

# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## VENETO

data di pubblicazione: 6 giugno 2023  
periodo di riferimento: anno 2022

**a cura della**  
**Direzione Regionale del Veneto** (Francesco Salvatore Mazzoccoli e Massimo Gierardini)

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio** (Giovanna Marcato)  
**Ufficio Provinciale Territorio di Rovigo** (Max Cason)  
**Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale Territorio di Treviso e di Belluno** (Francesca Moro)  
**Direzione provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio** (Andrea Squicciarini)  
**Direzione provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio** (Saverio Calia)  
**Direzione provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio** (Eustachio Santoichirico)

in collaborazione con  
**Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI**



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

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**  
periodo di riferimento: **anno 2022**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.*

*Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.*

*Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

# Indice

---

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - Venezia.....	12
La provincia – Venezia.....	13
Il comune – Venezia.....	16
FOCUS provinciale - Belluno.....	23
La provincia – Belluno.....	24
Il comune – Belluno.....	27
FOCUS provinciale - Padova.....	29
La provincia – Padova.....	30
Il comune – Padova.....	33
FOCUS provinciale – Rovigo.....	34
La provincia – Rovigo.....	36
Il comune – Rovigo.....	39
FOCUS provinciale - Treviso.....	40
La provincia – Treviso.....	41
Il comune – Treviso.....	44
FOCUS provinciale - Verona.....	45
La provincia – Verona.....	46
Il comune – Verona.....	49
FOCUS provinciale - Vicenza.....	50
La provincia – Vicenza.....	51
Il comune – Vicenza.....	55
Indice delle Figure.....	56
Indice delle Tabelle.....	58



## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Il territorio della regione Veneto è costituito da 563 comuni, suddivisi tra la città metropolitana di Venezia (44) e nelle sei province amministrative di Belluno (61), Padova (102), Rovigo (50), Treviso (94), Verona (98) e Vicenza (114), mentre i comuni che sono rilevati, e che emergono dalla banca dati catastale, sono 559 per l'assenza dei comuni di Colle Santa Lucia (BL), Cortina d'Ampezzo (BL), Livinallongo del Col di Lana (BL) e Pedemonte (VI) in quanto legati al sistema catastale tavolare.

Il settore residenziale della regione Veneto, con 2.672.607 unità immobiliari, rappresenta il 7,68% dello stock nazionale, mentre il volume delle compravendite di abitazioni nel 2022 è stato di 70.603 NTN (somma delle unità immobiliari compravendute normalizzate rispetto alla quota trasferita), equivalente al 8,92% dell'intero mercato italiano, indice di una particolare vitalità della regione.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

I dati complessivi sono ancora in aumento e, anche se il numero di NTN è cresciuto solo del 1,4% rispetto allo scorso anno, tutte le province, Belluno escluso (IMI 1,95%), hanno dimostrato una vitalità superiore al valore medio nazionale che nel 2022 è stato del 2,27%. Dalla Tabella 2 si deduce che sono stati capoluoghi a spingere i dati provinciali e che sono state le città di Treviso (3,30%) e Padova (3,25%) ad essere le più dinamiche. Si rileva inoltre un consistente aumento delle NTN nelle città di Venezia e Belluno.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni ed appare evidente che l'andamento, a partire dal 2013 è di crescita, se si esclude il 2020 per le note ragioni legate alla situazione pandemica che ha ridotto il numero di compravendite. Il medesimo trend si riconosce anche per l'andamento dell'IMI riportato nel grafico di Figura 3.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

L'immagine mostra chiaramente come siano ancora i capoluoghi di Venezia, Padova e Verona ad essere le zone più dinamiche del mercato immobiliare residenziale nel Veneto.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione.

Si nota che nel Veneto la STN (somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute normalizzate rispetto alla quota trasferita) è diminuita quasi ovunque, rispetto all'anno precedente si registra un -1,8 m<sup>2</sup> complessivo e -2,5 m<sup>2</sup> nei soli capoluoghi. In controtendenza solo la città di Belluno dove la superficie media normalizzata è aumentata di 2,1 m<sup>2</sup>.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

È la classe dimensionale che va da 85 ai 115 m<sup>2</sup> a detenere la quota maggiore del mercato (26,94%), quota ancora maggiore se si guarda al mercato dei soli capoluoghi (32,79%), anche se le abitazioni di grandi dimensioni, quelle oltre i 145 m<sup>2</sup>, pesano per circa un quarto del mercato complessivo provinciale.

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

Mentre i dati provinciali indicano che la classe dimensionale compresa tra gli 85 e i 115 m<sup>2</sup> è quella che ha avuto il maggior aumento di compravendite, se volgiamo lo sguardo al solo mercato di capoluoghi, sono invece le classi inferiori, quelle che vanno fino a 85 m<sup>2</sup> ad aver avuto il maggior aumento di transazioni normalizzate.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Rispetto al 2021 le quotazioni nel Veneto sono aumentate mediamente dello 0,8% nei capoluoghi e del 1,1% nel resto della provincia. A livello provinciale si registra un andamento altalenante: nei capoluoghi di Belluno (-0,1%), Padova (-0,6%) e Rovigo (-1,2%) le quotazioni sono scese, mentre Treviso (+2,6%), Vicenza (+2,1%) e Verona (+1,9%) hanno registrato un apprezzabile aumento. Meno disomogenee le quotazioni del resto delle province, dove solo Rovigo (-0,4%) ha segnato un arretramento delle proprie quotazioni, mentre continua l'apprezzamento del resto della provincia di Verona (+2,2% nel 2022 e +3,1% nel 2021) ma anche in tutte le altre province le quotazioni sono stabili o in leggero aumento.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base.

Il calo delle quotazioni, iniziato nel 2013, sembra essersi definitivamente arrestato e, dopo il periodo di stallo del triennio 2018/2020, la tendenza dei prezzi degli immobili nel Veneto è verso una chiara ripresa.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale.

Dalla lettura appare evidente che le zone con i valori immobiliari più elevati della regione Veneto sono la Valle del Boite (BL), influenzata dalla presenza di Cortina d'Ampezzo, la città metropolitana di Venezia, e i comuni che affacciano sul lato orientale del lago di Garda (VR), in particolare la zona nei pressi del comune di Malcesine, effetto della rilevante attitudine turistica della regione.

---

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>



## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BELLUNO	3.272	4,1%	1,95%	0,07	4,6%
PADOVA	13.120	0,3%	2,84%	-0,01	18,6%
ROVIGO	3.151	3,0%	2,37%	0,07	4,5%
TREVISO	10.982	-0,8%	2,52%	-0,03	15,6%
VENEZIA	14.625	3,6%	2,88%	0,09	20,7%
VERONA	14.023	1,6%	2,80%	0,03	19,9%
VICENZA	11.430	0,9%	2,46%	0,01	16,2%
<b>VENETO</b>	<b>70.603</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,64%</b>	<b>0,03</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BELLUNO	526	14,5%	2,32%	0,29	3,3%
PADOVA	3.793	2,2%	3,25%	0,06	23,8%
ROVIGO	749	7,1%	2,71%	0,18	4,7%
TREVISO	1.494	-1,4%	3,30%	-0,06	9,4%
VENEZIA	3.663	11,7%	2,46%	0,25	23,0%
VERONA	3.936	4,0%	2,81%	0,10	24,7%
VICENZA	1.795	4,0%	2,93%	0,10	11,2%
<b>VENETO</b>	<b>15.955</b>	<b>5,1%</b>	<b>2,84%</b>	<b>0,13</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

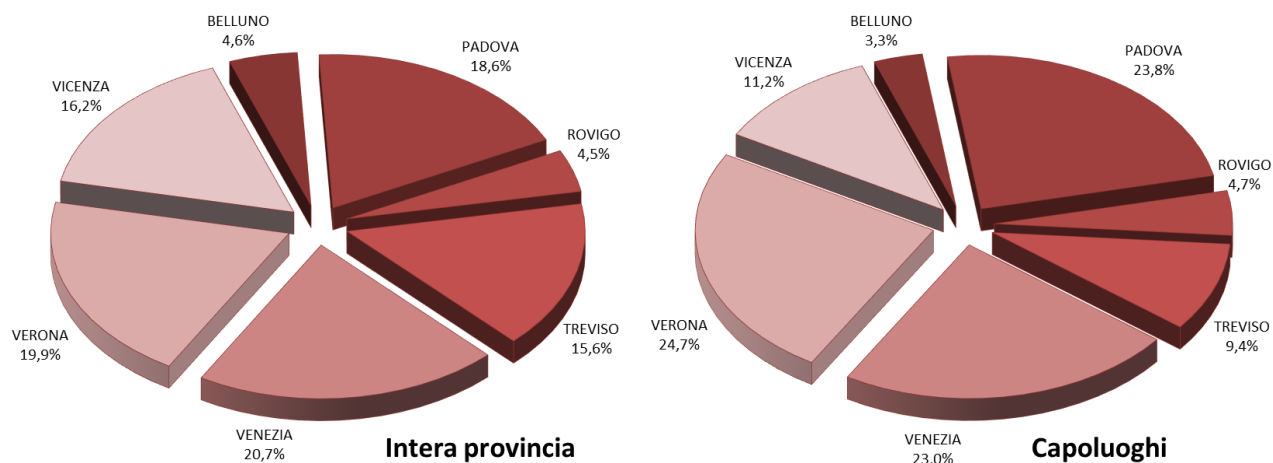


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

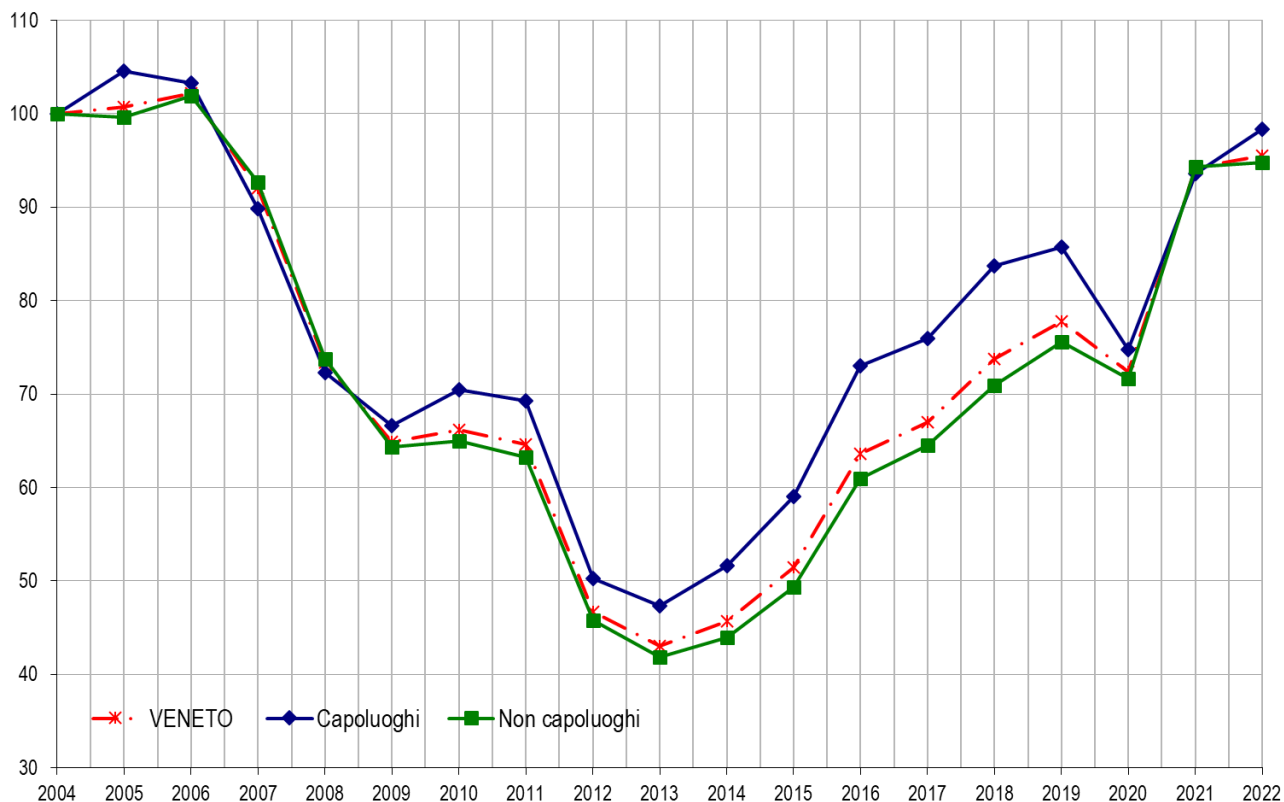


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

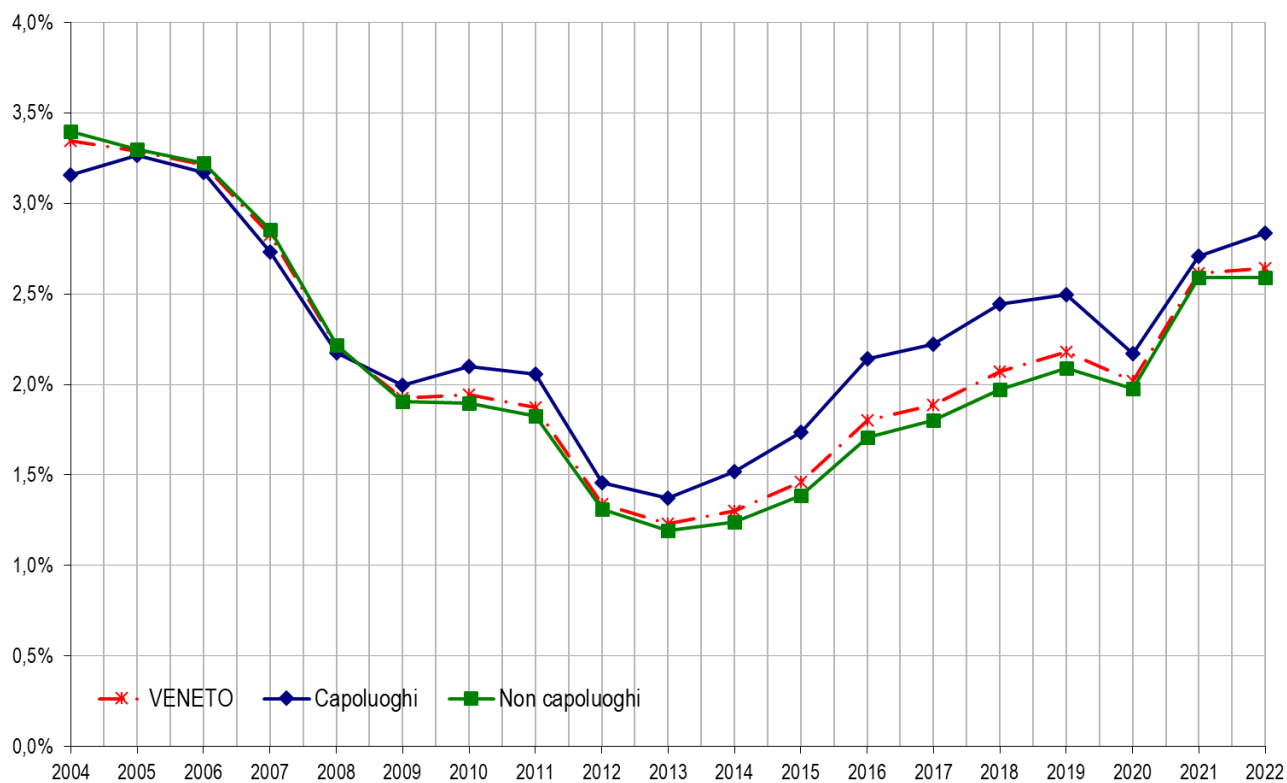


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

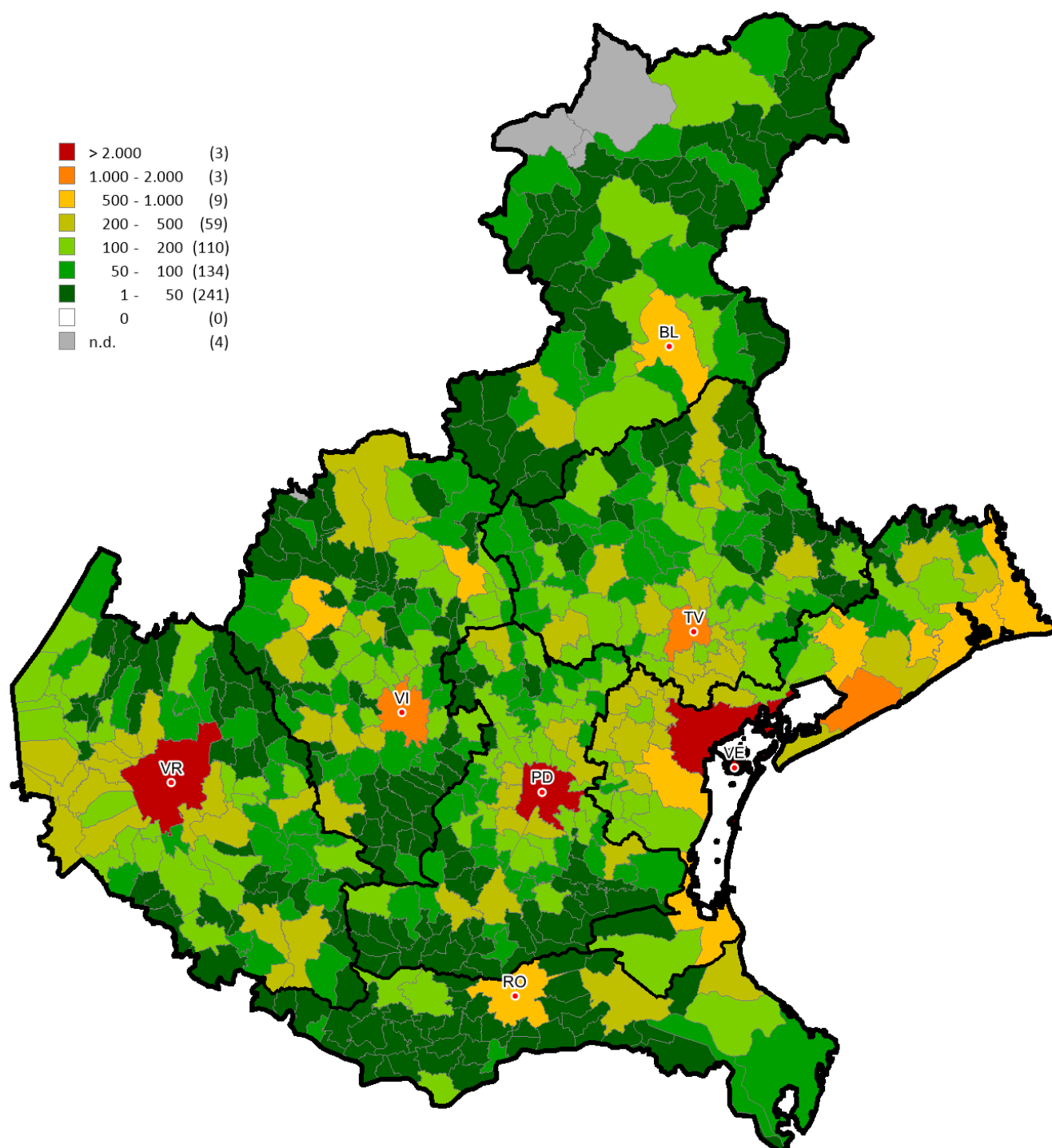
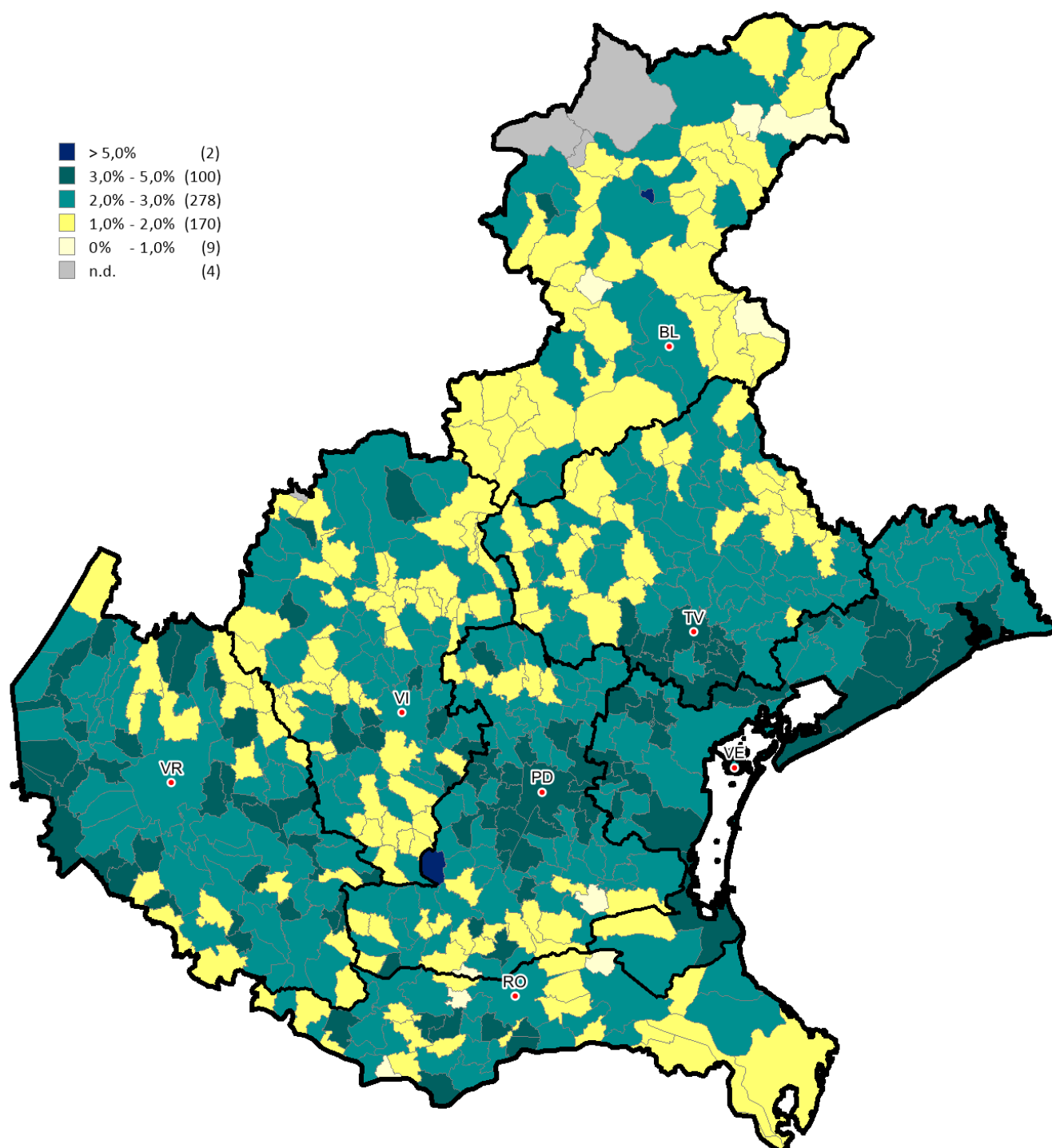




Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



## Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2022	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2022/21	STN media m <sup>2</sup> 2022	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2022/21
BELLUNO	113,6	2,1	116,6	-1,4
PADOVA	127,8	-1,4	113,8	-0,2
ROVIGO	123,3	-2,6	113,8	-12,1
TREVISO	127,3	-2,3	118,6	-3,0
VENEZIA	102,9	-0,5	102,7	-2,0
VERONA	117,9	-3,8	104,9	-3,0
VICENZA	126,8	-1,3	111,7	-1,8
<b>VENETO</b>	<b>119,6</b>	<b>-1,8</b>	<b>109,4</b>	<b>-2,5</b>

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BELLUNO	300	927	799	511	734	3.272
PADOVA	508	2.634	3.550	2.625	3.803	13.120
ROVIGO	219	693	794	552	893	3.151
TREVISO	355	2.653	2.865	1.911	3.198	10.982
VENEZIA	1.432	4.920	3.908	2.049	2.317	14.625
VERONA	717	3.526	4.154	2.430	3.196	14.023
VICENZA	637	2.571	2.948	1.985	3.290	11.430
<b>VENETO</b>	<b>4.166</b>	<b>17.923</b>	<b>19.019</b>	<b>12.064</b>	<b>17.431</b>	<b>70.603</b>

