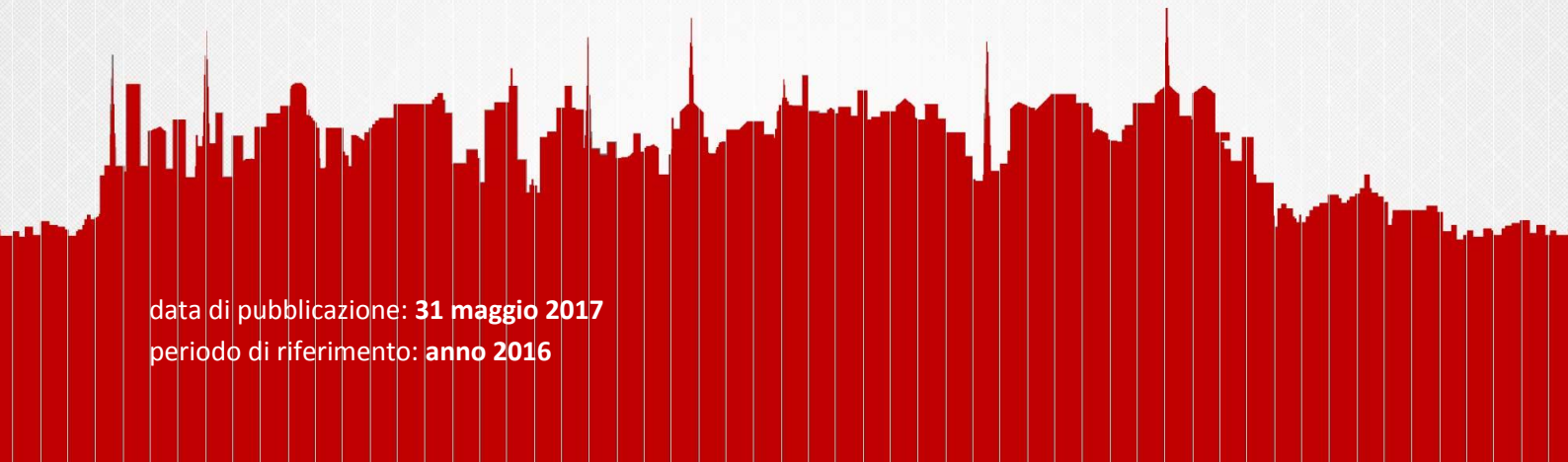
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VALLE D'AOSTA



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

a cura della
Direzione Regionale Valle d'Aosta (Maria Letizia Schillaci Ventura)
in collaborazione con
Ufficio Provinciale (Filippo Cottone)

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 4
Le dimensioni 7
Le quotazioni 8
FOCUS provinciale - Aosta 10
La provincia – Aosta 11
Il comune – Aosta 12
Considerazioni metodologiche 15

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel corso del 2016 il mercato residenziale della Regione Autonoma Valle d'Aosta (che rappresenta circa lo 0,3%, in termini di compravendite di abitazioni, del totale nazionale) mostra, rispetto al 2015, un incremento generale e con 1.652 unità abitative scambiate, segna un rialzo del 24,6%.

In Tabella 1 sono riportati i valori delle compravendite, contate per quota (NTN), l'IMI (che indica la quota percentuale di stock compravenduto), nonché le relative variazioni e differenze rispetto agli omologhi valori osservati nel 2015, per il Capoluogo e per l'intera Regione. Aosta Capoluogo evidenzia una variazione percentuale complessiva positiva del 18,5% con 326 transazioni normalizzate, mentre l'analisi delle variazioni percentuali del NTN con riferimento ai Comuni non Capoluogo nel resto della regione, esibisce una variazione del 26,3% con 1326 transazioni normalizzate.

In Figura 1 sono riportati gli andamenti del NTN del Capoluogo, dei Comuni non Capoluogo e dell'intera Regione, a partire dal 2004, espressi come numeri indice con base 100 al 2004. Da una rapida lettura del grafico si evince che l'andamento negativo del volume delle compravendite, iniziato a partire dal 2005 per il Capoluogo e dal 2006 per il resto della Regione, si è interrotto nel 2014. Nell'ultimo biennio il mercato è in costante crescita per quanto riguarda i volumi di compravendita.

Nella Figura 3 è rappresentata la serie dei valori dell'IMI, dal 2004 al 2016. La quota di stock di abitazioni compravendute, mantenutasi intorno al 2% tra il 2004 e il 2006, sia per il Capoluogo sia per il resto della Regione, ha perso progressivamente punti percentuali fino a raggiungere il valore minimo nel 2013 per il Capoluogo, con un IMI dell'1,26%, e nel 2014, per i comuni del resto della regione, con un IMI dello 0,93%. Nel 2016 i valori si sono portati a 1,58% per il Capoluogo e a 1,18% per il resto della Regione.

Dalla mappa di Figura 3, che rappresenta la distribuzione del NTN nei 74 comuni della regione, emerge che il comune di Aosta è quello con il numero maggiore di scambi, 326 NTN. A mostrare un numero piuttosto sostenuto di transazioni sono anche i comuni ad interesse turistico di Courmayeur, con 106 NTN e di Valtournenche, con 135 NTN. Per contro, nei Comuni di Bard, Jovencan, Pontboset, Rhemes Saint Georges, Saint Oyen e Valgrisenche non vi sono state compravendite nel corso dell'anno 2016 per il settore residenziale.

Nella Figura 4 è rappresentata la distribuzione dell'IMI nei comuni della Regione. I Comuni con IMI maggiore, che si ricorda essere il rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, sono Ollomont, 2,71%, Bionaz, 2,28%, Saint Rhemy en Bosses, 2,14% e Saint Pierre, 2,03%. Si tratta però di comuni minori con valori di stock bassi e dove l'incidenza di poche compravendite risulta maggiore.

Nel 2016, nella Regione Valle d'Aosta, l'abitazione compravenduta ha una superficie media di circa 92 m^2, in incremento di 1,6 m^2 rispetto al 2015, e sale, nel Capoluogo, a circa 97 m^2 (Tabella 2).

Relativamente alle classi dimensionali delle abitazioni sono riportati nella Tabella 3 i dati del capoluogo e dell'intera Regione. Sia nel capoluogo sia nel resto della Regione la classe dimensionale con la numerosità maggiore è stata quella piccola, con 512 NTN di cui 106 nel Capoluogo. Per quanto riguarda la variazione percentuale dell'NTN 2015/2016 per classi dimensionali, dalla Tabella 4 risulta che l'incremento maggiore è stato registrato per le abitazioni grandi in aumento del 58,13% a livello regionale e un aumento del 207,14% nel capoluogo. La giustificazione potrebbe essere che, in relazione alla diminuzione delle quotazioni e a parità di budget disponibile, si possono acquistare maggiori superfici commerciali.

