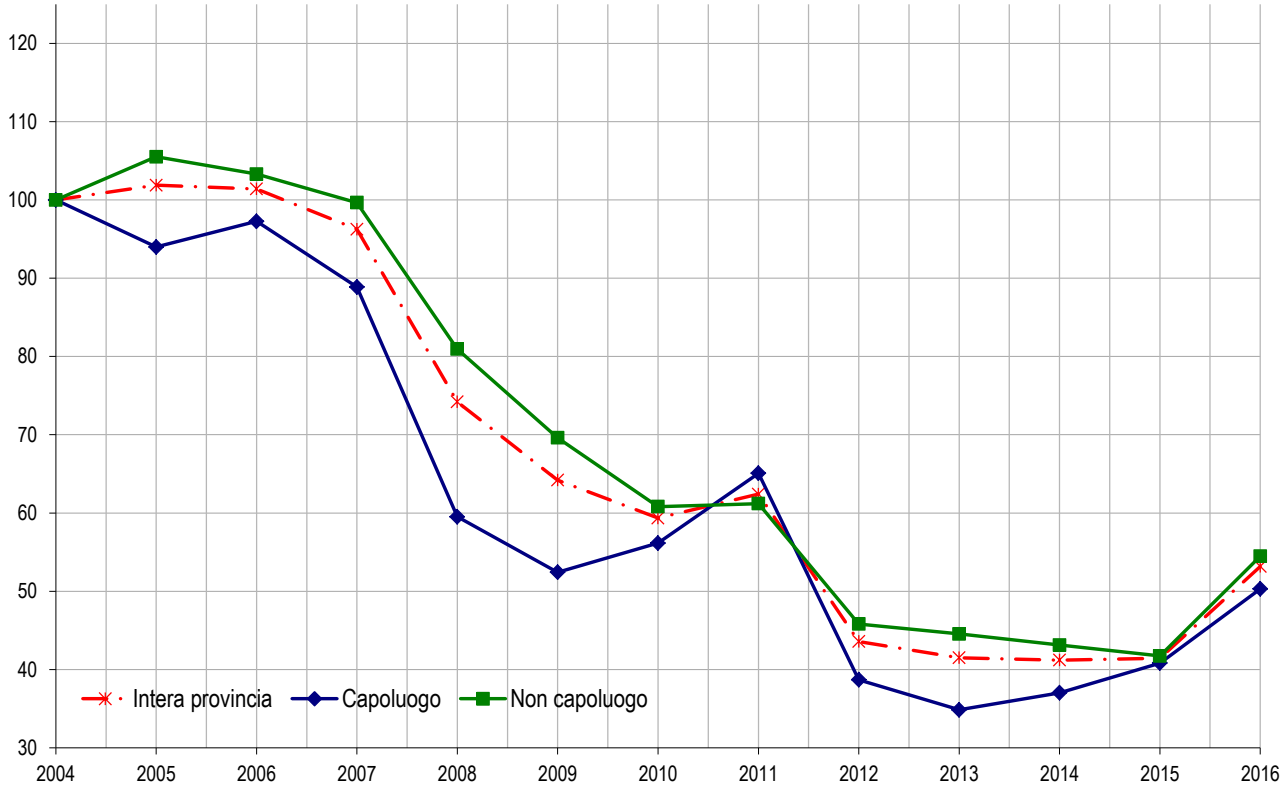


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

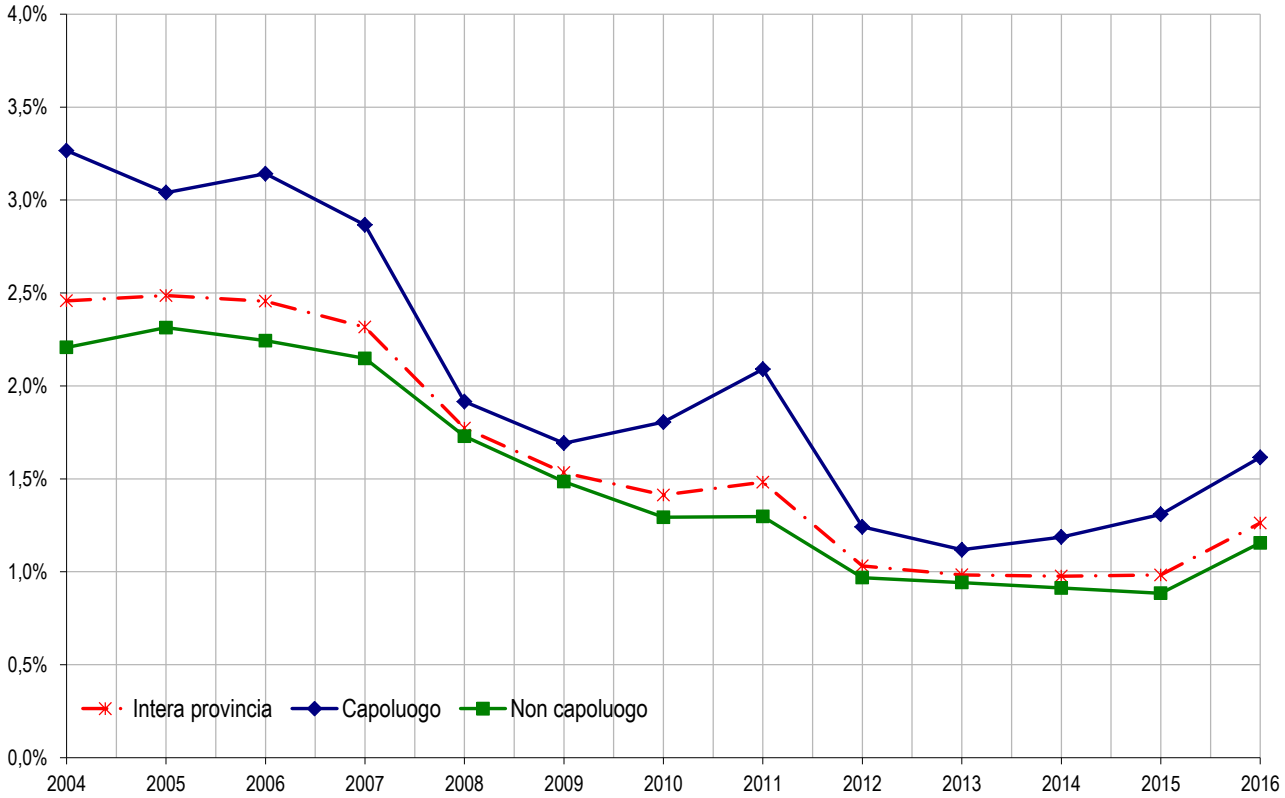
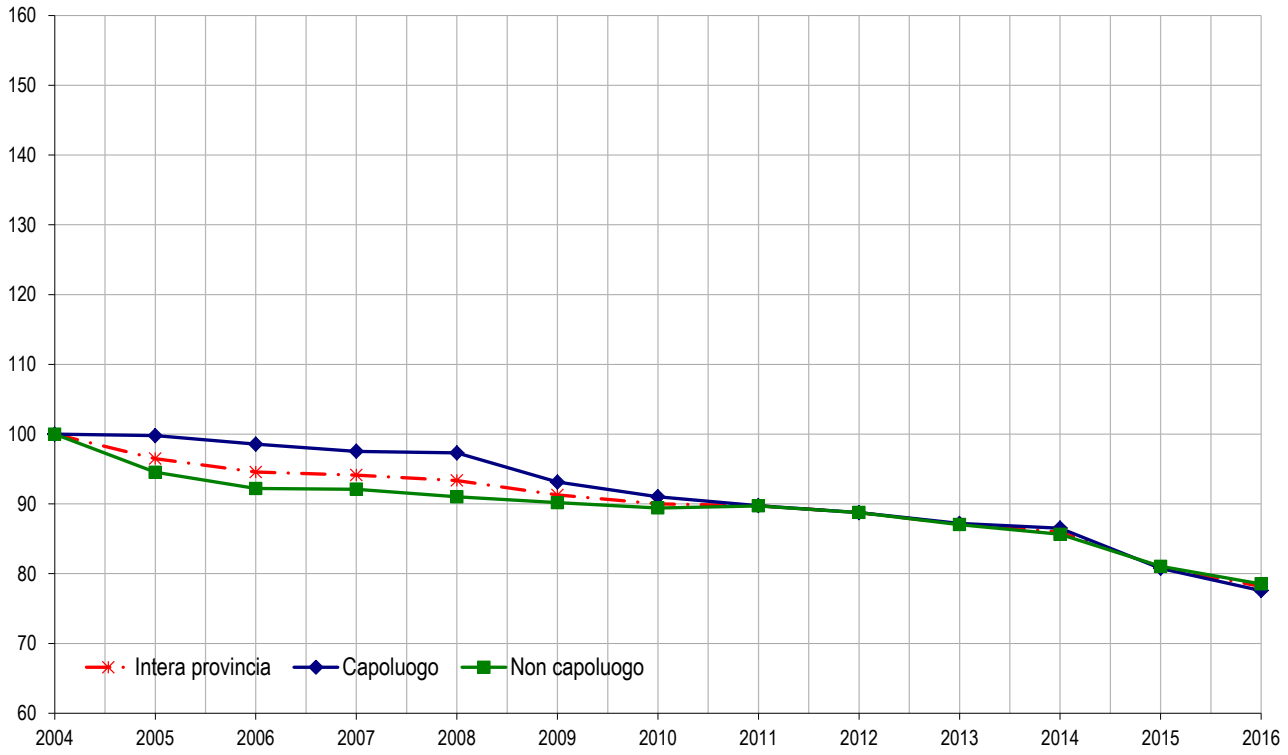


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alta e bassa cintura di Biella	668	-3,71%	83,8
Basso biellese	512	-2,92%	76,1
Cossato e biellese orientale	629	-2,94%	88,5
Prealpi, valli di Mosso e Sessera	464	-2,64%	76,2
Valle Cervo	474	-2,97%	72,4
Valle Elvo e Serra	455	-3,32%	65,7
Biella Comune	**1.044**	**-3,96%**	**77,6**
Biella Provincia	**658**	**-3,43%**	**78,2**

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



Il comune - Biella

Tabella 27*: NTN, IMI e quotazione media - Comune di Biella*

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Vie A.Abeba - Galimberti - P.za S.Paolo - V.Torino - V.Tripoli - P.V.Veneto - V.Lamarmora - V.le Macallé	80	45,11%	1,74%	1.180	-4,0%
B2	Centro Storico	75	49,56%	1,75%	1.220	-3,6%
C1	Vernato, Chiavazza, C.so 53 Fanteria, V.Cottolengo, C.so Europa, Villaggio Lamarmora, Villaggio Sportivo	113	40,39%	1,57%	973	-4,1%
D1	Località Barazzetto, Vandorno	10	-37,38%	0,80%	1.008	-3,9%
D2	Località Cossila - Favaro	36	-0,92%	1,70%	1.033	-4,0%
D3	Località Colma, Vaglio, Pavignano	17	6,78%	1,15%	848	-4,3%
nd	nd	128	-	-	-	-
R1	Territorio extraurbano	0	-	-	-	-
	Biella Comune	**459**	**23,22%**	**1,62%**	**1.062**	**-4,0%**

FOCUS provinciale - Cuneo

Per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Cuneo, il 2016 è stato un anno di ripartenza.

