

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014
Settore residenziale

UDINE

a cura dell'Ufficio Provinciale di UDINE

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **UDINE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Udine**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Udine	14
5	Note metodologiche	15

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella regione Friuli Venezia Giulia, nelle province di Gorizia (25 comuni) e Trieste (6 comuni) ed in alcuni comuni della provincia di Udine (13¹ comuni su 136 totali) vige l'istituto del Libro Fondiario (Sistema Tavolare). I dati relativi al numero di transazioni normalizzate (NTN) di questi comuni sono disponibili solo dal I semestre 2009; pertanto non è stato possibile elaborare i dati storici provinciali e regionali per detti indici.

Per quanto riguarda le quotazioni medie si evidenzia che, contrariamente a quanto attiene ai dati della provincia di Udine, relativamente alle province di Gorizia e Trieste sono disponibili solo dal 2008, per cui per le predette province e, conseguentemente, per l'intera regione anche in questo caso non è stato possibile elaborare la serie storica.

¹ Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo al Torre-Tapogliano, Cervignano del Friuli, Chiopris Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Ruda, San Vito al Torre, Tarvisio, Terzo d'Aquileia, Villa Vicentina e Visco.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Gorizia	495	-18,5%	0,23%	89	-29,6%	0,12%	407	-15,6%	0,29%
Pordenone	991	-5,7%	0,46%	205	-8,6%	0,29%	786	-4,9%	0,56%
Trieste	1.155	-6,1%	0,54%	1.011	-10,3%	1,41%	144	40,0%	0,10%
Udine	2.195	10,2%	1,03%	538	14,5%	0,75%	1.658	8,9%	1,17%
Friuli Venezia Giulia	4.837	-0,9%	2,27%	1.842	-5,4%	2,56%	2.995	2,1%	2,12%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Gorizia	1.208	-2,3%	nd	1.142	-2,1%	nd	1.229	-2,3%	nd
Pordenone	916	-0,3%	102,6	1.134	-1,6%	89,5	873	0,0%	106,7
Trieste	1.911	-2,6%	nd	1.905	-2,6%	nd	1.954	-2,2%	nd
Udine	1.090	-0,4%	117,3	1.314	-0,9%	97,5	1.043	-0,3%	124,0

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Gorizia	1.085	-3,2%	1,30%	193	-19,1%	0,94%	892	1,1%	1,41%
Pordenone	1.976	-5,9%	1,20%	409	-3,3%	1,49%	1.567	-6,6%	1,14%
Trieste	2.380	0,6%	1,67%	2.052	-6,0%	1,64%	329	79,6%	1,89%
Udine	4.250	6,2%	1,29%	1.024	7,5%	1,79%	3.226	5,7%	1,19%
Friuli Venezia Giulia	9.691	1,1%	1,35%	3.677	-3,1%	1,60%	6.015	3,8%	1,23%
Italia	421.336	3,5%	1,24%	144.118	7,1%	1,56%	277.218	1,8%	1,12%