La quotazione media registrata nel 2016, riportata nella Tabella 5, risulta di circa 1.600 €/m^2 per il Capoluogo con una flessione, rispetto al 2015, del -4,2%, e di circa 1.900 €/m^2, in calo del 1,65% per il resto della Regione.

Il grafico di *Figura 5* rappresenta i numeri indice, con base 100 nel 2004, delle quotazioni medie del Capoluogo, dei Comuni non Capoluogo e dell'intera Regione. Dal 2012 al 2016 le quotazioni ad Aosta hanno perso circa il 12%. Nei Comuni non capoluogo i prezzi sono cresciuti fino al 2011 fino a portare l'indice a 137,9, per poi invertire la tendenza fino al valore registrato nel 2016 di 121,0. Da sottolineare, inoltre, che per i Comuni non capoluogo la quotazione, risulta rispetto al 2004, decisamente più elevata, mentre per il Capoluogo di Regione il valore ha perso terreno rispetto a quanto osservato all'inizio della serie.

Un quadro dei valori medi delle quotazione dei comuni della Regione è mostrato nella mappa di Figura 6 che evidenzia i rapporti tra la quotazione media di ciascun comune e il valore medio nazionale al 2016. Il differenziale maggiore, rispetto alla media nazionale, si riscontra nei Comuni con maggiore vocazione turistica: Courmayeur, Prè Saint Didier e Ayas, per contro, i Comuni con quotazioni inferiori alla media nazionale sono, nel 2016, Allein, Oyace, Perloz, Bard, Pontboset.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Aosta (solo capoluogo)	326	18,5%	19,7%	1,58%	0,24
Resto provincia	1.326	26,3%	80,3%	1,18%	0,24
VALLE D'AOSTA	**1.652**	**24,6%**	**100,0%**	**1,24%**	**0,24**

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, solo capoluogo e comuni non capoluogo