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BELLUNO	38	129	128	115	117	526
PADOVA	338	752	1.170	783	750	3.793
ROVIGO	57	199	217	119	156	749
TREVISO	43	349	485	322	296	1.494
VENEZIA	191	1.239	1.260	515	458	3.663
VERONA	222	1.150	1.405	661	499	3.936
VICENZA	167	411	566	358	292	1.795
<b>VENETO</b>	<b>1.055</b>	<b>4.228</b>	<b>5.231</b>	<b>2.873</b>	<b>2.567</b>	<b>15.955</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BELLUNO	-2,5%	-2,2%	11,1%	2,7%	9,3%	4,1%
PADOVA	-7,0%	3,5%	4,8%	-3,4%	-2,3%	0,3%
ROVIGO	-8,2%	17,6%	6,3%	-7,2%	0,5%	3,0%
TREVISO	0,8%	3,5%	2,6%	-1,8%	-6,6%	-0,8%
VENEZIA	3,7%	1,7%	10,0%	2,1%	-0,8%	3,6%
VERONA	19,3%	4,7%	3,9%	-0,9%	-5,5%	1,6%
VICENZA	11,6%	-0,2%	4,4%	-4,0%	0,1%	0,9%
<b>VENETO</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>1,4%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
BELLUNO	4,3%	15,0%	10,4%	23,7%	13,7%	14,5%
PADOVA	-1,3%	0,9%	3,9%	2,8%	1,7%	2,2%
ROVIGO	36,3%	36,8%	17,9%	-14,6%	-16,9%	7,1%
TREVISO	-5,7%	8,6%	6,5%	2,4%	-22,0%	-1,4%
VENEZIA	16,5%	15,3%	17,6%	-4,7%	6,6%	11,7%
VERONA	16,1%	12,3%	4,6%	-7,9%	-2,1%	4,0%
VICENZA	31,5%	-1,9%	9,2%	6,0%	-9,6%	4,0%
<b>VENETO</b>	<b>11,3%</b>	<b>10,1%</b>	<b>8,6%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>5,1%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2022 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media 2022 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2022/21
BELLUNO	1.041	-0,1%	1.078	0,0%
PADOVA	1.588	-0,6%	1.126	0,1%
ROVIGO	1.089	-1,2%	1.029	-0,4%
TREVISO	2.075	2,6%	1.197	1,6%
VENEZIA	2.389	0,2%	1.416	0,7%
VERONA	1.810	1,9%	1.339	2,2%
VICENZA	1.584	2,1%	1.249	1,3%
<b>VENETO</b>	<b>1.848</b>	<b>0,8%</b>	<b>1.240</b>	<b>1,1%</b>

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

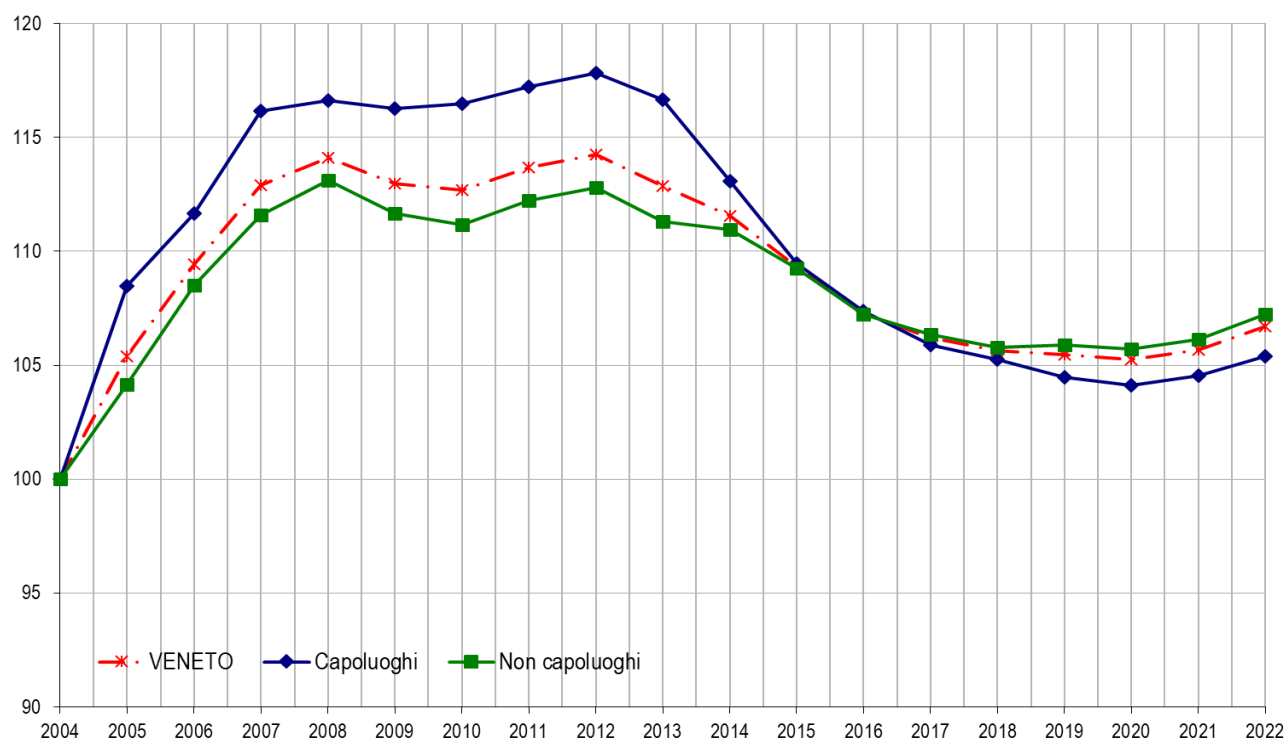
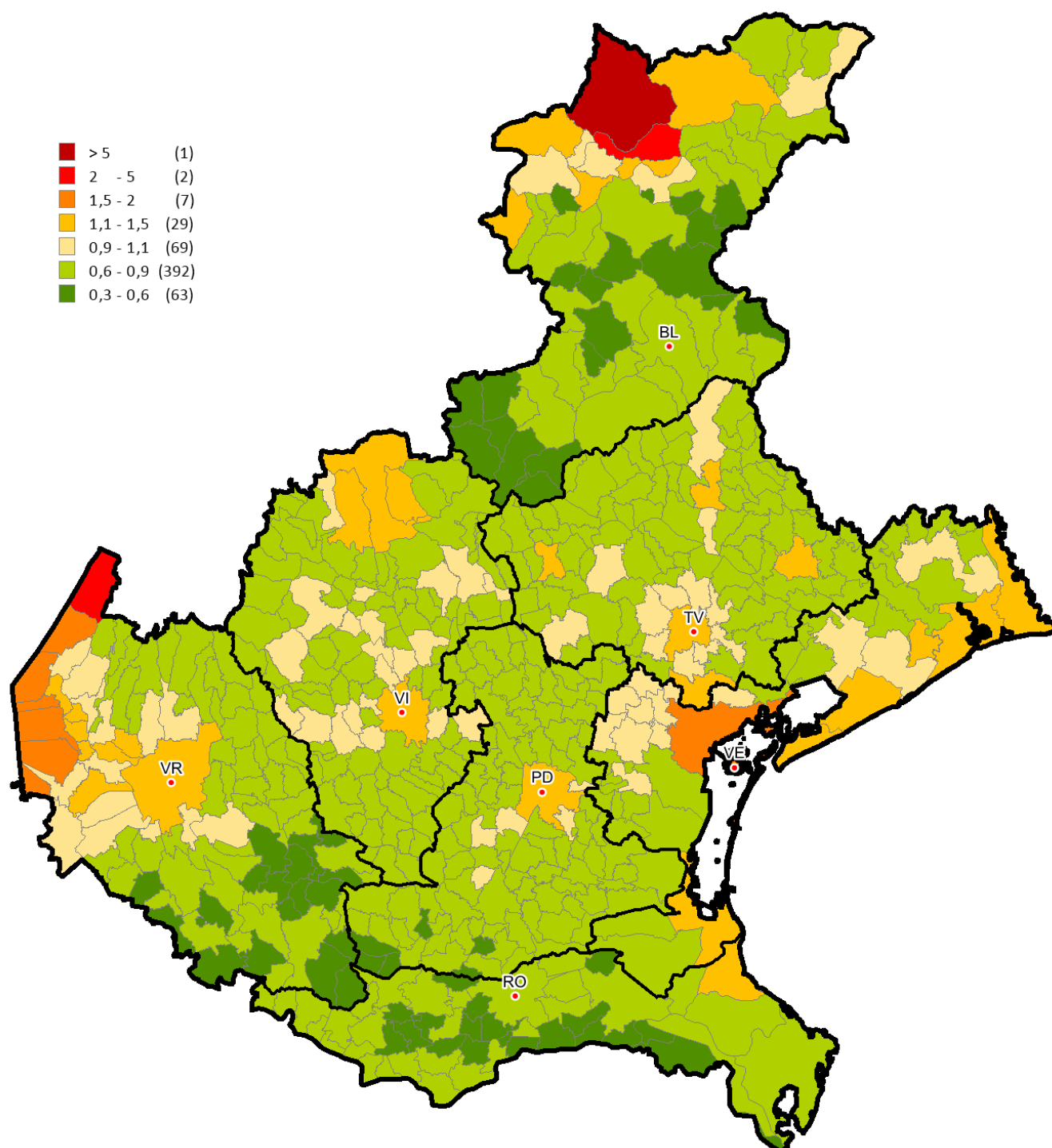


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Venezia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Venezia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

- Cintura Veneziana (comuni di prima e seconda fascia del capoluogo);
- Veneto Orientale;
- Venezia (comune capoluogo);
- Zona Balneare (fascia costiera esclusa la città di Venezia);
- Zona Sud.

In Tabella 9 vengono riportati i dati del NTN rilevati nel 2022 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2021, l'IMI del 2022 e la differenza dello stesso rispetto al 2021, nonché la quota di NTN, in percentuale, sull'intera provincia.

In Figura 9 ed Figura 10 sono rappresentate le serie storiche, a partire dal 2004, rispettivamente del NTN e dell'IMI, differenziati per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

In Tabella 10 sono riportate le quotazioni medie del 2022 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2021.

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice delle quotazioni dal 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento), anch'esso differenziato per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

Il mercato provinciale mostra un leggero incremento delle NTN rispetto al 2021 registrando un aumento del 3,6%. Peraltro, all'interno della provincia, quasi tutte le macroaree, ad eccezione della Zona Balneare (diminuzione del -2,7%), mostrano la stessa tendenza degli scambi: si evidenzia, infatti, un aumento nelle zone Zona Sud e Venezia Capoluogo (rispettivamente del 8,6% e dell'11,7%), e un aumento meno marcato nelle zone Cintura Veneziana e Veneto Orientale (rispettivamente del 4,5% e 2,2%). La Zona Balneare, la Cintura Veneziana e Venezia Capoluogo sono comunque le macroaree in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (rispettivamente 4.560, 3.906 e 3.663).

Il *trend* delle quotazioni evidenzia complessivamente un leggero aumento. La quotazione media provinciale è di 1.701 €/m<sup>2</sup> (+0,4% rispetto al 2021) mentre la quotazione media più alta si registra nel capoluogo (2.389 €/m<sup>2</sup>, +0,2% rispetto al 2021).

## La provincia – Venezia

Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia

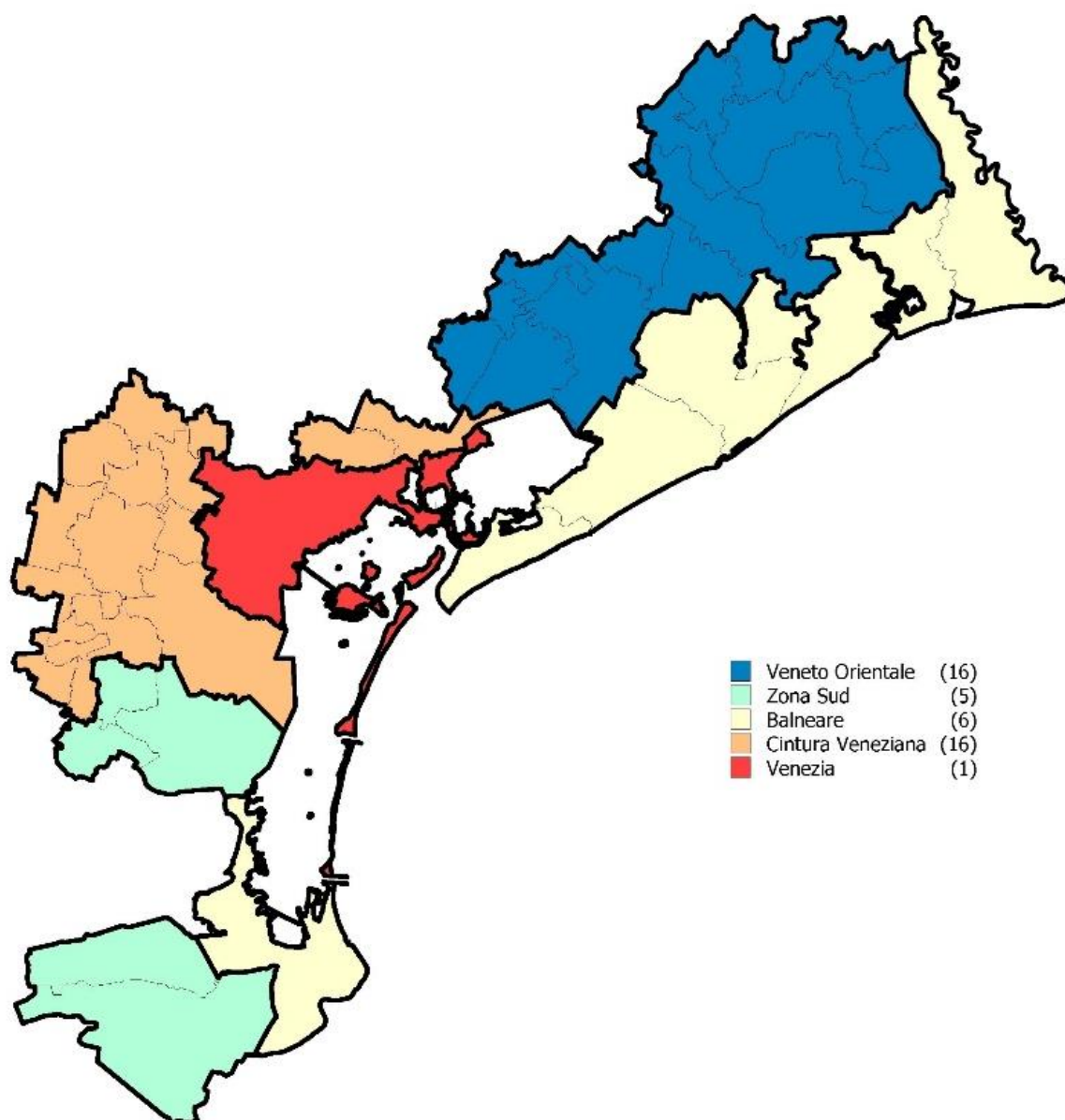


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CINTURA VENEZIANA	3.906	4,5%	3,06%	0,11	26,7%
VENETO ORIENTALE	1.942	2,2%	2,64%	0,05	13,3%
ZONA BALNEARE	4.560	-2,7%	2,46%	-0,12	31,2%
ZONA SUD	555	8,6%	3,37%	0,19	3,8%
VENEZIA CAPOLUOGO	3.663	11,7%	2,42%	0,25	25,0%
<b>VENEZIA</b>	<b>14.625</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,88%</b>	<b>0,09</b>	<b>100,0%</b>



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

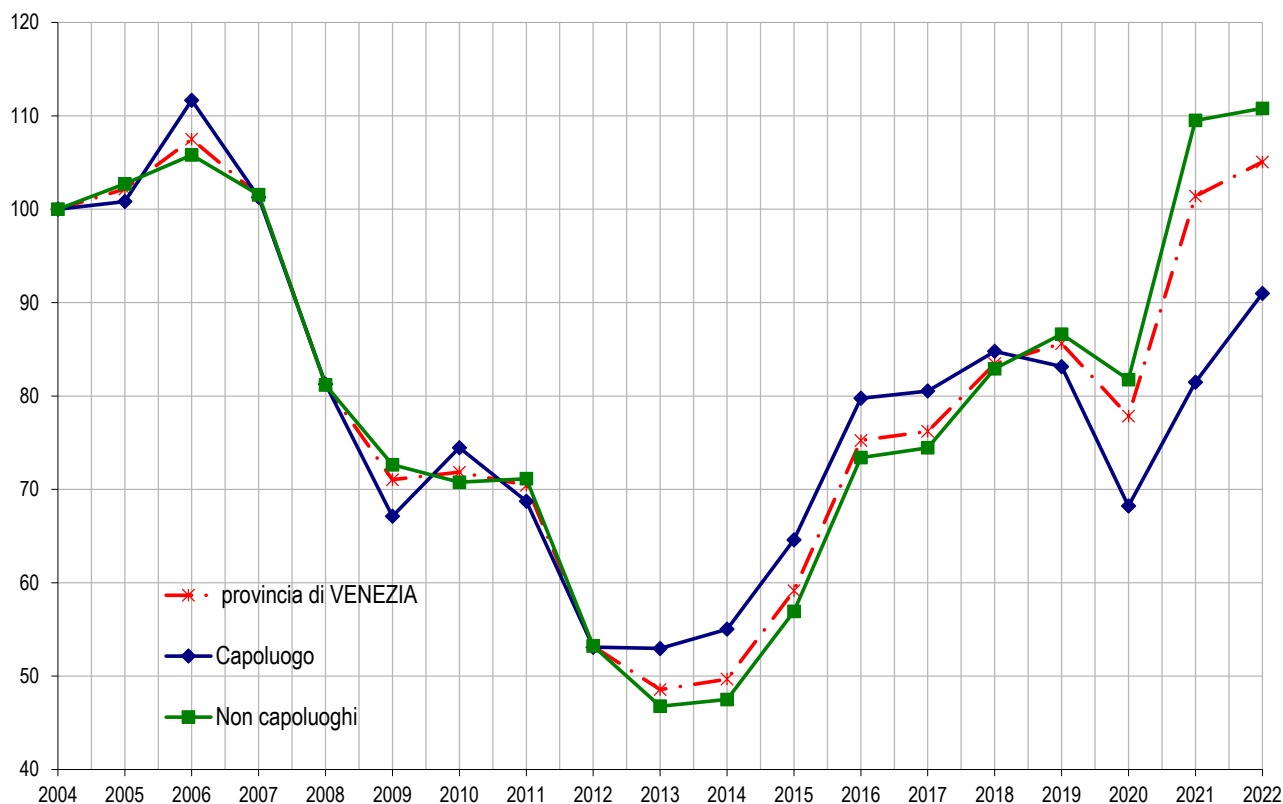


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

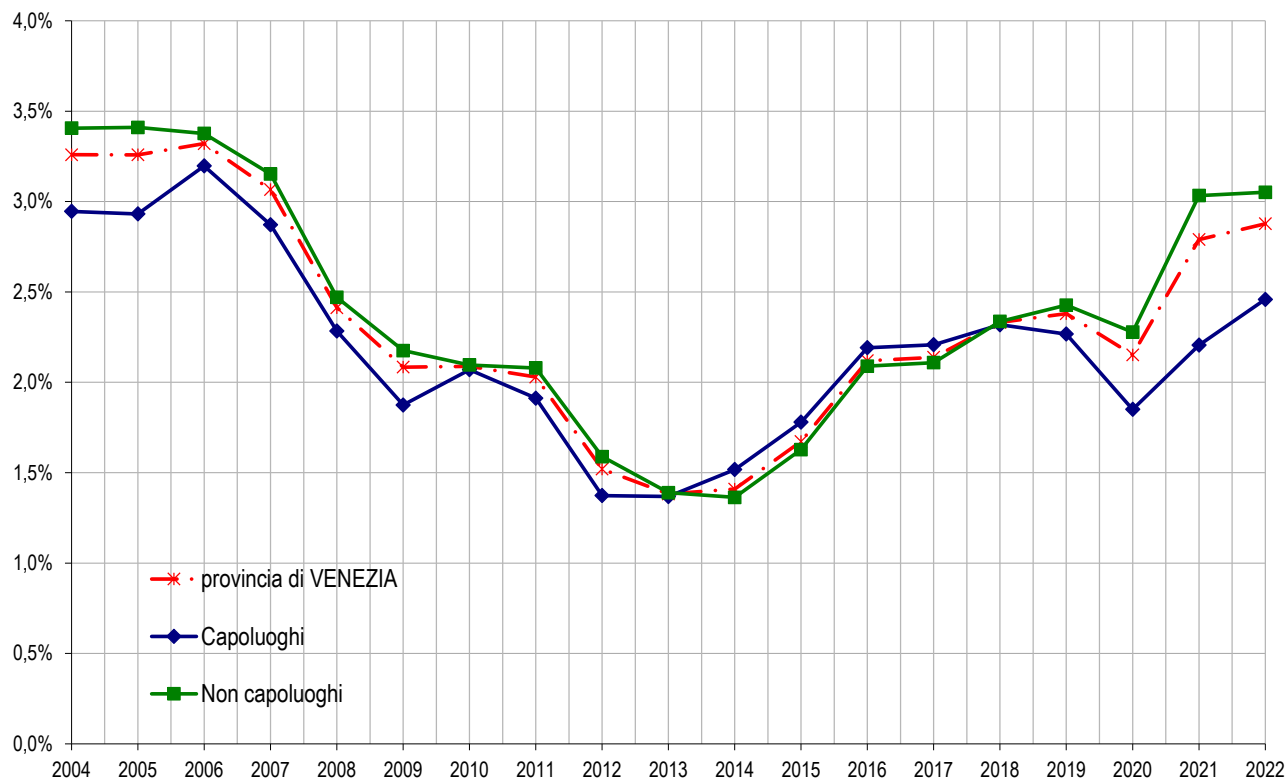
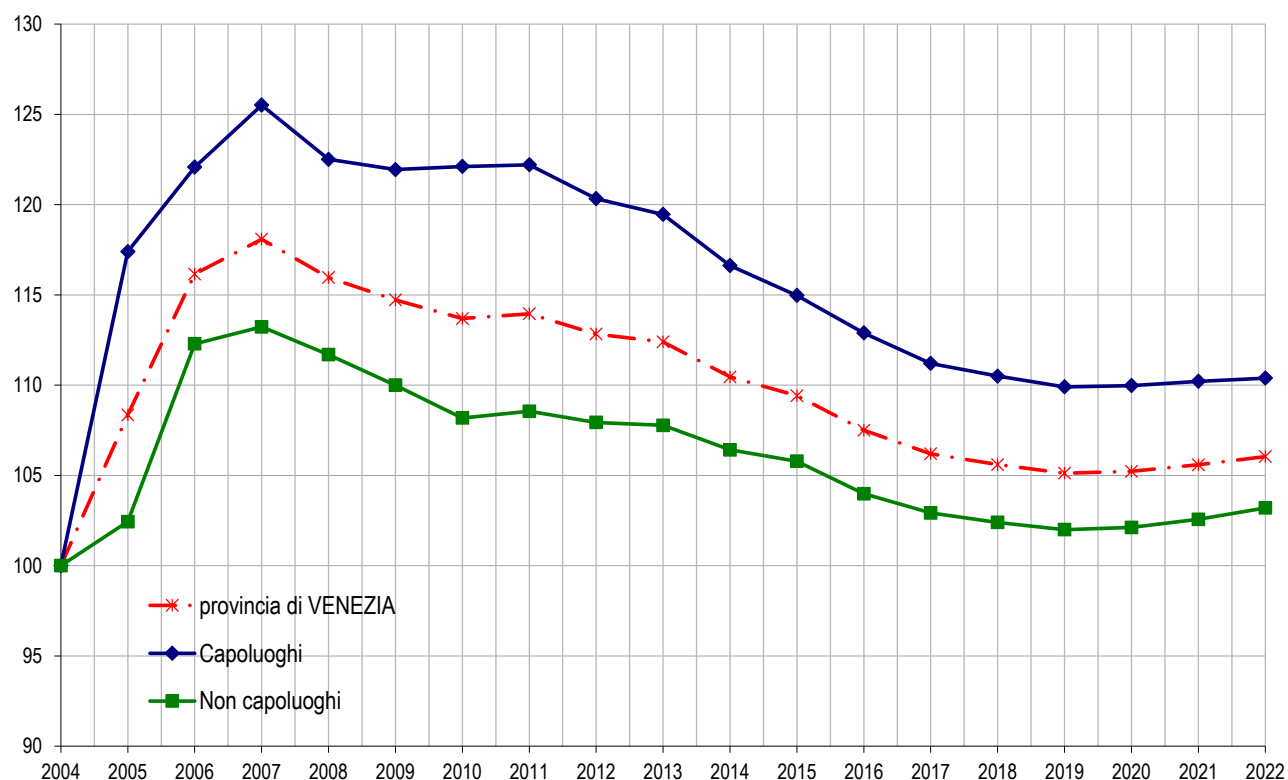


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CINTURA VENEZIANA	1.277	0,6%
VENETO ORIENTALE	1.212	0,7%
ZONA BALNEARE	1.716	0,7%
ZONA SUD	1.074	0,2%
VENEZIA CAPOLUOGO	2.389	0,2%
<b>VENEZIA</b>	<b>1.701</b>	<b>0,4%</b>

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



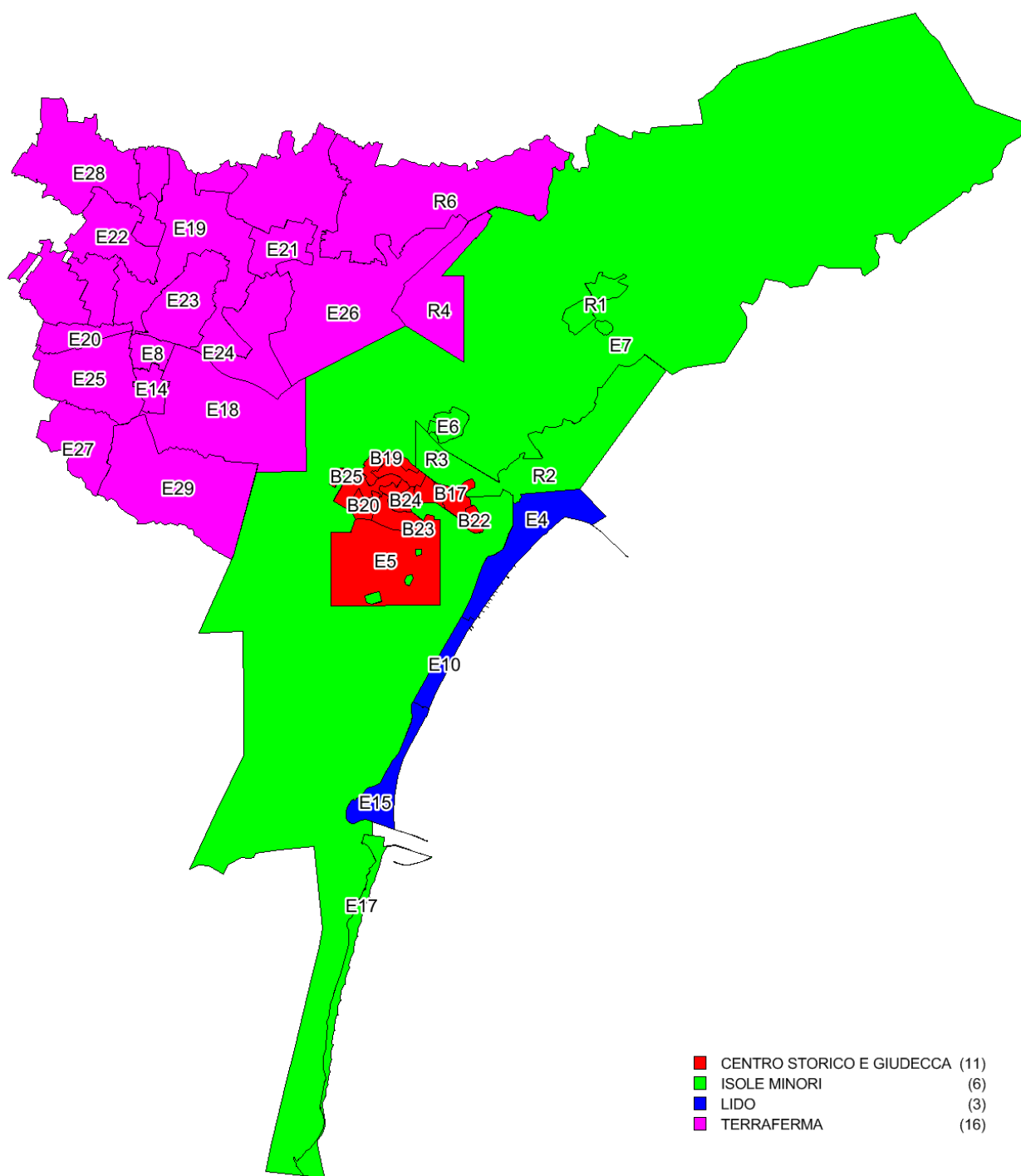
## Il comune – Venezia

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 4 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Le macroaree sono costituite dalle seguenti zone OMI:

- Centro Storico e Giudecca (zone OMI da B15 a B25 ed E5);
- Isole Minori (zone OMI E6, E7, E17, R1, R2 e R3);
- Lido (zone OMI E4, E10 e E15);
- Terraferma (zone OMI E8, E14, da E18 a E29, R4 e R6).

