



Focus Provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

SONDRIO



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

periodo di riferimento: **1° semestre 2020**

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

FOCUS provinciale - SONDRIO	3
La provincia – SONDRIO	6
Il comune – SONDRIO	11
Considerazioni metodologiche	13
Glossario	14

FOCUS provinciale - SONDRIO

In questa breve sezione si analizzano i dati del mercato immobiliare della provincia di Sondrio afferenti il 1° semestre 2020; in tale ambito i 77 comuni nella quale è attualmente divisa, sono stati raggruppati in 12 macroaree (ciascuna individuata con un diverso colore nella rappresentazione grafica di **Figura 1**) che tengono principalmente conto della loro dislocazione territoriale -e che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee- a cui si aggiunge il capoluogo (Sondrio) che da solo costituisce una macroarea.

Il 1° semestre 2020 è caratterizzato da tre differenti periodi: quello prima della chiusura messa in atto dal Governo Italiano per il contenimento dell'epidemia di COVID-19 (mesi di gennaio e febbraio), quello del *lockdown* vero e proprio (mesi di marzo e aprile) e quello nel quale le misure di confinamento sono state via via progressivamente allentate, fino alla ripresa quasi completa delle attività (mesi di maggio e giugno). In questa situazione il mercato delle abitazioni, che nei primi due mesi seguiva in linea di massima un andamento analogo a quello registrato sul finire del 2019 (ancora positivo, seppur in evidente rallentamento), ha subito quasi un arresto durante il *lockdown* (fase caratterizzata dalla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e che ha richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie) e un ritorno agli scambi nei mesi di maggio e giugno (con tassi di variazione tendenziale sempre negativi ma meno elevati), ripresa che risente certamente della messa a rogo di accordi già preesistenti che non hanno potuto formalizzarsi davanti al notaio per via del blocco di cui sopra.

Il numero di transazioni normalizzate (di seguito NTN) nella provincia di Sondrio assomma, nel 1° semestre 2020, a **738 NTN** (vedi **Tabella 1**), con un tasso tendenziale che segna un calo pari a **-13,3%**, vale a dire oltre 110 transazioni in meno rispetto all'omologo semestre del 2019 (che aveva fatto registrare 851 NTN). Lo *shock* negativo è comunque inferiore sia rispetto alla media nazionale (che si attesta a -21,8%), sia alla media regionale (-22,1%), sia alle altre province lombarde (con tassi tendenziali negativi che vanno da un -27,9% della provincia di Bergamo, più duramente colpita dalla pandemia, a un -13,5% della provincia di Mantova).

Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute -tipologia che può comunque contare sul ragguardevole peso del fabbisogno domestico di necessità- a fronte di un NTN pari a 664 registrato nel 1° semestre 2015, quale punto più basso della decelerazione dell'immobiliare in provincia, il dato del semestre in corso di analisi, con perdita contenuta specie se rapportata al dato nazionale e a quello regionale, non appare di facile interpretazione: potrebbe far pensare ad una possibilità di ritorno agli scambi in tempi più o meno brevi (pur a fronte di uno scenario macroeconomico ancora avverso e in un contesto congiunturale di fragilità e incertezza) o, come assai più probabile, rivelarsi effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia (che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto).

Alcune consistenti variazioni percentuali in aumento registrate da parte di alcune macroaree (su tutte Pedemontana Orobica, con un +41,4% e Bregaglia - Val San Giacomo, con un incremento pari al 24,7%), derivanti dalle *performance* positive di alcune piccole realtà comunali presenti nelle rispettive aggregazioni, potrebbero far supporre che la percentuale afferente la variazione media provinciale possa non rappresentare appieno la contrazione degli scambi effettivamente in essere; a puro titolo di esempio:

macroarea "Pedemontana Orobica" - comune di Colorina

NTN 1° sem 2019 n. 1

NTN 1° sem 2020 n. 5

NTN variazione % 1° sem 2019 / 1° sem 2020 = +400%

Disaggregando però i dati delle due macroaree sopra citate dal contesto provinciale, la contrazione segna un calo pari a -15,9% (a fronte di un numero di transazioni normalizzate che si riduce a 680), non lontano quindi dal dato afferente il territorio provinciale nel suo insieme (-13,3%). D'altro canto l'intero territorio nazionale è costellato da una molteplicità di piccoli comuni (si pensi, per esempio, che quelli sotto i 1.000 abitanti sono quasi il 15% del totale) e che quindi anche le variazioni dei dati sovra provinciali (siano essi nazionali, regionali o per aree territoriali), tengono comunque conto, qualora effettivamente rappresentati tutti i territori di ciascuna aggregazione, di quelle che potremmo qui definire come "*performance* anomale", spesso espletate da piccole realtà comunali (o raggruppamenti di comuni), con transazioni ai minimi termini.

Tornando quindi ai dati riportati nel presente documento, si osserva che i decrementi più significativi si registrano per le macroaree Area sciistica Valle Spluga (-35,5%), Val Masino - Retica Ovest (-30,1%), Chiavennasco (-28,5%), Retica Est (-25,4%), Tiranese (-18,8%), Sondrio capoluogo (-17,5%), Valli del Bitto - Val Tartano (-13,7%), Area sciistica Valmalenco (-11,3%). Più contenute le variazioni negative delle macroaree Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (-6,2%) e Morbegnese (-6,1%). L'unico *trend* positivo (oltre che nelle due macroaree di cui è cenno sopra), si attesta nella macroarea Teglio - Area sciistica Aprica (con un modesto +2,5%).

La maggior quota di NTN del totale è sempre detenuta dalla macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (19,5%), che per altro comprende quasi un terzo del territorio valtellinese; a seguire Morbegnese (che con il 12,4% ha scalzato dal 2° posto Sondrio capoluogo, fermo all'11,3%), Chiavennasco (8,9%), Tiranese (8,8%), Teglio - Area sciistica Aprica (8,3%), Val Masino - Retica Ovest (6,1%), Area sciistica Valmalenco (6,0%), Pedemontana Orobica (5,6%) e Area sciistica Valle Spluga (3,4%). In coda le macroaree

Bregaglia - Val San Giacomo (2,3%) e Valli del Bitto - Val Tartano (1,3%), entrambe aggregazioni di comuni montani in continuo calo demografico, d'interesse turistico relativamente modesto e in contesti territoriali comunque poco conosciuti.

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. Se da un lato appare plausibile, come sopra accennato, una decrescita del mercato residenziale, dall'altro i prezzi si mantengono, per ora, sostanzialmente stabili (o con lievi variazioni in aumento o in diminuzione). Si rimarca che detti prezzi, seppur riferiti ad atti di compravendita sottoscritti in massima parte nel periodo compreso tra fine aprile e fine giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni, calcolate rispetto al 2° semestre 2019 (**Tabella 2**), si evidenzia che quelle in aumento sono ai minimi termini: si va dal mezzo punto percentuale proposto dalla macroarea Tiranese ad un modestissimo +0,1% fatto registrare dalle macroaree Bregaglia - Val San Giacomo e Valli del Bitto - Val Tartano, passando attraverso un +0,3% della macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina. I decrementi maggiori si attestano nelle macroaree Area sciistica Valle Spluga e Chiavennasco, entrambe con una variazione negativa prossima al punto percentuale (-0,7%); più contenuta la diminuzione riscontrata nell'Area sciistica Valmalenco (-0,2%). Le restanti macroaree non presentano variazioni di sorta.