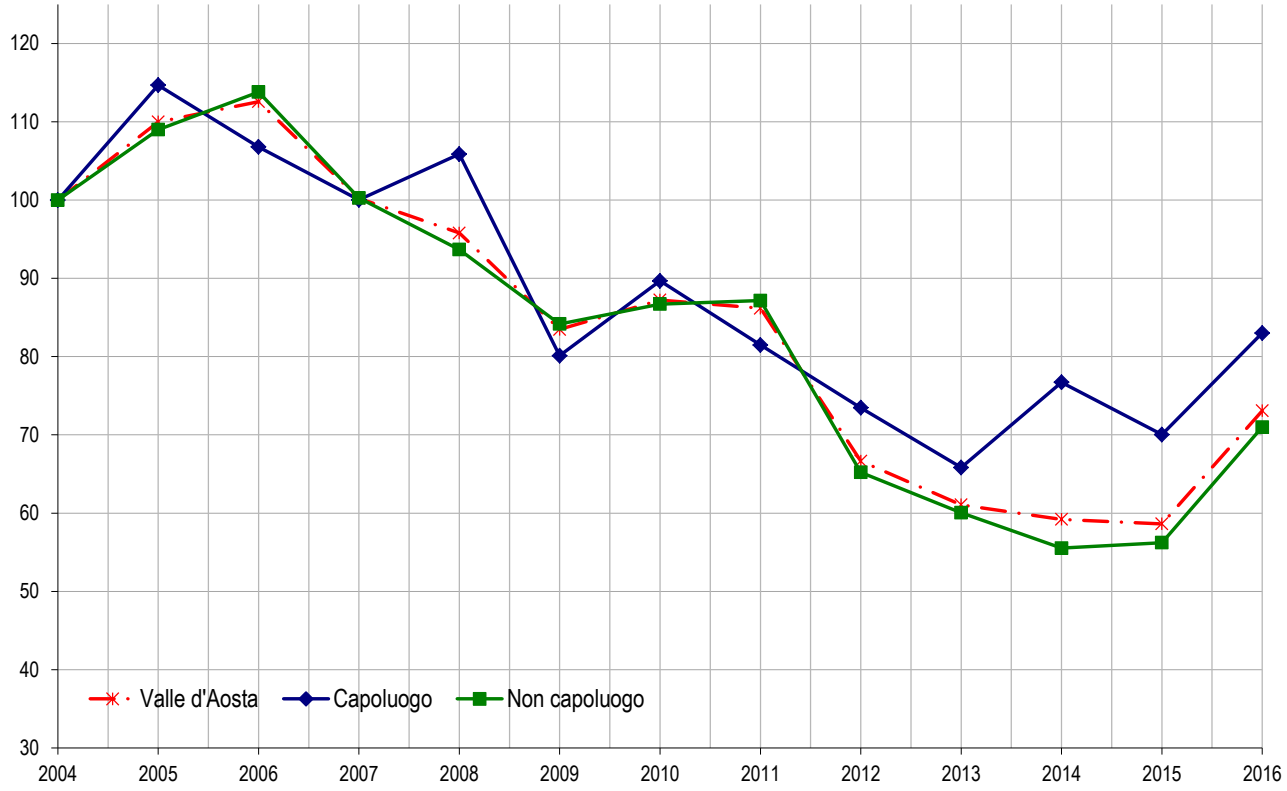


Figura 2: IMI per intera regione, solo capoluogo e comuni non capoluogo

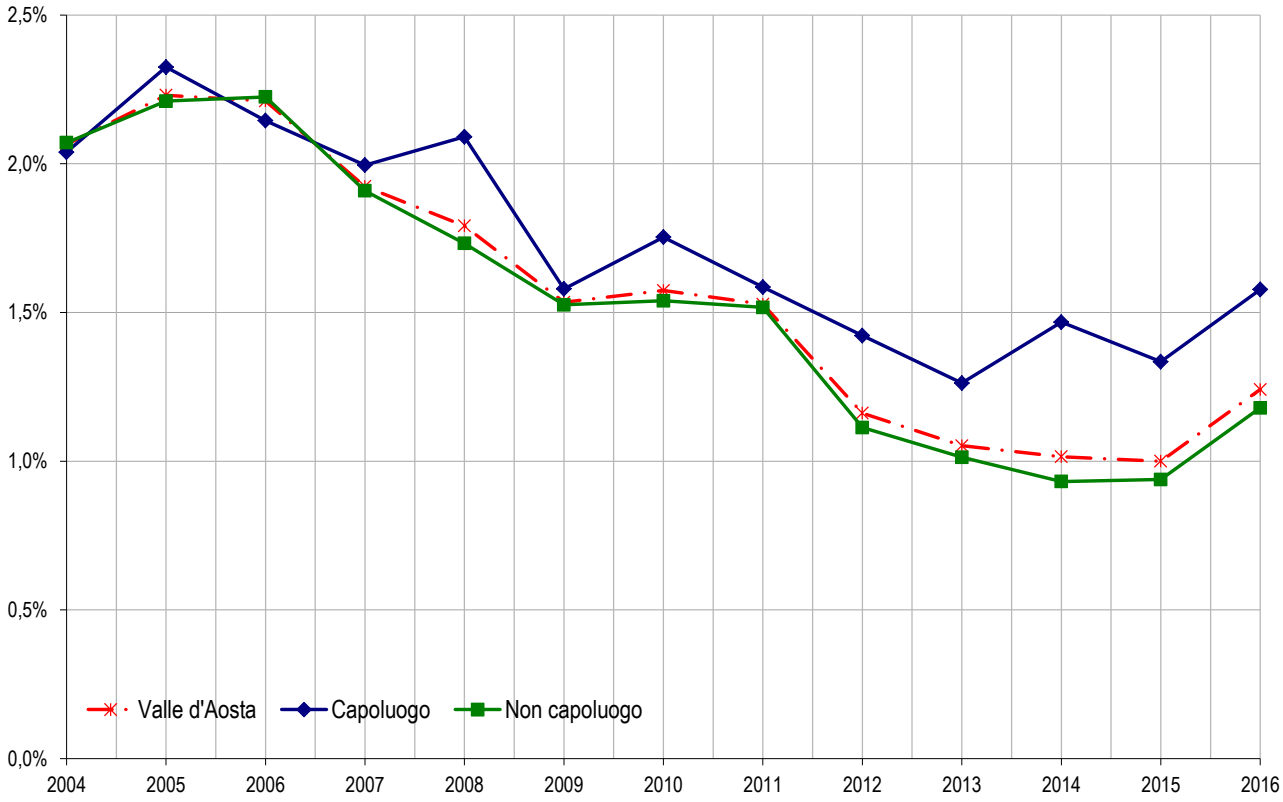