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia



La città di Venezia ha registrato, nel 2022, un totale di 3.663 NTN pari a circa il 25,0% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale in aumento, rispetto al 2021, pari a +11,7%.

In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane. Da essa si evince che il maggior numero di compravendite è avvenuto nella macroarea Terraferma (2.498 NTN; 68,2% del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (800 NTN; 21,9% del NTN dell'intero comune).

In Tabella 12 è riportata la quotazione media comunale, che è pari a 2.543 €/m<sup>2</sup> e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.305 €/m<sup>2</sup> e minimo nella Terraferma, 1.621 €/m<sup>2</sup>.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo. Da tale mappa emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25) nella macroarea urbana Terraferma.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Tale mappa pone in risalto come le quotazioni massime si riscontrano nella macroarea Centro Storico e Giudecca e precisamente nelle zone OMI di San Marco (B24) e San Polo (B16).

Le Tabella 13, Tabella 14, Tabella 15 e Tabella 16 rappresentano le zone OMI delle quattro macroaree in cui è stato diviso il territorio comunale: Centro Storico e Giudecca (Tabella 13), Lido (Tabella 14), Terraferma (Tabella 15) e Isole Minori (Tabella 16) e riportano i dati di NTN rilevati nel 2022 a livello comunale e le relative variazioni percentuali rispetto al 2021; l'IMI del 2022 e le Quotazioni medie del 2022 con le rispettive variazioni percentuali rispetto al 2021.

Dalla lettura dei dati si evince nuovamente che le zone OMI del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni (NTN) sono nella macroarea Terraferma: Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25), (rispettivamente pari a 876, 460 e 225), mentre le zone che hanno registrato le quotazioni medie più alte sono quelle della macroarea Centro Storico e Giudecca, in particolare le zone di San Marco (B24) e San Polo (B16), (rispettivamente pari a 5.325 €/m<sup>2</sup> e 4.850 €/m<sup>2</sup>).

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

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CENTRO STORICO E GIUDECCA	800	15,7%	1,89%	0,26	21,9%
ISOLE MINORI	117	9,3%	1,80%	0,16	3,2%
LIDO	234	5,5%	2,17%	0,11	6,4%
TERRAFERMA	2.498	11,0%	2,80%	0,27	68,2%
ND	13	-	-	-	0,4%
<b>VENEZIA</b>	<b>3.663</b>	<b>11,7%</b>	<b>2,46%</b>	<b>0,25</b>	<b>100,0%</b>

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CENTRO STORICO E GIUDECCA	4.305	0,2%
ISOLE MINORI	2.482	0,0%
LIDO	3.302	-0,5%
TERRAFERMA	1.621	0,3%
<b>VENEZIA</b>	<b>2.543</b>	<b>0,2%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

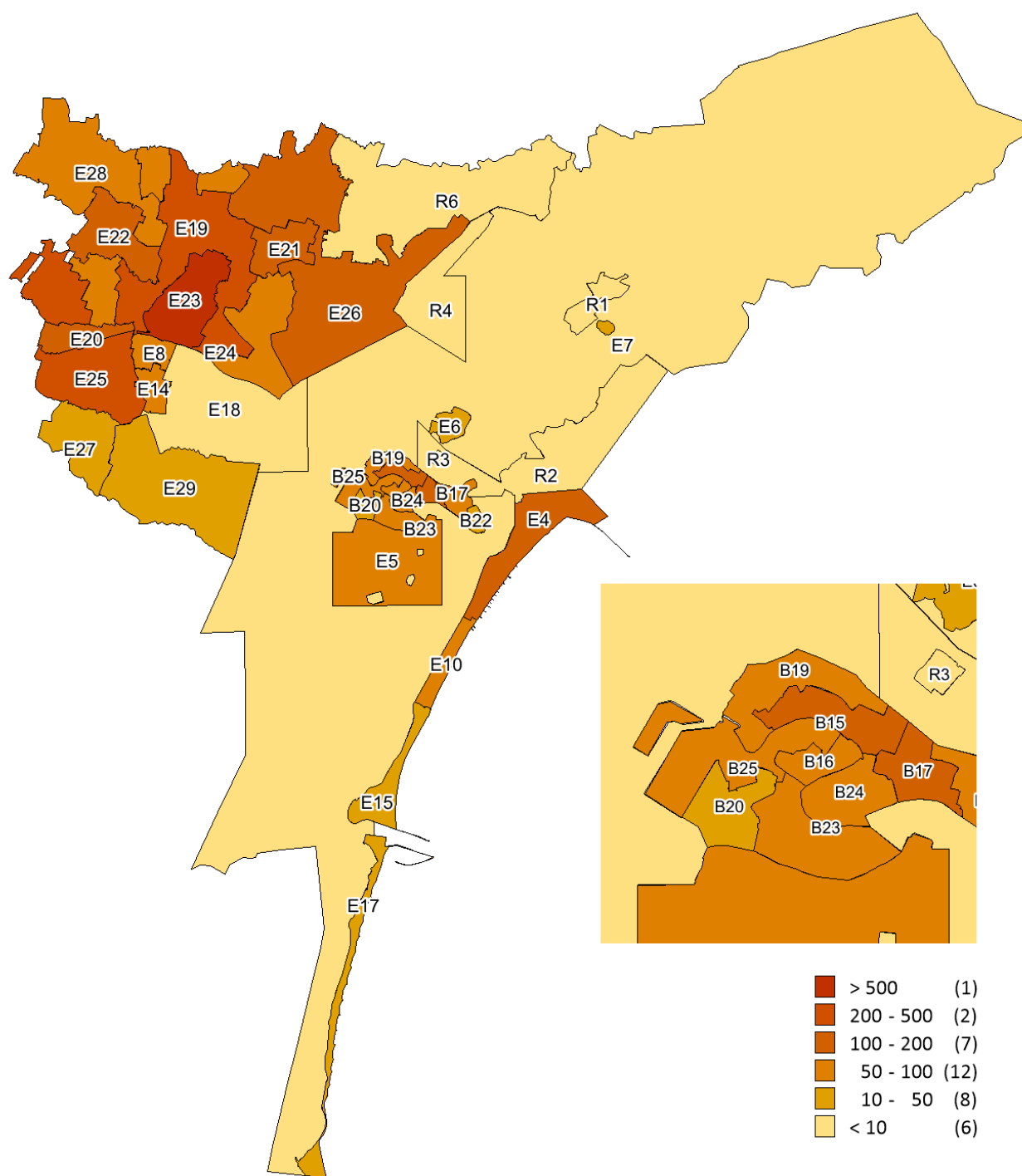


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

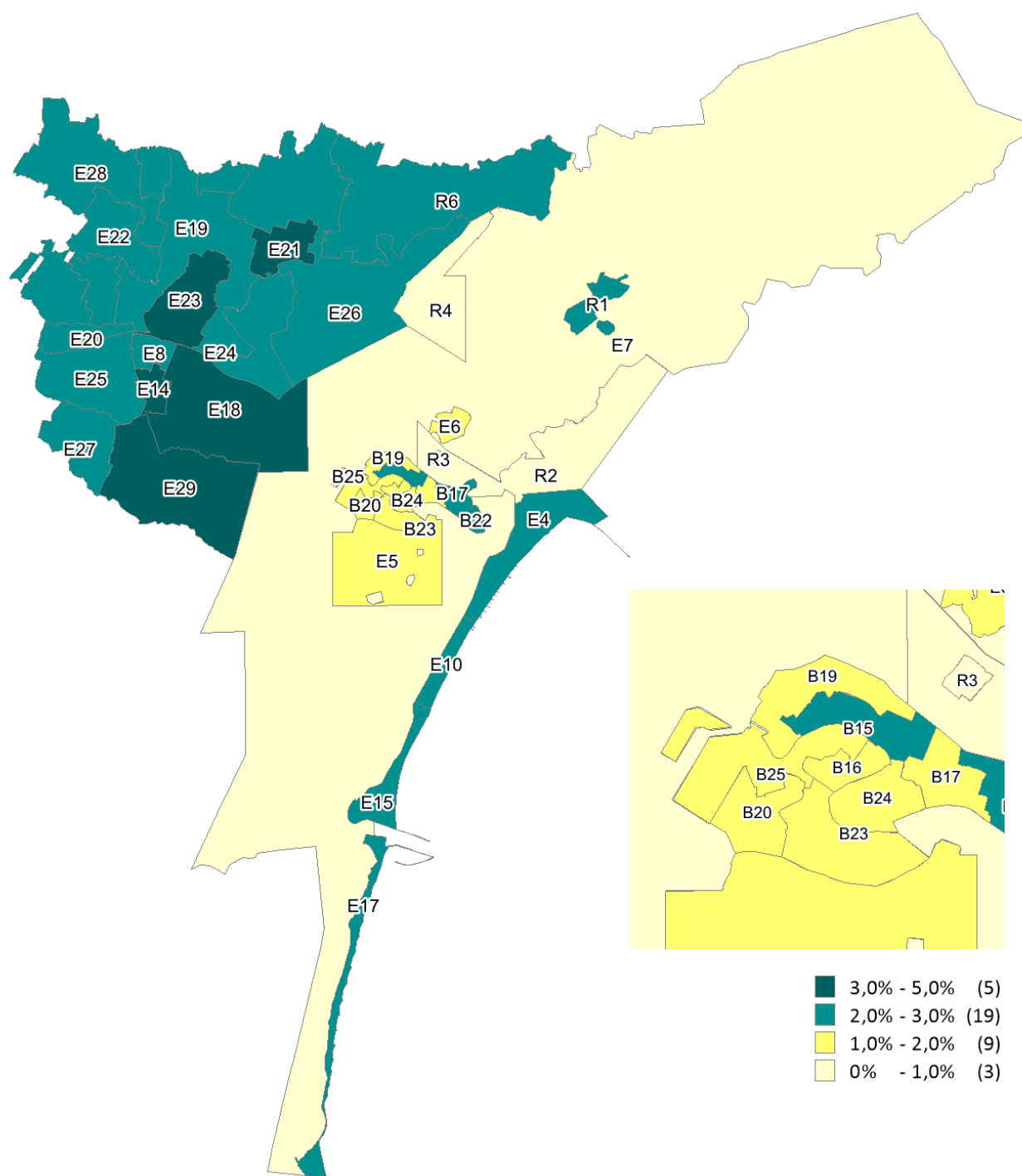




Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

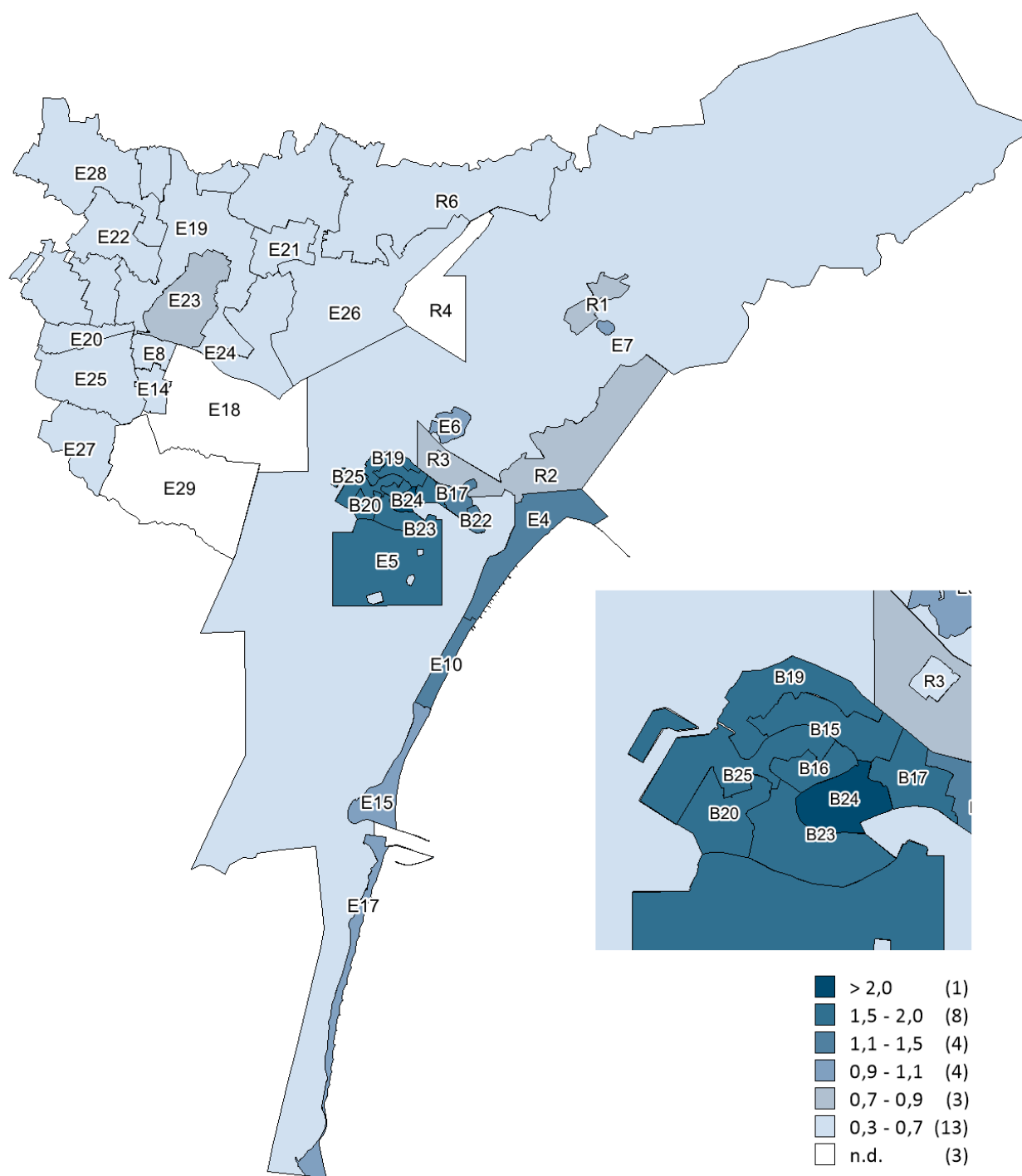


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B15	CANNAREGIO SUD	144	20,8%	2,40%	3.983	0,0%
B16	SAN POLO	58	15,7%	1,55%	4.850	0,0%
B17	CASTELLO OVEST	105	-2,1%	1,93%	4.500	0,0%
B19	CANNAREGIO NORD	94	21,8%	1,82%	4.063	0,3%
B20	DORSODURO OVEST	28	28,0%	1,33%	3.913	0,0%
B21	CASTELLO EST	83	9,2%	2,36%	3.800	0,3%
B22	SANT'ELENA	26	29,2%	2,35%	3.675	0,0%
B23	DORSODURO EST	66	10,3%	1,95%	4.688	0,3%
B24	SAN MARCO	75	29,9%	1,76%	5.325	0,5%
B25	SANTA CROCE	67	3,8%	1,74%	4.008	0,2%
E5	GIUDECCA	55	43,4%	1,45%	4.000	0,0%
<b>CENTRO STORICO E GIUDECCA</b>		<b>800</b>	<b>15,7%</b>	<b>1,89%</b>	<b>4.305</b>	<b>0,2%</b>

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E10	LIDO TERRE PERSE	64	2,0%	2,35%	2.988	0,0%
E15	LIDO MALAMOCCO ALBERONI	32	86,4%	2,43%	2.700	0,0%
E4	LIDO CENTRO	138	-2,7%	2,05%	3.546	-0,7%
<b>LIDO</b>		<b>234</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,17%</b>	<b>3.302</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E14	MARGHERA	74	67,3%	3,54%	1.279	0,0%
E18	PORTO MARGHERA	2	-	4,65%	-	-
E19	MESTRE SEMICENTRALE	460	7,1%	2,61%	1.639	1,3%
E20	CHIRIGNAGO CENTRO	118	-7,4%	2,59%	1.444	-0,2%
E21	FAVARO CENTRO	186	15,1%	3,23%	1.598	0,9%
E22	ZELARINO CENTRO	141	10,1%	2,99%	1.392	0,6%
E23	MESTRE CENTRO	876	17,8%	3,08%	1.890	-0,5%
E24	MESTRE PERIFERIA	96	15,8%	2,28%	1.467	1,1%
E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	225	11,2%	2,72%	1.475	0,9%
E26	FAVARO PERIFERIA	125	1,2%	2,15%	1.525	0,4%
E27	MALCONTENTA	22	-20,6%	2,24%	1.308	0,0%
E28	ZELARINO PERIFERIA	65	-8,3%	2,89%	1.450	0,0%
E29	MALCONTENTA ZONA INDUSTRIALE	10	76,4%	4,39%	-	-
E8	MARGHERA CENTRO	92	-9,4%	2,29%	1.225	0,9%
R4	AEROPORTO TESSERA	0	-	0,00%	-	-
R6	ZONA RURALE	6	594,0%	2,22%	1.225	0,0%
<b>TERRAFERMA</b>		<b>2.498</b>	<b>11,0%</b>	<b>2,80%</b>	<b>1.621</b>	<b>0,3%</b>



Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E17	PELLESTRINA	39	5,5%	2,03%	2.400	0,0%
E6	MURANO	39	8,2%	1,61%	2.750	0,0%
E7	BURANO	31	25,7%	2,11%	2.375	0,0%
R1	MAZZORBO E TORCELLO	4	33,3%	2,25%	2.025	0,0%
R2	SANT'ERASMO E VIGNOLE	4	-39,0%	0,86%	2.025	0,0%
R3	LAGUNA	0	-	0,00%	1.300	0,0%
<b>ISOLE MINORI</b>		<b>117</b>	<b>9,3%</b>	<b>1,80%</b>	<b>2.482</b>	<b>0,0%</b>

## FOCUS provinciale - Belluno

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Belluno, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

In Tabella 17 \_ NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale si evince che nel 2022, rispetto all'anno precedente, c'è stato un aumento del NTN nella Provincia (+4,1%), dato influenzato soprattutto dal NTN delle macroaree del Longaronese (+41,3%), dell'Alpago – Ponte nelle Alpi (+31,3%) e Belluno Capoluogo (+14,5%). In controtendenza la macroarea del Basso Agordino dove si è registrato un calo del NTN (-5,9%). L'IMI ha avuto un leggero aumento rispetto all'annualità precedente (+0,07%), attestandosi al 2,0% di media nel 2022. Il NTN più alto si registra nei Comuni della Feltrina seguiti dal Capoluogo (che rappresentano rispettivamente il 21,9% e il 16,1% dell'intero mercato provinciale).

Dal grafico di Figura 17 \_ serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si evince che, rispetto al 2004 preso come punto di riferimento, il Capoluogo, i Comuni non Capoluogo e la media provinciale hanno sempre mantenuto un equilibrio costante tra di loro, tranne nel 2006 anno nel quale vi è stato un aumento più intenso delle NTN per il Capoluogo. Le curve rivelano la crisi del mercato che ha visto nel 2013-2014 il calo massimo. La conseguente ripresa vede una curva in costante ascesa: nel Capoluogo, nonostante il calo dovuto alla pandemia del 2020, è stato già superato il livello del NTN di riferimento iniziale.

In Figura 18 \_ serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, come per il grafico precedente, le tre sequenze di rilevazioni hanno sempre mantenuto un equilibrio costante tra di loro, con l'IMI del Capoluogo sempre maggiore rispetto a quella dei Comuni non Capoluogo, dato più accentuato nel 2006. Le curve rivelano la crisi del mercato che ha visto nel 2013-2014 il punto di minimo, e la conseguente ripresa. Il trend ascendente vede il Capoluogo recuperare nel 2022 l'IMI di riferimento iniziale, tendenza turbata solo dalla pandemia del 2020.

In Tabella 18 \_ Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale si nota che la quotazione media della Provincia è rimasta invariata rispetto all'annualità precedente, registrando solamente dei piccoli aumenti, come nella Valle del Boite (+0,6%) e Alpago–Ponte nelle Alpi (+0,3%) e piccoli cali, come nei Comuni della Feltrina (-0,2%) e Belluno Capoluogo (-0,1%).

In Figura 19 serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo emerge che, nel biennio 2004-2006, tutte le quotazioni presentano un innalzamento repentino, per poi restare, per i Comuni non Capoluogo e la media provinciale, pressoché stazionarie fino al 2022, mentre le quotazioni del Capoluogo sono in lento calo dal 2011 tanto che oggi sono tornate vicine alle quotazioni di inizio periodo (2004).