La quotazione media provinciale si conferma, nel 1° semestre 2020, pari a **1.406 €/m²** (analoga a quella registrata nel 2° semestre 2019). La quotazione massima si riscontra nella macroarea Sondalo - Area sciistica Alta Valtellina (che comprende il territorio *extradoganale* di Livigno), con 2.462 €/m², seguono le macroaree Area sciistica Valle Spluga (2.174 €/m²) e Area sciistica Valmalenco (1.607 €/m²). La quotazione più prossima alla media provinciale si verifica nel capoluogo, con un valore pari a 1.377 €/m². Le quotazioni minime si registrano nelle macroaree Val Masino - Retica Ovest (990 €/m²), Pedemontana Orobia (947 €/m²), Bregaglia - Val San Giacomo (847 €/m²) e, fanalino di coda, Valli del Bitto - Val Tartano con 833 €/m². Le macroaree Chiavennasco, Morbegnese e Tiranese, comprendenti i capoluoghi di mandamento (Chiavenna, Morbegno e Tirano), si attestano su quotazioni medie simili fra loro (rispettivamente 1.090 €/m², 1.131 €/m² e 1.037 €/m²).

Per una più completa disamina dei dati, nelle **Tabelle da 3 a 14** si riportano i dati relativi a NTN, quotazioni medie e variazioni percentuali, afferenti i comuni di ciascuna macroarea provinciale. Il capoluogo provinciale detiene il primato di NTN (84), segue Morbegno (52 NTN), Bormio (41 NTN), Aprica (40 NTN), Valdisotto (37 NTN), Chiavenna (31 NTN), Livigno (29 NTN), Tirano (28 NTN), Chiesa in Valmalenco (24 NTN), Teglio e Valdidentro (con 22 NTN per ciascun comune). Tutti gli altri comuni si collocano al di sotto di 20 transazioni normalizzate, con molte realtà comunali addirittura senza alcuna transazione effettuata nel corso del 1° semestre 2020 (Bema, Castione Andevenno, Cedrasco, Lovero Valtellino e Mantello). La quotazione media comunale più elevata si registra nel comune di Bormio e si attesta a 3.894 €/m². Seguono Livigno (3.097 €/m²), Madesimo (2.569 €/m²), Valdidentro (1.983 €/m²), Valdisotto (1.971 €/m²), Valfurva (che con 1.919 €/m² scende dal 4° al 6° posto ed quindi superata dai comuni di Valdidentro e Valdisotto), Aprica (1.825 €/m²), Campodolcino (1.740 €/m²), Chiesa in Valmalenco (1.724 €/m²) e Caspoggio con 1.554 €/m². In ultima posizione è il territorio del comune di Fusine, con una quotazione media comunale ferma a soli 768 €/m².

Brevemente infine si analizza il mercato immobiliare del capoluogo. La città di Sondrio è ripartita nelle seguenti fasce territoriali: Centrale (che comprende una sola zona omogenea OMI, codice B1), Semicentrale (anch'essa con un'unica zona, codice C1), Periferica, composta attualmente da 4 zone omogenee, codici D1 (periferia ovest), D2 (periferia est), D3 (periferia sud), localizzate nel fondovalle e D6 (con estensione in costiera), Suburbana (con 2 zone omogenee, codici E1, E2) ed Extraurbana (o rurale che dir si voglia), divisa in tre zone omogenee: con codice R1 quella nel fondovalle, identificabile essenzialmente con il "Parco Adda Mallero Renato Bartesaghi", con codice R2 quella coincidente con le località Sassella e Triasso e l'area collinare Valtellina Superiore D.O.C.G. "Sassella" e con codice R5 quella comprensiva del territorio comunale montano che si estende dai 500/600 m di quota s.l.m., sino alla cima del Monte Rolla (2.277 m s.l.m.).

Per il capoluogo (vedi **Tabella 15**), si riportano i dati relativi a NTN, quotazioni medie e variazioni percentuali, afferenti ciascuna zona OMI nelle quali è suddivisa la città. Si è già accennato sopra al consistente decremento del numero di transazioni registrato nel capoluogo (-17,5%), rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente (1° 2019). Il maggior numero di compravendite si registra nella zona OMI C1 (33 NTN), con una variazione positiva pari a +0,2% rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente. Segue quindi la zona OMI B1 con 20 NTN (con una pesante contrazione, che sfiora il -33% rispetto al 1° semestre 2019, diminuzione che si registra in parte anche nella quotazione media, con una variazione negativa prossima al punto percentuale rispetto al 2° semestre 2019), le zone OMI D1, D2, D3 periferiche di fondovalle che, considerate nel loro insieme, fanno registrare 27 transazioni normalizzate (erano 31 nel 1° semestre 2019), la zona OMI D6 (con due transazioni) ed infine le zone OMI E1 e R5 (con una transazione per ciascuna zona).