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

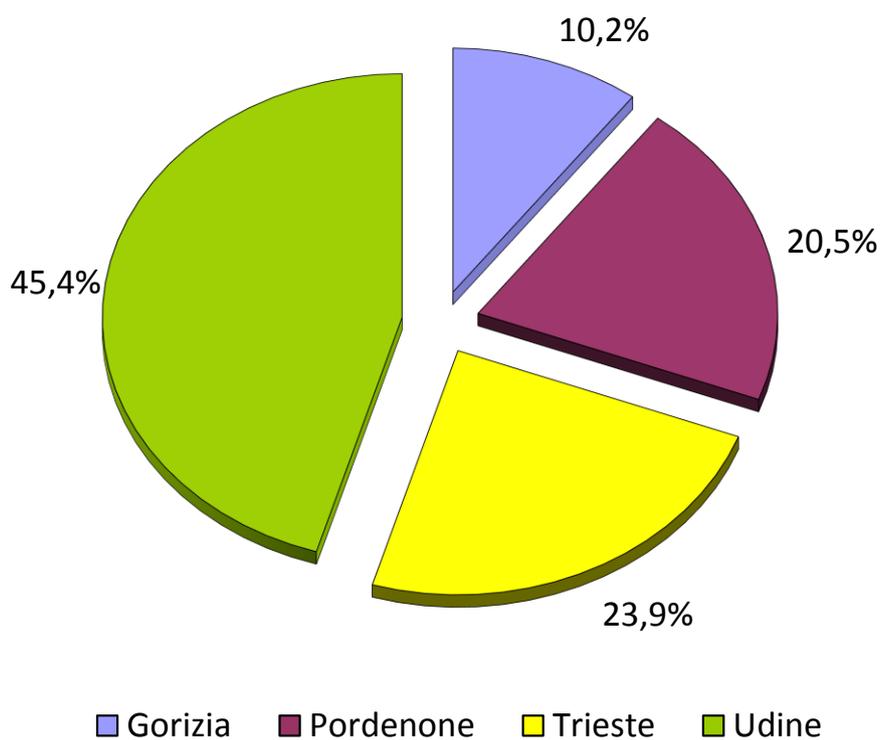