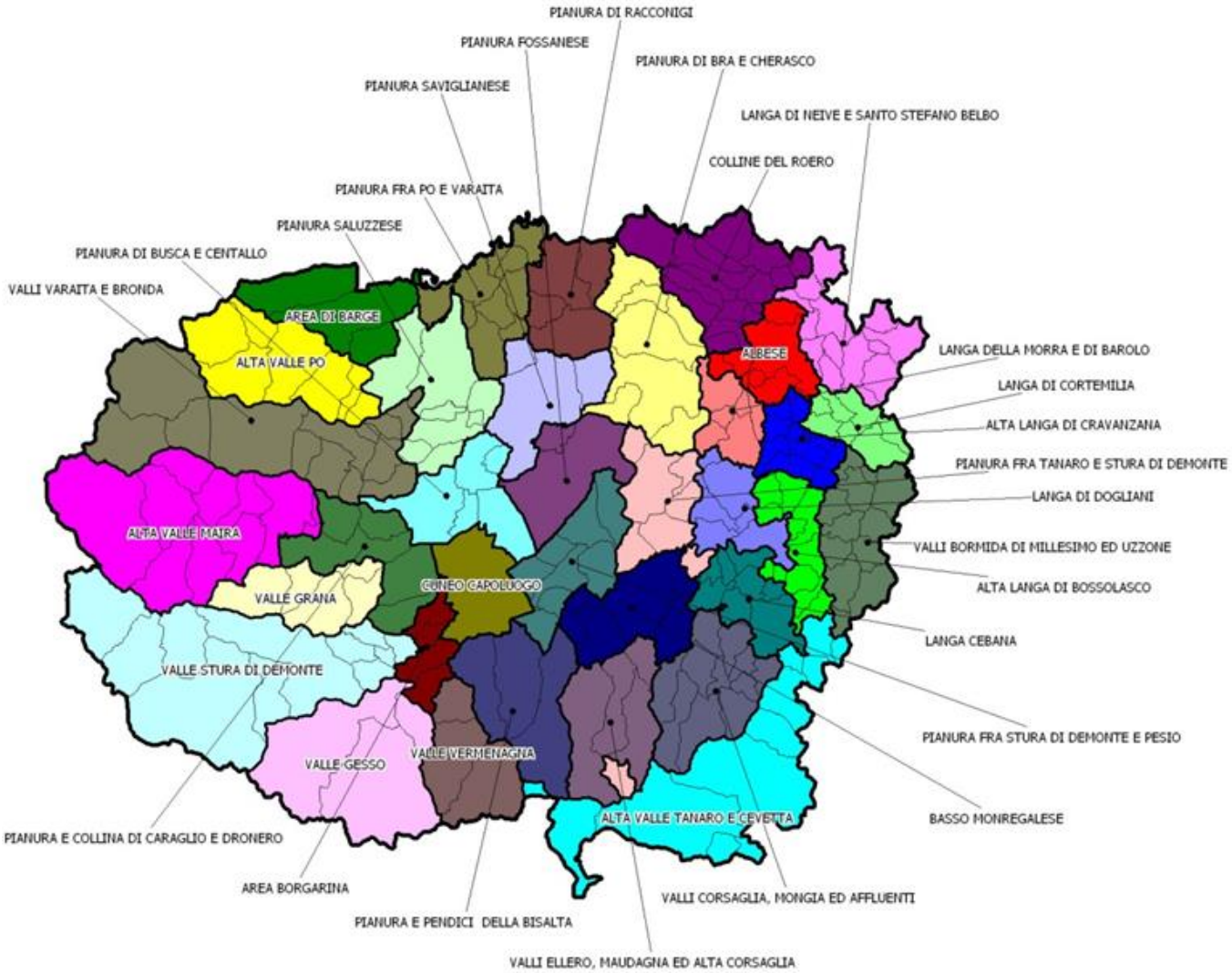
Dopo le forti cadute a livello provinciale del numero delle transazioni normalizzate (NTN) e dell'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), riscontrate nel periodo 2012-2013, e la stasi del biennio 2014-2015 registriamo una decisa ripresa.

Tale dinamica è stata sostanzialmente uniforme in tutta la provincia, con la caratteristica che per il capoluogo e per la macroarea Albese, comprendente la Città di Alba secondo Comune per peso demografico ma forse primo per peso economico, la variazione percentuale dell'NTN 2015/2016 è stata quasi coincidente e pari a circa il 23% (Tabella 28 - Figura 29 - Figura 30).

Per quanto riguarda le quotazioni medie non rileviamo significative variazioni rispetto all'anno 2015.

La provincia - Cuneo

Figura 28: Macroaree provinciali di Cuneo



Provincia di Cuneo
Macroaree OMI

ALBESE	(6)
ALTA LANGA DI BOSSOLASCO	(11)
ALTA LANGA DI CRAVANZANA	(11)
ALTA VALLE MAIRA	(10)
ALTA VALLE PO	(8)
ALTA VALLE TANARO E CEVETTA	(11)
AREA BORGARINA	(4)
AREA DI BARGE	(3)
BASSO MONREGALESE	(5)
COLLINE DEL ROERO	(15)
CUNEO CAPOLUOGO	(1)
LANGA CEBANA	(8)
LANGA DELLA MORRA E DI BAROLO	(6)
LANGA DI CORTEMILIA	(7)
LANGA DI DOGLIANI	(6)
LANGA DI NEIVE E SANTO STEFANO BELBO	(14)
PIANURA DI BRA E CHERASCO	(7)
PIANURA DI BUSCA E CENTALLO	(5)
PIANURA DI RACCONIGI	(4)
PIANURA E COLLINA DI CARAGLIO E DRONERO	(5)
PIANURA E PENDICI DELLA BISALTA	(3)
PIANURA FOSSANESE	(2)
PIANURA FRA PO E VARAITA	(10)
PIANURA FRA STURA DI DEMONTE E PESIO	(8)
PIANURA FRA TANARO E STURA DI DEMONTE	(7)
PIANURA SALUZZESE	(7)
PIANURA SAVIGLIANESE	(3)
VALLE GESSO	(3)
VALLE GRANA	(5)
VALLE STURA DI DEMONTE	(11)
VALLE VERMENAGNA	(3)
VALLI BORMIDA DI MILLESIMO ED UZZONE	(12)
VALLI CORSAGLIA, MONGIA ED AFFLUENTI	(11)
VALLI ELLERO, MAUDAGNA ED ALTA CORSAGLIA	(4)
VALLI VARAITA E BRONDA	(14)

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
Albese	423	23,2%	7,0%	1,75%	0,33
Alta Langa di Bossolasco	55	181,8%	0,9%	1,56%	1,01
Alta Langa di Cravanzana	44	4,8%	0,7%	1,26%	0,05
Alta Valle Maira	38	-5,4%	0,6%	0,80%	-0,05
Alta Valle Po	114	1,2%	1,9%	1,11%	0,01
Alta Valle Tanaro e Cevetta	108	-5,3%	1,8%	0,93%	-0,06
Area Borgarina	222	38,1%	3,7%	1,60%	0,43
Area di Barge	161	26,3%	2,7%	1,32%	0,27
Basso Monregalese	342	38,9%	5,6%	1,62%	0,45
Colline del Roero	264	26,0%	4,3%	1,35%	0,28
Langa Cebana	80	35,6%	1,3%	1,17%	0,31
Langa della Morra e di Barolo	68	-13,9%	1,1%	1,21%	-0,20
Langa di Cortemilia	41	21,1%	0,7%	1,06%	0,18
Langa di Dogliani	80	16,9%	1,3%	1,19%	0,17
Langa di Neive e Santo Stefano Belbo	201	4,9%	3,3%	1,61%	0,07
Pianura di Bra e Cherasco	535	32,3%	8,8%	1,75%	0,42
Pianura di Busca e Centallo	182	35,1%	3,0%	1,48%	0,38
Pianura di Racconigi	128	-1,4%	2,1%	1,26%	-0,02
Pianura e Collina di Caraglio e Dronero	177	8,7%	2,9%	1,27%	0,09
Pianura e Pendici della Bisalta	146	10,2%	2,4%	1,06%	0,10
Pianura Fossanese	246	48,4%	4,1%	1,75%	0,57
Pianura fra Po e Varaita	87	14,3%	1,4%	1,24%	0,15
Pianura fra Stura di Demonte e Pesio	120	2,4%	2,0%	1,39%	0,03
Pianura fra Tanaro e Stura di Demonte	102	16,1%	1,7%	1,16%	0,16
Pianura Saluzzese	339	13,2%	5,6%	1,55%	0,18
Pianura Saviglianese	288	33,9%	4,8%	2,12%	0,53
Valle Gesso	54	59,9%	0,9%	1,07%	0,40
Valle Grana	32	14,5%	0,5%	1,03%	0,13
Valle Stura di Demonte	77	32,5%	1,3%	0,94%	0,23
Valle Vermenagna	169	6,3%	2,8%	1,39%	0,08
Valli Bormida di Millesimo e di Uzzone	41	18,0%	0,7%	0,80%	0,12
Valli Corsaglia, Mongia e Affluenti	107	7,7%	1,8%	0,80%	0,06
Valli Ellero, Maudagna ed Alta Corsaglia	207	19,4%	3,4%	1,42%	0,23
Valli Varaita e Bronda	148	3,9%	2,4%	1,06%	0,04
Cuneo Comune	**640**	**24,3%**	**10,5%**	**1,99%**	**0,38**
Cuneo Provincia	**6.065**	**20,9%**	**100,0%**	**1,44%**	**0,24**