Quanto emerge dal quadro come sopra sintetizzato è in parte spiegabile con la tendenza, da parte degli acquirenti, a privilegiare, nella scelta dell'immobile, driver quali il comfort abitativo, l'efficienza (*performance*) e i ridotti consumi energetici, *location* con adeguate aree di parcheggio, tutti elementi ai quali non corrisponde un'offerta adeguata (strutturata) nella zona più centrale e antica della città.

Per una migliore leggibilità dei dati esposti nel presente *focus*, si rimanda alla **Figura 1** (mappa tematica rappresentante le Macroaree provinciali di Sondrio), alla **Figura 2** (mappa tematica rappresentante le Zone OMI di Sondrio), alle *Considerazioni metodologiche* (con citazione delle fonti utilizzate e la tabella di aggregazione delle categorie catastali) e al *Glossario*.

La provincia – SONDRIO

Figura 1: Macroaree provinciali di SONDRIO



Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per macroarea
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	25	-35,5%	3,4%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	44	-11,3%	6,0%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	17	24,7%	2,3%
CHIAVENNASCO	66	-28,5%	8,9%
MORBEGNESE	92	-6,1%	12,4%
PEDEMONTANA OROBICA	41	41,4%	5,6%
RETICA EST	43	-25,4%	5,9%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	144	-6,2%	19,5%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	62	2,5%	8,3%
TIRANESE	65	-18,8%	8,8%
VAL MASINO - RETICA OVEST	45	-30,1%	6,1%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	10	-13,7%	1,3%
SONDRIO CAPOLUOGO	84	-17,5%	11,3%
SONDRIO PROVINCIA	738	-13,3%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	2.174	-0,7%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	1.607	-0,2%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	847	0,1%
CHIAVENNASCO	1.090	-0,7%
MORBEGNESE	1.131	0,0%
PEDEMONTANA OROBICA	947	0,0%
RETICA EST	1.020	0,0%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	2.462	0,3%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	1.388	0,0%
TIRANESE	1.037	0,5%
VAL MASINO - RETICA OVEST	990	0,2%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	833	0,1%
SONDRIO CAPOLUOGO	1.377	-0,2%
SONDRIO PROVINCIA	1.406	0,0%

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
CAMPODOLCINO	8	-56,2%	1,1%	1.740	-1,1%
MADESIMO	17	-17,6%	2,4%	2.569	-0,5%
AREA SCIISTICA VALLE SPLUGA	25	-35,5%	3,4%	2.174	-0,7%

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea AREA SCIISTICA VALMALENCO

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
CASPOGGIO	16	35,4%	2,2%	1.554	-0,7%
CHIESA IN VALMALENCO	24	-23,9%	3,2%	1.724	0,0%
LANZADA	4	-36,1%	0,6%	1.361	0,0%
AREA SCIISTICA VALMALENCO	44	-11,3%	6,0%	1.607	-0,2%

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
PIURO	11	8,4%	1,5%	956	0,1%
SAN GIACOMO FILIPPO	3	-14,3%	0,4%	772	0,0%
VILLA DI CHIAVENNA	3	-	0,4%	785	0,0%
BREGAGLIA - VAL SAN GIACOMO	17	24,7%	2,3%	847	0,1%

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **CHIAVENNASCO**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
CHIAVENNA	31	-38,1%	4,3%	1.344	-1,6%
GORDONA	10	216,7%	1,3%	831	0,0%
MESE	5	-28,6%	0,7%	1.019	0,0%
NOVATE MEZZOLA	8	-48,4%	1,2%	1.023	0,0%
PRATA CAMPORACCIO	6	100,0%	0,8%	1.075	0,0%
SAMOLACO	5	-33,3%	0,6%	892	0,0%
VERCEIA	1	-83,4%	0,1%	925	0,0%
CHIAVENNASCO	66	-28,5%	8,9%	1.090	-0,7%