Figura 3: Distribuzione NTN nei comuni della regione

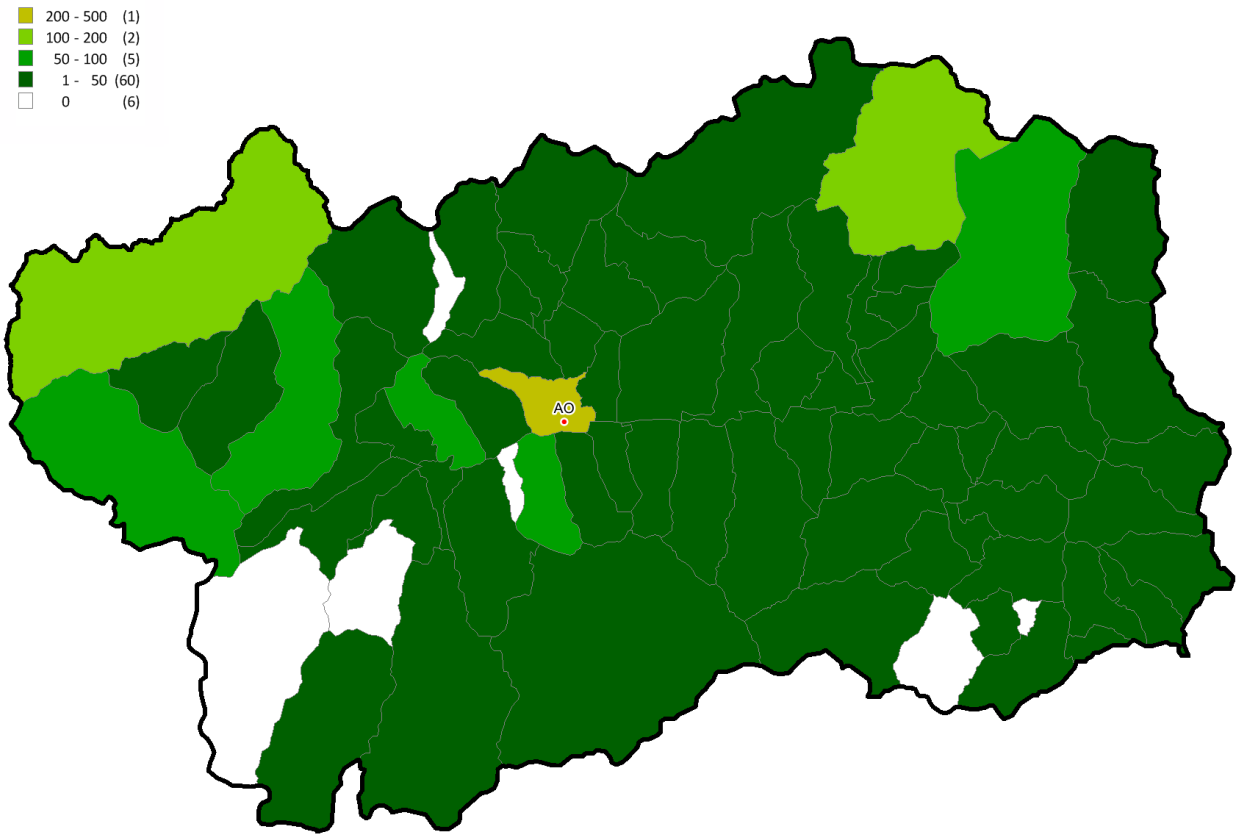
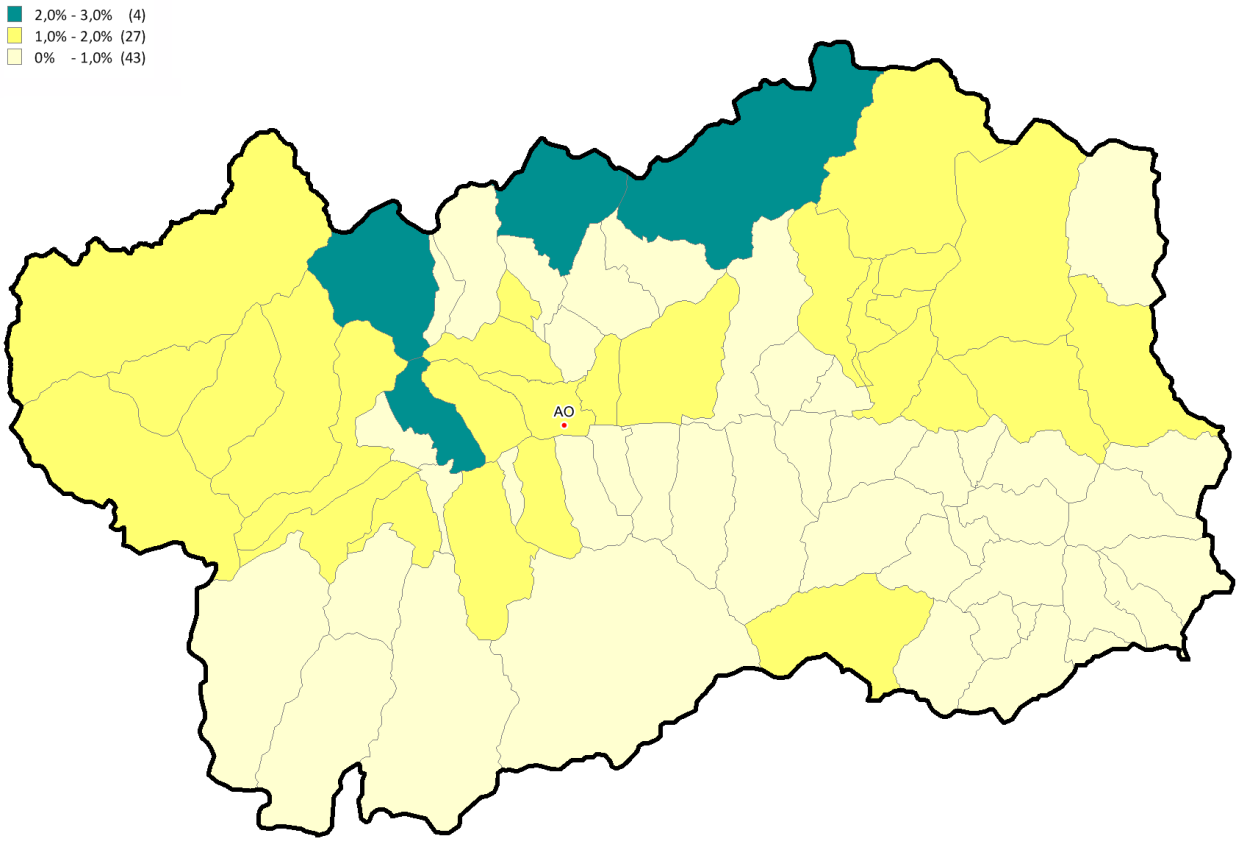