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

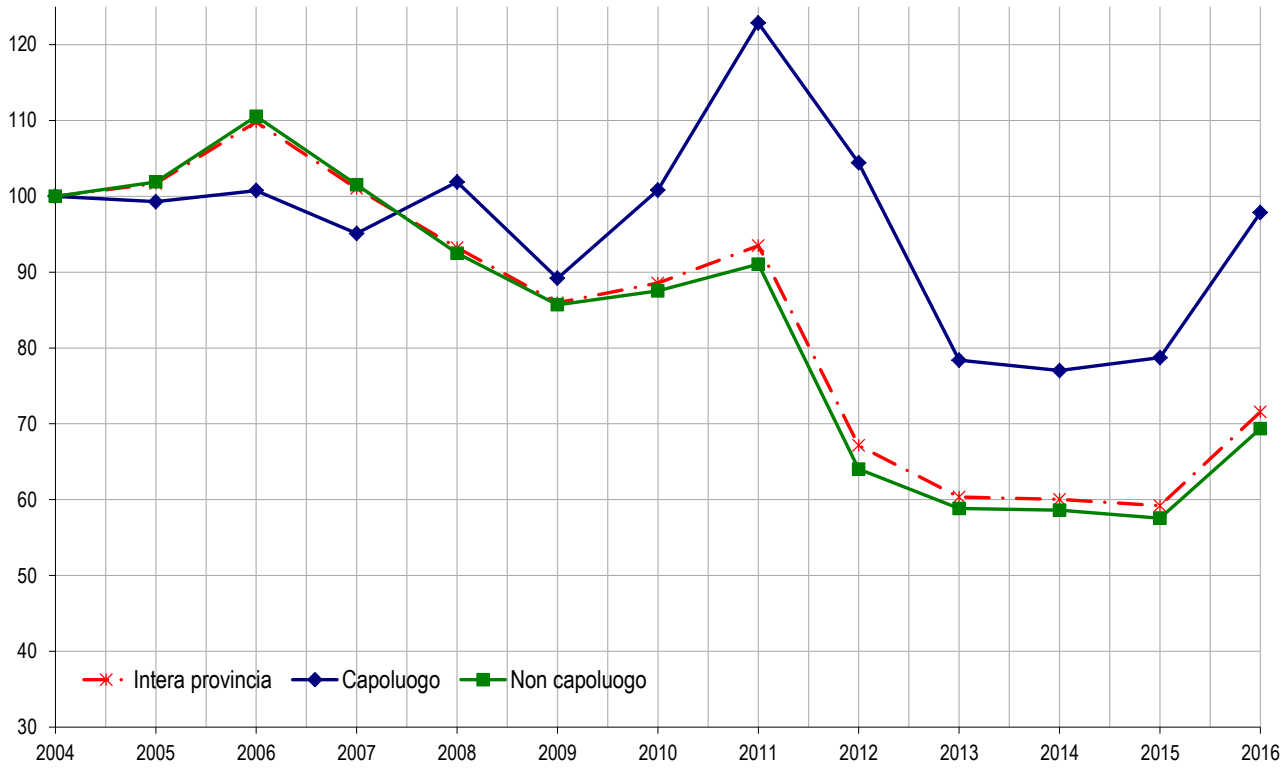


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

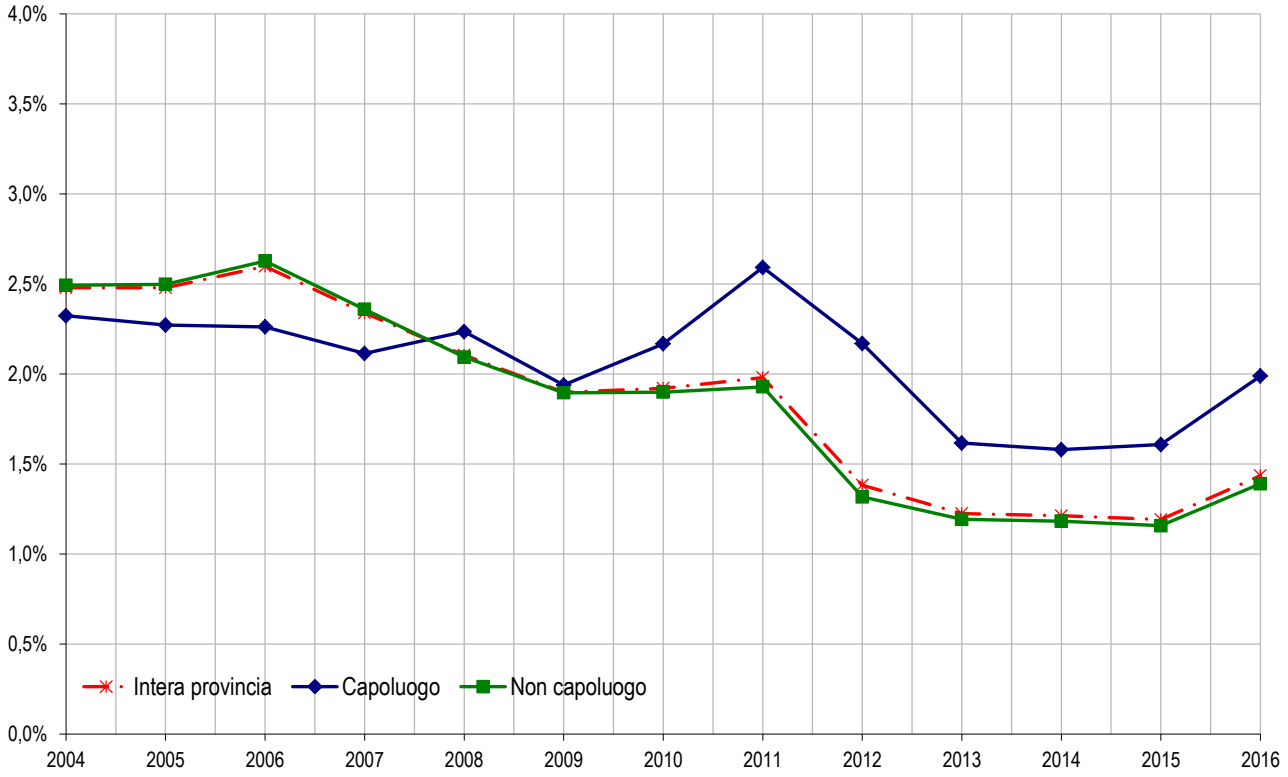
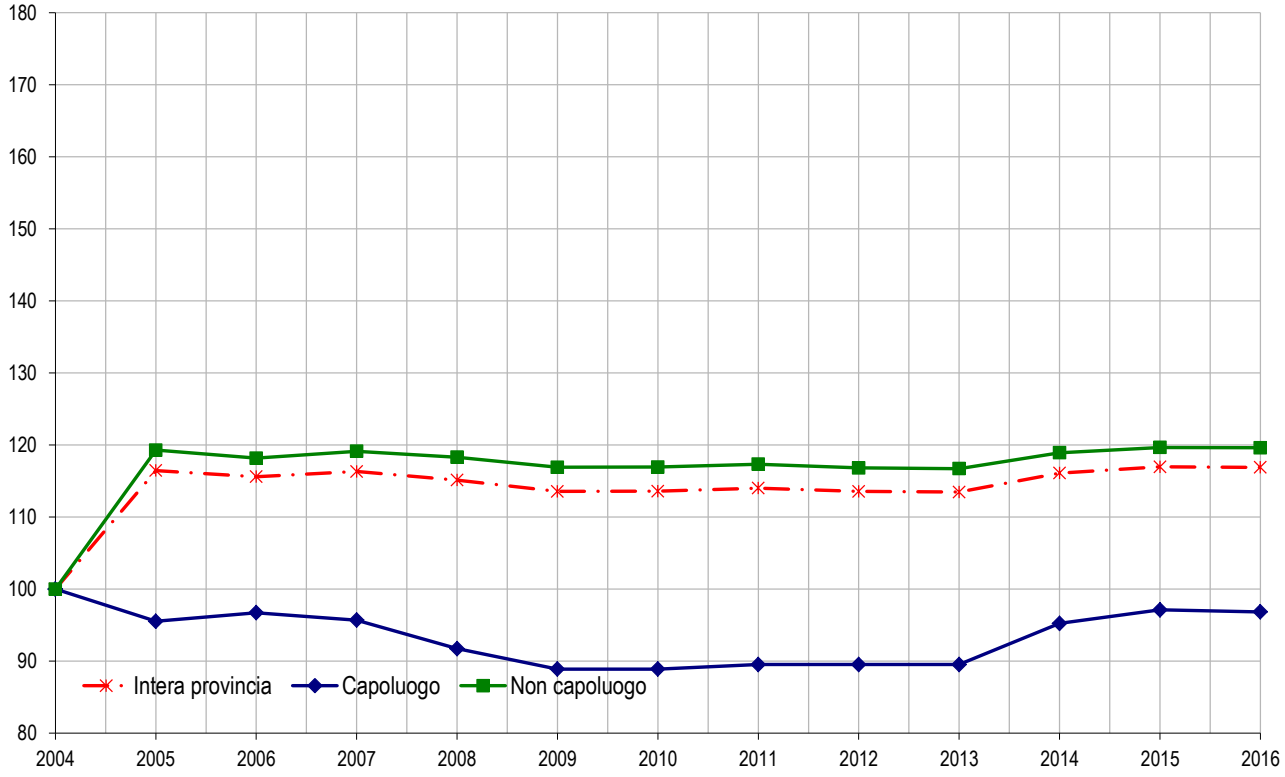


Tabella 29*: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Albese	1.366	0,2%	115,0
Alta Langa di Bossolasco	883	0,0%	128,4
Alta Langa di Cravanzana	904	0,0%	120,5
Alta Valle Maira	818	0,1%	126,2
Alta Valle Po	957	0,0%	108,7
Alta Valle Tanaro e Cevetta	851	0,0%	133,4
Area Borgarina	1.179	-0,3%	108,4
Area di Barge	1.026	-0,2%	127,1
Basso Monregalese	1.108	-1,0%	108,6
Colline del Roero	1.022	0,0%	128,7
Langa Cebana	910	0,0%	119,5
Langa della Morra e di Barolo	1.106	0,0%	134,8
Langa di Cortemilia	1.009	0,0%	126,1
Langa di Dogliani	969	-0,1%	132,2
Langa di Neive e Santo Stefano Belbo	995	0,0%	124,2
Pianura di Bra e Cherasco	1.156	0,1%	124,3
Pianura di Busca e Centallo	1.080	0,0%	116,2
Pianura di Racconigi	1.055	0,0%	124,1
Pianura e Collina di Caraglio e Dronero	1.049	0,0%	115,5
Pianura e Pendici della Bisalta	1.051	0,0%	112,8
Pianura Fossanese	1.146	-0,2%	105,6
Pianura fra Po e Varaita	971	0,0%	124,7
Pianura fra Stura di Demonte e Pesio	982	0,0%	111,2
Pianura fra Tanaro e Stura di Demonte	1.046	0,0%	127,8
Pianura Saluzzese	1.101	0,3%	105,9
Pianura Saviglianese	1.226	0,4%	114,4
Valle Gesso	1.038	0,0%	132,4
Valle Grana	845	0,0%	126,8
Valle Stura di Demonte	866	0,1%	123,9
Valle Vermenagna	1.521	-0,1%	144,1
Valli Bormida di Millesimo e di Uzzone	823	0,0%	117,8
Valli Corsaglia, Mongia e Affluenti	843	-0,2%	126,3
Valli Ellero, Maudagna ed Alta Corsaglia	1.002	0,1%	123,7
Valli Varaita e Bronda	953	0,0%	135,9
Cuneo Comune	**1.426**	**-0,3%**	**96,8**
Cuneo Provincia	**1.096**	**-0,1%**	**116,9**