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **MORBEGNESE**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
ANDALO VALTELLINO	3	50,0%	0,4%	909	0,0%
COSIO VALTELLINO	13	-15,0%	1,8%	978	0,0%
DELEBIO	8	-34,8%	1,0%	1.021	-0,6%
MORBEGNO	52	3,1%	7,0%	1.312	0,2%
PIANTEDO	3	-35,8%	0,3%	1.017	0,0%
ROGOLO	5	450,0%	0,7%	957	0,0%
TALAMONA	8	-40,7%	1,0%	1.023	0,0%
MORBEGNESE	92	-6,1%	12,4%	1.131	0,0%

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **PEDEMONTANA OROBICA**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
ALBOSAGGIA	11	55,0%	1,6%	1.070	0,0%
CAIOLO	2	100,0%	0,3%	829	0,0%
CASTELLO DELL'ACQUA	2	33,3%	0,3%	932	0,0%
CEDRASCO	0	-100,0%	0,0%	825	0,0%
COLORINA	5	400,0%	0,7%	832	0,0%
FAEDO VALTELLINO	2	-	0,3%	931	0,0%
FORCOLA	4	112,8%	0,5%	834	0,0%
FUSINE	1	-6,0%	0,1%	768	0,0%
PIATEDA	2	-75,0%	0,3%	962	0,0%
PONTE IN VALTELLINA	12	76,9%	1,6%	991	0,0%
PEDEMONTANA OROBICA	41	41,4%	5,6%	947	0,0%

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **RETICA EST**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
BERBENNO DI VALTELLINA	12	-20,6%	1,6%	967	0,0%
BUGLIO IN MONTE	2	-28,1%	0,3%	954	0,0%
CASTIONE ANDEVENNO	0	-100,0%	0,0%	990	0,0%
CHIURO	2	-55,6%	0,3%	1.042	0,0%
MONTAGNA IN VALTELLINA	5	-61,4%	0,7%	1.148	0,0%
POGGIRIDENTI	4	49,8%	0,5%	1.101	0,0%
POSTALESIO	4	33,3%	0,5%	918	0,2%
SPRIANA	2	-	0,3%	800	0,0%
TORRE DI SANTA MARIA	6	98,7%	0,8%	975	0,0%
TRESIVIO	6	-13,9%	0,8%	1.031	0,0%
RETICA EST	43	-25,4%	5,9%	1.020	0,0%

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
BORMIO	41	36,4%	5,6%	3.894	0,5%
LIVIGNO	29	-24,3%	4,0%	3.097	0,4%
SONDALO	2	-85,7%	0,3%	1.133	0,0%
VALDIDENTRO	22	-15,5%	3,0%	1.983	0,3%
VALDISOTTO	37	63,5%	5,0%	1.971	0,8%
VALFURVA	13	-42,2%	1,7%	1.919	-1,0%
SONDALO - AREA SCIISTICA ALTA VALTELLINA	144	-6,2%	19,5%	2.462	0,3%

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea **TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
APRICA	40	-2,8%	5,4%	1.825	0,0%
TEGLIO	22	13,8%	3,0%	1.045	0,0%
TEGLIO - AREA SCIISTICA APRICA	62	2,5%	8,3%	1.388	0,0%

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea TIRANESE

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
BIANZONE	8	85,5%	1,0%	966	0,0%
GROSIO	10	-9,1%	1,4%	971	0,1%
GROSOTTO	4	-33,2%	0,6%	878	0,2%
LOVERO VALTELLINO	0	-100,0%	0,0%	881	0,0%
MAZZO DI VALTELLINA	8	241,9%	1,1%	803	0,0%
SERNIO	1	-33,3%	0,1%	917	0,0%
TIRANO	28	-30,8%	3,8%	1.271	1,2%
TOVO DI SANT'AGATA	1	0,0%	0,1%	884	0,0%
VERVIO	0	-100,0%	0,0%	936	0,0%
VILLA DI TIRANO	5	-10,0%	0,6%	955	0,0%
TIRANESE	65	-18,8%	8,8%	1.037	0,5%