Figura 4: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 2: 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
Aosta	**92,3**	**1,6**	**97,4**	**0,4**

Tabella 3: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Aosta (solo capoluogo)	42	106	70	86	22	1	326
Resto provincia	345	407	252	220	73	29	**1.326**
VALLE D'AOSTA	**387**	**512**	**322**	**307**	**95**	**30**	**1.652**

Tabella 4: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Aosta (solo capoluogo)	40,4%	27,8%	3,4%	0,3%	207,1%	-	**18,5%**
Resto provincia	18,8%	19,0%	40,0%	31,2%	38,4%	-	**26,3%**
VALLE D'AOSTA	**20,8%**	**20,7%**	**30,0%**	**20,7%**	**58,1%**	**-**	**24,6%**

Le quotazioni

Tabella 5: 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
Aosta	**1.625**	**-4,24%**	**1.894**	**-1,65%**

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 5: Numero indice quotazioni per intera regione, solo capoluogo e comuni non capoluogo

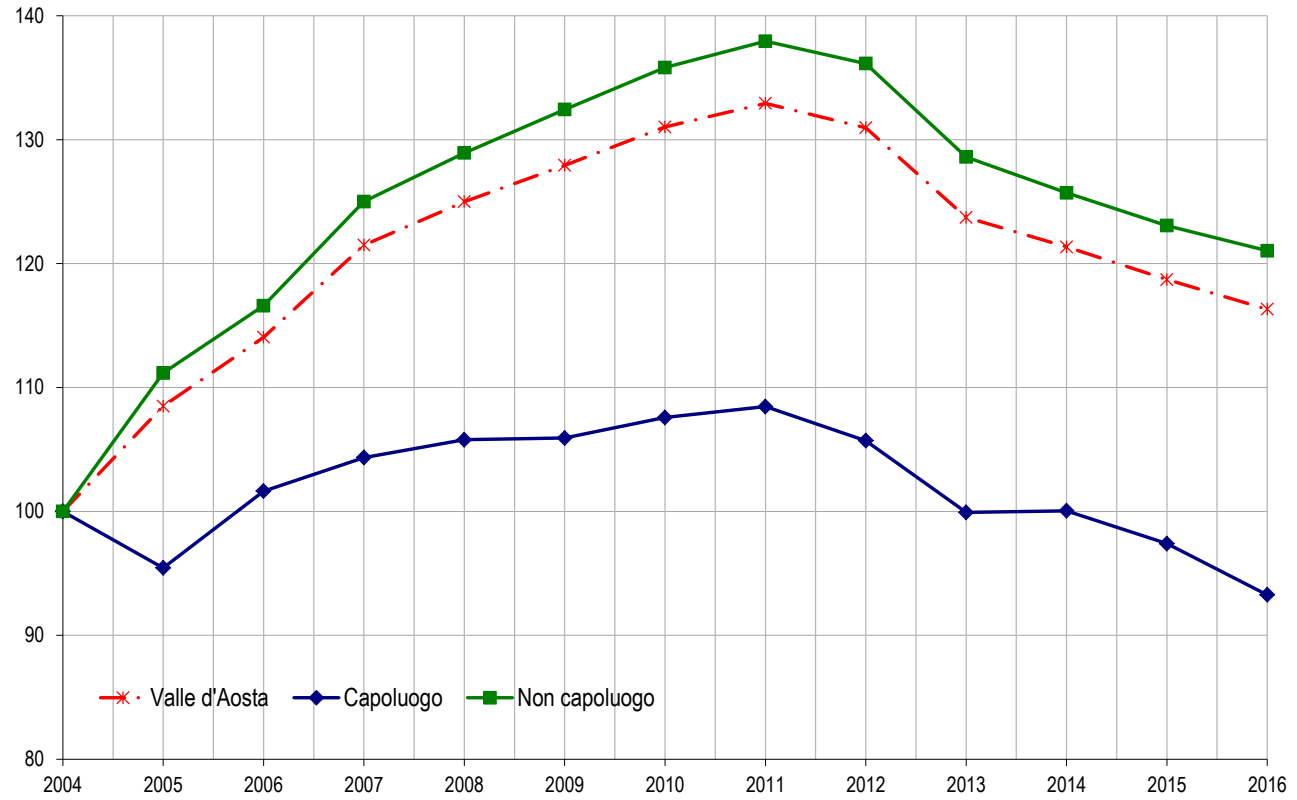
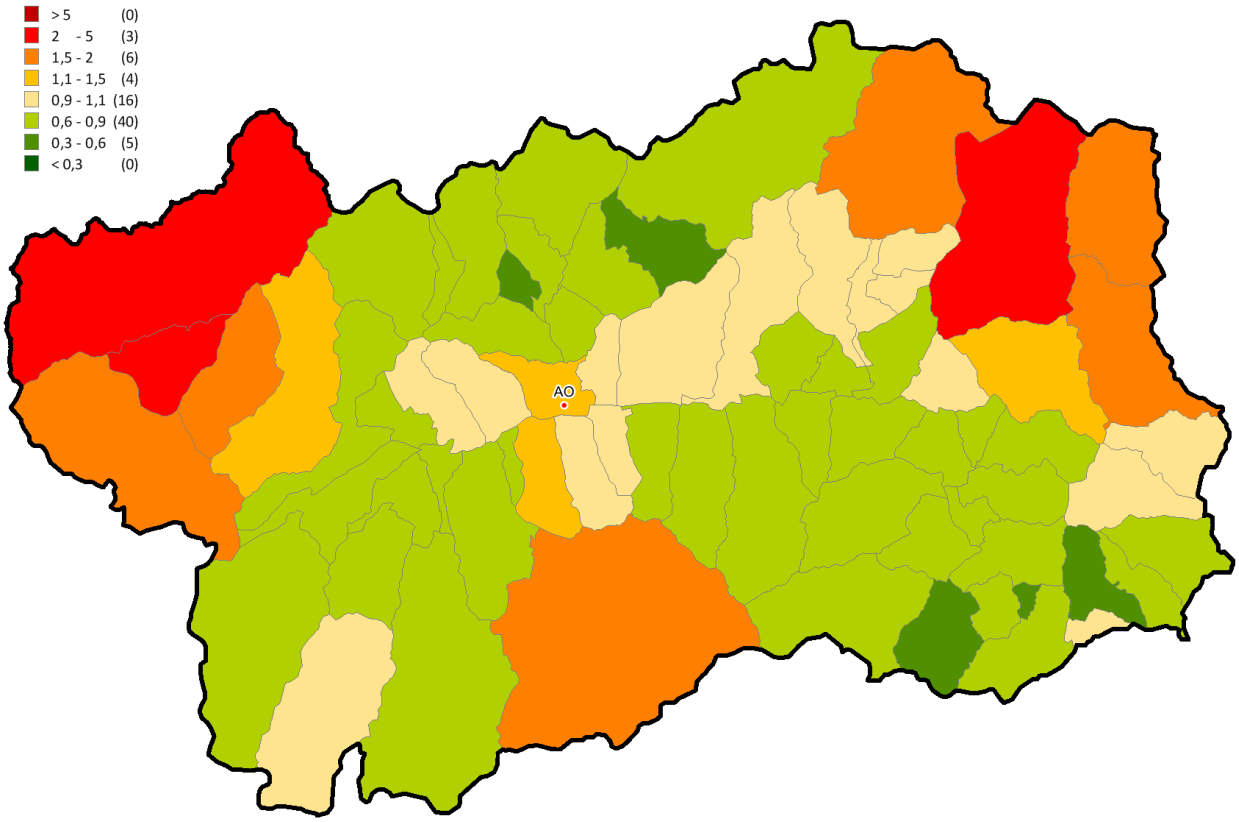


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Aosta

Al fine di fornire un'analisi statistica dell'andamento del mercato residenziale, i comuni della Regione sono stati raggruppati in 11 macroaree più il Capoluogo, così come rappresentato nella Figura 7. Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni di Comuni contigui, in cui risultano omogenee le condizioni morfologiche, socio-economiche e immobiliari. Le macroaree sono di seguito identificate:

- Aosta capoluogo;
- Chatillon e Saint Vincent;
- Grand Combin;
- La Plaine;
- Mont Avic e Gran Paradiso;
- Pedemontana Alta Valle;
- Pedemontana Bassa Valle;
- Pedemontana Media Valle;
- Valdigne;
- Valle del Lys;
- Valle del Marmore;
- Valle dell'Evançon;

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Aosta è stata identificata nell'intero territorio comunale, le macroaree Valle del Lys, Valle del Marmore e Valle dell' Evançon coincidono con le valli laterali degli omonomi affluenti della Dora Baltea, la macroarea Valdigne comprende quei comuni che beneficiano della loro vicinanza geografica al Monte Bianco, la macroarea Mont Avic e Gran Paradiso comprende tutti i Comuni che ricadono nei territori dei due parchi naturalistici della Regione, la macroarea Gran Combin coincide con l'omonima comunità montana e comprende tutti i comuni della valle del Gran San Bernardo verso il confine svizzero, nella macroarea La Pleine sono compresi tutti i comuni della cintura del Capoluogo, le macroaree Pedemontane Alta Valle, Bassa Valle e Media Valle rappresentano il territorio regionale del fondovalle luogo il tracciato della Dora Baltea, infine, la macroarea Chatillon e Saint Vincent è costituita dai due Comuni più importanti del fondo valle, oltre al Capoluogo.

Nella Tabella 6 sono riportati i valori del NTN, dell'IMI e le rispettive variazioni di periodo per ciascuna delle macroareee descritte. Gli incrementi maggiori si sono registrati nella macroarea *Pedemontana Alta Valle* con il +135,67% grazie alle performance dei comuni di *Arvier* (+333,3%) e *Introd* (+233,3%). Occorre però precisare che tali percentuali sono dovute essenzialmente ai bassi numeri di compravendite, dove poche transazioni possono determinare variazioni notevoli in termini di percentuale. Infatti in questa macroarea si sono registrati solo il 2,66% delle compravendite dell'intera Regione. Molto più significativo è il dato della macroarea *Valdigne* con il +29,26% delle compravendite rispetto al 2015. Questa macroarea, composta solo da 5 Comuni, rappresenta il 17,66% di tutte le compravendite avvenute nel corso del 2016, ed è seconda solo al Capoluogo di Regione. Altra macroarea importante è quella de *La Pleine*. Sono, come già detto, i Comuni limitrofi al Capoluogo, che approfittando della loro posizione favorevole rispetto a quello che è in centro amminstrativo, commerciale e di servizi della Regione Valle d'Aosta, hanno registrato un aumento del 27,88% delle transazioni, rappresentando il 16,03% delle compravendite avvenute nel corso del 2016.