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Cuneo

Tabella 30: *NTN, IMI e quotazione media - Comune di Cuneo*

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	P.Galimberti e dintorni, zona fra C. Soleri, Vie Battisti, Pascal, Fossano, Cattedrale, Barbaroux, Alba, R. Bongioanni, Corsi Marconi, Garibaldi.	5	-44,4%	1,12%	1.563	0,0%
B11	Zona Compresa fra V.le Angeli lato Gesso, Corsi Garibaldi, Solaro, Parco Resistenza.	2	0,0%	1,71%	1.708	0,0%
B12	Via Roma, e dintorni, zona fra Vie Barbaroux, Cattedrale, Saluzzo,Leutrum, Nota, Teatro Toselli, Savigliano.	24	98,7%	3,37%	1.563	0,0%
B13	Piazza Europa, Corso Nizza Basso e dintorni, zona fra vie Gallo, Bersezio, Bertano, Santa Rosa, XX Settembre, C.Emanuele III, Soleri,Garibaldi.	35	-4,4%	1,85%	1.588	-0,8%
B2	Centro Storico non compreso nella zona B12.	42	59,6%	2,28%	1.525	-1,2%
B3	Zona compresa fra Via Cavallotti, Corso IV Novembre, Piazzale Liberta', Via M.Zovetto, Via XX Settembre, Via C.Emanuele III.	47	2,1%	2,31%	1.525	-2,4%
B4	Zona compresa fra Corso Soleri, Lungo Stura, Piazzale Liberta', Corso IV Novembre, Via Cavallotti, Via Carlo Emanuele III	31	58,0%	2,89%	1.500	-2,8%
B5	Zona compresa fra Rondo' Garibaldi, Viale Angeli (lato centro), Corso Brunet, Via Bertano, Corso Dante, Via V.Bersezio, Via Statuto, D'azeglio, Gallo.	14	66,7%	2,90%	1.613	0,4%
B6	Corso Nizza Alto e dintorni, zona fra Corso Santarosa, Vie Boggio, Rosa, Avogadro, Corso Gramsci, Vie G.B. Bongioanni, S.G.Bosco, Castellani, XX Settembre.	50	11,1%	2,17%	1.538	-1,6%
B7	Zona compresa fra Via XX Settembre, Corso Ferraris, Corso Monviso, Via Monte Zovetto.	21	80,8%	2,25%	1.513	-2,0%
B8	Zona compresa fra Corso Ferraris, Via Castellani, Via S.Giovanni Bosco, Corso Monviso.	20	136,0%	3,20%	1.563	0,0%
C1	Zona fra Vie Piave, Bertano, Volta, Vittorio Emanuele II, Tornaforte, Avogadro, Rosa, Boggio, Corso Brunet.	19	-22,3%	1,71%	1.683	-0,7%
D1	Zona lato Gesso a valle di Viale Angeli, Da Santuario a Parco della Resistenza, Tetto Cavallo.	0	-100,0%	0,00%	1.708	0,0%
D2	Zona fra Corso Brunet, Viale Angeli lato Gesso, Vie Invernizio, Felici, Dalmastro, Ghedini, Dotta Rosso, Tornaforte, Toti, Volta, Bertano.	6	3,7%	0,91%	1.717	0,5%
D3	Zona compresa fra Corso Gramsci, Vie Avogadro, Tornaforte, Dotta Rosso, Ghedini, Dalmastro, limite sud Foglio 91, Vie Vecchia Borgo San Dalmazzo, G.B.Bongioanni.	42	93,8%	3,59%	1.513	0,4%
D4	Zona compresa fra limite sud foglio 85, Corso Monviso, Vie S.G.Bosco, G.B.Bongioanni, limite nord foglio 70,Via Deposito FS	5	-50,0%	1,44%	1.425	0,0%
D5	Zona fra limiti sud fogli 83, 91, Vie Felici, Invernizio, Viale Mistral lato Gesso, Trincea F.S. Cuneo Ventimiglia, Vie Pertini, Colombaro, Area Deposito F.S.	45	29,7%	1,61%	1.438	0,9%
D6	San Rocco Castagnaretta e dintorni.	28	14,6%	1,95%	1.558	0,0%
D7	Zona Sant'anna, San Sebastiano dintorni.	8	300,0%	2,76%	1.417	0,0%
E1	Borgo San Giuseppe e dintorni	32	-6,8%	1,71%	1.467	0,0%
E10	San Pietro Del Gallo e dintorni.	4	700,0%	2,12%	1.142	0,0%

E11	Crocetta e dintorni.	6	-20,0%	3,46%	1.408	0,0%
E12	Michelin, Miac, Cap e dintorni	2	1438,5%	1,43%	1.167	0,0%
E2	Spinetta, Roata Canale, Tetto Garetto e dintorni.	12	14,3%	1,74%	1.200	0,0%
E3	Madonna delle Grazie e dintorni.	13	34,0%	1,53%	1.450	0,0%
E4	Bombonina e dintorni.	1	-47,1%	0,68%	1.200	0,0%
E5	Tetti Pesio e dintorni.	0	-100,0%	0,00%	950	0,0%
E6	Confreria, Cerialdo e dintorni.	30	56,7%	1,70%	1.475	-0,6%
E7	Madonna dell'Olmo e dintorni.	39	-2,4%	2,10%	1.467	-0,6%
E8	Ronchi e dintorni.	3	-	1,23%	1.167	0,0%
E9	Passatore, Roata Rossi, San Benigno e dintorni.	12	-8,1%	1,11%	1.200	0,0%
n.d.	n.d.	14	-	-	-	-
R1	Zone Agricole del Territorio Comunale	30	2,5%	1,12%	1.117	0,0%
	Cuneo Comune	**640**	**24,3%**	**1,99%**	**1.461**	**-0,6%**

FOCUS provinciale - Novara

L'anno 2016 ha confermato, in generale, una certa dinamicità del mercato immobiliare, avvalorata dall'aumento del numero delle transazioni immobiliari (NTN); di contro però, c'è stata ancora una diminuzione delle quotazioni.

Rileviamo un numero totale di transazioni (NTN) pari a 3.371, con un aumento percentuale rispetto al 2015 del 24,44%. I maggiori incrementi del NTN, pari al + 36,83% e al + 29,98%, sono stati registrati rispettivamente per Novara capoluogo e per la macroarea denominata Borgomanero e basso Vergante. La variazione minima del NTN, pari al -9,66% è stata registrata nella macroarea denominata Medio est Sesia e colline. L'aumento generale delle transazioni è confermato dall'aumento del valore IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) dello 0,31% rispetto al 2015 (Tabella 31).

In contrapposizione all'aumento delle transazioni, evidenziamo, rispetto al 2015, una diminuzione media delle quotazioni, a livello provinciale, pari a - 1,77%; la quotazione media (€/mq) è pari a 946 €/mq (Tabella 32).

I dati riferiti alle zone OMI (zone omogenee di mercato), in cui il capoluogo è suddiviso, evidenziano un numero totale di transazioni (NTN) pari a 1.139, con l'aumento, come sopra evidenziato rispetto all'anno 2015, del 36,83%. Per le quotazioni il valore medio è risultato di €/mq 1.036 con una diminuzione del 5,1% rispetto al 2015 (Tabella 33).

La provincia - Novara

Figura 32: Macroaree provinciali di Novara

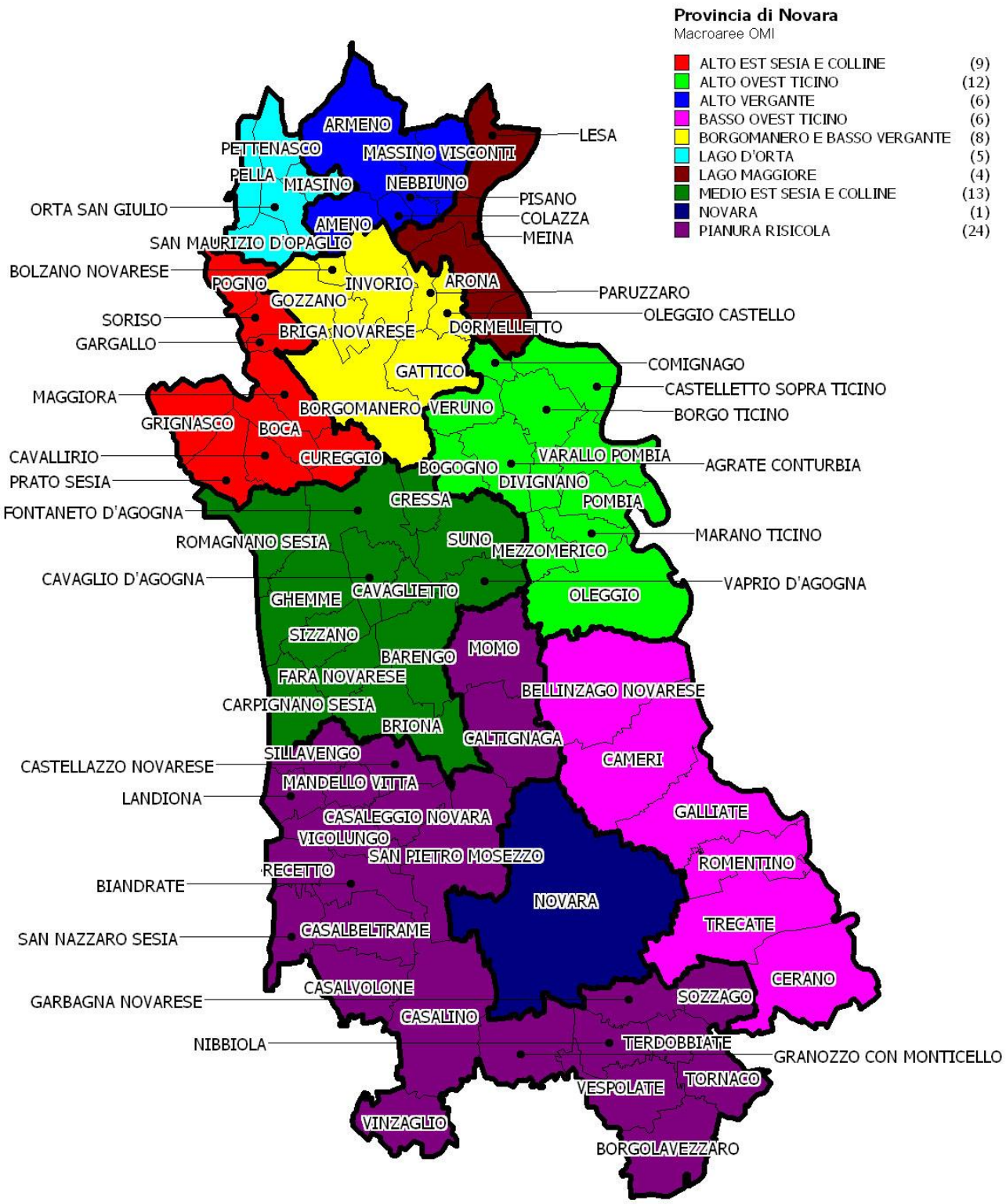


Tabella 31*: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alto Est Sesia e colline	116	8,63%	3,44%	1,11%	0,09
Alto Ovest Ticino	413	19,04%	12,24%	1,58%	0,25
Alto Vergante	92	15,67%	2,73%	1,14%	0,16
Basso Ovest Ticino	638	20,08%	18,92%	1,77%	0,30
Borgomanero e Basso Vergante	324	29,98%	9,60%	1,29%	0,30
Lago d'Orta	64	22,52%	1,89%	1,08%	0,20
Lago Maggiore	279	23,32%	8,29%	1,73%	0,32
Medio Est Sesia e Colline	116	-9,66%	3,44%	0,74%	-0,08
Pianura Risicola	191	21,89%	5,66%	1,25%	0,22
Novara Comune	**1.139**	**36,83%**	**33,78%**	**2,08%**	**0,56**
Novara Provincia	**3.371**	**24,44%**	**100,00%**	**1,58%**	**0,31**