## La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno

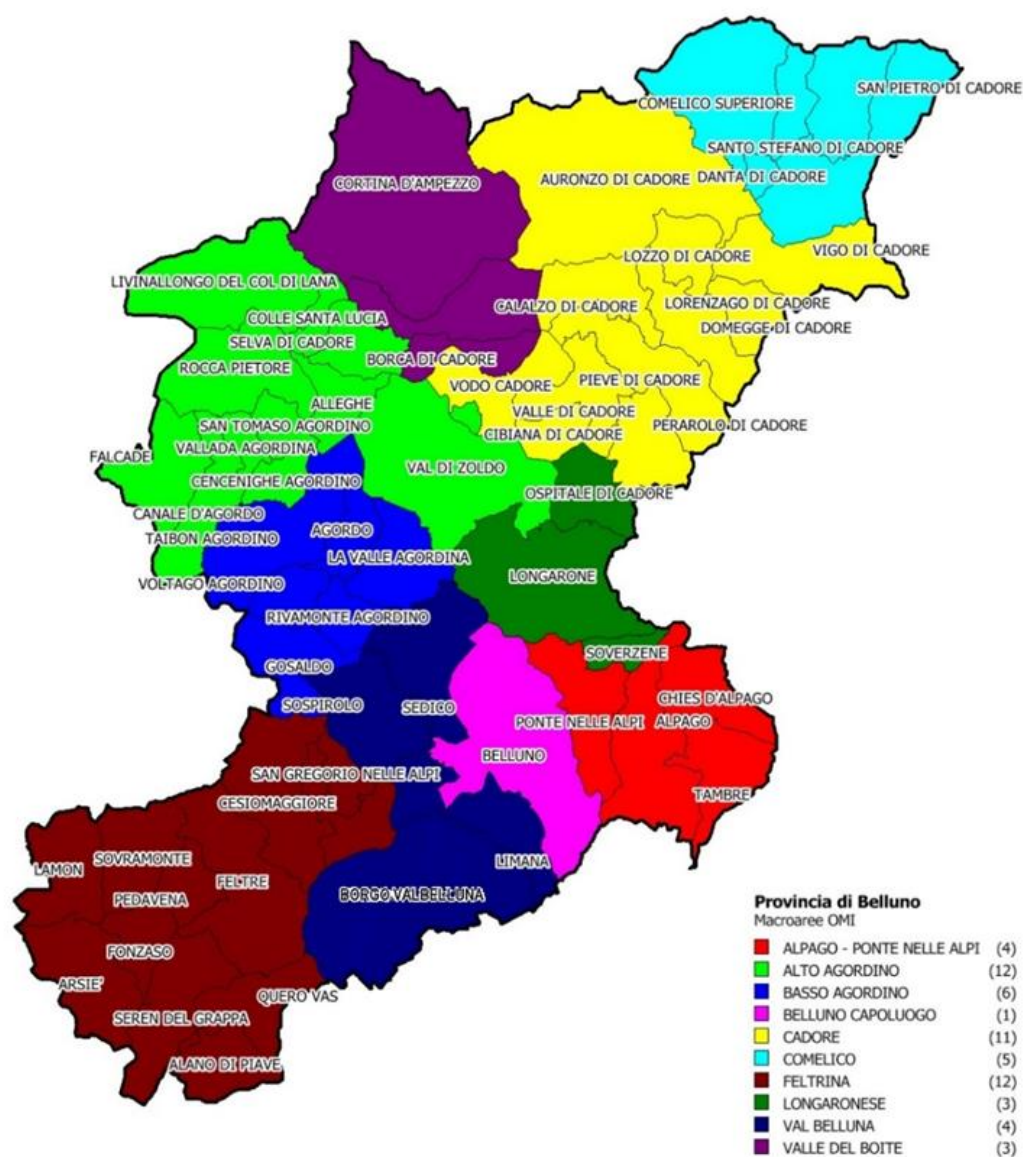


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	255	31,3%	1,81%	0,43	7,8%
ALTO AGORDINO	482	1,0%	2,36%	0,02	14,7%
BASSO AGORDINO	161	-5,9%	1,73%	-0,11	4,9%
CADORE	403	-1,9%	1,80%	-0,04	12,3%
COMELICO	151	-1,6%	1,63%	-0,03	4,6%
FELTRINA	715	-1,0%	1,79%	-0,02	21,9%
LONGARONESE	69	41,3%	1,73%	0,51	2,1%
VAL BELLUNA	410	-1,9%	2,00%	-0,04	12,5%
VALLE DEL BOITE	99	12,5%	1,98%	0,22	3,0%
BELLUNO CAPOLUOGO	526	14,5%	2,32%	0,29	16,1%
<b>BELLUNO</b>	<b>3.272</b>	<b>4,1%</b>	<b>1,95%</b>	<b>0,07</b>	<b>100,0%</b>

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

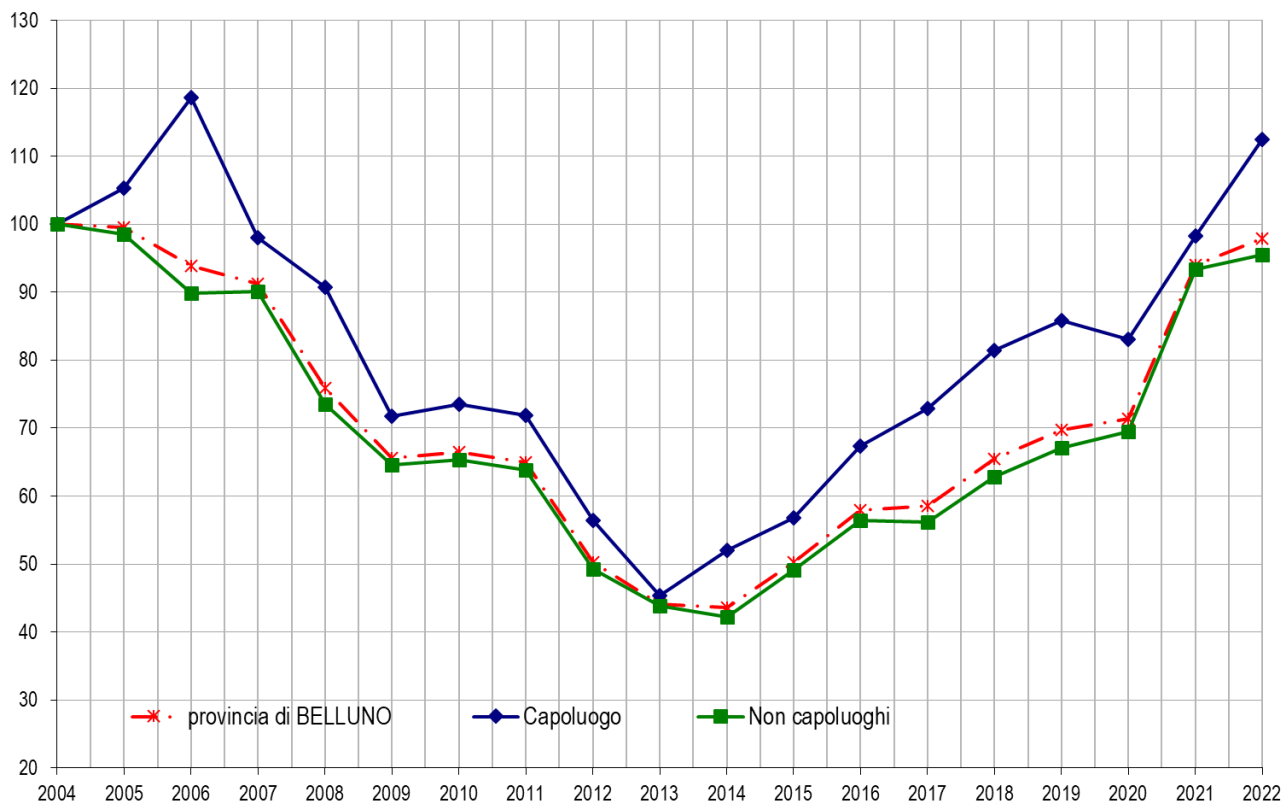


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

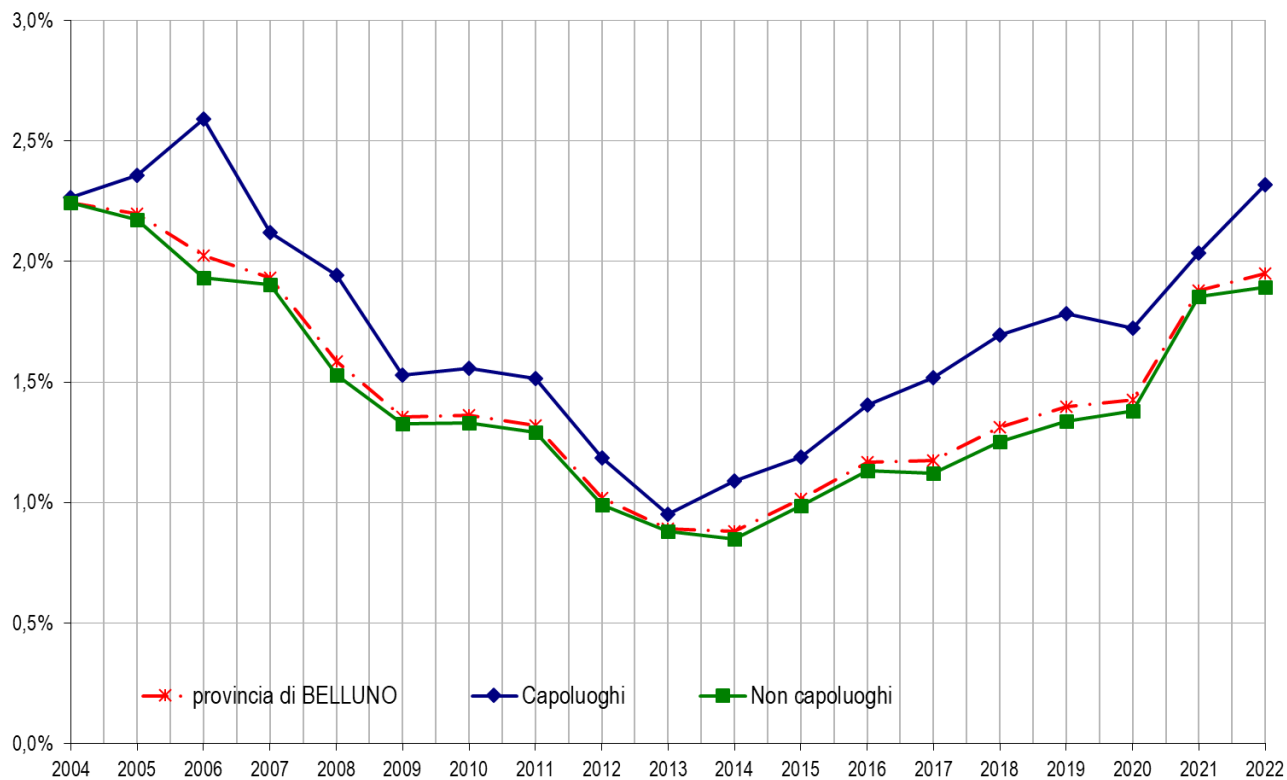
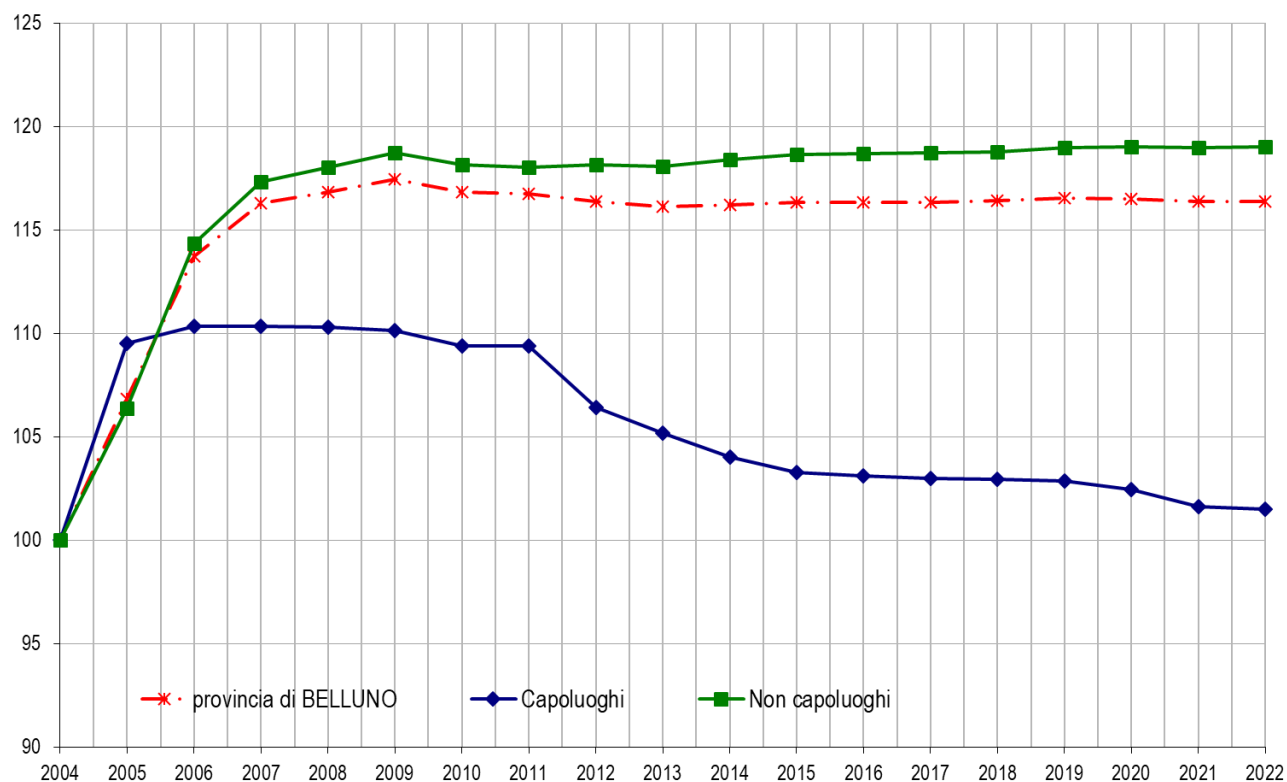




Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	916	0,3%
ALTO AGORDINO	1.314	-0,1%
BASSO AGORDINO	941	0,0%
CADORE	1.212	0,1%
COMELICO	1.149	0,0%
FELTRINA	844	-0,2%
LONGARONESE	762	0,0%
VAL BELLUNA	967	0,2%
VALLE DEL BOITE	2.654	0,6%
BELLUNO CAPOLUOGO	1.041	-0,1%
<b>BELLUNO</b>	<b>1.073</b>	<b>0,0%</b>

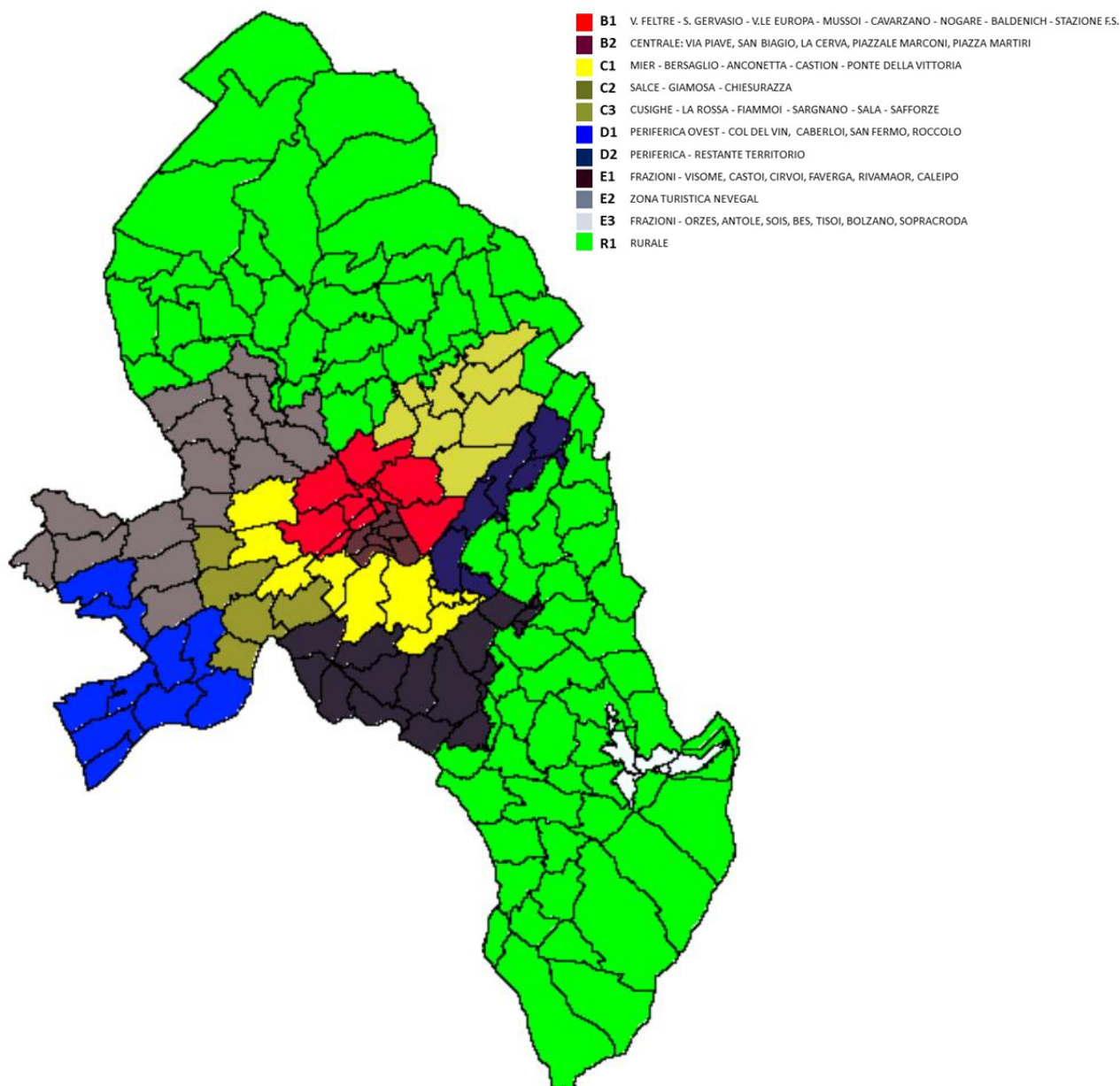
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Belluno

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 11 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 20).

Figura 20: Zone OMI di Belluno



Nella Tabella 19 sono riportati il NTN, l'IMI e la quotazione media di ogni zona OMI, ed è la zona centrale B1 che registra il maggior numero di NTN nel 2022 (205), seguita dalle zone C1 (72). Rispetto all'annualità precedente, il calo più forte di NTN si è registrato nella zona C3 (-13,6%), mentre nelle zone B1 e C2 il NTN sono quelle cresciute maggiormente, rispettivamente del 35,7% del 30,4%.

Per quanto riguarda l'IMI la zona ad aver avuto la maggior vitalità nel 2022 è stata la zona turistica del Nevegal (4,07%), seguita dalla C1 (2,77%), R1 (2,75%) e B1 (2,49%).

Le quotazioni medie registrano un leggero calo dello 0,6%, dato influenzato soprattutto dalle zone OMI B1, in cui si registra un -1,7%, e dalla B2 (-1,0%).

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media - zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	V. FELTRE - S. GERVASIO - V.LE EUROPA - MUSSOI - CAVARZANO - NOGARE - BALDENICH - STAZIONE F.S.	205	35,7%	2,49%	1.069	-1,7%
B2	CENTRALE: VIA PIAVE, SAN BIAGIO, LA CERVA, PIAZZALE MARCONI, PIAZZA MARTIRI	43	-7,0%	1,91%	1.194	-1,0%
C1	MIER - BERSAGLIO - ANCONETTA - CASTION - PONTE DELLA VITTORIA	72	22,9%	2,77%	1.075	0,8%
C2	SALCE - GIAMOSA - CHIESURAZZA	15	30,4%	2,22%	1.038	0,0%
C3	CUSIGHE - LA ROSSA - FIAMMOI - SARGNANO - SALA - SAFFORZE	40	-13,6%	1,90%	1.075	-0,8%
D1	PERIFERICA OVEST - COL DEL VIN, CABERLOI, SAN FERMO, ROCCOLO	7	4,5%	1,67%	955	0,0%
D2	PERIFERICA - RESTANTE TERRITORIO	8	15,4%	1,28%	955	0,0%
E1	FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVERGA, RIVAMAOR, CALEIPO	35	11,6%	1,71%	1.094	-0,6%
E2	ZONA TURISTICA NEVEGAL	47	-9,4%	4,07%	1.042	0,0%
E3	FRAZIONI - ORZES, ANTOLE, SOIS, BES, TISOI, BOLZANO, SOPRACRODA	33	1,8%	1,69%	1.125	2,3%
R1	RURALE	21	20,6%	2,75%	938	0,0%
nd	ND	1	-	-	-	-
<b>BELLUNO</b>		<b>526</b>	<b>14,5%</b>	<b>2,32%</b>	<b>1.078</b>	<b>-0,6%</b>



## FOCUS provinciale - Padova

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Padova, che comprende 102 Comuni ripartiti in 7 macroaree, costituenti aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

Le macroaree sono:

- Capoluogo
- Cintura Urbana
- Colli euganei
- Bassa Padovana
- Piovese
- Regione Nord Occidentale
- Regione Nord Orientale

Tabella 20 \_ NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Questa tabella mostra come il dato NTN, dopo l'importante ripresa rilevata lo scorso anno su tutte le macroaree in seguito alla pandemia, segni per il 2022 una fase di assestamento. Anche se per il 2022 si registra una crescita, le variazioni quasi tutte in positivo (ad eccezione della macroarea Cintura Urbana -7,1% e Piovese -4,8%) sono di modesta entità, con incrementi che raggiungono il picco massimo con il 10,1% nella macroarea dei Colli Euganei (dove lo scorso anno si registrava il +55,5%) seguita dalle regioni Nord orientale e Nord occidentale rispettivamente con +7,6% e 7,1%. Anche il Capoluogo subisce una fase di arresto, pur mantenendo il segno positivo, passa dal +30,1% dello scorso anno al +2,2%. Si confermano le macroaree Capoluogo e Cintura Urbana quelle dove si concentra il maggior numero di compravendite rispettivamente con 28,9% (3.793 NTN) e 26,4%, (3.459 NTN) del mercato provinciale, che nel 2022 è cresciuto solo dello 0,3% (rispetto al 33,3% dello scorso anno) con 13.120 NTN complessive

Figura 22 \_ serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico mette in evidenza rispetto alla passata annualità il modesto incremento nel Capoluogo e la quasi stazionarietà per i Comuni non capoluogo e per l'intera provincia.

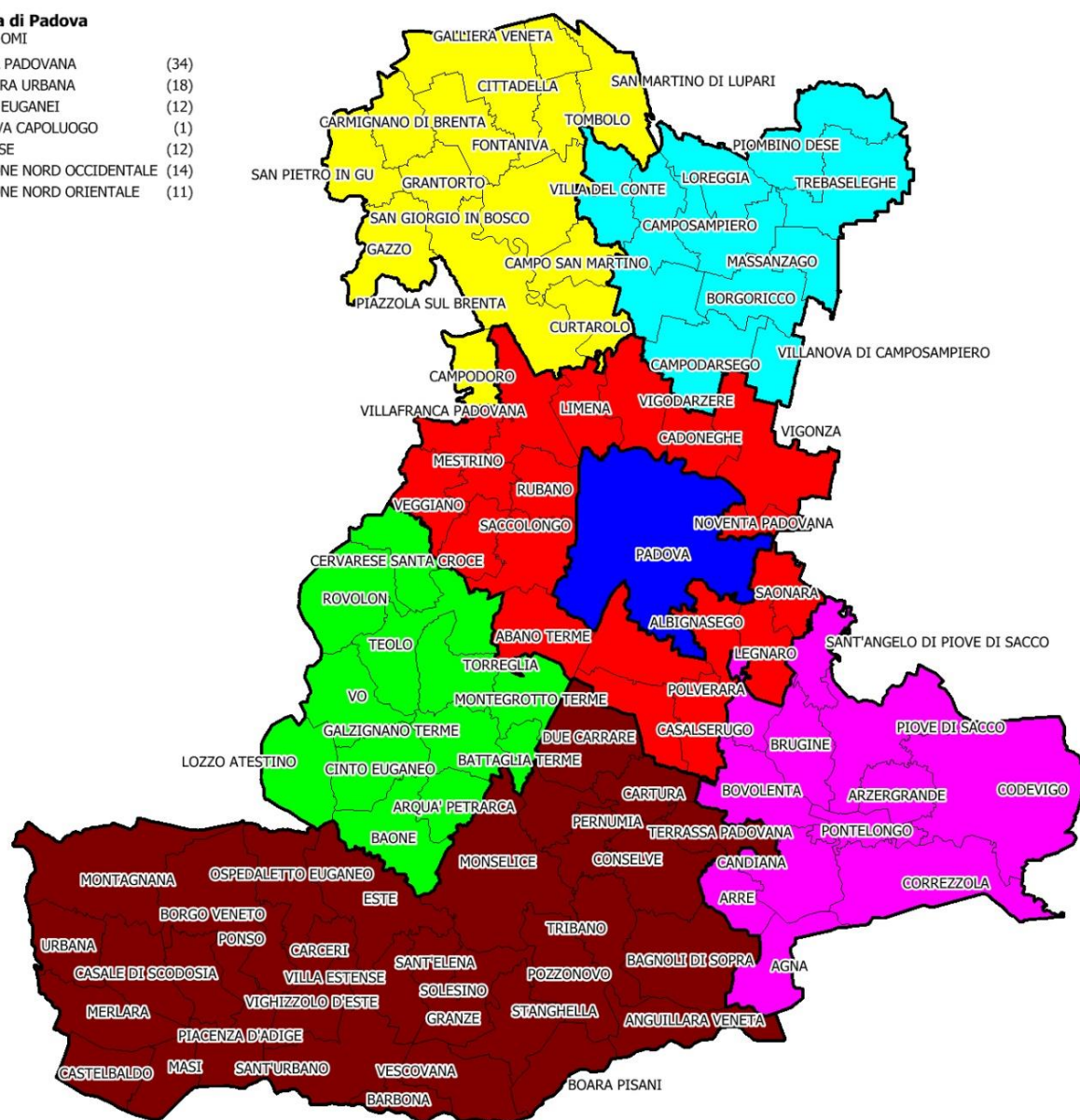
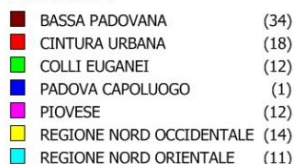
Figura 23 \_ serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Questo grafico illustra l'intensità del mercato immobiliare misurata dal rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari dando indicazione della quota di stock compravenduta annualmente. Relativamente al periodo di riferimento l'andamento ricalca la situazione rilevata per indice NTN.

Tabella 21 \_ Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. Questa tabella evidenzia una situazione di "stagnazione" delle quotazioni che viene replicata da qualche anno, infatti, anche a fronte di importanti segnali di ripresa delle compravendite, come è accaduto nello scorso anno, non si è verificato un sostanziale aumento delle quotazioni. La tendenza mostra ancora un trend al ribasso, anche se di entità poco significativa. La quotazione media più alta si registra nel capoluogo €/m<sup>2</sup> 1.588, mentre la quotazione media provinciale si attesta sui €/m<sup>2</sup> 1.243.

Figura 24 \_ serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico mostra, anche per il 2022, lo stesso trend degli ultimi anni, con quotazioni in leggera flessione specialmente nei Capoluoghi, che per tutto il periodo esprimono variazioni delle quotazioni più sensibili rispetto a quella dei Comuni Non capoluogo.