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VAL MASINO - RETICA OVEST

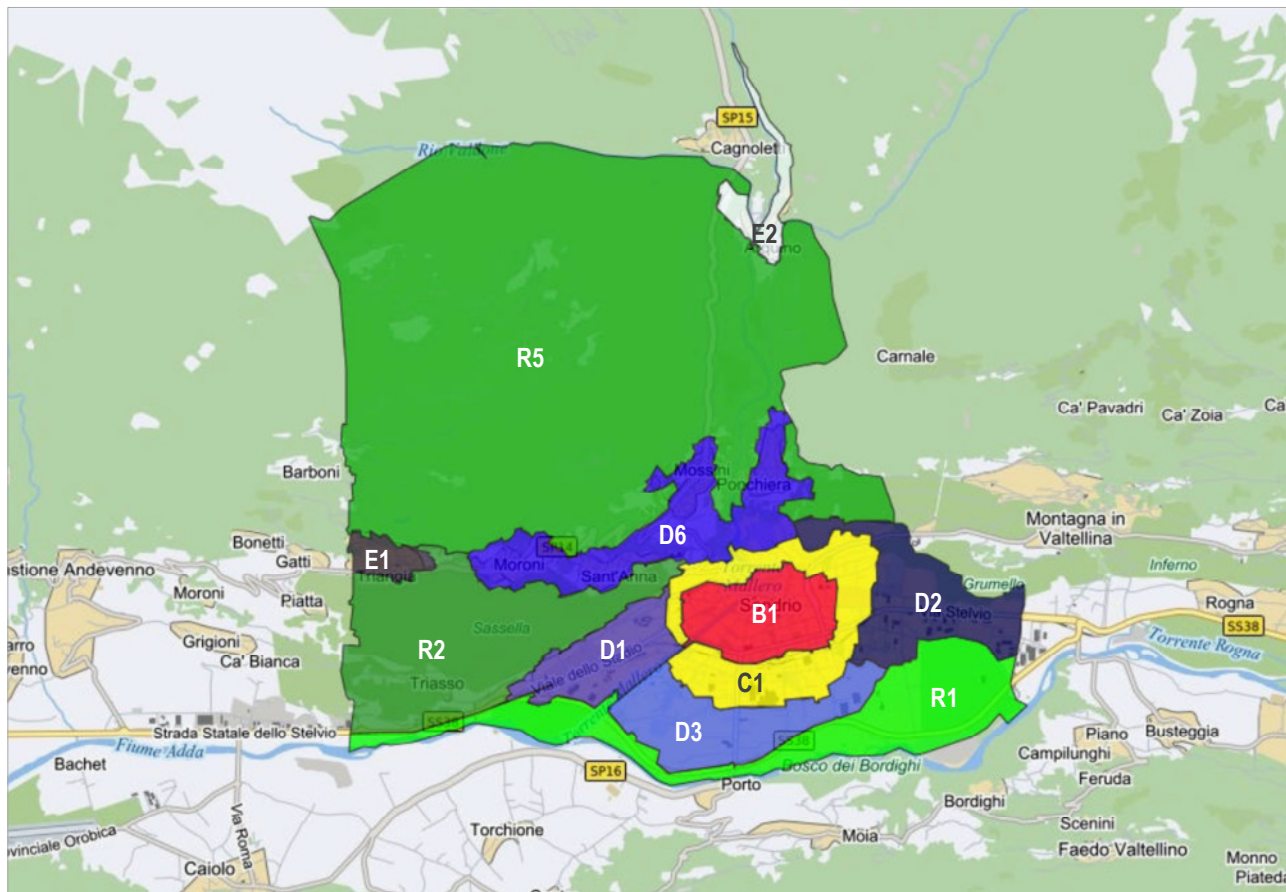
Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
ARDENNO	6	-22,6%	0,8%	1.010	0,0%
CERCINO	4	-4,1%	0,5%	930	0,0%
CINO	1	-	0,1%	843	0,0%
CIVO	10	-13,9%	1,4%	913	0,0%
DAZIO	4	-37,4%	0,5%	1.096	3,1%
DUBINO	8	-23,4%	1,0%	1.029	0,0%
MANTELLIO	0	-100,0%	0,0%	943	0,0%
MELLO	1	-77,8%	0,1%	917	0,0%
TRAONA	9	-36,5%	1,2%	1.103	0,0%
VAL MASINO	2	-54,8%	0,3%	976	0,0%
VAL MASINO - RETICA OVEST	45	-30,1%	6,1%	990	0,2%