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

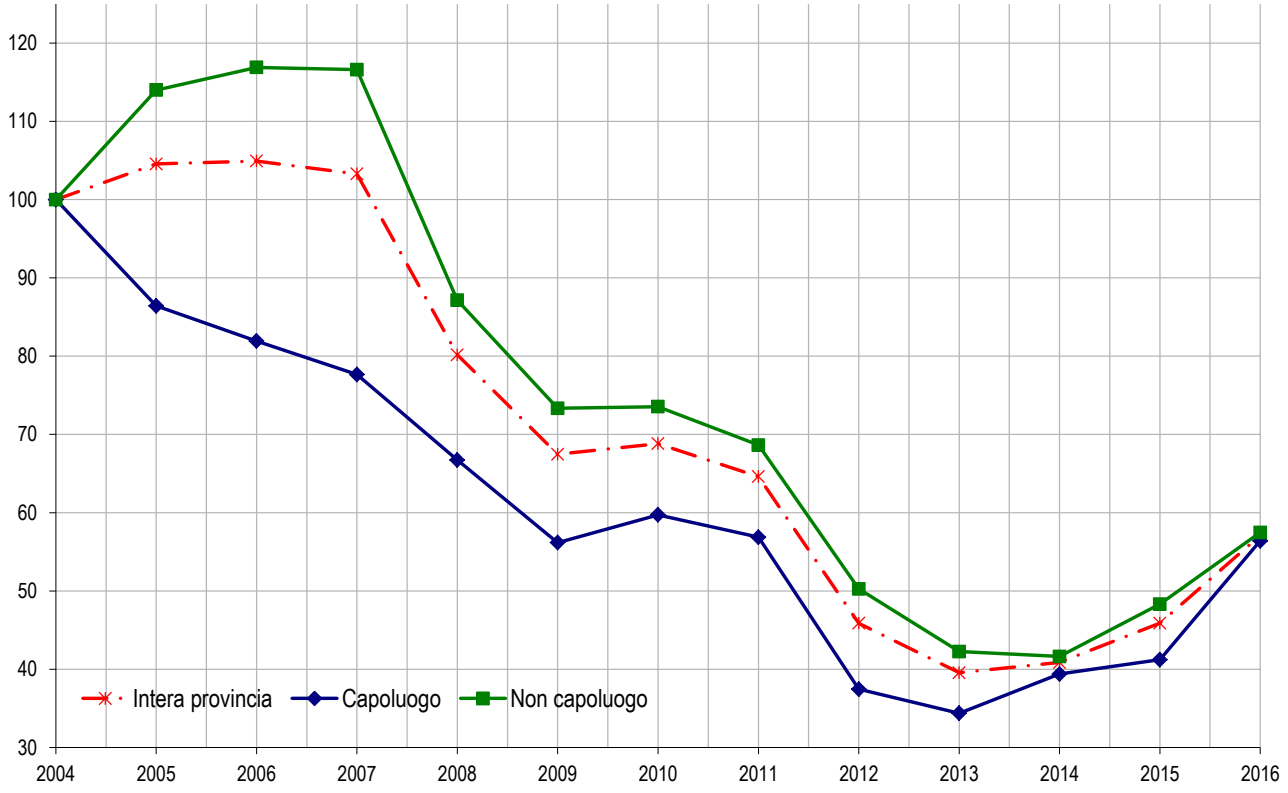


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

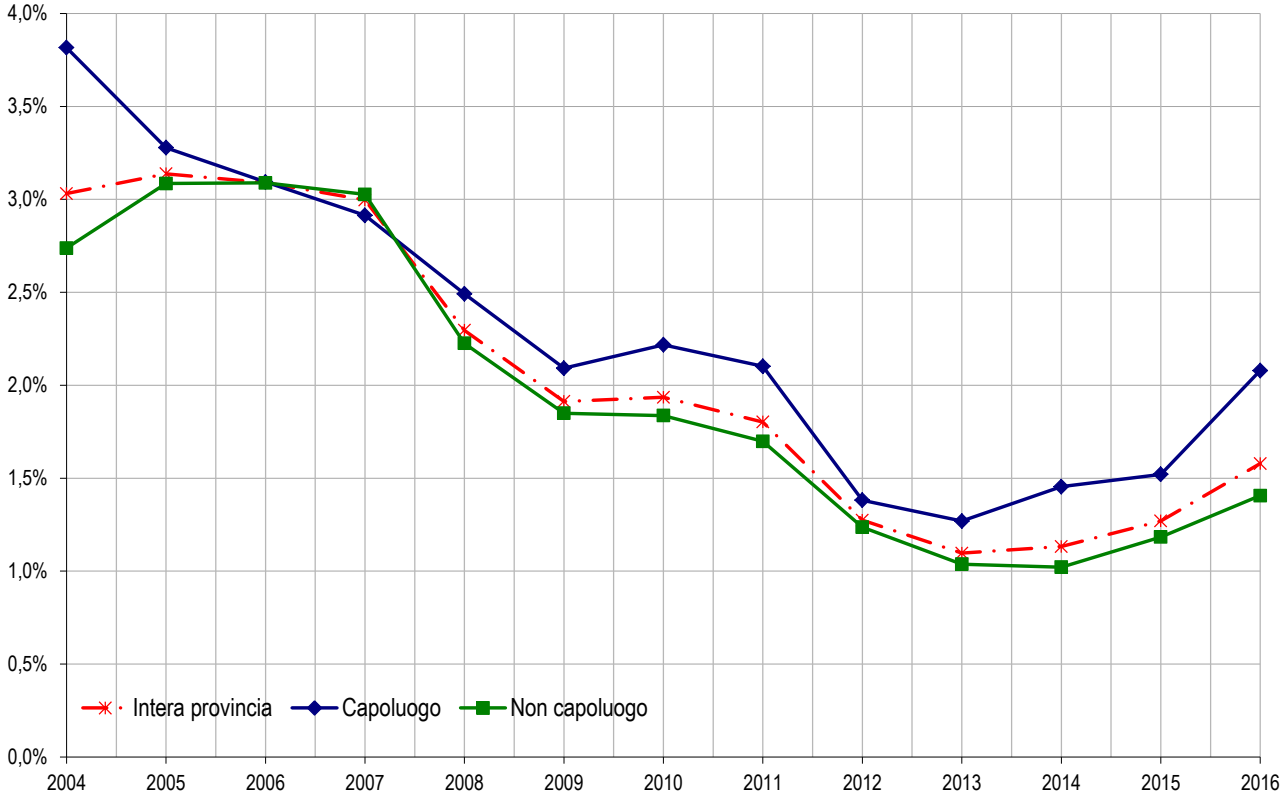
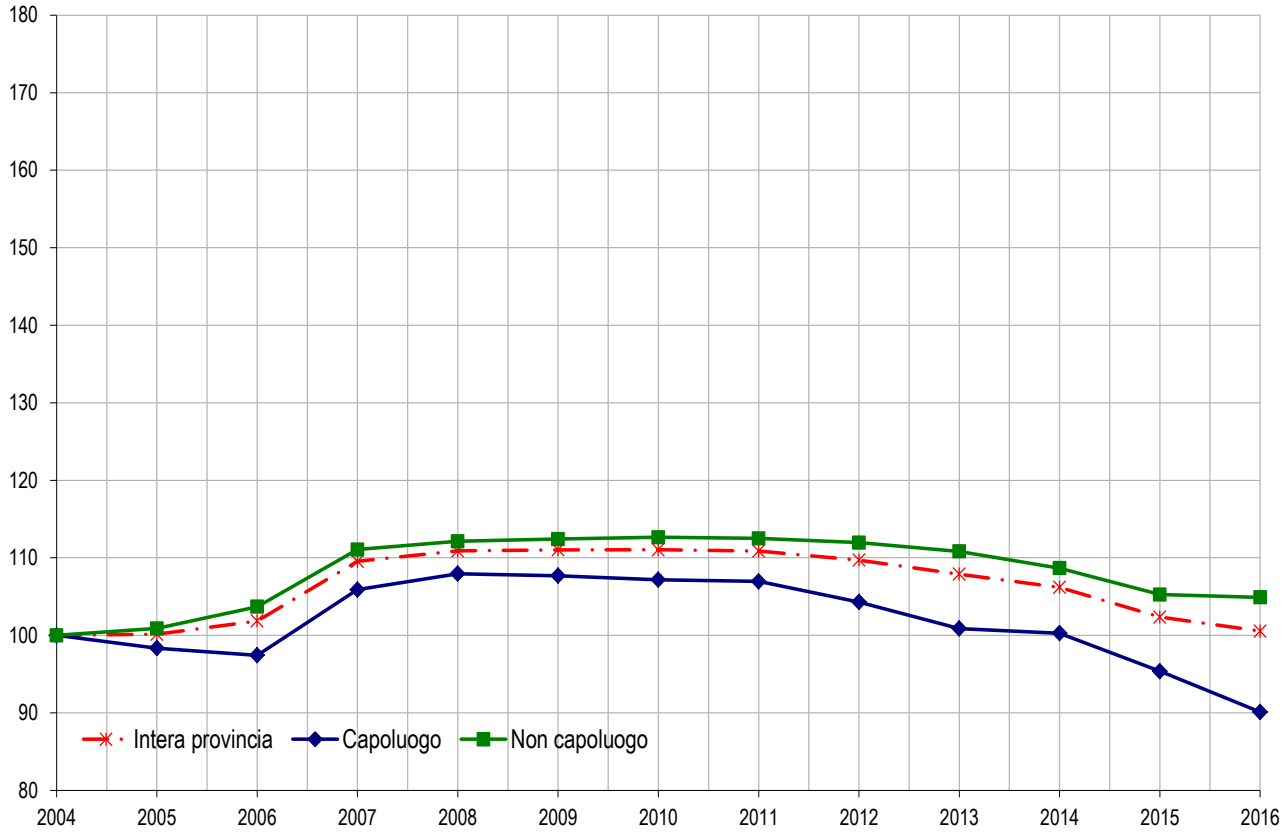


Tabella 32: *Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alto Est Sesia e colline	908	1,17%	113,5
Alto Ovest Ticino	957	-1,88%	107,3
Alto Vergante	904	-0,94%	91,6
Basso Ovest Ticino	882	-0,42%	103,7
Borgomanero e Basso Vergante	926	3,10%	108,9
Lago d'Orta	1.260	4,15%	124,0
Lago Maggiore	1.239	-3,85%	100,4
Medio Est Sesia e Colline	781	-1,11%	98,1
Novara Capoluogo	973	-5,51%	90,1
Pianura Risicola	803	-0,09%	103,9
Novara Provincia	**946**	**-1,77%**	**100,5**

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Novara

Tabella 33: *NTN, IMI e quotazione media - Comune di Novara*

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	80	87,17%	1,82%	1.475	-5,3%
B2	V.Marconi, Ferrovia Mi To	18	-17,06%	1,55%	935	-5,6%
C1	V. M. S. Gabriele, V.Ferrucci..	57	23,83%	2,21%	974	-3,4%
C2	V. A.Costa, V.Micca, Fer.To….	40	206,36%	2,80%	908	-7,3%
C3	V.Le Roma, V.A.Costa, V.Micca	162	56,54%	2,52%	1.054	-4,6%
C4	V. Della Noce, Via P. Sarto…	18	12,13%	1,24%	898	-9,0%
D1	C.So Vercelli, V.le G.Cesare	173	50,79%	2,46%	1.044	-3,8%
D2	V. Chinotto, C.Risorgimento	101	30,40%	2,12%	1.115	-1,6%
D3	Via G.Cesare, M.S.Gabriele…	130	17,09%	2,08%	1.054	-6,8%
D4	Staz. di smist. Boschetto	21	-2,33%	1,28%	981	-3,7%
D5	Localita Veveri e Vignale	65	4,41%	1,70%	948	-6,7%
D6	Z. indust. e resid. S.Agabio	17	161,54%	1,83%	848	-6,0%
D7	S.Agabio, Loc. Pernate.	154	40,15%	1,80%	923	-5,5%
D8	Cittadella, Torrion Quar. ..	73	25,81%	2,65%	1.052	-6,9%
E6	Agognate, Lumellogno….	9	-4,15%	0,92%	859	-6,9%
E7	Frazione Olengo	9	157,14%	3,53%	753	-5,7%
nd	nd	7	-	-	-	-
R1	Agricola	6	-27,13%	1,46%	586	-5,3%
	Novara Comune	**1.139**	**36,83%**	**2,08%**	**1.036**	**-5,1%**

FOCUS provinciale – Verbano-Cusio-Ossola

La provincia del Verbano-Cusio-Ossola è stata suddivisa in 5 macroaree più il Capoluogo (Figura 36).

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.

Nel corso del 2016 evidenziamo un generale e positivo rialzo del numero delle transazioni normalizzate (NTN) in tutte le macroaree provinciali, anche se oltre il 50% del NTN è localizzato nella zona di Verbania e della fascia del lungo lago.