La Tabella 22 illustra il dato comunale nel dettaglio riguardante le 22 zone OMI in cui è stato ripartito il territorio del Capoluogo. Nel confronto del NTN con il 2021 appare evidente come le compravendite abbiano subito un brusco calo in quasi tutte le zone OMI con punte del -18,6% in D4 - Ponte di Brenta e San Lazzaro e del -17,9% della B1 - Zona entro Riviere, seguite dalla D3 - Bassanello, Guizza, Voltabarozzo con -12,8%, e dalla C5 - Madonna Pellegrina con -12,5%, da sottolineare quest'ultima dato che rappresenta da sola circa il 10% dell'intero mercato (398 NTN). Una particolare attenzione deve essere posta nel dato riguardante la variazione NTN su anno precedente, tenendo conto che alcune zone sono caratterizzate da uno stock immobiliare con tipologia di tipo produttivo o terziario con uno stock immobiliare esiguo per il segmento di mercato residenziale (vedi zone C4 -Padova Uno, - E2 Zona Industriale Zip e alcune Zone Rurali - R2; R3) e che in alcune il segmento di mercato residenziale non è valorizzato in BDQ OMI proprio perché non significativo. Pertanto, anche a fronte di minime variazioni del NTN in termini assoluti, le variazioni percentuali mostrano valori molto alti sia in aumento che in diminuzione, elemento da non trascurare per una corretta lettura del dato riportato. Nelle restanti zone OMI che presentano segno negativo, nel confronto con il 2021, le percentuali si attestano da un minimo di -0,3% in D1 - Chiesanuova ad un massimo di -5,8% in C3 - Borgomagno Prima Arcella, Pescarotto. I maggiori scambi si rilevano nella zona OMI B2 - Carmine, Savonarola ecc. (una delle zone territorialmente più estese) con 444 NTN seguita quasi a pari merito dalla D7 - Arcella Nord, Mortise, dalla C6 Palestro, Sacra Famiglia ecc., e, come già evidenziato, dalla C5 - Madonna Pellegrina, rispettivamente con 414, 405, e 398 NTN; distaccate tutte le altre. Complessivamente il Capoluogo registra un +2,2% del NTN con 3.793 compravendite, a fronte del +30,1%, dello scorso anno (3.708 NTN) e così pure l'IMI che passa da un +3,19% (2021) ad un 3,25%. Le quotazioni medie invece indicano un mercato in stagnazione con cali poco significativi in quasi tutte le Zone OMI. Le zone OMI dove si rilevano le quotazioni medie più alte sono la zona OMI B1 - Zona Entro le Riviere con €/m<sup>2</sup> 3.125 seguita dalla B2 - Carmine, Savonarola ecc. con €/m<sup>2</sup> 2.706; nel Capoluogo la quotazione media si attesta su €/m<sup>2</sup> 1.649 registrando un calo dello 0,5% rispetto l'anno precedente.

*Figura 21: Macroaree provinciali di Padova*



Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN per macroarea
BASSA PADOVANA	1.870	0,9%	2,46%	0,02	14,3%
CINTURA URBANA	3.459	-7,1%	3,12%	-0,27	26,4%
COLLI EUGANEI	846	10,1%	2,79%	0,24	6,4%
PIOVESE	758	-4,8%	2,30%	-0,12	5,8%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	1.237	7,1%	2,43%	0,15	9,4%
REGIONE NORD ORIENTALE	1.158	7,6%	2,59%	0,17	8,8%
PADOVA CAPOLUOGO	3.793	2,2%	3,25%	0,06	28,9%
<b>PADOVA</b>	<b>13.120</b>	<b>0,3%</b>	<b>2,84%</b>	<b>-0,01</b>	<b>100,0%</b>



Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

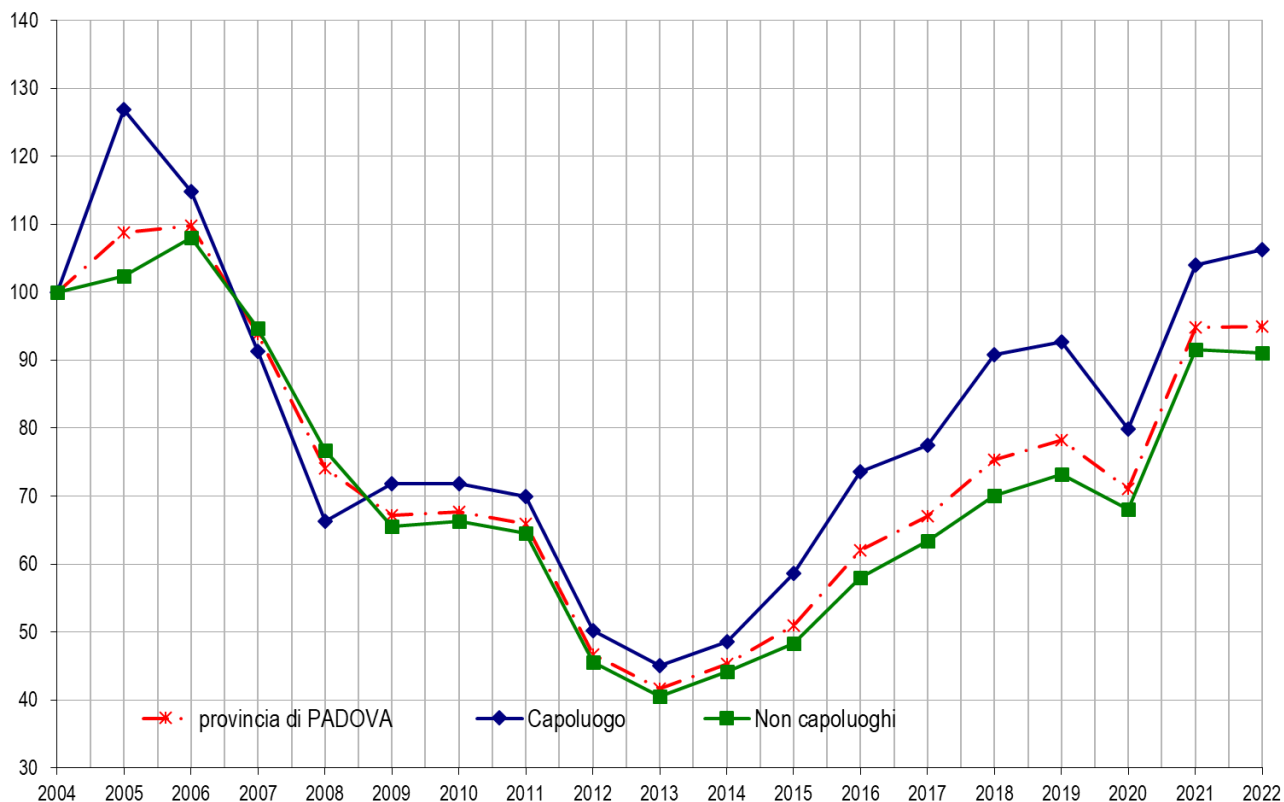


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

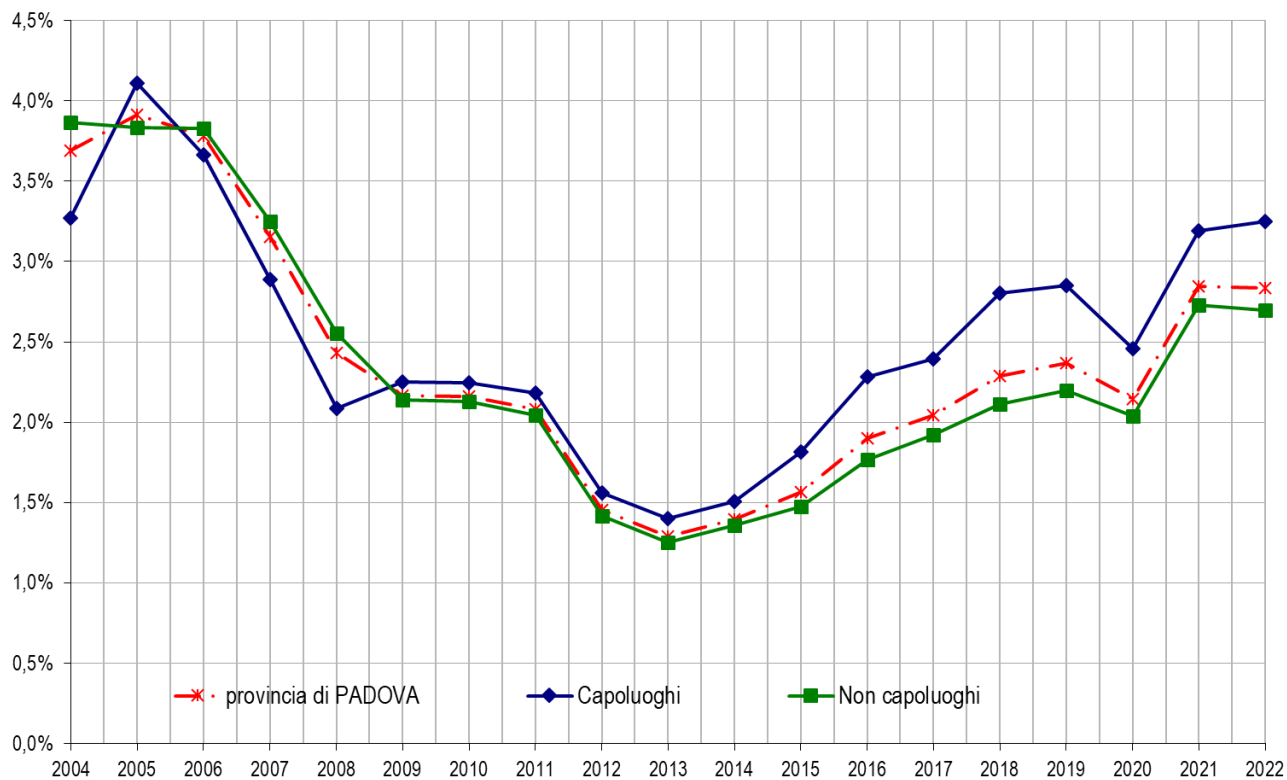
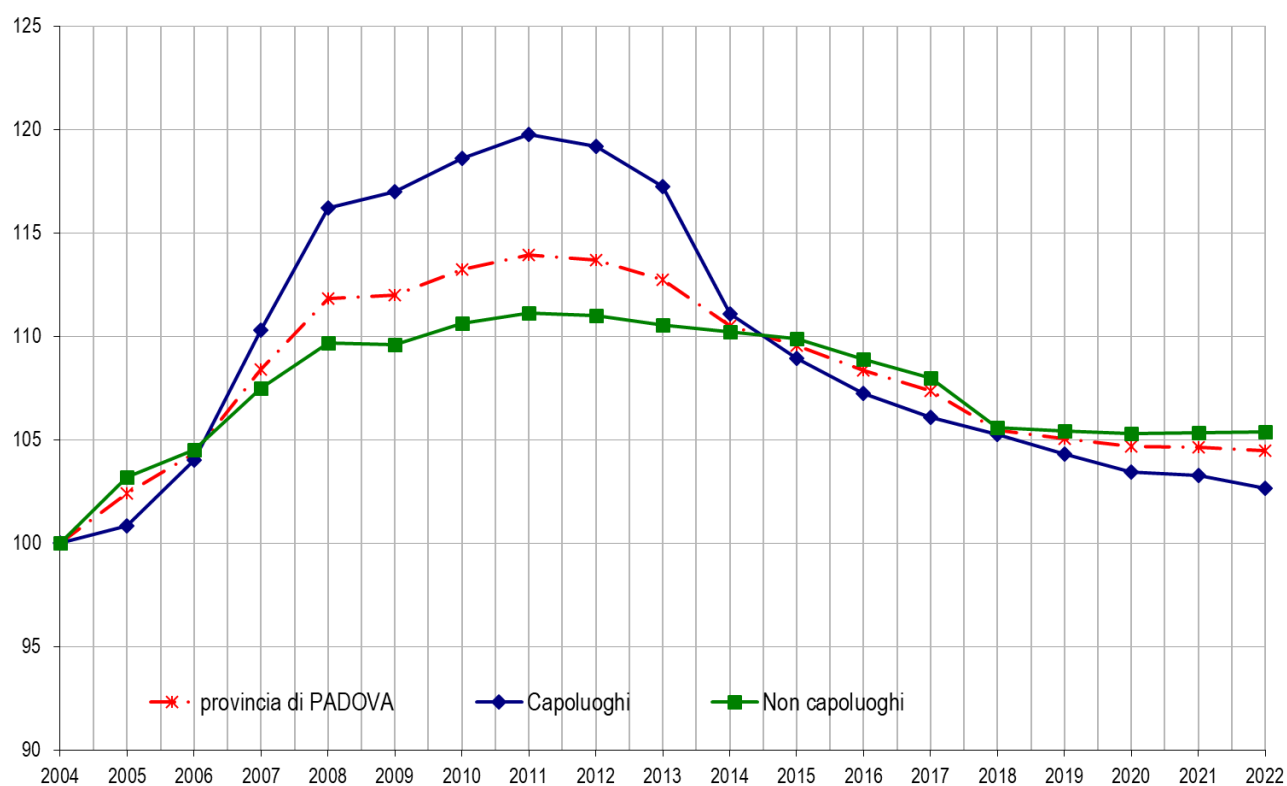




Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
BASSA PADOVANA	1.018	-0,1%
CINTURA URBANA	1.200	0,1%
COLLI EUGANEI	1.162	0,0%
PIOVESE	1.069	0,0%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	1.144	0,2%
REGIONE NORD ORIENTALE	1.122	0,0%
PADOVA CAPOLUOGO	1.588	-0,6%
<b>PADOVA</b>	<b>1.243</b>	<b>-0,2%</b>

Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo





## Il comune – Padova

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	123	-17,9%	2,34%	3.125	-0,5%
B2	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOFIA	444	21,7%	3,43%	2.706	0,0%
C1	PORTELLO	85	-2,1%	2,77%	1.917	-2,5%
C2	STAZIONE, SCROVEGNI, C.SO DEL POPOLO, FIERA, CITTADELLA	72	5,2%	4,09%	1.575	0,0%
C3	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	297	-5,8%	3,28%	1.130	0,0%
C4	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	18	197,5%	3,94%	-	-
C5	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH, SANT'OSVALDO	398	-12,5%	3,06%	1.869	-0,3%
C6	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	405	30,8%	4,06%	1.697	-0,4%
D1	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	298	-0,3%	3,78%	1.381	-1,3%
D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	126	-4,7%	3,13%	1.381	-3,1%
D3	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	312	-12,8%	2,73%	1.419	-0,2%
D4	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	90	-18,6%	3,29%	1.300	0,0%
D5	S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO	160	10,3%	3,36%	1.350	-2,3%
D6	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	217	14,7%	3,34%	1.331	-0,2%
D7	ARCELLA NORD, MORTISE	414	-3,6%	3,03%	1.231	0,0%
D8	S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	145	-5,3%	3,49%	1.778	0,0%
E1	CAMIN	72	96,8%	3,93%	1.288	-0,5%
E2	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	15	-29,3%	2,08%	-	-
E3	SALBORO	17	3,0%	2,50%	1.313	0,2%
R1	ZONA RURALE COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	41	8,0%	2,60%	1.369	0,0%
R2	ZONA RURALE	23	121,4%	4,07%	-	-
R3	ZONA RURALE	12	-24,4%	1,76%	-	-
nd	ND	9	-	-	-	-
<b>PADOVA</b>		<b>3.793</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,25%</b>	<b>1.649</b>	<b>-0,5%</b>



## FOCUS provinciale – *Rovigo*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rovigo formata da 50 comuni suddivisi in macroaree, ciascuna macroarea costituisce aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 25).

Le macroaree provinciali sono:

- Rovigo capoluogo
- Adria – Villadose
- Alto Polesine – pianura Po
- Badia Polesine – Lendinara
- Basso Polesine – Delta del Po
- Medio Polesine
- Medio Polesine – riviera Adige
- Medio Polesine – riviera Po
- Occhiobello
- Rosolina – Località turistica

In Tabella 23 \_ NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale relativi all'anno 2022 vengono confrontati con l'anno 2021. Per quanto riguarda il NTN si rilevano aumenti e diminuzioni per le varie macroaree provinciali con percentuali che vanno dal +17,8% della macroarea Medio Polesine al -26,5% per Rosolina – Località turistica. Nel Capoluogo Rovigo il NTN registra +7,1%, mentre il valore medio per tutta la Provincia di Rovigo spunta un +3,0%. Nella medesima tabella vengono esposti l'IMI 2022 e la Differenza IMI del 2022 rispetto al 2021 che mostra segni positivi e negativi per le varie macroaree. Infine, nell'ultima colonna, viene riportata la Quota NTN per macroarea dove Rovigo Capoluogo detiene la quota percentuale maggiore con +23,8% con 749 NTN.

In Figura 26 \_ serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, gli indici mostrano un modesto incremento del NTN per l'anno 2022 sia per il dato intera Provincia di Rovigo che per tutti i Comuni non Capoluogo, che risulta invece più accentuato nel Capoluogo.

Figura 27 \_ serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche in questo grafico, come nel precedente, si rileva un lieve aumento in tutte le aggregazioni territoriali, dove il Capoluogo segna un incremento più significativo rispetto alle altre aggregazioni.

Tabella 24 \_ Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. In questa tabella le variazioni sulle quotazioni risultano in tutte le macroaree di modesta entità sia in aumento che in diminuzione. Anche per il 2022 le variazioni percentuali registrate sono per lo più negative e si attestano tra il -3,8% nella macroarea Adria - Villadose e il +2,1% in Rosolina – Località turistica. La quotazione media provinciale è di €/m<sup>2</sup> 1.042; la minima si registra nella macroarea Medio Polesine – riviera Po con €/m<sup>2</sup> 836 mentre la massima nella macroarea Rosolina – Località turistica con €/m<sup>2</sup> 1.601; nel capoluogo la quotazione è di €/m<sup>2</sup> 1.089.

Figura 28 \_ serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche per l'anno 2022, come già segnalato nelle statistiche degli ultimi anni, si riscontra ancora un leggero calo dei valori, tendenza iniziata nell'anno 2012 in tutte le aggregazioni territoriali, Provincia, Capoluogo e Comuni non Capoluogo.

Per una semplice lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo Rovigo, il territorio è stato articolato in 8 zone OMI di diversa ampiezza e tipologia. Le zone OMI rappresentano porzioni di territorio con caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Ai fini di una corretta individuazione dei dati si riporta la ripartizione delle zone OMI all'interno delle fasce:

- Centrale: zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale";
- Semicentrale: zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri";
- Periferica: Zone OMI D2 "Periferia e Frazioni", D3 "Frazioni - Sarzano" e D5 "Zona produttiva - commerciale, Frazioni";
- Suburbana: Zone OMI E1 "Frazione - Grignano Polesine" e E5 "Zona commerciale - produttiva";
- Extraurbana: Zone OMI R1 "Zona rurale, Frazioni, Località, Borgate".

In Tabella 25 viene illustrato il dato comunale per ciascuna delle Zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio della città Rovigo. Sono stati analizzati: il NTN 2022, le variazioni percentuali del NTN 2022 rispetto al 2021, l'IMI 2022, la quotazione media per l'anno 2022 e la sua variazione percentuale rispetto al 2021. Nel 2022 la città di Rovigo ha registrato 749 NTN, con una variazione in aumento pari al +7,1% rispetto all'anno 2021. Il numero maggiore di NTN, cioè 452, è stato rilevato nella zona OMI C1 - Centro cittadino e quartieri formata da parte del centro cittadino e dai vicini quartieri, con un incremento del 5,5%. Per una corretta lettura del dato riguardante le variazioni del NTN, è il caso di specificare che a fronte di variazioni anche minime in termini assoluti di NTN le corrispondenti variazioni percentuali possono risultare molto elevate, sia in aumento che in diminuzione come si evince per la zona OMI E5 - Zona Commerciale produttiva (dove la variazione percentuale risulta pari al 100% a fronte di sole due NTN) caratterizzata da uno stock immobiliare prevalentemente costituito dalle tipologie che appartengono al segmento di mercato produttivo-terziario e dove la presenza della tipologia residenziale è molto ridotto. Un dato significativo è rappresentato dalle 84 NTN nella zona OMI R1 che comprende un'ampia fascia di territorio di tipo rurale e le Frazioni cittadine collocate entro circa una decina di chilometri dal centro storico di Rovigo,

facilmente raggiungibili in tempi brevi anche con i mezzi pubblici. Le variazioni percentuali riferite alla quotazione media, rispetto al precedente semestre, sono per la quasi totalità in diminuzione. La quotazione media nel capoluogo è di €/m<sup>2</sup> 1.123; mentre tra le Zone OMI è la B1 - Centro storico, Sede municipale che spunta la quotazione massima con €/m<sup>2</sup> 1.296 seguita dalla zona OMI C1 - Centro cittadino e quartieri che con €/m<sup>2</sup> 1.163 che con 452 NTN risulta essere quella dove avviene il maggior numero di scambi.

## La provincia – Rovigo

Figura 25: Macroaree provinciali d Rovigo

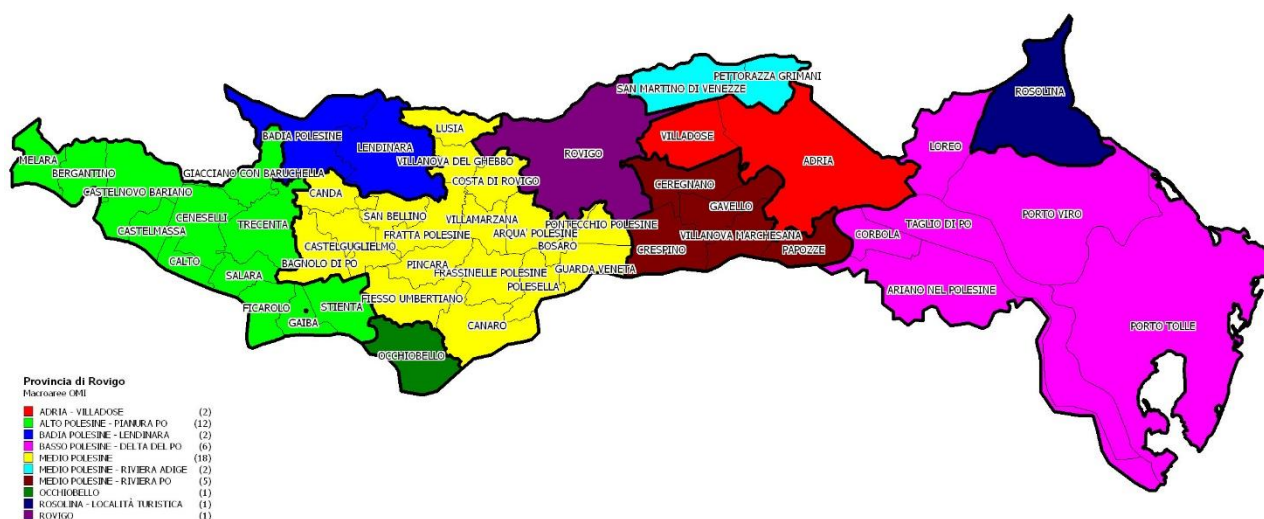


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN per macroarea
ADRIA - VILLADOSE	324	13,4%	2,47%	0,29	10,3%
ALTO POLESINE - PIANURA PO	315	14,7%	2,23%	0,29	10,0%
BADIA POLESINE - LENDINARA	264	-3,0%	2,35%	-0,08	8,4%
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	420	3,2%	1,82%	0,06	13,3%
MEDIO POLESINE	468	17,8%	2,37%	0,36	14,9%
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	42	-15,4%	1,60%	-0,29	1,3%
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	112	-10,9%	2,02%	-0,24	3,5%
OCCHIOBELLO	188	4,3%	3,03%	0,11	6,0%
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	270	-26,5%	2,76%	-1,00	8,6%
ROVIGO CAPOLUOGO	749	7,1%	2,71%	0,18	23,8%
<b>ROVIGO</b>	<b>3.151</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,37%</b>	<b>0,07</b>	<b>100,0%</b>

Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

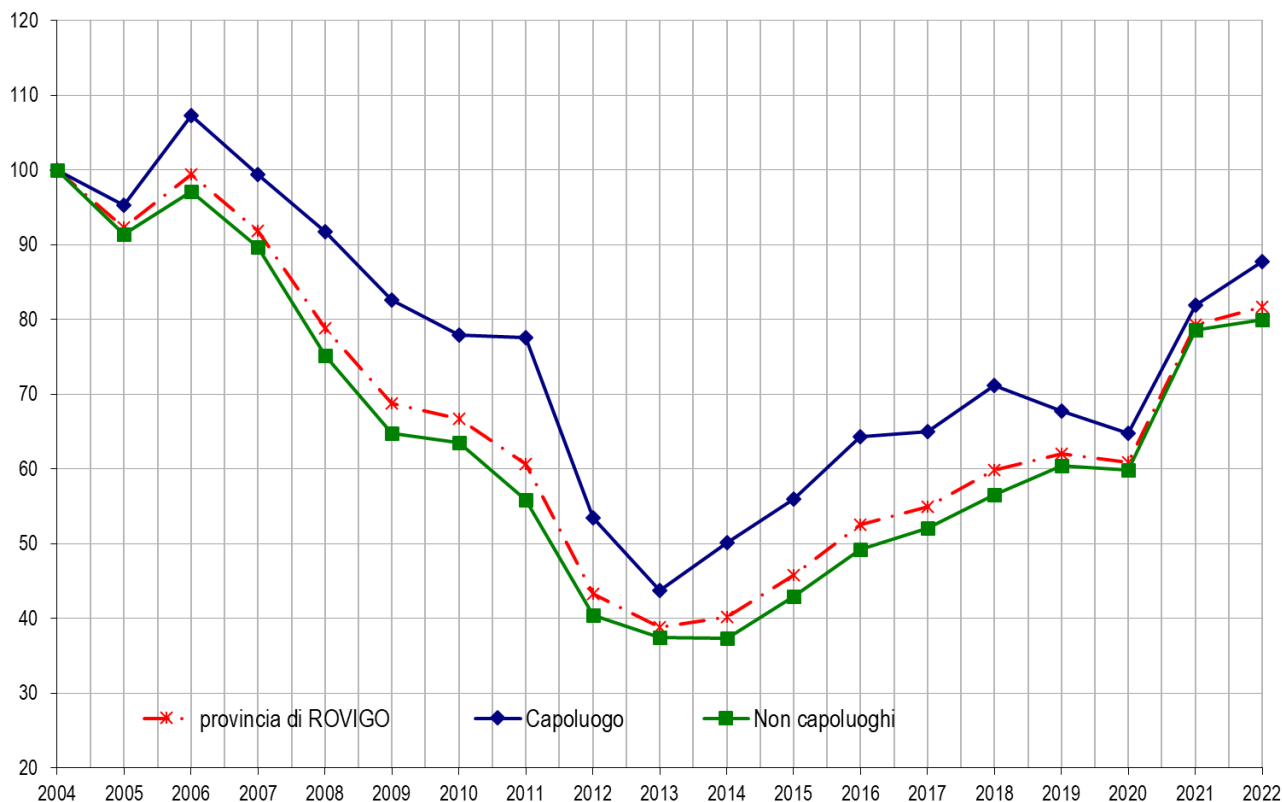


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

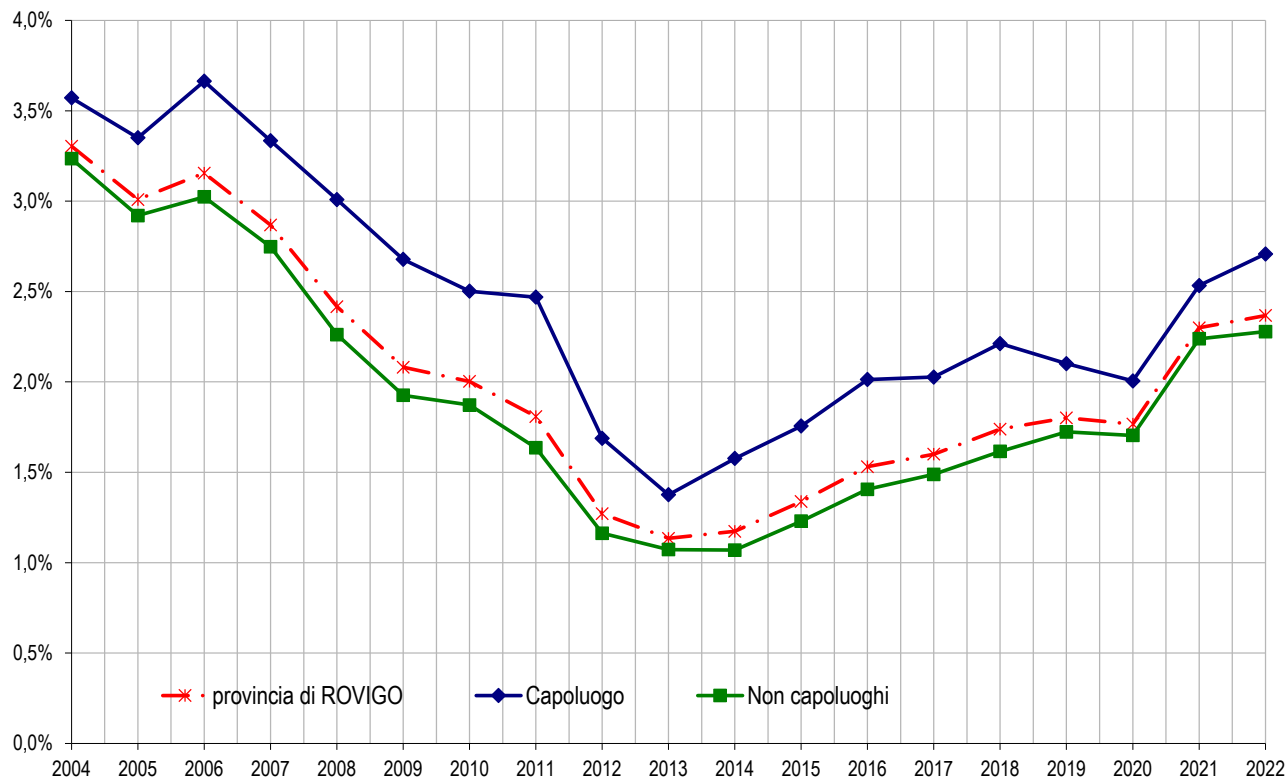
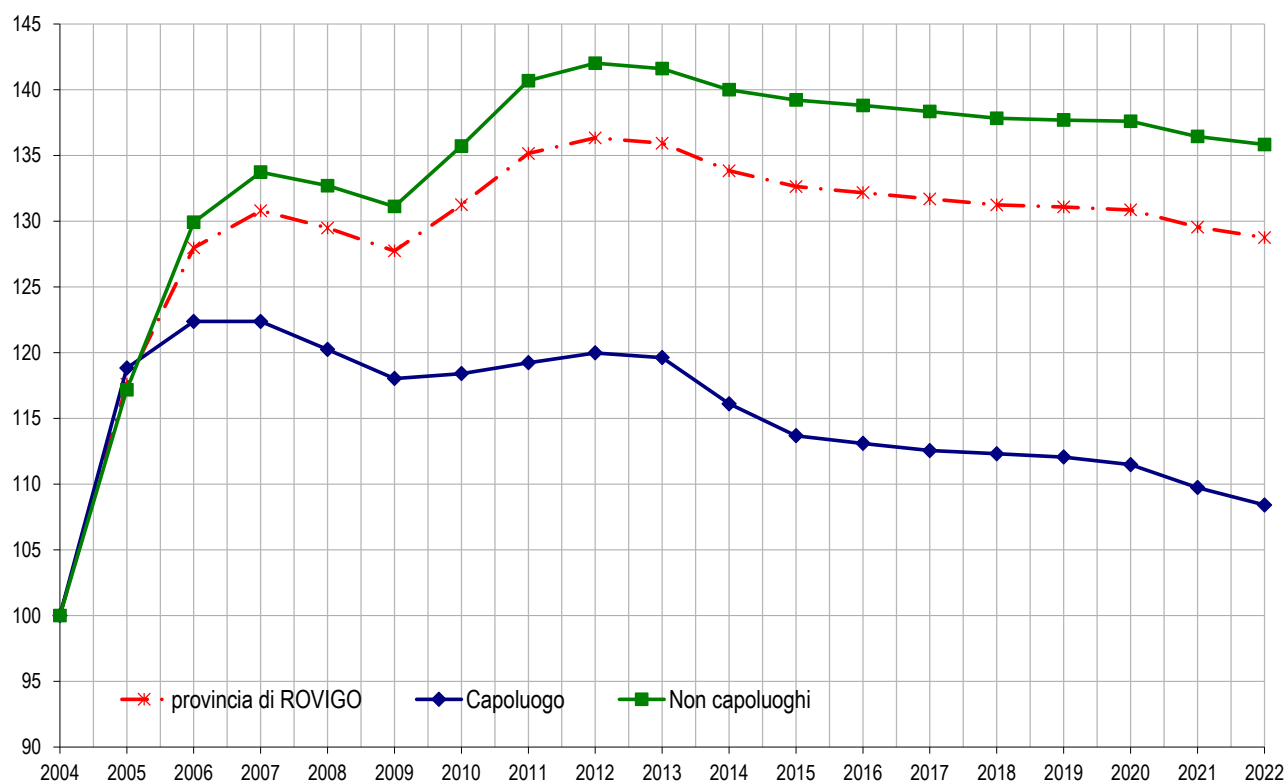


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
ADRIA - VILLADOSE	1.061	-3,8%
ALTO POLESINE - PIANURA PO	894	-0,4%
BADIA POLESINE - LENDINARA	1.066	-0,3%
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	1.024	-0,5%
MEDIO POLESINE	863	0,0%
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	839	0,3%
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	836	-0,1%
OCCHIOBELLO	1.102	-0,5%
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	1.601	2,1%
ROVIGO CAPOLUOGO	1.089	-1,2%
<b>ROVIGO</b>	<b>1.042</b>	<b>-0,6%</b>

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo







## Il comune – *Rovigo*

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	CENTRO STORICO, SEDE MUNICIPALE	65	19,0%	3,13%	1.296	-1,7%
C1	CENTRO CITTADINO E QUARTIERI	452	5,5%	3,07%	1.163	0,4%
D2	PERIFERIA E FRAZIONI	54	10,7%	2,39%	1.028	-2,1%
D3	FRAZIONI - SARZANO	15	5,0%	1,80%	1.050	-1,2%
D5	ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI	48	4,4%	2,38%	1.041	-1,5%
E1	FRAZIONE - GRIGNANO POLESINE	27	-3,0%	1,97%	1.028	-2,1%
E5	ZONA COMMERCIALE - PRODUTTIVA	2	100,0%	3,28%	950	0,0%
R1	ZONA RURALE, FRAZIONI, LOCALITA', BORGATE	84	8,0%	1,96%	1.038	-1,2%
nd	ND	1	-	-	-	-
<b>ROVIGO</b>		<b>749</b>	<b>7,1%</b>	<b>2,71%</b>	<b>1.123</b>	<b>-0,5%</b>

## FOCUS provinciale - Treviso

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Treviso, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29).

Dalla Tabella 26 \_ NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale si evince che nel 2022, rispetto all'anno precedente, c'è stata una leggera contrazione del NTN nella Provincia (-0,8%), dato influenzato negativamente soprattutto dalla macroarea provinciale dell'Opitergino Mottense (-8,7%). In controtendenza la macroarea dell'Asolano dove si è registrato un buon aumento del NTN (+6,3%). L'IMI subisce un calo pressoché nullo rispetto all'annualità precedente (-0,03%), attestandosi al 2,5% di media nel 2022. Il NTN più alto si registra, come di consueto, nei Comuni della Cintura di Treviso (31,2%), seguiti dal Coneglianese (15,2%) e dal Capoluogo (13,6%).

In Figura 30 \_ serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo emerge che, rispetto al 2004 preso come punto di riferimento, il Capoluogo, i Comuni non Capoluogo e quindi la media provinciale hanno sempre mantenuto un equilibrio costante tra di loro, tranne nel 2005 per un calo delle NTN nel Capoluogo. Le curve rivelano la crisi del mercato che ha visto nel 2013 il punto di minimo del periodo e la successiva ripresa: la tendenza ascendente è stata turbata solo dalla Pandemia del 2020 comunque il Capoluogo ha, negli ultimi anni, addirittura superato il livello del NTN di riferimento iniziale.

La Figura 31 \_ serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, come nel grafico precedente, evidenzia che è il mercato del Capoluogo, tranne nel biennio iniziale 2004-2006, a dimostrare una vitalità superiore al resto della provincia e conferma che la tendenza delle due realtà è la stessa, infatti si nota un andamento ricorrente delle linee. Inoltre emerge in modo chiaro la crisi del mercato immobiliare che ha registrato nel 2013 il suo punto di minimo. La ripresa seguente mostra una curva in costante ascesa, turbata solo dalla Pandemia del 2020, tanto che il Capoluogo ha già superato nel 2021 l'IMI di riferimento iniziale.

In Tabella 27 \_ Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale si rileva che la quotazione media della Provincia si è alzata del 1,7% rispetto all'annualità precedente ma si registrano aumenti in tutte le macroaree, con la crescita più consistente nel Capoluogo (+2,6%). Solo i Comuni dell'Asolano mantengono stabile la propria quotazione media.

In Figura 32 \_ serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si evince che le quotazioni del biennio 2004-2006 sono risultate stabili sia per il Capoluogo che per i Comuni non Capoluogo e ovviamente anche per la media provinciale, poi vi è un sensibile rialzo nel biennio 2007-2008 seguito da un periodo sostanzialmente stabile fino al 2013 per poi subire un drastico calo nel triennio successivo. Dopo qualche anno di stabilità delle quotazioni, dal 2021 si nota nuovamente un leggero incremento delle quotazioni che raggiungono valori paragonabili al 2004. Da notare come le quotazioni dal 2007 si siano allontanate, e che siano state quelle del Capoluogo ad avere subito, in maggior misura, il calo delle proprie quotazioni.

## La provincia – Treviso

Figura 29: Macroaree provinciali di Treviso

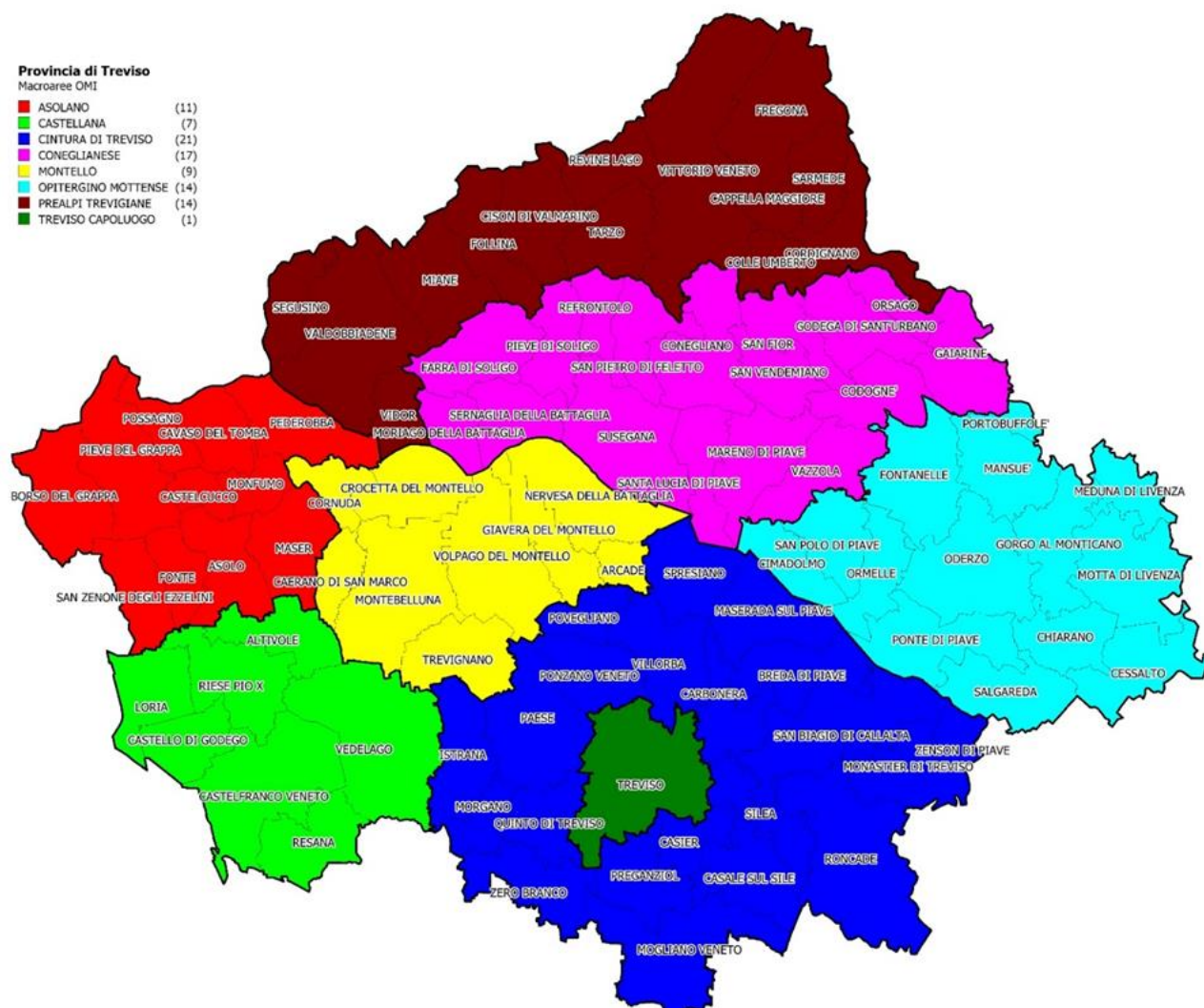


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ASOLANO	607	6,3%	2,15%	0,12	5,5%
CASTELLANA	970	-0,3%	2,27%	-0,02	8,8%
CINTURA DI TREVISO	3.431	-0,2%	2,93%	-0,03	31,2%
CONEGLIANESE	1.674	-3,1%	2,29%	-0,08	15,2%
MONTELLLO	929	1,8%	2,20%	0,03	8,5%
OPITERGINO MOTTENSE	879	-8,7%	2,25%	-0,22	8,0%
PREALPI TREVIGIANE	998	2,3%	2,05%	0,04	9,1%
TREVISO CAPOLUOGO	1.494	-1,4%	3,30%	-0,06	13,6%
<b>TREVISO</b>	<b>10.982</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2,52%</b>	<b>-0,03</b>	<b>100,0%</b>

Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

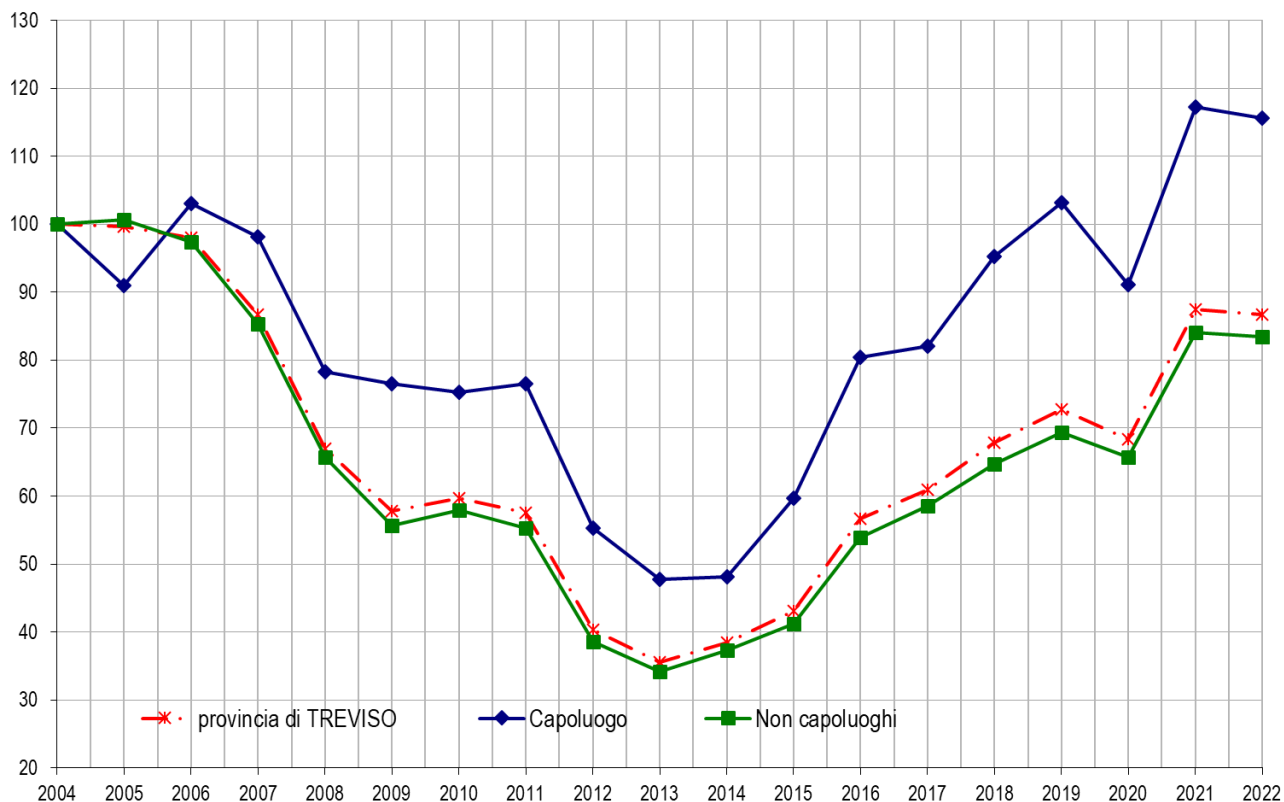


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

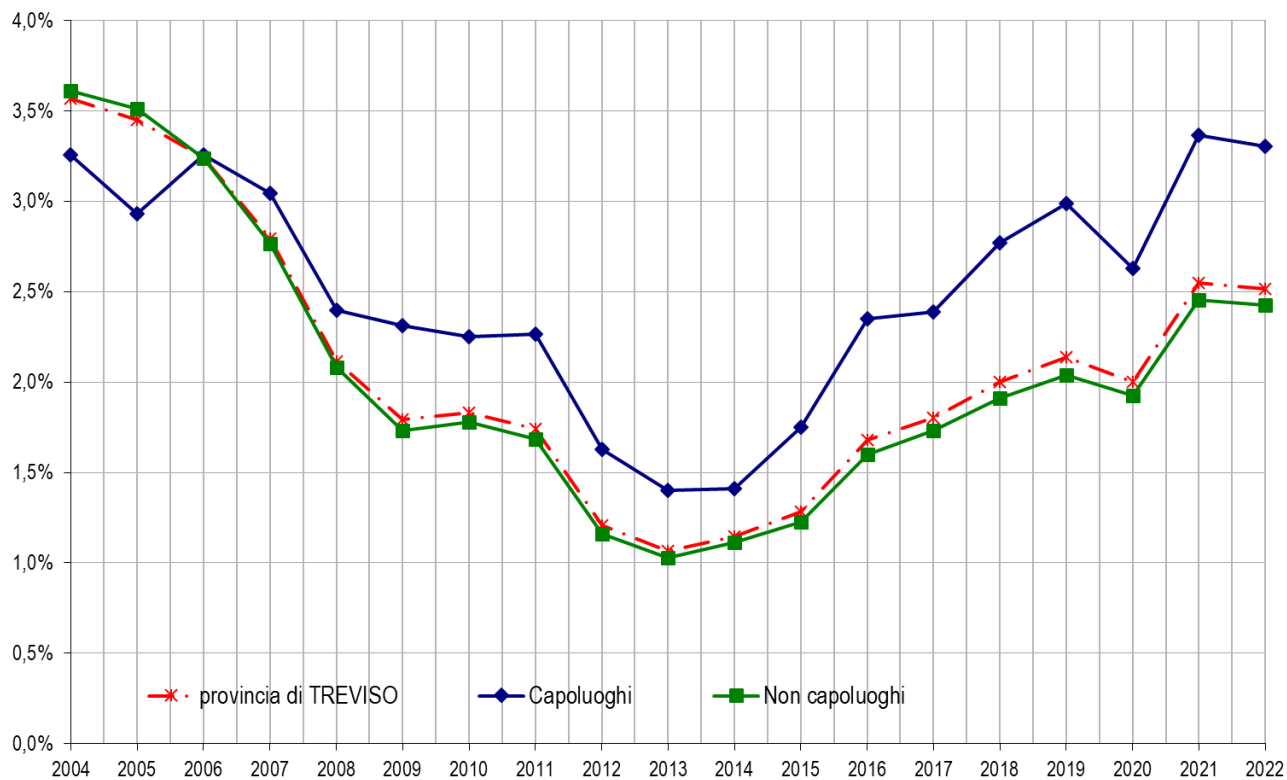
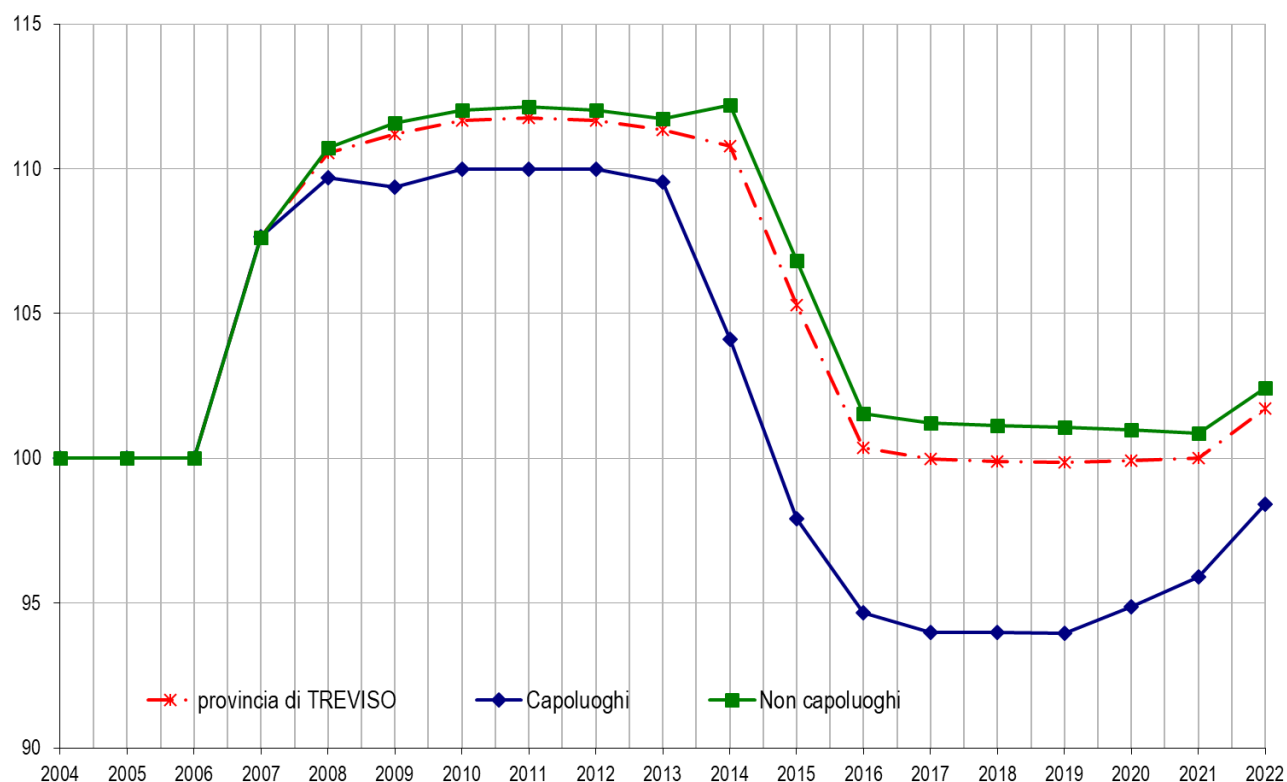


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ASOLANO	1.059	0,0%
CASTELLANA	1.222	2,2%
CINTURA DI TREVISO	1.259	1,4%
CONEGLIANESE	1.233	1,8%
MONTELLO	1.193	1,1%
OPITERGINO MOTTENSE	1.151	1,9%
PREALPI TREVIGIANE	1.094	2,0%
TREVISO CAPOLUOGO	2.075	2,6%
<b>TREVISO</b>	<b>1.288</b>	<b>1,7%</b>

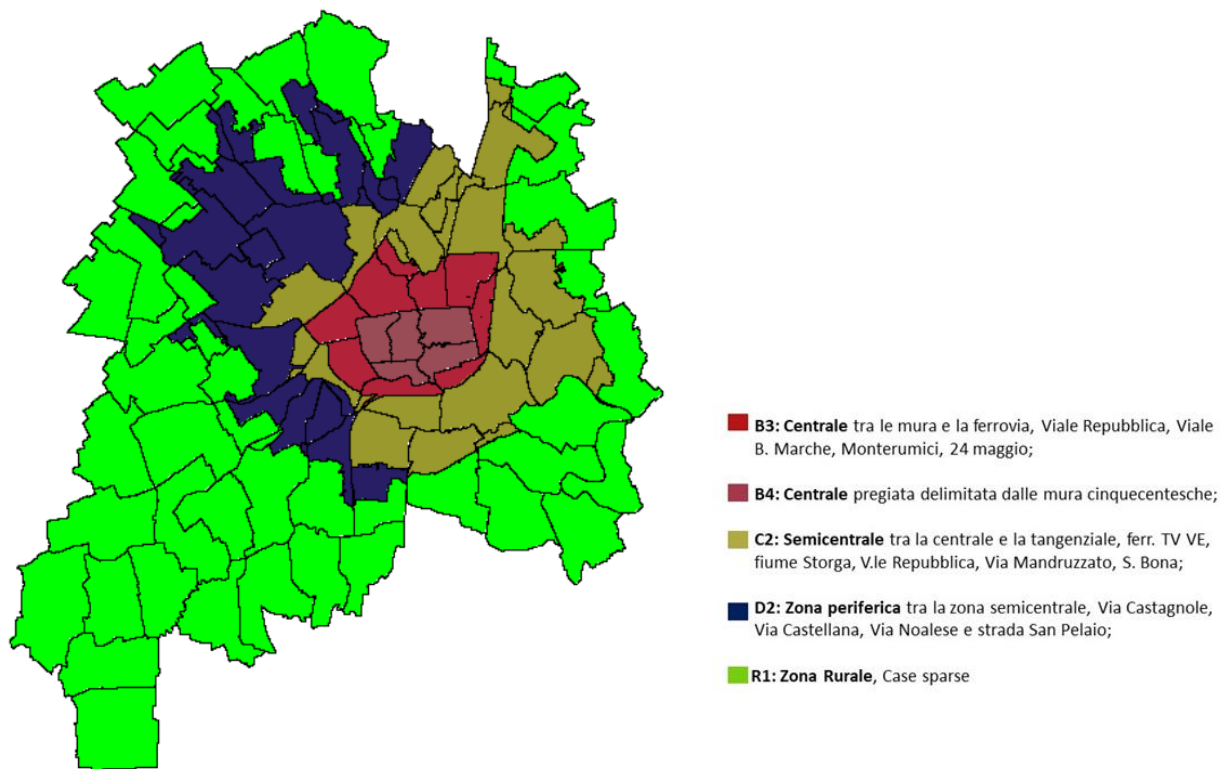
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Treviso

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 5 zone OMI, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 33).