Le quotazioni rappresentate nella Tabella 7 sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni Comune di ciascuna macroarea, rapportato allo stock totale della stessa macroarea. Ne discende che la macroarea con la quotazione media maggiore è quella della *Valdigne* con 3.460 €/m^2. In questa macroarea è presente il Comune di Courmayeur con una quotazione media di circa 5.400 €/m^2 che rappresenta il valore medio più alto dell'intera Regione Valle d'Aosta per gli immobili a destinazione residenziale. Le altre macroaree con le quotazioni maggiori sono quelle della Valle del Lys circa 1.900 €/m^2, Valle del Marmore con 2.000 €/m^2 e Valle dell'Evançon, intorno ai 2.300 €/m^2. Tutte queste macroaree sono influenzate dalla presenza di Comuni con forte vocazione turistica come Ayas con una quotazione media di 3.200 €/m^2, Valtourneche, 2.500 €/m^2 e Gressoney Saint Jean a 2.500 €/m^2.

L'analisi dell'andamento del settore residenziale, nel 2016, prosegue nel dettaglio della città di Aosta e a tal fine nella Tabella 8 sono riportati i valori di NTN, IMI e quotazione media per ciascuna zona OMI del capoluogo.
Il maggior numero di transazioni, 123, è stato registrato nella zona OMI *C11- fascia centrale ovest-nord* che è anche quella territorialmente più estesa. La zona OMI con la quotazione media maggiore è stata la *D11 – collinare residenziale* con circa 2.000 €/m^2; in questa stessa zona si è anche registrato il maggiore incremento di NTN + 68,6%, con 64 compravendite. %. La flessione maggiore delle quotazioni si è registrata nella zona *D10 – collinare alta* con -9,0%, dove però si sono registrate solo 4 transazioni normalizzate con un decremento del -50,0%. La zona OMI con il minor numero di transazioni normalizzate è stata la zona *R1-Residuale montana* con solo 3 compravendite nel corso del 2016. Nelle 3 zone centrali B1, B2, e B3 si sono registrate in totale 54 transazioni normalizzate
Relativamente all'IMI, dalla Figura 9 risulta che il valore maggiore si è registrato nelle zone R1, B2 e D4. Occorre però sottolineare che il dato è fortemente influenzato dal valore di stock immobiliare residenziale presente in ciascuna zona OMI. In particolare per quanto riguarda le zone R1 - residuale montana e D4 – zona industriale sud (area Cogne), siamo di fronte a valori di stock molto bassi, rispettivamente 101 per la zona R1 e 171 per la zona D4. Con tali valori di stock, le compravendite avvenute nel corso del 2016, rispettivamente 3 nella zona R1 e 4,5 nella zona D4, hanno prodotto un indice IMI elevato, 2,97% nella zona R1 e 2,63% nella

zona D4. Nella zona B3 - asse commerciale del centro storico, il dato è significativo in quanto lo stock residenziale è dato da 1279 unità immobiliari e da un numero di transazioni normalizzate di 26.
Infine in Figura 10 è mostrato il differenziale delle quotazioni al 2016 per ciascuna zona OMI rispetto al valore medio della città.
La zona OMI *D11* che come detto, presenta la quotazione media più elevata mostra un differenziale rispetto alla media comunale di 1,11. La zona OMI con la quotazione media minore nel 2016 è la *R1 – residuale montana* e presenta un differenziale di 0,48.