La variazione percentuale del NTN, rispetto al 2015, a livello provinciale, è pari a + 10,76%; le macroaree con i valori più elevati sono Ossola Fondovalle (+19,68%), Valli Vigezzo e Cannobina (+20,19%) e Verbania Capoluogo (+18,61%). Le restanti macroaree hanno incrementi positivi decisamente più contenuti e compresi tra 1,82% e 3,38% . L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) provinciale è pari all'1,27%, in lieve aumento rispetto all'anno precedente (Tabella 34 - Figura 37 - Figura 38).

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari medie, riscontriamo una flessione dei valori unitari di compravendita, pari a -1,55% a livello provinciale (Tabella 35 - Figura 39).

La città di Verbania è suddivisa in 14 zone omogenee; in particolare, per le proprie caratteristiche d'origine, possiede due centri abitati distinti e non contigui: Intra e Pallanza, che nel passato costituivano due distinte città.

La provincia - Verbano Cusio Ossola

Figura 36*: Macroaree provinciali del Verbano Cusio Ossola*

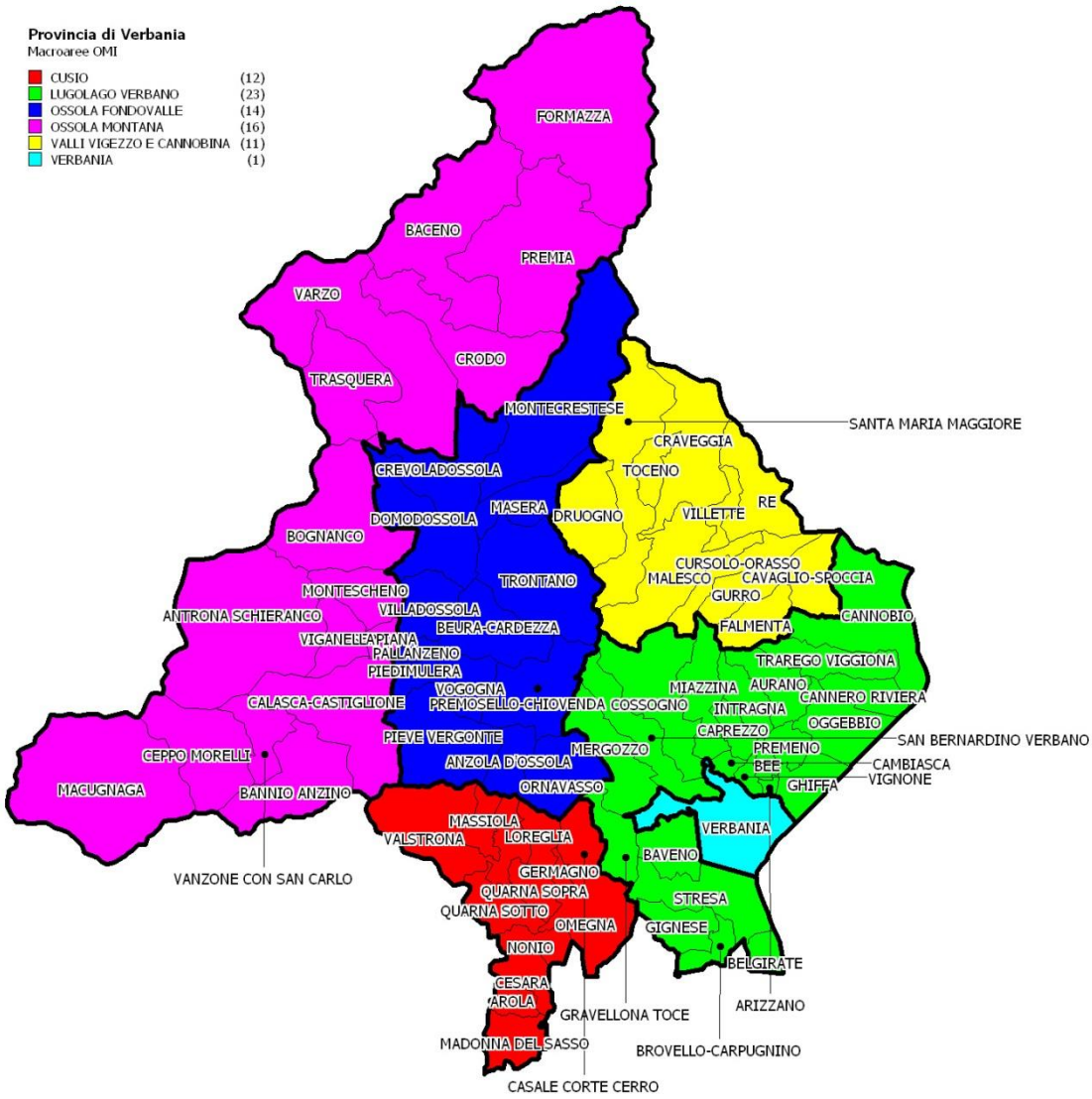


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Cusio	161	1,82%	9,37%	0,98%	0,02
Fascia Lungo Lago Verbano	541	3,38%	31,54%	1,37%	0,04
Ossola Fondovalle	356	19,68%	20,76%	1,16%	0,19
Ossola Montana	139	3,38%	8,09%	0,84%	0,02
Valli Vigezzo e Cannobina	141	20,19%	8,25%	1,07%	0,18
Verbania Comune	**377**	**18,61%**	**21,99%**	**1,98%**	**0,31**
Verbano Cusio Ossola	**1.714**	**10,76%**	**100,00%**	**1,27%**	**0,12**