Figura 33: Zone OMI di Treviso



Dalla Tabella 28 che riporta il NTN, l'IMI e le quotazioni medie di ogni zona OMI si ricava che il maggior numero di NTN nel 2022, è stato realizzato dalla zona semicentrale C2 (549) seguita dalle zone D2 (341), B3 (304) e B4 (148). Rispetto all'annualità precedente, il calo più forte del NTN si è registrato nella zona centrale B4 (-18,6%) mentre è in sostenuto aumento la zona periferica D2 (+9,3%). La quota di stock di abitazioni compravenduto nel 2022, è stata più alta nella zona OMI C2 (3,71%), subito seguita dalla B3 (3,69%) e D2 (3,00%). Le quotazioni registrano un incremento medio del 2,6%, crescita procurata dalle zone OMI B3, in cui si registra un incremento del 3%, e dalla C2 che realizza un +2,7%.

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI, 24 MAGGIO	304	-3,0%	3,69%	2.283	3,0%
B4	CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE	148	-18,6%	2,63%	3.215	2,6%
C2	SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA	548	-3,5%	3,71%	1.905	2,7%
D2	ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO	341	9,3%	3,00%	1.493	2,2%
R1	ZONA RURALE, CASE SPARSE	128	-1,5%	2,54%	1.478	2,2%
nd	ND	24	-	-	-	-
<b>TREVISO</b>		<b>1.494</b>	<b>-1,4%</b>	<b>3,32%</b>	<b>1.986</b>	<b>2,6%</b>





## FOCUS provinciale - Verona

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Verona, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 34).

La Tabella 29 illustra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e in quota percentuale, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), relativamente al settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo stock immobiliare presente sul mercato. L'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2021/2022, emerge un significativo rallentamento del numero delle transazioni normalizzate (NTN), con un incremento che si attesta nell'ordine del 1,6%. La macroarea Lessinia ha fatto registrare il dato migliore con 21,9% (383 NTN), a seguire Villafranca con 9,1% (910 NTN), Valpolicella 9% (669 NTN), Interno Lago 5% (852 NTN), Lago 4,6% (1.173 NTN), Verona Capoluogo 4% (3.936 NTN). Nelle restanti macroaree i Comuni della Cintura con -7,4% (1.588 NTN) hanno fatto registrare il dato peggiore, a seguire la Lessinia Orientale con -4,7% (261 NTN), il Basso Veronese -2,6% (2.853 NTN), Baldo Valdadige -1,9% (82 NTN) e infine la macroarea Est Veronese -0,2% (1.314 NTN).

Nella Figura 35 è rappresentato il grafico che riporta il numero indice annuale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal 2004 (periodo base Indice NTN = 100). Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente una forte contrazione del mercato in atto dal 2006, interrotto da un lieve aumento nel 2010. Nel 2012 i numeri indice dell'intera provincia, del capoluogo e del non capoluogo si attestano tutti intorno ai 49 punti, evidenziando contenute variazioni nel 2013. Nel 2014 il mercato mostra un ritrovato dinamismo fino al 2019. Nel 2020 c'è stato un calo nelle compravendite che ha portato l'indice del NTN fino a circa 74 punti, e nel 2021 le compravendite sono tornate a crescere con l'indice del NTN che tocca i 97 punti, fino ad arrivare a quasi 99 punti nel 2022, dato mai raggiunto dal 2006.

Nella Figura 36 è rappresentato il grafico che indica l'intensità del mercato immobiliare (IMI) a partire dal 2004. Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente anche per l'IMI una forte contrazione del mercato fino al 2009, interrotto da un lieve aumento nel 2010 e 2011, per riscendere nel 2012. Come accaduto per le NTN, l'IMI torna a crescere nel 2013 fino al 2019. Dal 2020 un nuovo calo di circa 0,2 punti percentuale, per tornare a crescere nel 2021 con un aumento di circa lo 0,6%, tendenza confermata anche nel 2022 ma con un aumento percentuale più esiguo pari allo 0,03%.

In termini di quotazioni, espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, si conferma il primato della macroarea del Lago con una quotazione media pari a 2.559 €/m<sup>2</sup> (+3,8%) e, a seguire, le macroaree del Capoluogo con 1.810 €/m<sup>2</sup> (+1,9%) e Interno Lago con 1.572 €/m<sup>2</sup> (+2,7%). A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2021/2022 è stata +2,1%, dove l'aumento più rilevante è stato registrato nella macroarea Lessinia con +4,6%, a seguire il Lago +3,8%, Villafranca +3,7%, Interno Lago e Comuni della Cintura +2,7%, l'Est Veronese +2%, il Capoluogo +1,9%, a seguire con incrementi minimi il Basso Veronese +0,6%, e la Valpolicella +0,5%. L'unica macroarea che ha fatto registrare una diminuzione dei prezzi è la Lessinia Orientale (-6,5%). Nella macroarea Baldo Valdadige le quotazioni sono rimaste invariate.

Nella Figura 37 è rappresentato il grafico che mostra gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni. A partire dal 2004 i prezzi proseguono al rialzo fino al 2007, per poi calare fino al 2009. Dal 2010 fino al 2014 ci si attesta su valori stazionari. La forte contrazione delle compravendite del 2012 si riflette sui prezzi a partire dal 2014 e continua fino al 2017, quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni, rispetto al 2014, registra un calo del 9% nella macroarea capoluogo e del 6% nell'intera provincia, attestandosi sui prezzi del 2004. Nel 2020 si registra una diminuzione dei prezzi sull'intera provincia di Verona nell'ordine dello 0,5%, tendenza per il capoluogo già registrata nel 2019 e confermata nel 2020, mentre per quanto riguarda l'intera provincia e non capoluogo, tale flessione è iniziata nel 2020. Nel 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni torna a crescere nella provincia di Verona del 2,6%, tendenza confermata anche nel 2022 con un aumento del 2,1%.

Il dato comunale del capoluogo è rappresentato invece dalla Tabella 31, diviso in 19 zone OMI, per le quali si riportano le analisi effettuate che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale con riferimento al NTN, all'IMI e alle quotazioni medie. Per quanto riguarda le quotazioni medie all'interno della macroarea Capoluogo, si conferma anche nel 2022 un lieve rialzo dei prezzi. Come per il 2021, detto aumento ha interessato quasi tutte le fasce OMI del Capoluogo, fatta eccezione della fascia semicentrale "C" dove è stata registrata una lieve flessione dei prezzi nelle Zone C2 e C3. Le zone non indagate assumono valore 0,0% nelle rispettive caselle per la voce "variazione percentuale della quotazione media".



## La provincia – Verona

Figura 34: Macroaree provinciali di Verona

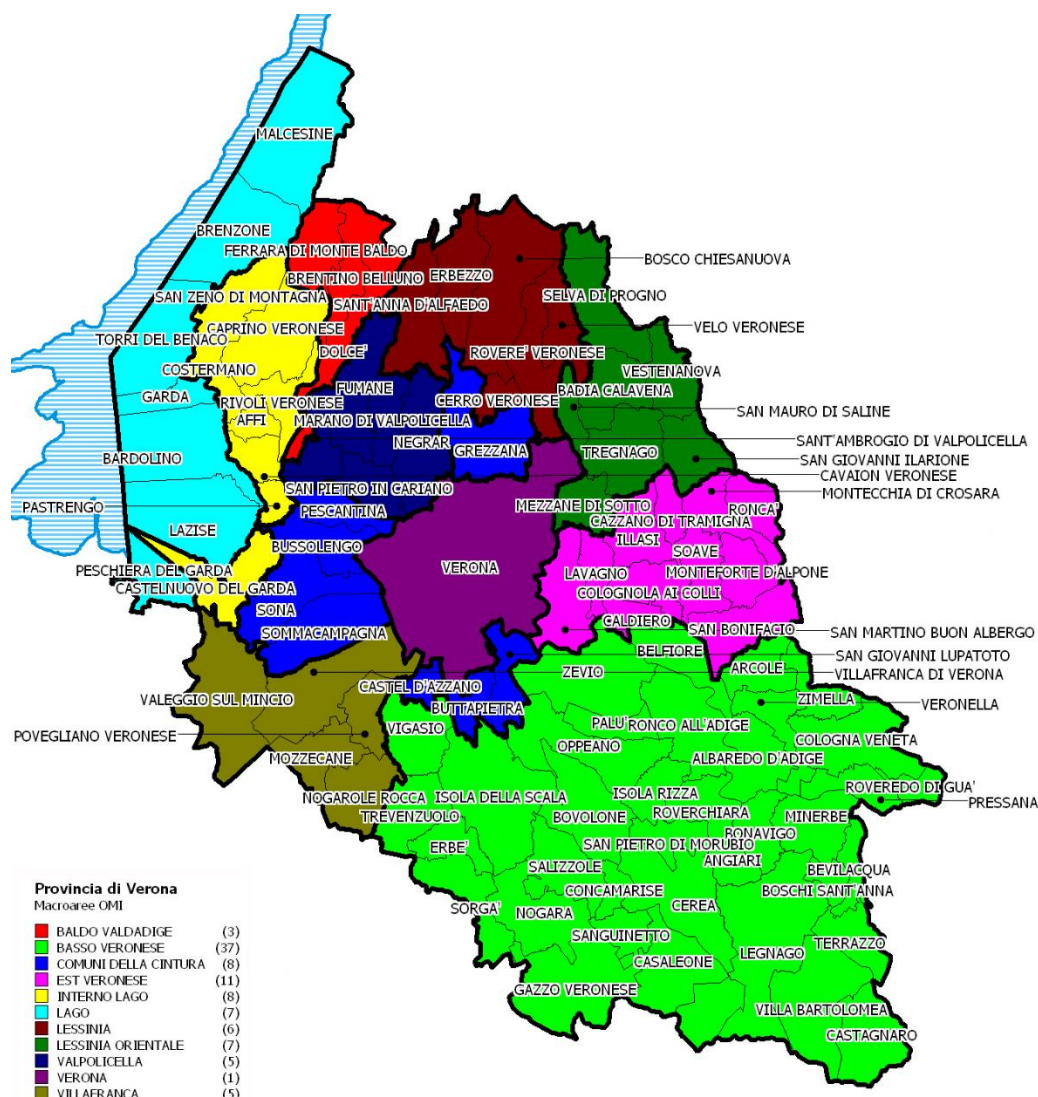


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
BALDO VALDADIGE	82	-1,9%	2,61%	-0,06	0,6%
BASSO VERONESE	2.853	-2,6%	2,71%	-0,08	20,3%
COMUNI DELLA CINTURA	1.588	-7,4%	2,71%	-0,24	11,3%
EST VERONESE	1.314	-0,2%	2,94%	-0,02	9,4%
INTERNO LAGO	852	5,0%	3,34%	0,12	6,1%
LAGO	1.173	4,6%	2,94%	0,10	8,4%
LESSINIA	383	21,9%	2,79%	0,49	2,7%
LESSINIA ORIENTALE	261	-4,7%	2,10%	-0,11	1,9%
VALPOLICELLA	669	9,0%	2,63%	0,20	4,8%
VILLAFRANCA	910	9,1%	2,81%	0,22	6,5%
VERONA CAPOLUOGO	3.936	4,0%	2,81%	0,10	28,1%
<b>VERONA</b>	<b>14.023</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,80%</b>	<b>0,03</b>	<b>100,0%</b>

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

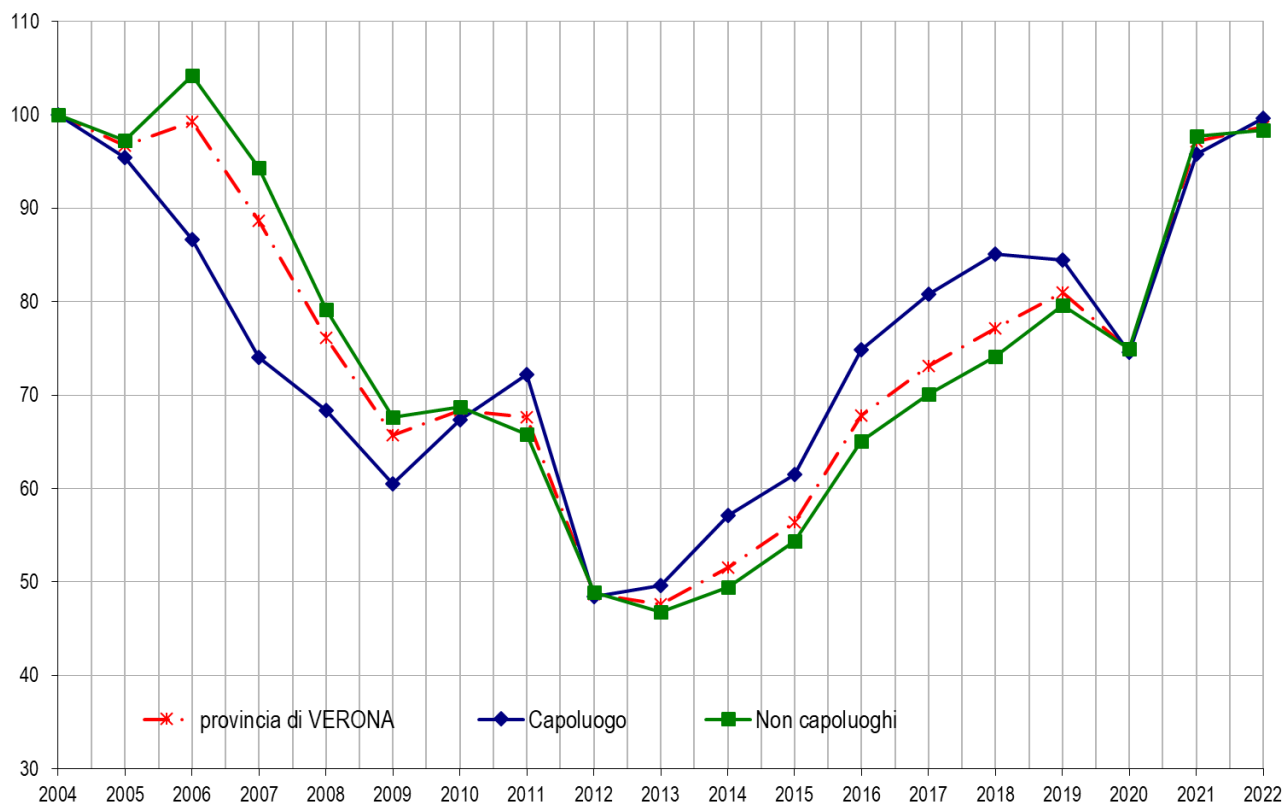


Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

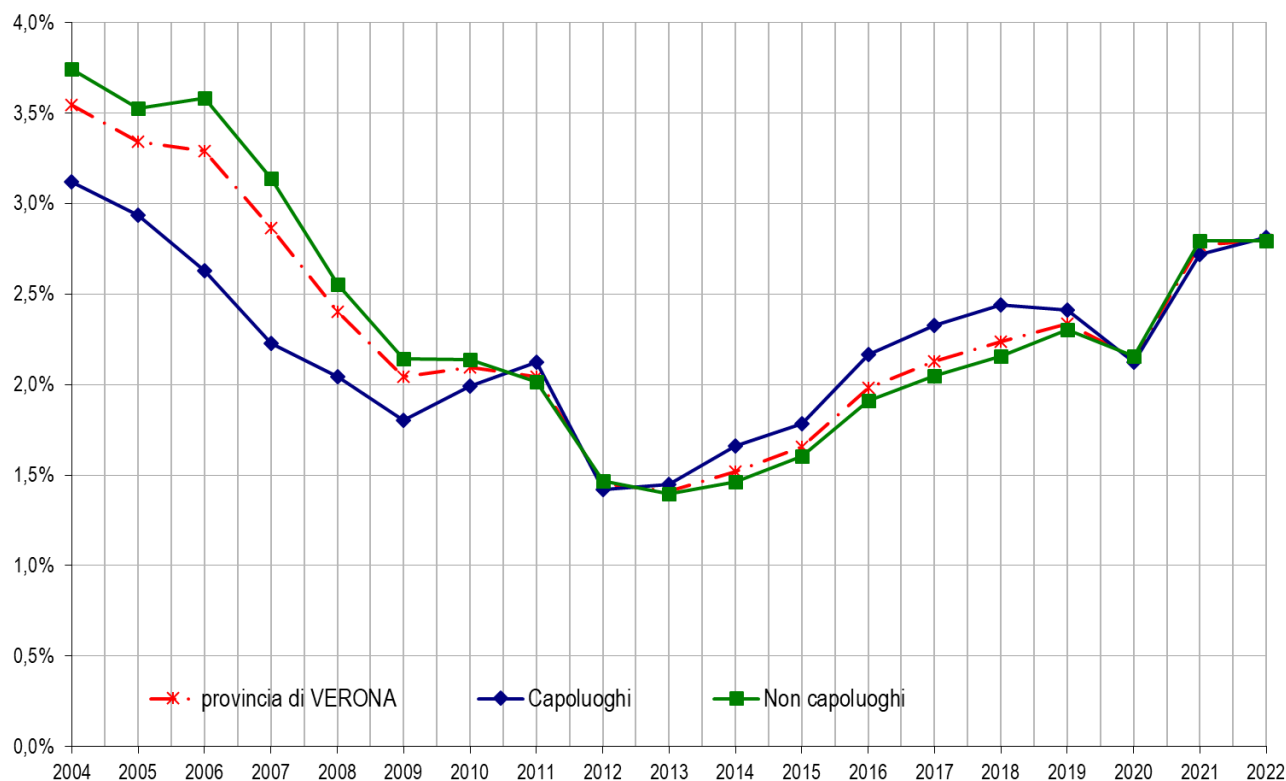
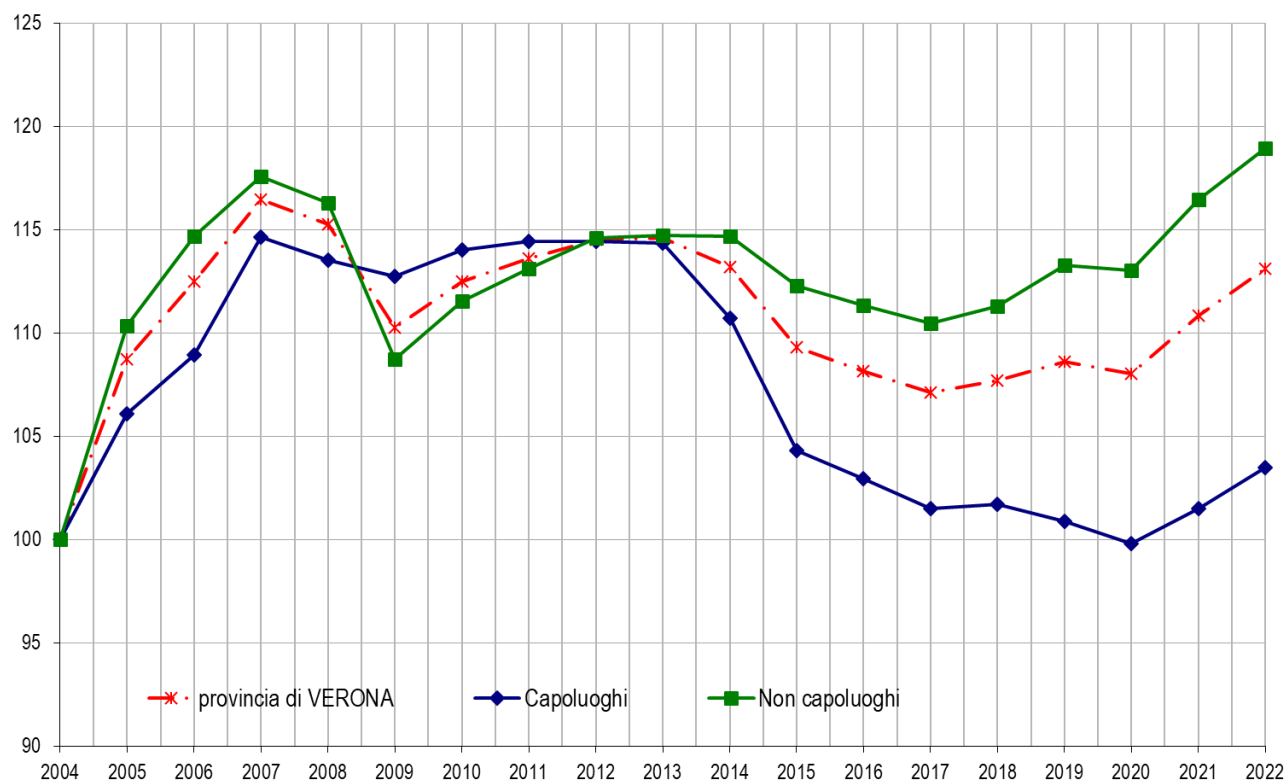


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
BALDO VALDADIGE	1.016	0,0%
BASSO VERONESE	949	0,6%
COMUNI DELLA CINTURA	1.456	2,7%
EST VERONESE	1.119	2,0%
INTERNO LAGO	1.572	2,7%
LAGO	2.559	3,8%
LESSINIA	930	4,6%
LESSINIA ORIENTALE	938	-6,5%
VALPOLICELLA	1.437	0,5%
VERONA CAPOLUOGO	1.810	1,9%
VILLAFRANCA	1.296	3,7%
<b>VERONA</b>	<b>1.471</b>	<b>2,1%</b>

Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluoghi e comuni non capoluogo



## Il comune – Verona

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B2	CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE, LUNGADIGE PORTA VITTORIA	234	25,7%	2,25%	3.683	2,8%
B5	B.GO TRENTO, PINDEMONTE, VALDONEGA	266	15,9%	2,62%	2.375	1,2%
B6	VERONETTA	134	-12,6%	2,96%	1.725	6,2%
B7	S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)	205	47,0%	3,02%	2.208	0,4%
C1	PONTE CRENCANO, QUINZANO, AVESA, PARONA, PRIMA COLLINA A NORD DELLA CITTA'	203	6,0%	2,30%	1.875	0,0%
C2	B.GO VENEZIA, BIONDELLA	361	11,5%	3,11%	1.542	-1,1%
C3	B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)	415	-1,8%	3,25%	1.433	-1,1%
D2	S.CROCE, B.GO TRIESTE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MOLINI	427	13,6%	2,93%	1.475	4,1%
D3	CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO	419	9,6%	2,74%	1.442	5,2%
D4	GOLOSINE, S.LUCIA	377	19,3%	3,19%	1.367	3,8%
D5	GALTAROSSA, BASSO ACQUAR, PARCO FERROVIARIO, FIERA, Z.A.I. E SUOI AMPLIAMENTI, QUADRANTE EUROPA	33	21,3%	2,06%	1.150	0,0%
D8	B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA	385	-31,7%	2,95%	1.442	2,4%
E1	POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO	185	-7,0%	2,36%	1.681	2,7%
E2	BASSONA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI	42	7,6%	3,07%	1.575	0,0%
E3	SACRA FAMIGLIA, CA' DI DAVID	114	-6,5%	2,66%	1.481	3,9%
R1	TERRITORIO RURALE AD EST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	9	-6,8%	1,81%	-	-
R2	TERRITORIO RURALE AD OVEST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	24	62,1%	3,20%	-	-
R3	TERRITORIO COLLINARE A NORD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	32	-0,9%	1,78%	-	-
R4	TERRITORIO RURALE A SUD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	37	-21,5%	2,00%	-	-
nd	ND	35	-	-	-	-
<b>VERONA</b>		<b>3.936</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,81%</b>	<b>1.717</b>	<b>2,1%</b>

## FOCUS provinciale - Vicenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree quali aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 38).