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

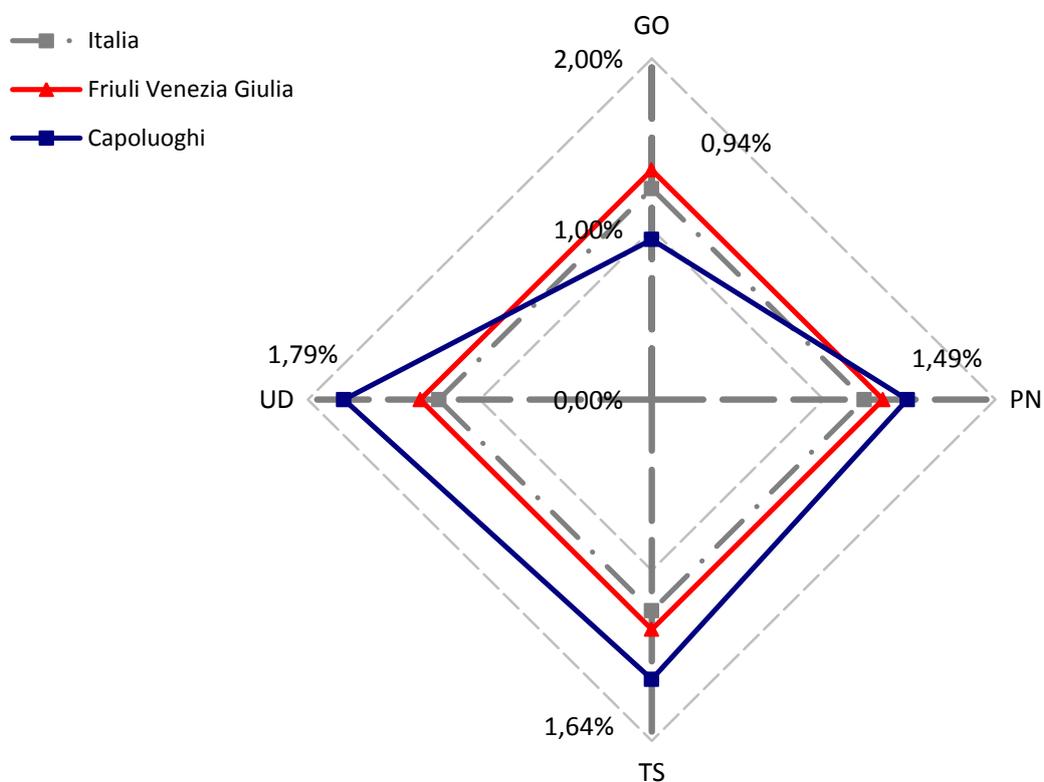
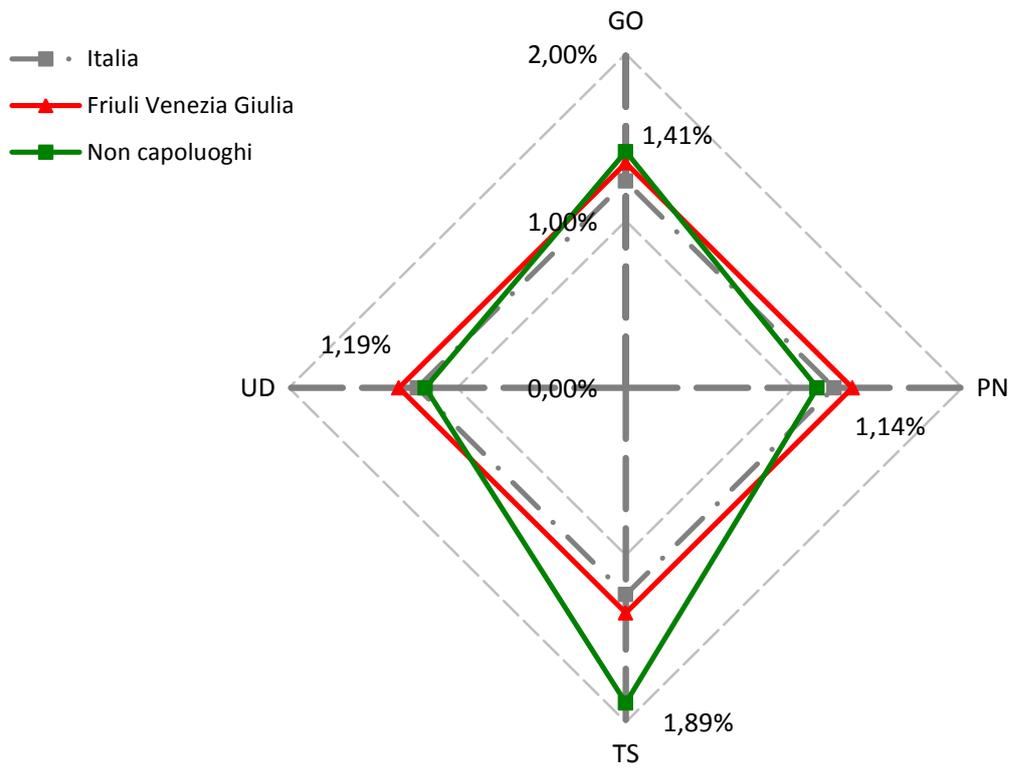