La provincia – Aosta

Figura 7: Macroaree provinciali di Aosta

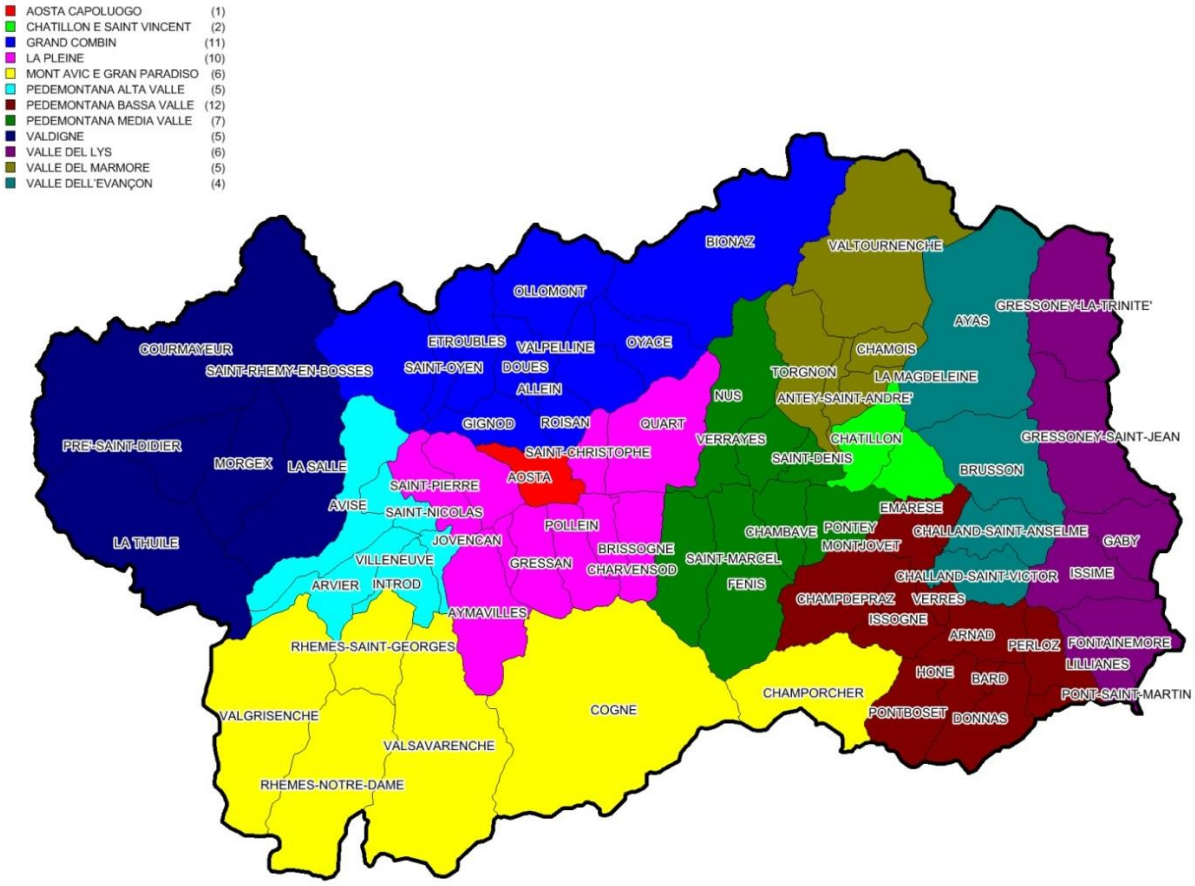


Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CHATILLON E SAINT VINCENT	86	57,25%	5,19%	1,07%	0,39
GRAND COMBIN	67	14,52%	4,07%	1,12%	0,13
LA PLAINE	265	27,88%	16,03%	1,38%	0,29
MONT AVIC E GRAN PARADISO	49	13,81%	2,94%	0,80%	0,09
PEDEMONTANA ALTA VALLE	44	135,67%	2,66%	1,20%	0,69
PEDEMONTANA BASSA VALLE	82	3,25%	4,97%	0,63%	0,02
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	53	-20,75%	3,19%	0,64%	-0,17
VALDIGNE	292	29,26%	17,66%	1,52%	0,34
VALLE DEL LYS	76	2,66%	4,57%	1,16%	0,03
VALLE DEL MARMORE	204	41,69%	12,37%	1,70%	0,50
VALLE DELL'EVANÇON	109	38,00%	6,62%	1,05%	0,29
AOSTA Comune	326	18,52%	19,73%	1,58%	0,24
AOSTA Provincia	**1.652**	**24,65%**	**100,00%**	**1,24%**	**0,24**

Tabella 7: 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)
CHATILLON E SAINT VINCENT	1.360	-3,53%	102,5
GRAND COMBIN	1.100	-1,65%	110,5
LA PLEINE	1.489	-1,88%	105,9
MONT AVIC E GRAN PARADISO	1.729	-1,68%	116,7
PEDEMONTANA ALTA VALLE	1.133	-1,72%	103,4
PEDEMONTANA BASSA VALLE	1.106	-1,70%	112,8
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	1.139	-1,63%	110,0
VALDIGNE	3.460	-1,58%	145,9
VALLE DEL LYS	1.943	-1,00%	114,0
VALLE DEL MARMORE	2.080	-1,69%	110,3
VALLE DELL'EVANÇON	2.312	-0,91%	129,9
AOSTA Comune	**1.625**	**-4,24%**	**93,3**
AOSTA Provincia	**1.852**	**-2,01%**	**116,3**

Il comune – Aosta

Tabella 8: 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 STORICO NORD	11	71,34%	1,28%	1.699	-3,7%
B2	ASSE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO	26	52,94%	2,03%	1.920	-5,9%
B3	CENTRO STORICO SUD	17	0,00%	1,49%	1.780	-3,1%
C2	FASCIA SEMICENTRALE EST	53	13,30%	1,63%	1.679	-1,9%
C11	FASCIA SEMICENTRALE OVEST NORD	123	7,30%	1,57%	1.677	-4,8%
D4	INDUSTRIALE SUD (AREA COGNE)	5	-	2,63%	-	-
D10	COLLINARE ALTA	4	-50,00%	0,70%	1.621	-9,0%
D11	COLLINARE RESIDENZIALE	64	68,56%	1,56%	1.964	-2,6%
D12	FASCIA PERIFERICA OVEST SUD	12	0,00%	1,55%	1.792	-4,2%
E1	COLLINARE ALTA FRAZIONI ARPUILLES EXCENEX ENTREBIN	7	-26,32%	1,19%	1.084	-1,8%
R1	RESIDUALE MONTANA	3	-	2,97%	820	-4,5%
nd	nd	2	-73,27%	4,45%	-	-
	AOSTA	**326**	**18,52%**	**1,58%**	**1.724**[1]	**-3,8%**

[1] Per il Comune Capoluogo, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni per zona OMI con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo *stock* comunale, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile. Nella "zona OMI nd" (non determinata) l'NTN è rappresentato da quelle transazioni le cui informazioni, dedotte dalla nota unica di trascrizione, non hanno consentito la georeferenziazione, e quindi l'associazione alla zona OMI, delle unità immobiliari compravendute.