In

Tabella 32 \_ NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si elenca il numero delle transazioni normalizzate (NTN) del 2022 registrate in tutte le macroarea della provincia di Venezia, valutando lo scarto percentuale tra le NTN verificatesi nell'intervallo 2022/21, l'intensità del mercato immobiliare (IMI, quale quota percentuale dello stock immobiliare compravenduto in un determinato periodo e in un determinato territorio) e la variazione annua (differenza IMI 2022/21) per macroarea provinciale. La Tabella riporta, inoltre, la quota percentuale di NTN per macroarea rispetto al dato complessivo del 2022.

In Figura 39 \_ serie storica del numero indice del NTN per intera provincia - capoluogo e comuni non capoluogo, si rappresenta il diagramma della serie storica del numero indice delle NTN (quale rapporto tra la quota di NTN del semestre in esame rispetto al I semestre 2004 [inizio periodo di riferimento] moltiplicata per 100) dell'intera provincia, per capoluogo e per comuni non capoluogo.

In Figura 40 \_ serie storica IMI per intera provincia - capoluogo e comuni non capoluogo, è riportato l'andamento della serie storica dell'IMI per intera provincia, descrivendo l'andamento per capoluogo e per comuni non capoluogo.

In Tabella 33 \_ Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, si elencano le quotazioni medie unitarie (€/m<sup>2</sup>) per ogni macroarea registrate nel 2021, costituite dal valore medio pesato sullo stock di unità immobiliari presenti nella macroarea; la Tabella indica, inoltre, la variazione percentuale della quotazione media rispetto all'anno precedente. La variazione percentuale della quotazione media tra il 2022 e il 2021 denota una leggera tendenza positiva dei prezzi medi rilevati, salvo due eccezioni.

La Figura 41 \_ Numero indice quotazioni per intera provincia - capoluogo e comuni non capoluogo, rappresenta l'andamento di tale numero indice a partire dal 2004, dell'intera provincia e puntualmente del capoluogo e del resto dei comuni; le linee mostrano una leggera variazione positiva dei prezzi che inverte la tendenza negativa iniziata nel 2013 e le quotazioni medie complessive sono risalite appena sopra il minimo livello registrato all'inizio del periodo (2004).

In Tabella 34 \_ NTN, IMI e quotazione media - comune di Venezia, si espongono in dettaglio le NTN, l'IMI e le quotazioni medie (€/m<sup>2</sup>) delle singole zone OMI del Capoluogo. Positivi i dati relativi alle NTN e allo scarto percentuale con il 2021; le flessioni visibili per alcune quotazioni medie di zona rispetto al 2021, sono legate anche al progressivo incremento dei tipi edilizi presenti nella BDQ OMI e al completamento di tutti gli stati manutentivi immobiliari lì dove la quotazione assume rilevanza.

Dopo la marcata flessione del numero delle transazioni del 2020 (-8,8%), il mercato immobiliare del vicentino rallenta la crescita registrata negli ultimi due semestri pur conservando il segno positivo; l'incremento complessivo delle NTN (+4,0%), con dati positivi estesi alla quasi totalità del territorio, con qualche elevata variabilità, anche negativa, conseguenza della secondaria rappresentatività del mercato di quelle zone.

Nel 2022 lo stock residenziale (intero patrimonio edilizio) della provincia di Venezia consisteva in 463.916 unità immobiliari, con un incremento dello 0,38% circa, +1.757 unità rispetto alle 462.159 del 2021; l'incremento annuo si attesta su quello registrato nel 2021, notevolmente inferiore all'incremento medio di 3.508 unità relativo al periodo 2004-2020. Per quanto riguarda la città di Venezia, nel 2022 il patrimonio edilizio residenziale contava 61.188 unità immobiliari, 202 in più delle 60.986 unità del 2021, con un incremento di poco superiore allo 0,3%.

La superficie totale normalizzata media (STN) del totale delle unità immobiliari oggetto di transazione dell'intera provincia, è risultata pari a 126,8 m<sup>2</sup> con una differenza di -1,3 m<sup>2</sup> rispetto al 2021, quando si registrava un incremento di 0,7 m<sup>2</sup> rispetto a quella del 2020. Nel 2022 la STN delle unità oggetto di transazione nel solo capoluogo è risultata pari a 111,7 m<sup>2</sup> con un decremento di 1,8 m<sup>2</sup>; nel 2021 era stata di 113,5 m<sup>2</sup>, con una crescita di 3,4 m<sup>2</sup> rispetto al 2020, anno in cui la STN era risultata pari a 110,1 m<sup>2</sup>.

Nel 2022 le quotazioni dell'intera provincia hanno subito rispetto al 2021, una crescita dell'1,5%; per Venezia la quotazione media del tipo edilizio residenziale è risultata pari a 1.584 €/m<sup>2</sup>, con un +2,1% rispetto al dato del 2021 in cui risultava pari a 1.572 €/m<sup>2</sup>.



## La provincia – Vicenza

Figura 38: Macroaree provinciali di Vicenza

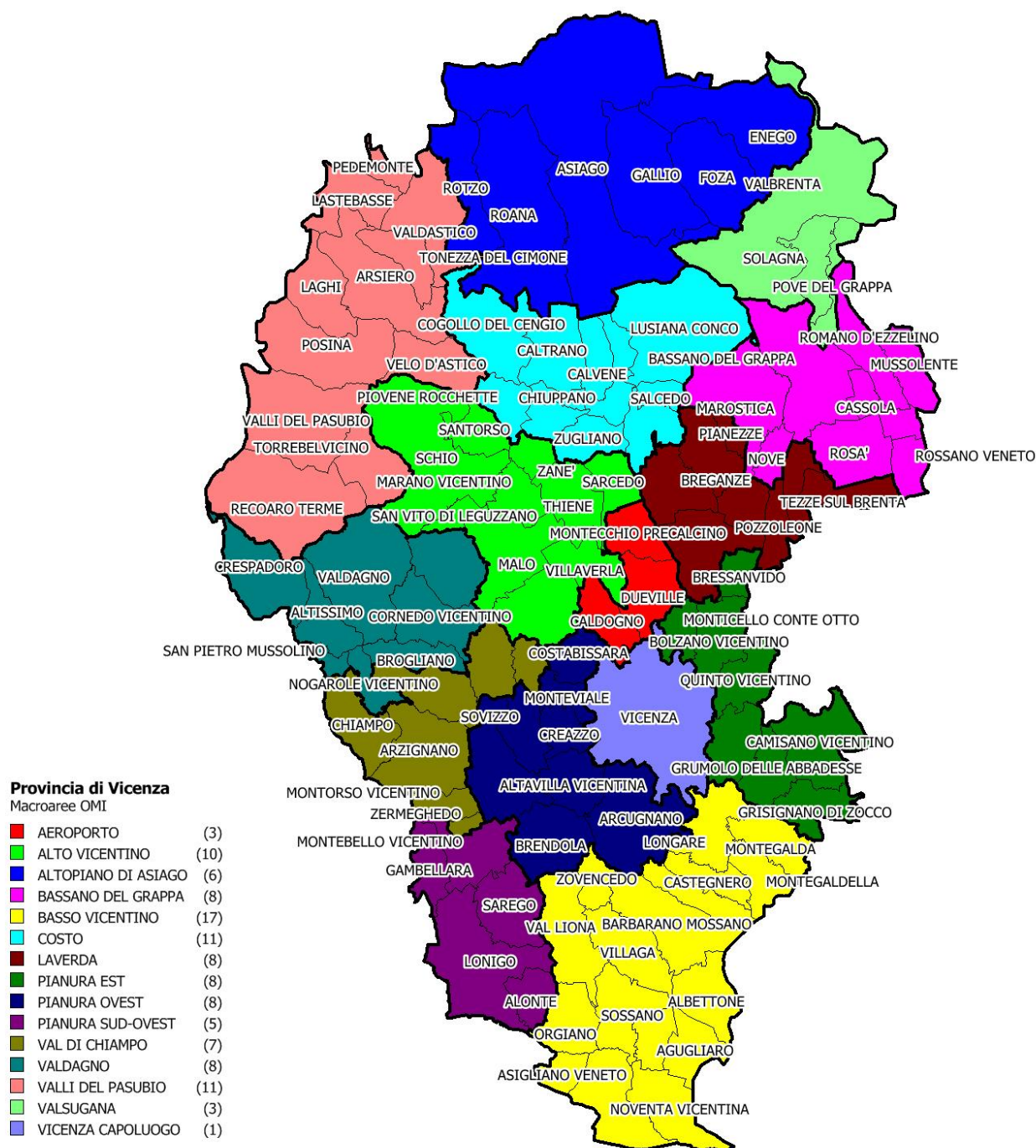




Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN per macroarea
AEROPORTO	327	-10,6%	2,3%	-0,28	2,9%
ALTO VICENTINO	1.617	4,5%	2,6%	0,10	14,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	773	2,9%	2,7%	0,07	6,8%
BASSANO DEL GRAPPA	1.365	-6,2%	2,3%	-0,16	11,9%
BASSO VICENTINO	585	-9,0%	2,1%	-0,21	5,1%
COSTO	521	5,5%	2,0%	0,11	4,6%
LAVERDA	450	9,2%	2,1%	0,16	3,9%
PIANURA EST	748	5,7%	2,8%	0,13	6,5%
PIANURA OVEST	1.096	-0,5%	2,9%	-0,03	9,6%
PIANURA SUD-OVEST	420	-6,0%	2,6%	-0,18	3,7%
VAL DI CHIAMPO	630	2,0%	2,3%	0,04	5,5%
VALDAGNO	554	0,2%	2,0%	0,00	4,8%
VALLI DEL PASUBIO	429	22,9%	2,2%	0,42	3,8%
VALSUGANA	121	-21,5%	1,6%	-0,43	1,1%
VICENZA CAPOLUOGO	1.795	4,0%	2,9%	0,10	15,7%
<b>VICENZA</b>	<b>11.430</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,01</b>	<b>100,0%</b>

Figura 39: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluoghi

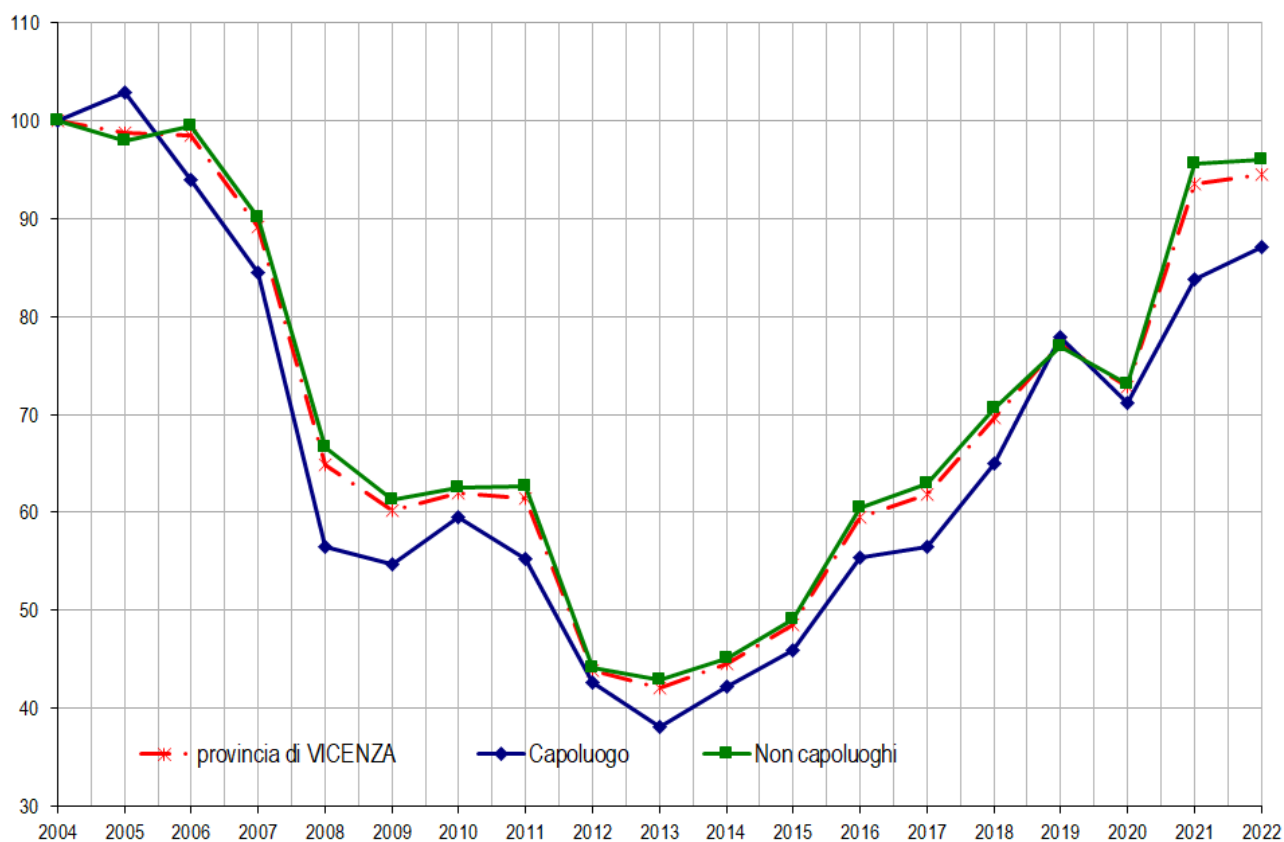


Figura 40: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

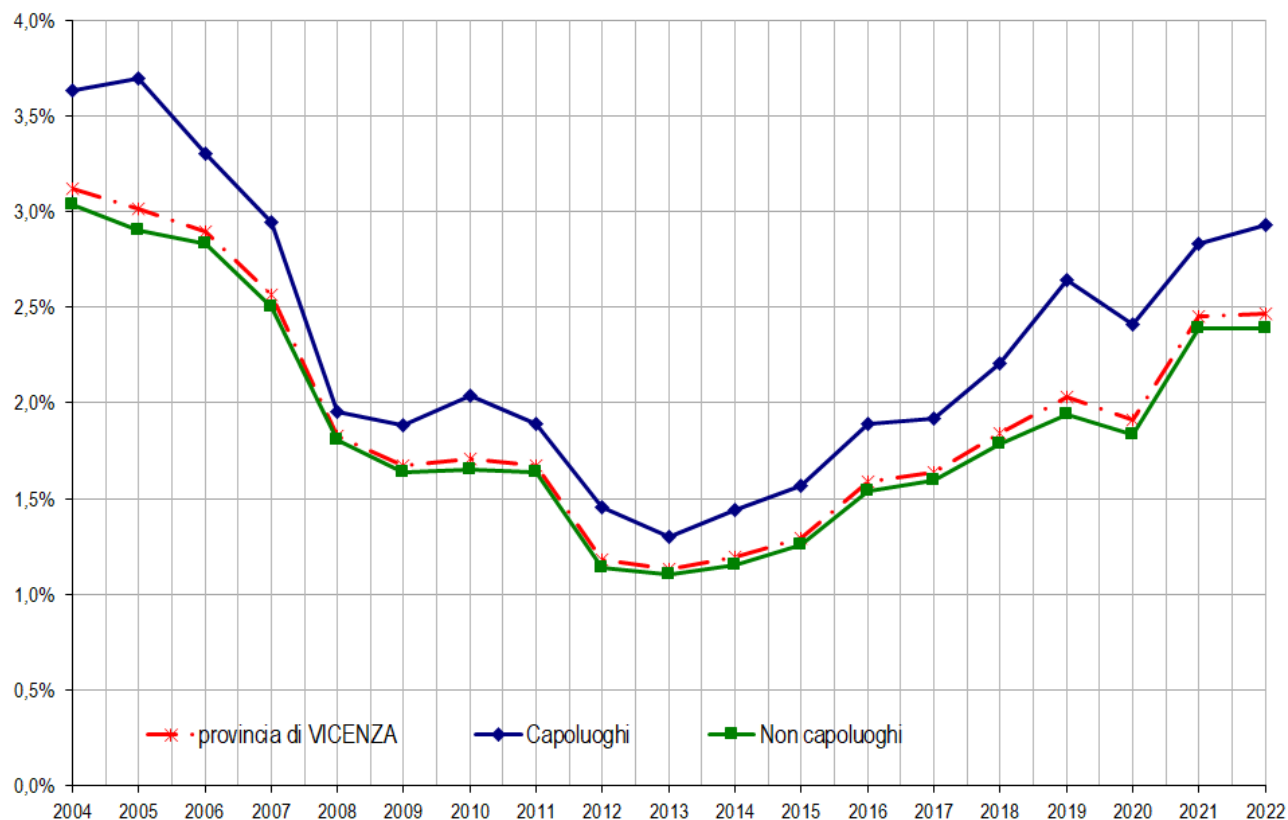
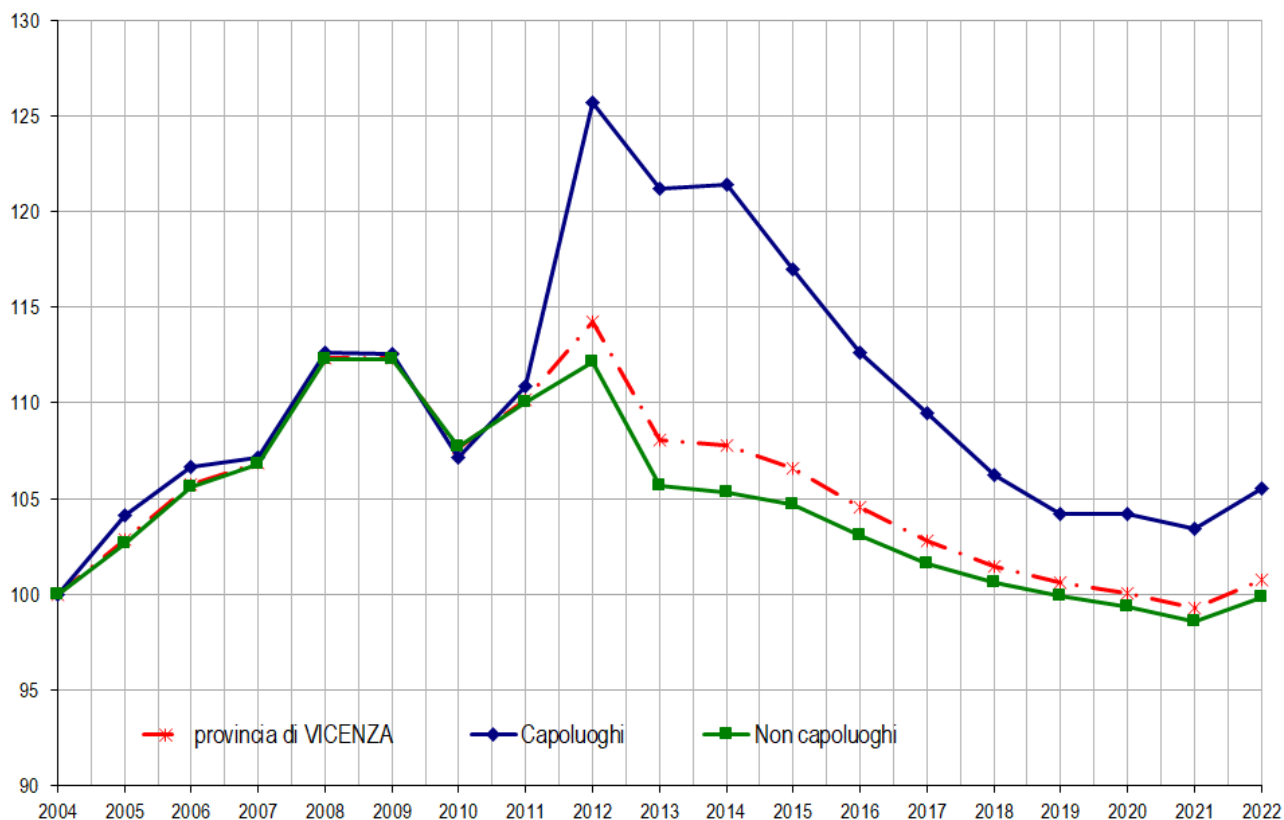


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
AEROPORTO	1.281	0,9%
ALTO VICENTINO	1.274	1,8%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.602	4,0%
BASSANO DEL GRAPPA	1.265	2,5%
BASSO VICENTINO	1.077	1,2%
COSTO	1.107	-2,3%
LAVERDA	1.199	0,4%
PIANURA EST	1.230	0,9%
PIANURA OVEST	1.288	0,6%
PIANURA SUD-OVEST	1.196	0,6%
VAL DI CHIAMPO	1.259	1,7%
VALDAGNO	1.239	0,9%
VALLI DEL PASUBIO	1.143	0,6%
VALSUGANA	1.013	-0,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.584	2,1%
<b>VICENZA</b>	<b>1.293</b>	<b>1,5%</b>

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





## Il comune – Vicenza

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – comune di Vicenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	NUCLEO CENTRALE STORICO	103	-7,2%	2,60%	1.487	-5,0% <sup>(1)</sup>
B2	RESIDENZIALE ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO	115	-14,6%	2,49%	1.806	-4,3%
C1	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE	567	3,2%	3,14%	1.609	3,4%
C2	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO: MONTE BERICO	7	-41,8%	2,33%	2.178	2,5%
D1	SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)	47	-14,1%	1,81%	1.369	3,3%
D2	SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIOX, CA' BALBI, SETTECA'	463	4,6%	3,04%	1.377	-9,7%
D3	AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, AREA NORD VIALE DIAZ	371	25,1%	3,34%	1.343	2,3%
D4	ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST	22	84,2%	4,40%	1.588	2,4%
R1	TERRITORIO AGRICOLO A NORD (TRA S.S. DEL PASUBIO E S.S. POSTUMIA)	18	-17,0%	1,86%	1.325	1,9%
R2	TERRITORIO AGRICOLO A OVEST	6	-52,5%	0,91%	1.300	2,0%
R3	TERRITORIO AGRICOLO SUD (TRA RIVIERA BERICA E S. AGOSTINO)	23	70,4%	3,35%	1.558	-0,3%
R4	TERRITORIO AGRICOLO A EST	28	109,9%	2,85%	1.519	2,1%
R5	TERRITORIO AGRICOLO A SUD-EST	19	-62,0%	1,35%	1.325	1,9%
nd <sup>(2)</sup>	ND	5	-	-	-	-
<b>VICENZA</b>		<b>1.795</b>	<b>4,00%</b>	<b>2,93%</b>	<b>1.486</b>	<b>-1,5%</b>

<sup>(1)</sup> La flessione più marcata di talune quotazioni medie di zona rispetto al dato omologo del 2021 (cfr. "Focus anno 2021"), si spiega nell'incremento apportato alla varietà dei dati immobiliari della BDQ OMI, integrati con le quotazioni delle "abitazioni di tipo economico", in alcuni casi completi di tutti stati immobiliari da Ottimo a Scadente.

<sup>(2)</sup> La zona non associata "nd" riporta i valori del NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del comune. Per le quotazioni è possibile che alcune zone non siano valorizzate, come ad esempio zone rurali industriali etc. In questo caso nella tabella delle zone è presente il valore "nd" (non disponibile).



## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo .....	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione .....	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione .....	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1) .....	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia .....	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 12: Macroaree urbane di Venezia .....	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI .....	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI .....	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI .....	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno .....	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	26
Figura 20: Zone OMI di Belluno .....	27
Figura 21: Macroaree provinciali di Padova .....	30
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	31
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	31
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	32
Figura 25: Macroaree provinciali di Rovigo .....	36
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	37
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	37
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	38
Figura 29: Macroaree provinciali di Treviso .....	41
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	42
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	42
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	43
Figura 33: Zone OMI di Treviso .....	44
Figura 34: Macroaree provinciali di Verona .....	46
Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	47
Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	47
Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	48
Figura 38: Macroaree provinciali di Vicenza .....	51
Figura 39: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	52
Figura 40: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	53

Figura 41: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	54
--	----



## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	9
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca .....	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido .....	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma .....	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori.....	22
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media - zone OMI .....	28
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova.....	33
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo.....	39
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – zone OMI.....	44
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona .....	49
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – comune di Vicenza.....	55