Figura 37*: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo*

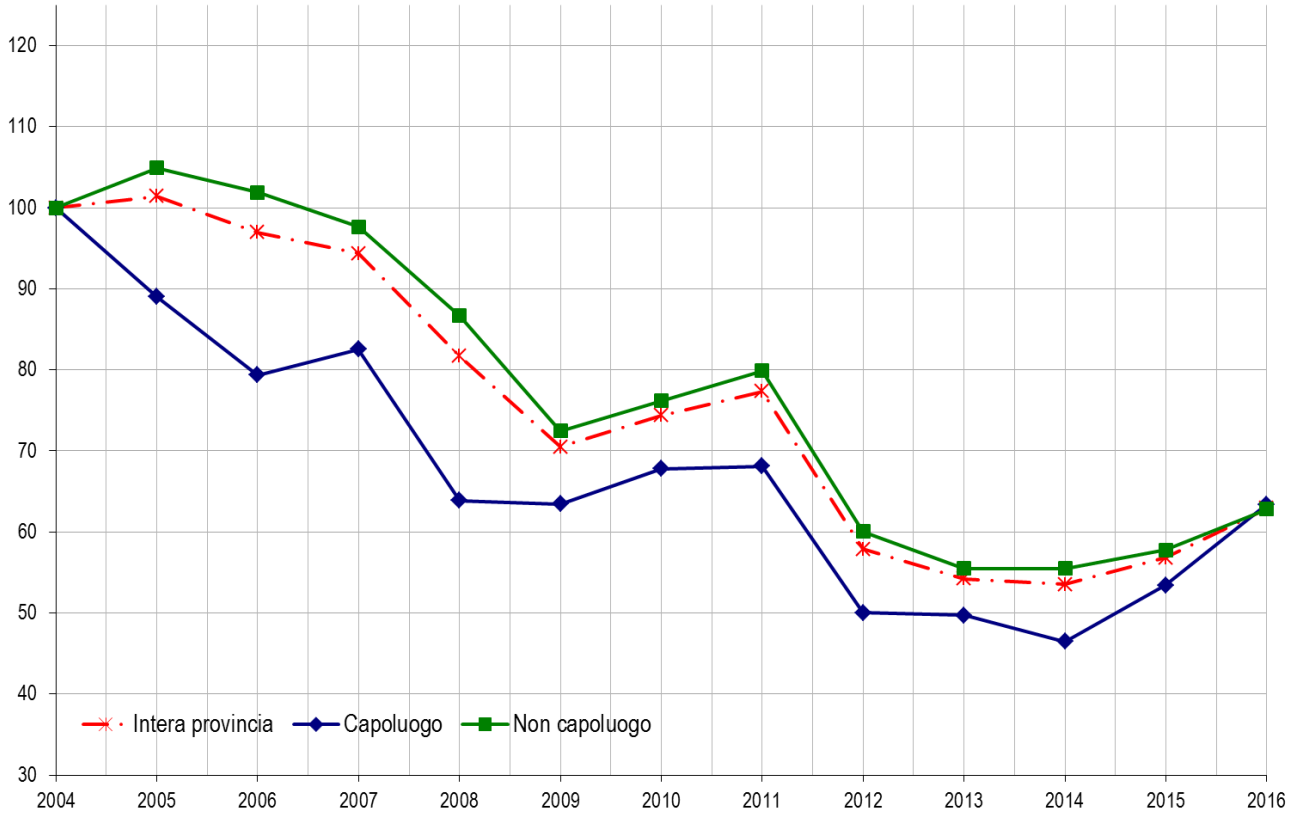


Figura 38*: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo*

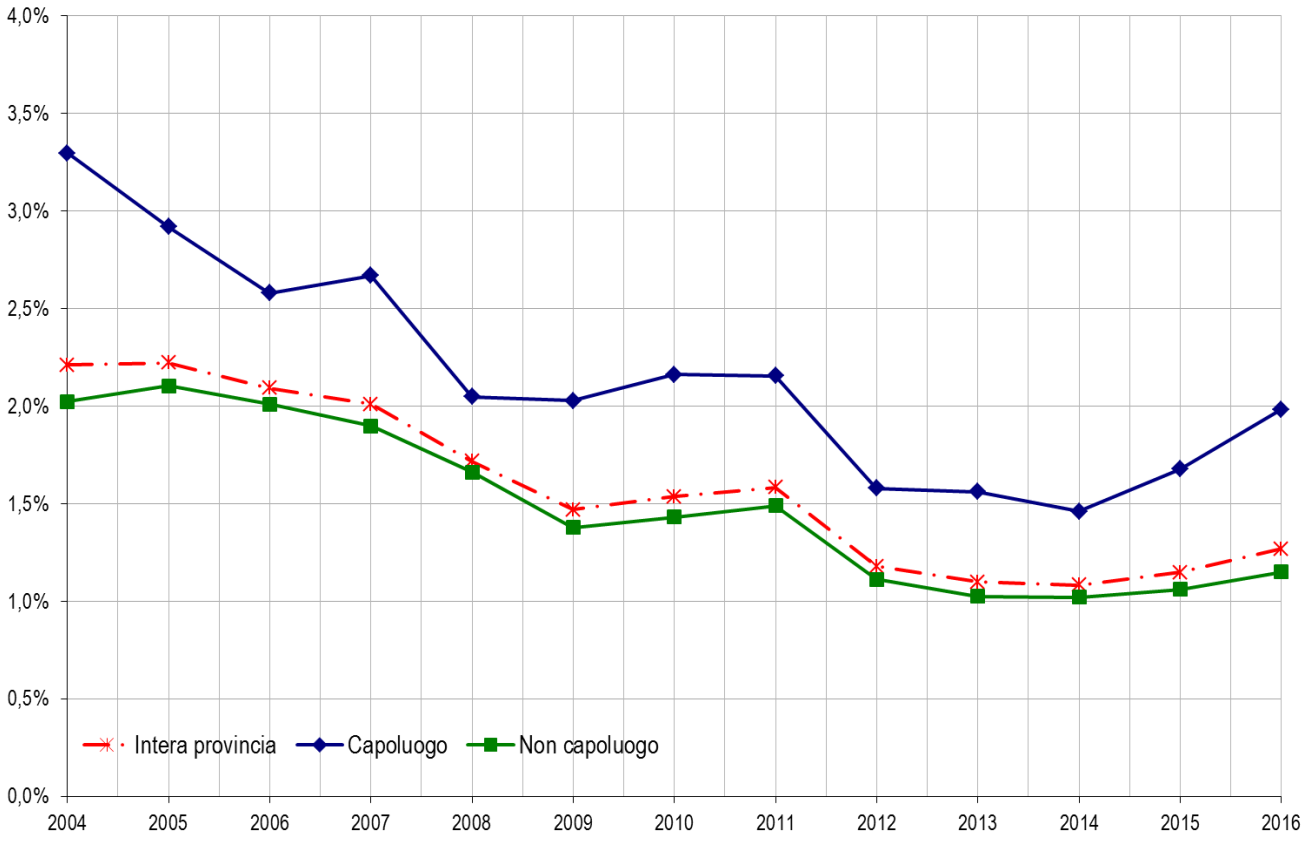
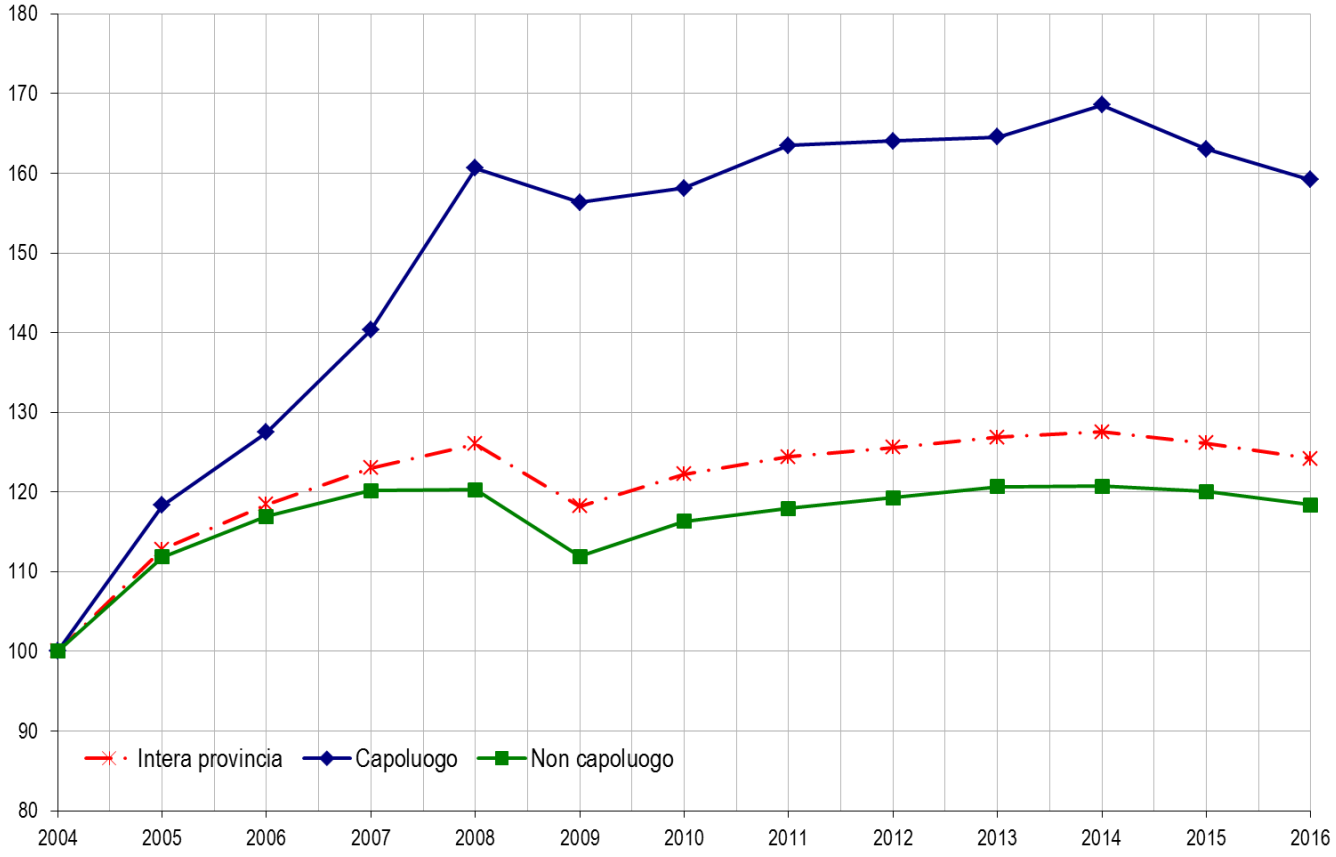


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Cusio	1.049	-1,11%	118,1
Fascia Lungo Lago Verbano	1.490	-1,27%	127,5
Ossola Fondovalle	1.110	-2,07%	119,6
Ossola Montana	1.025	-0,65%	104,2
Valli Vigezzo e Cannobina	1.130	-1,21%	103,3
Verbania Comune	**1.658**	**-2,35%**	**159,2**
Verbano Cusio Ossola	**1.282**	**-1,55%**	**124,2**

Figura 39*: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo*



Il comune - Verbania

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verbania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Abitato di Intra	3	50,00%	3,00%	1.788	-1,61%
B2	Pallanza Suna	40	14,49%	2,57%	1.908	-1,93%
B5	Lungolago di Intra	20	50,37%	1,60%	1.983	-1,45%
C1	S.Anna, Tribunale, Acetati	17	49,96%	3,48%	1.717	-1,44%
C3	Castagnola Villa Taranto Lungo Lago Villa Giulia	2	-60,00%	0,87%	2.017	-2,22%
D1	Suna Collinare	2	-71,43%	0,81%	1.688	-2,88%
D2	Zoverallo Biganzolo	12	1100,00%	5,15%	1.646	-3,19%
D3	Trobaso Possaccio Renco Unchio	11	-0,61%	1,32%	1.625	-2,99%
D4	Fondotoce Tre Ponti Cavandone	2	33,33%	1,82%	1.517	-3,45%
D5	Madonna di Campagna Plusc	7	-24,00%	1,19%	1.633	-2,00%
D8	Tecnoparco Stazione	1	-	2,94%	1.267	-3,49%
nd	Nd (*)	260	-	-	-	-
R1	Rurale Montana Monterosso	0	-	-	-	-
R2	Rurale Montana Nord	0	-	-	-	-
	Verbania Comune	**377**	**18,61%**	**1,98%**	**1.808**	**-2,05%**

FOCUS provinciale - Vercelli

La provincia di Vercelli è stata suddivisa in 5 macroaree compreso il capoluogo (Figura 40). Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

La Città di Vercelli costituisce un'unica macroarea urbana suddivisa in 5 zone omogenee.

Il mercato delle compravendite evidenzia un andamento positivo del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), sia a livello provinciale sia per il capoluogo, dove gli incrementi risultano ancora più evidenti (Tabella 37 - Figura 41).

Dopo un lungo periodo di discesa, iniziata negli anni 2005/2006 e proseguita fino al 2012, ora il numero di transazioni è in netta ripresa. Per quanto riguarda la variazione percentuale 2015/2016 del NTN, le macroaree maggiormente dinamiche sono la Valsesia + 26,79%, con la sua vocazione turistica e la città di Vercelli + 26,80%. Le restanti macroaree hanno valori positivi del NTN più contenuti. La Baraggia registra l'unico valore negativo (-22,52%).

Riguardo alle quotazioni medie provinciali (Tabella 38 - Figura 43) registriamo una contenuta flessione rispetto al 2015 (-2,26%). Fa eccezione, con la sua vocazione prettamente agricola, la macroarea della Baraggia dove, a fronte di una contrazione del numero delle transazioni, registriamo una sostanziale invarianza delle quotazioni.

La situazione riscontrata nella Città di Vercelli è identica a quella rilevata a livello provinciale (Tabella 39). Qui segnaliamo un aumento delle transazioni più contenuto nella zona centrale +5,12% (immobili di maggior pregio) e maggiore in quella periferica +47,34% (immobili di minor pregio). Le quotazioni sono in diminuzione in tutte le zone OMI con un valore medio comunale pari ad €/mq 1.210, in calo del 2,7% rispetto al 2015.

La provincia - Vercelli

Figura 40: Macroaree provinciali di Vercelli

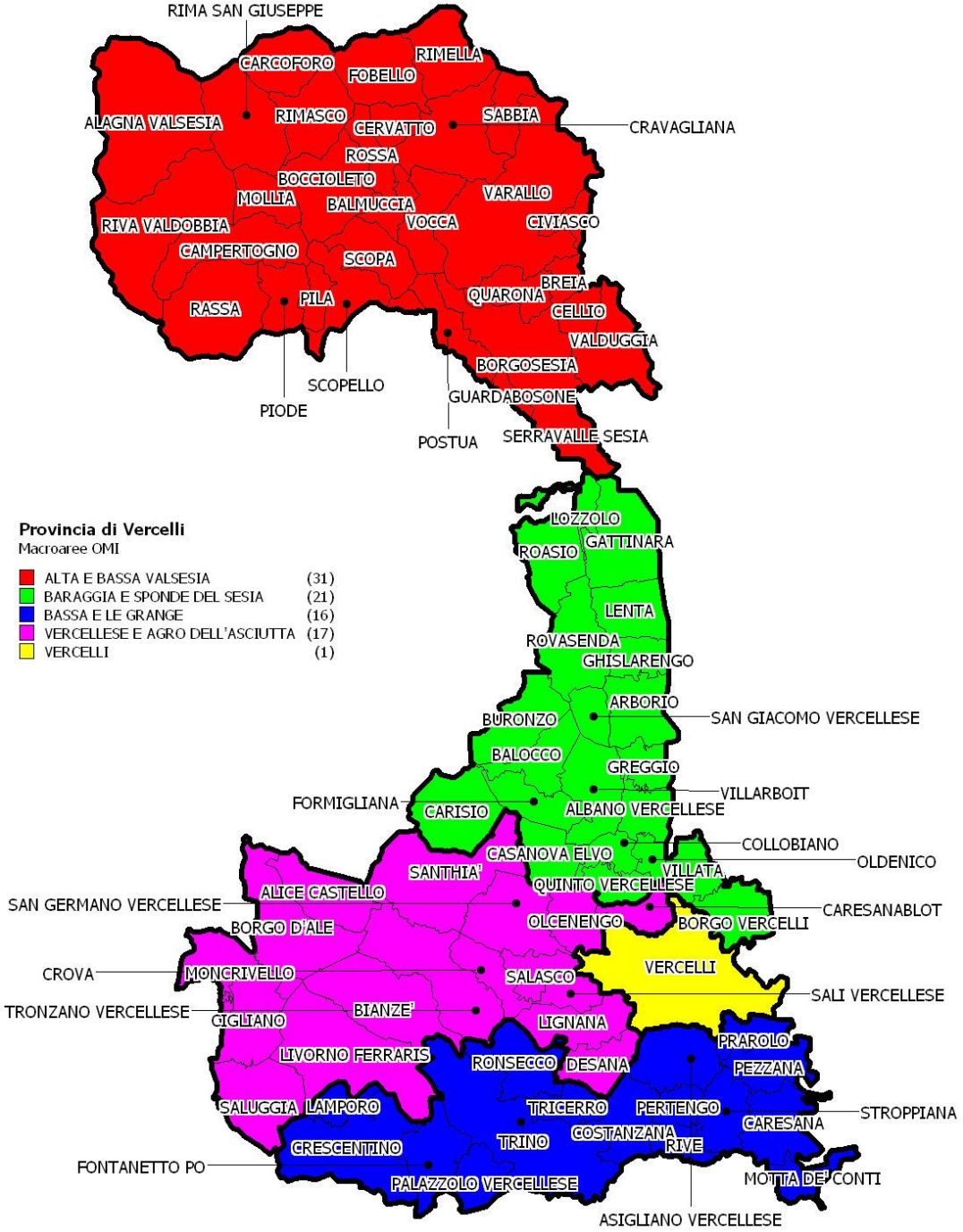


Tabella 37*: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta e Bassa Valsesia	421	26,79%	28,45%	1,09%	0,23
Baraggia e Sponde Del Sesia	108	-22,52%	7,31%	0,71%	-0,21
Bassa e Le Grange	198	16,08%	13,40%	1,19%	0,17
Vercellese e Agro Dell'asciutta	246	12,64%	16,59%	1,08%	0,12
Vercelli Comune	**507**	**26,80%**	**34,24%**	**1,91%**	**0,41**
Vercelli Provincia	**1.480**	**17,43%**	**100,00%**	**1,23%**	**0,18**