Figura 8: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

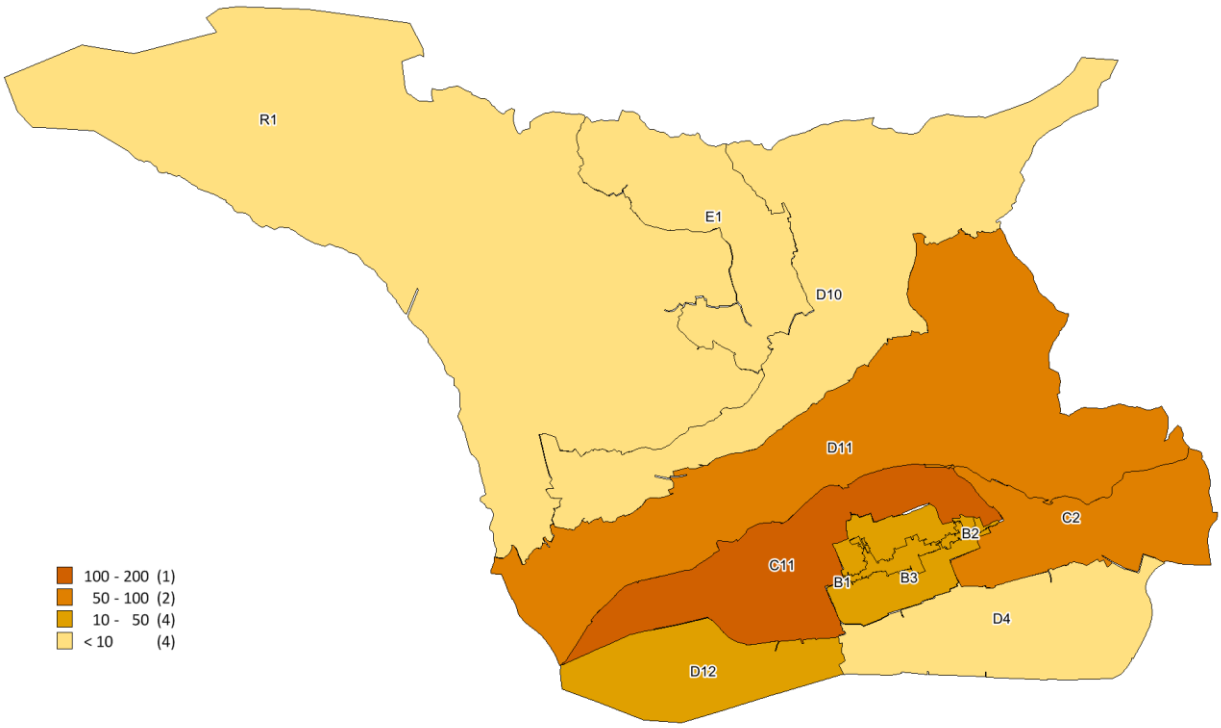


Figura 9: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

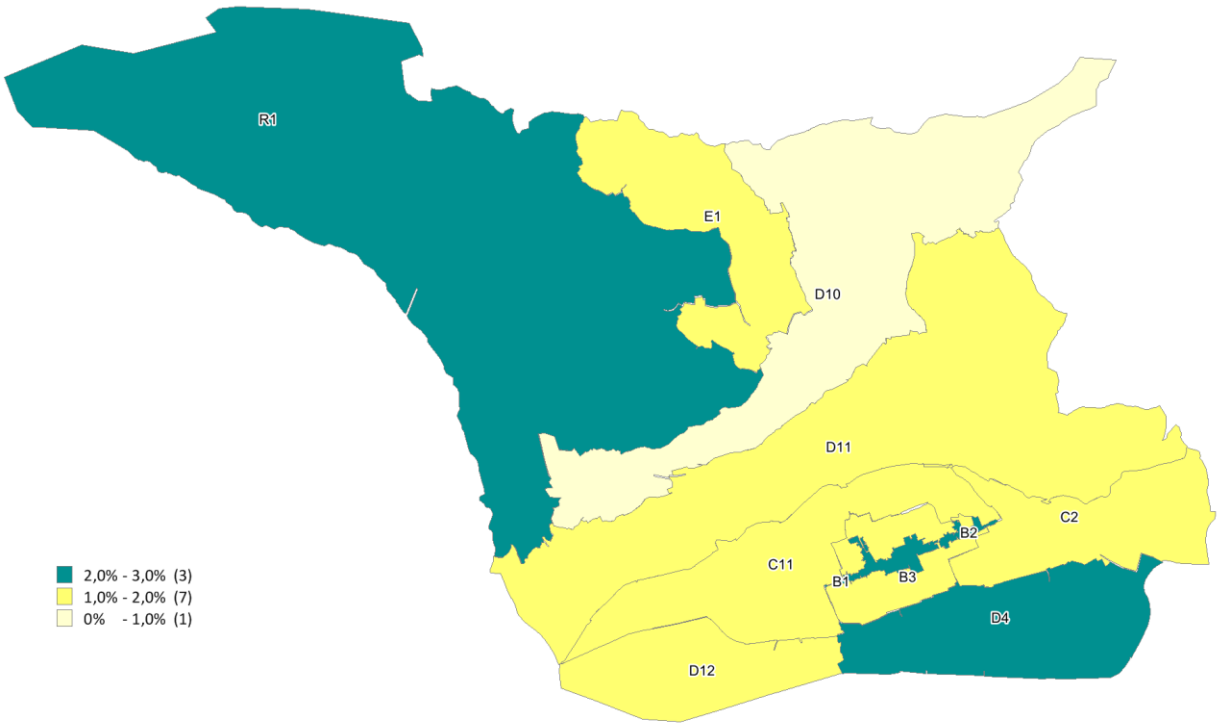
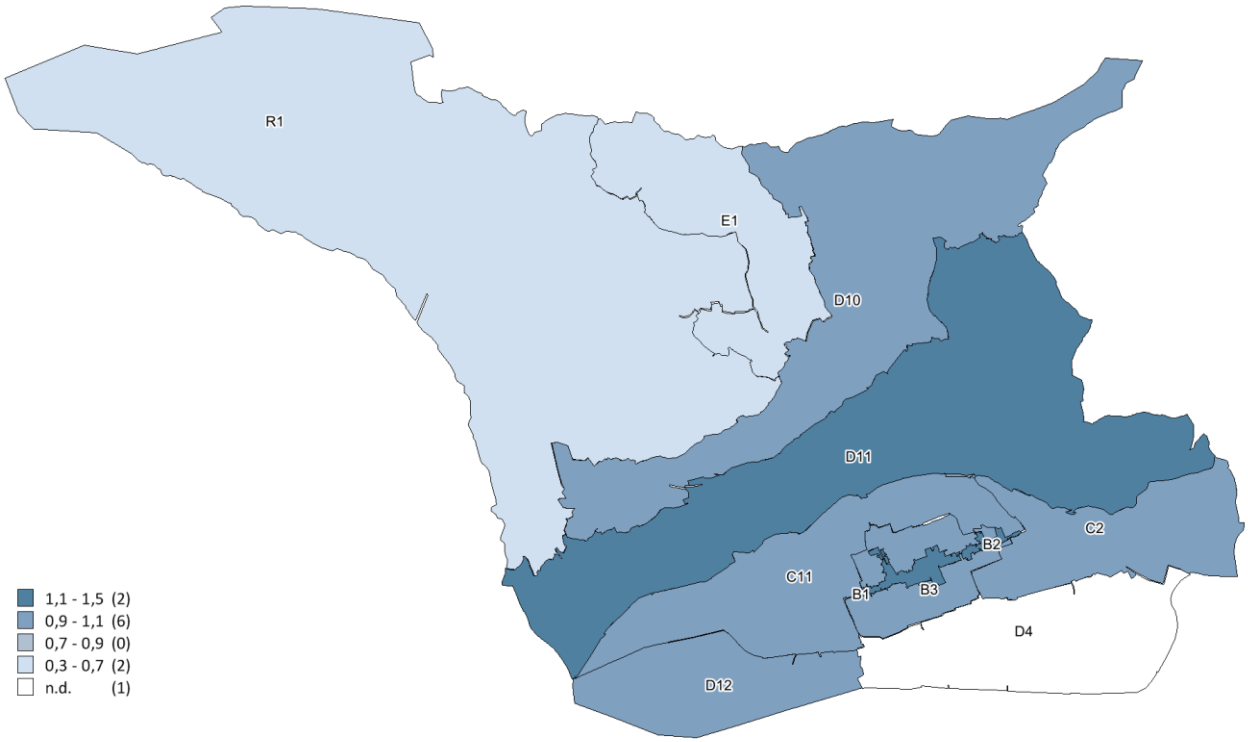


Figura 10: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI



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.