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 4: Macroaree provinciali Udine

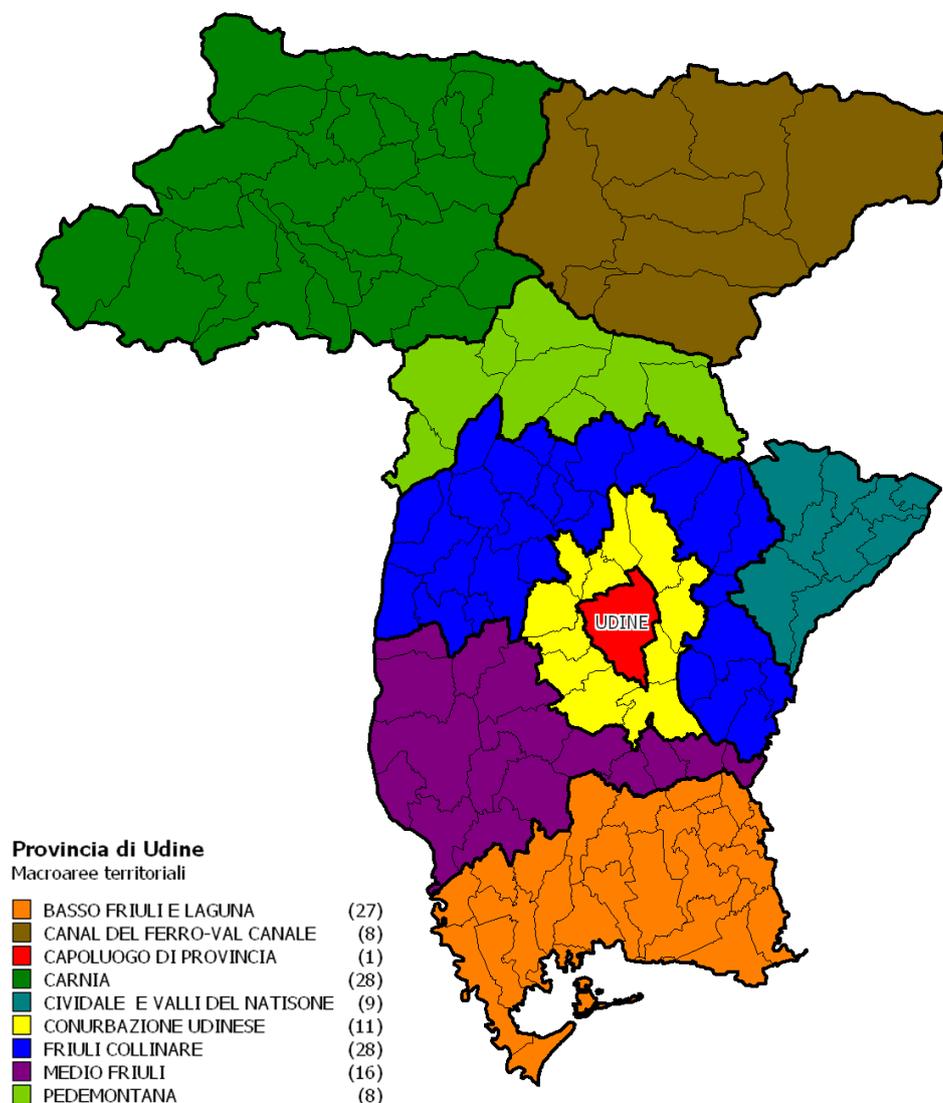


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
BASSO FRIULI	524	13,8%	23,86%	1.536	0,6%	149,5
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	54	-8,3%	2,48%	908	-0,3%	110,3
CARNIA	126	9,5%	5,74%	789	-1,4%	109,6
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	60	-0,5%	2,73%	856	-1,6%	113,2
CONURBAZIONE UDINESE	270	-1,1%	12,32%	951	-0,2%	113,7
FRIULI COLLINARE	358	17,9%	16,30%	793	-1,4%	105,5
MEDIO FRIULI	205	8,6%	9,32%	872	-0,5%	118,9
PEDEMONTANA	61	-1,8%	2,76%	749	-0,7%	98,2
UDINE CAPOLUOGO	538	14,5%	24,50%	1.314	-0,9%	97,5
Udine Provincia	2.195	10,2%	100,00%	1.090	-0,4%	117,3

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
BASSO FRIULI	1.038	9,9%	1,35%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	131	22,0%	1,07%
CARNIA	241	8,6%	0,76%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	110	-18,4%	1,01%
CONURBAZIONE UDINESE	546	-1,7%	1,44%
FRIULI COLLINARE	671	9,4%	1,17%
MEDIO FRIULI	379	8,6%	1,19%
PEDEMONTANA	113	-11,8%	0,91%
UDINE CAPOLUOGO	1.024	7,5%	1,79%
Udine Provincia	4.250	6,2%	1,29%