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
ALBAREDO PER SAN MARCO	3	-	0,3%	803	0,0%
BEMA	0	-	0,0%	850	0,0%
GEROLA ALTA	1	-70,3%	0,2%	881	0,2%
PEDESINA	1	0,0%	0,1%	771	0,0%
RASURA	2	-50,0%	0,3%	853	0,0%
TARTANO	3	50,0%	0,4%	785	0,0%
VALLI DEL BITTO - VAL TARTANO	10	-13,7%	1,3%	833	0,1%

Il comune – SONDRIO

Figura 2: Zone OMI di SONDRIO



Legenda Zone OMI



Tabella 15: NTN e quotazione media – comune di SONDRIO

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
B1	PIAZZALE BERTACCHI, CORSO ITALIA, VIA PIAZZI, VIA DE SIMONI, VIA CAIMI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA SAURO	20	-32,9%	1.742	-0,9%
C1	VIA ALDO MORO, VIA TONALE, VIA MORBEGNO, VIA CHIAVENNA, VIA PARIBELLI, VIA LUSARDI, VIA GRUMELLO	33	0,2%	1.608	0,5%
D1	VIALE DELLO STADIO, VIA DON LUCCHINETTI, VIA VENUSTI, VIA CHIAREGGIO, VIA VENTINA, VIA VALERIANA	4	-31,5%	1.581	-1,2%
D2	VIA MARINAI D'ITALIA, VIA TEGLIO, VIA EUROPA, VIA DELL'INDUSTRIA, VIA PEDRANZINI, VIA ADAMELLO, VIA G. GIANOLI	6	-44,5%	1.504	0,0%
D3	LARGO SINDELFINGEN, VIA GIULIANI, VIA GRAMSCI, VIA GUICCIARDI, VIA SCAIS	17	25,0%	1.417	0,0%
D6	FRAZIONI DI SANT'ANNA, MOSSINI E PONCHIERA	2	-64,9%	1.325	0,0%
E1	FRAZIONE DI TRIANGIA	1	0,0%	1.300	0,0%
E2	FRAZIONE DI ARQUINO, NUCLEO ABITATO DI GUALTIERI, LOCALITA' CAPARE' E ANTOGNASCO	0	-100,0%	1.044	0,0%
nd		0	-	nq	-
R1	PARCO ADDA MALLERO RENATO BARTESAGHI, LOCALITA' CASE DI AGNEDA E CASTELLETO	0	-	nq	-
R2	LOCALITA' SASSELLA, TRIASSO E AREA VALTELLINA SUPERIORE D.O.C.G. SASSELLA	0	-	1.294	0,0%
R5	LOCALITA' PRATI VESOLO, PRATI ROLLA DI SOTTO, PIASTORBA, PRATI ROLLA, PRATI ROLLA DI SOPRA, FORCOLA, ALPE POVERZONE	1	-50,0%	638	0,0%
	SONDRIO	84	-17,5%	1.554	-0,27%

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 si riferiscono a ciascun semestre, 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 ultrapolare
	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

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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
MACROAREE PROVINCIALI	Aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Il capoluogo costituisce da solo una macroarea.
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 (nella fattispecie provincia e macroaree provinciali), le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nel presente <i>focus</i> , il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> 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.