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

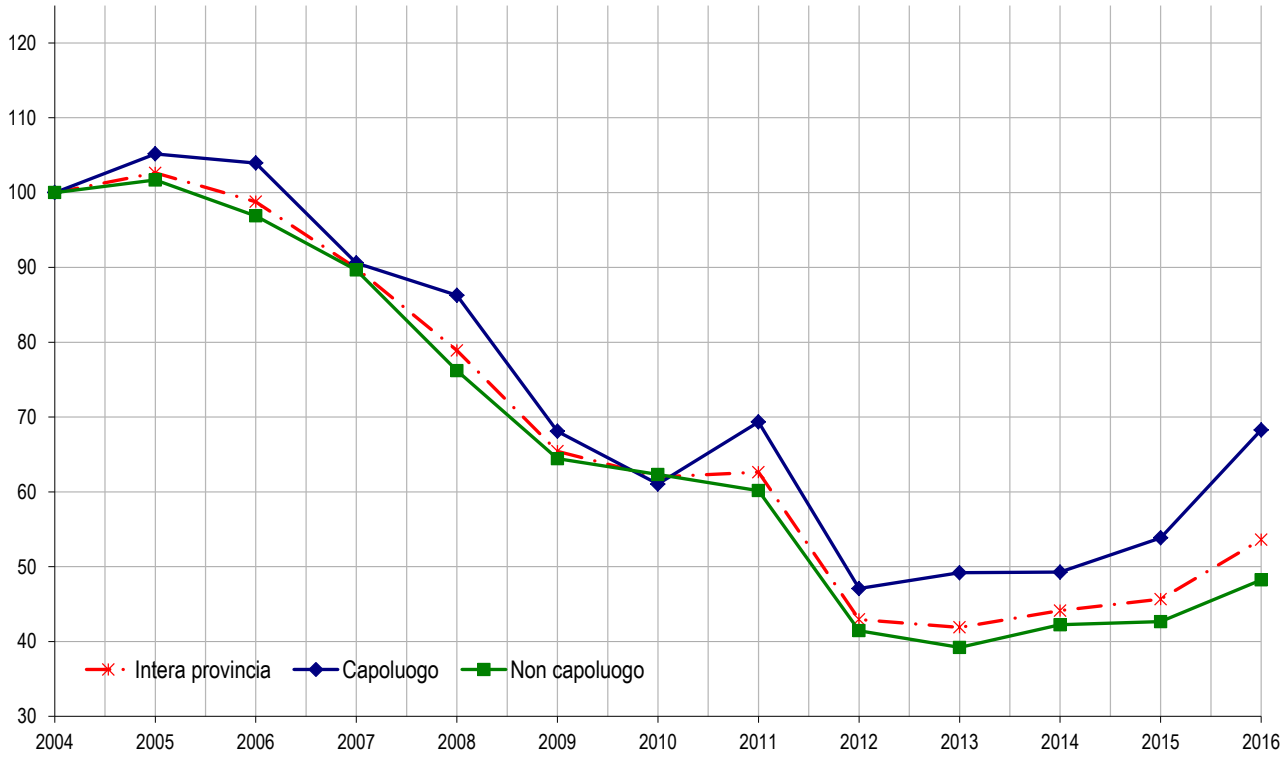


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

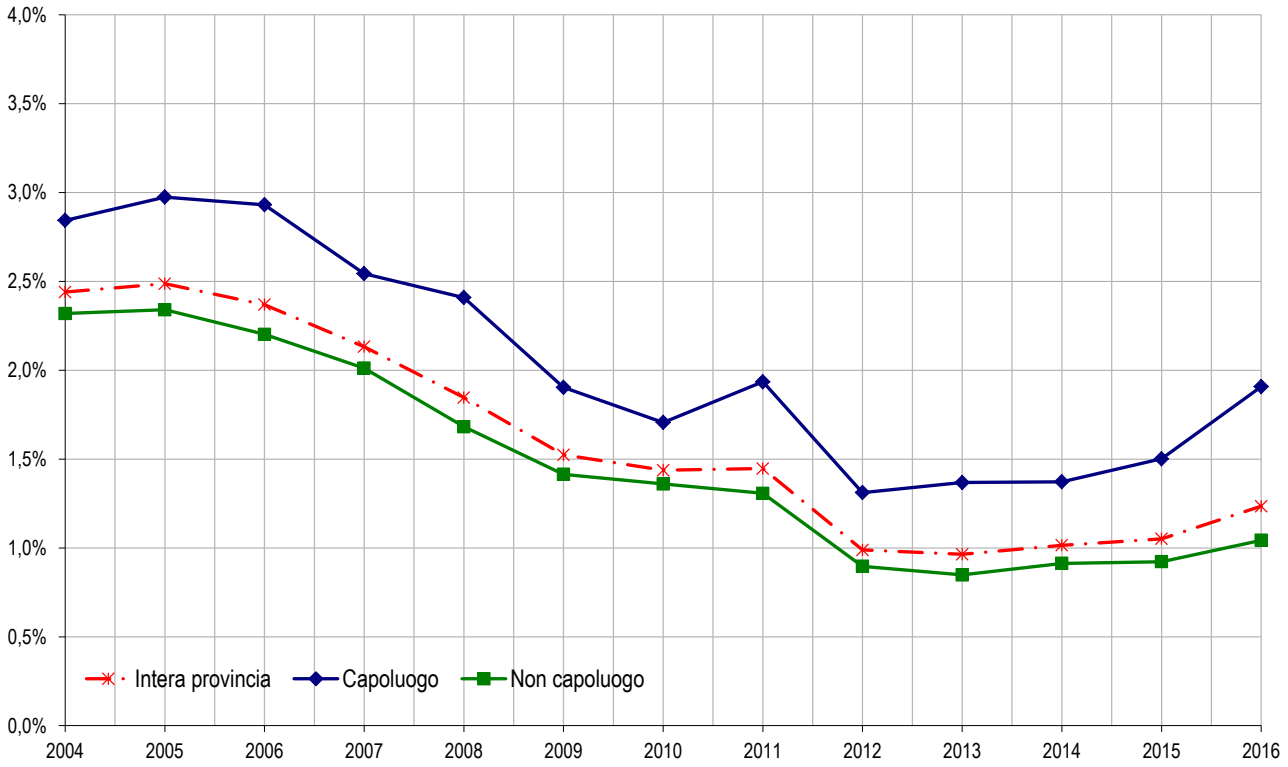
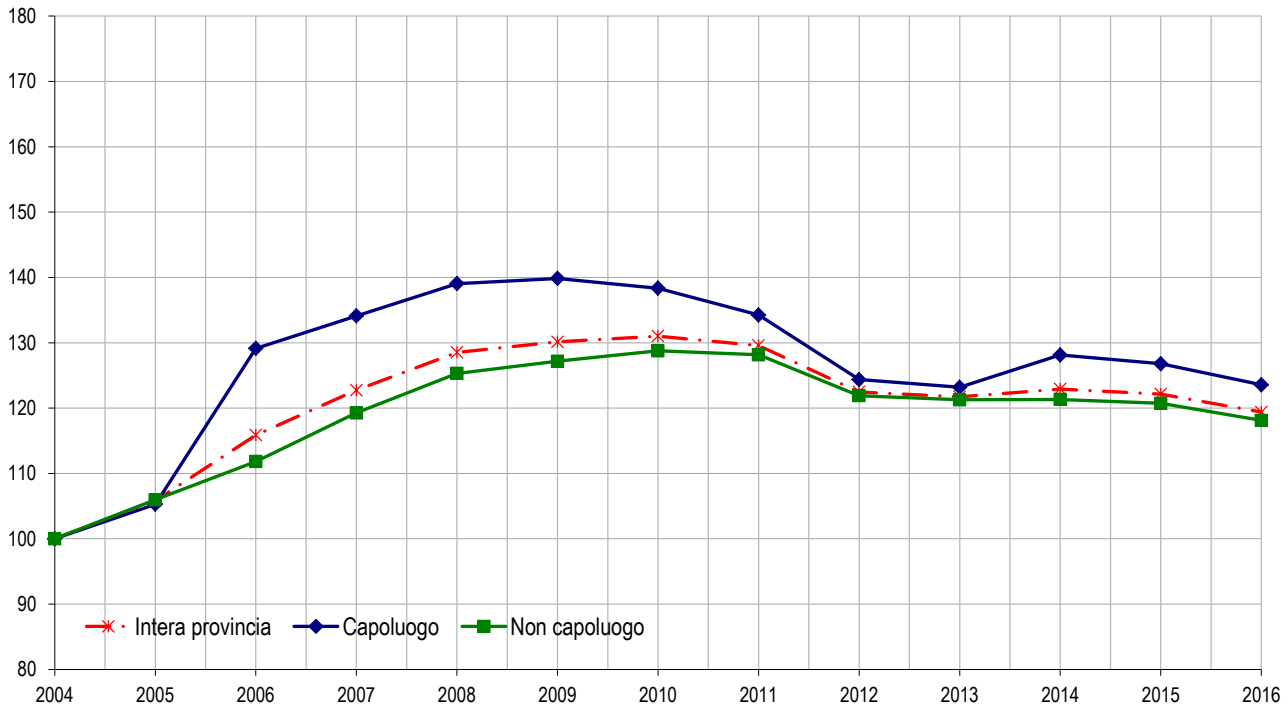


Tabella 38*: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alta e Bassa Valsesia	1.266	-2,64%	107,6
Baraggia e Sponde Del Sesia	895	-0,03%	119,5
Bassa e Le Grange	861	-2,58%	130,8
Vercellese e Agro dell'asciutta	932	-2,13%	139,5
Vercelli Comune	**1.182**	**-2,54%**	**123,6**
Vercelli Provincia	**1.081**	**-2,26%**	**119,4**

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Vercelli

Tabella 39*: NTN, IMI e quotazione media - Comune di Vercelli*

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centrale	76	5,12%	1,81%	1.371	-3,7%
C1	Semicentrale	224	23,48%	1,88%	1.246	-2,2%
D1	Periferica	189	47,34%	2,04%	1.167	-3,0%
E1	Suburbana	-	-	-	nd	nd
nd	nd	14	-	2,34%	nd	nd
R1	Agricola	4	100,00%	0,71%	nd	nd
	Vercelli Comune	**507**	**26,80%**	**1,91%**	**1.210**	**-2,7%**

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 3,0 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4,5 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 6,0 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.