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

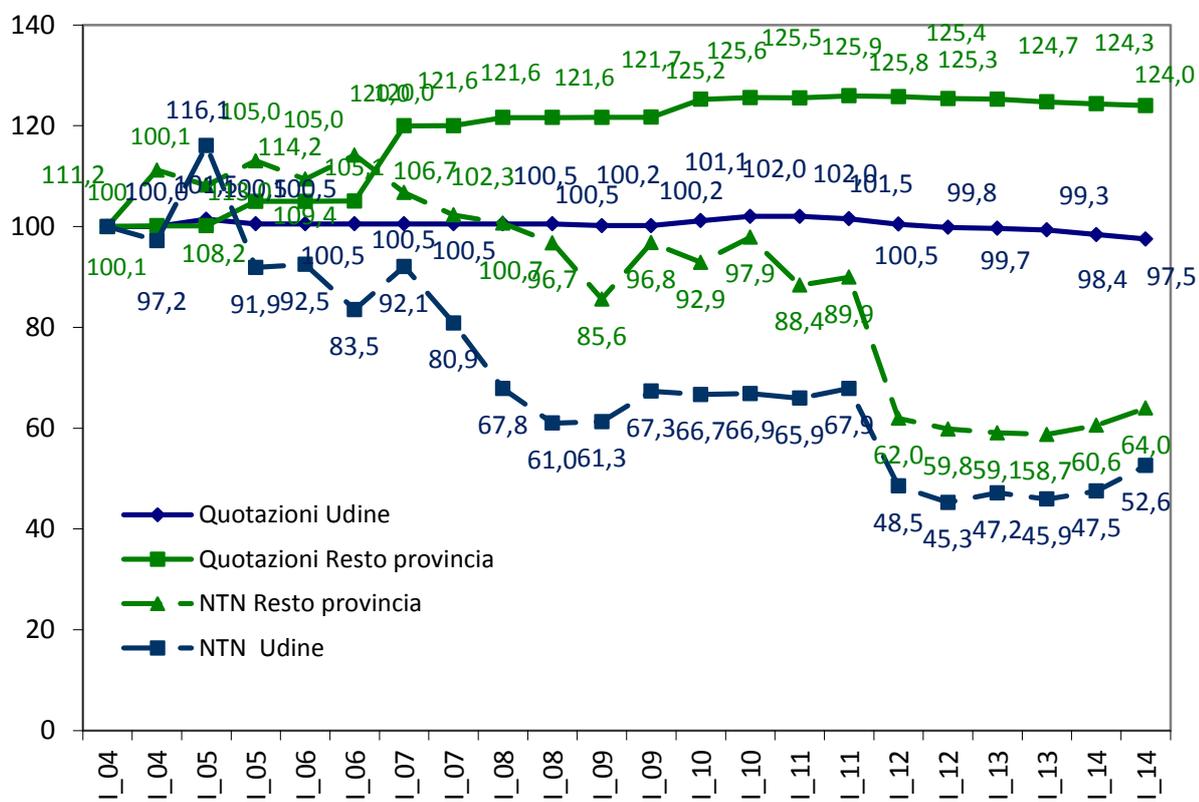




Figura 6: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

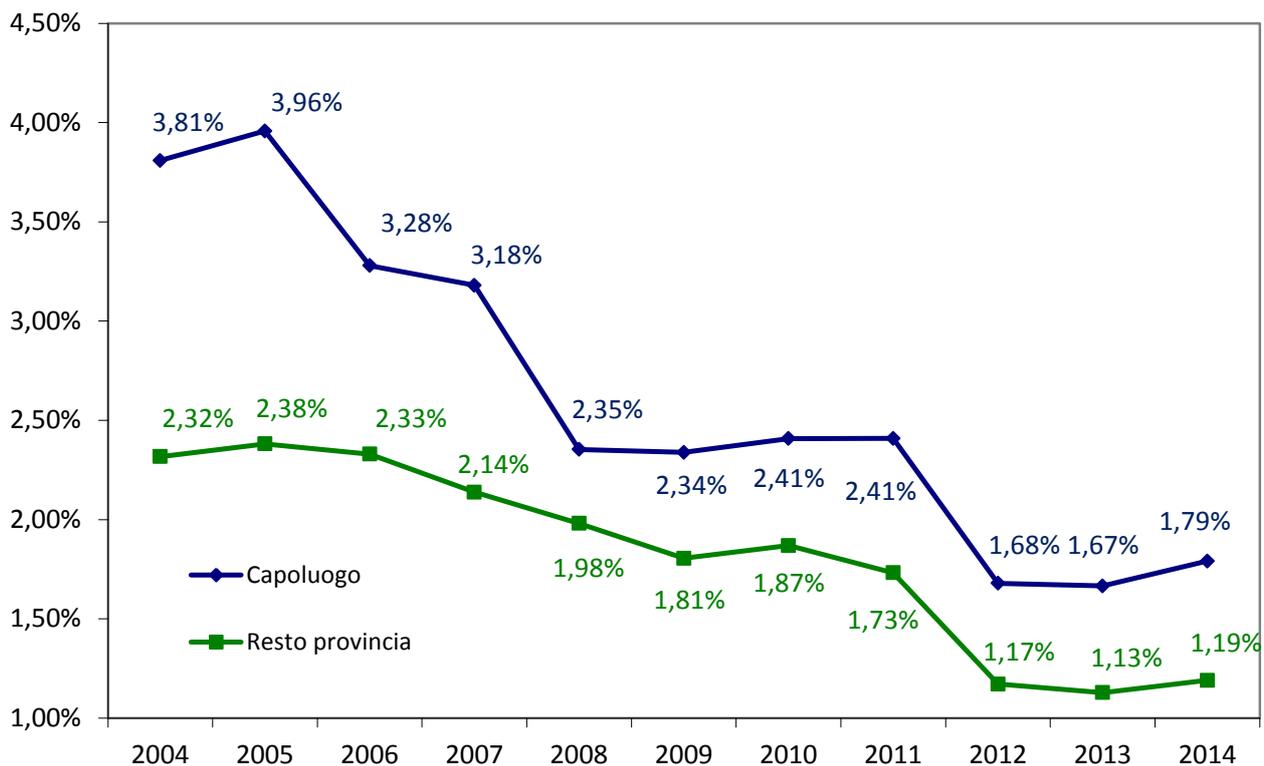


Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

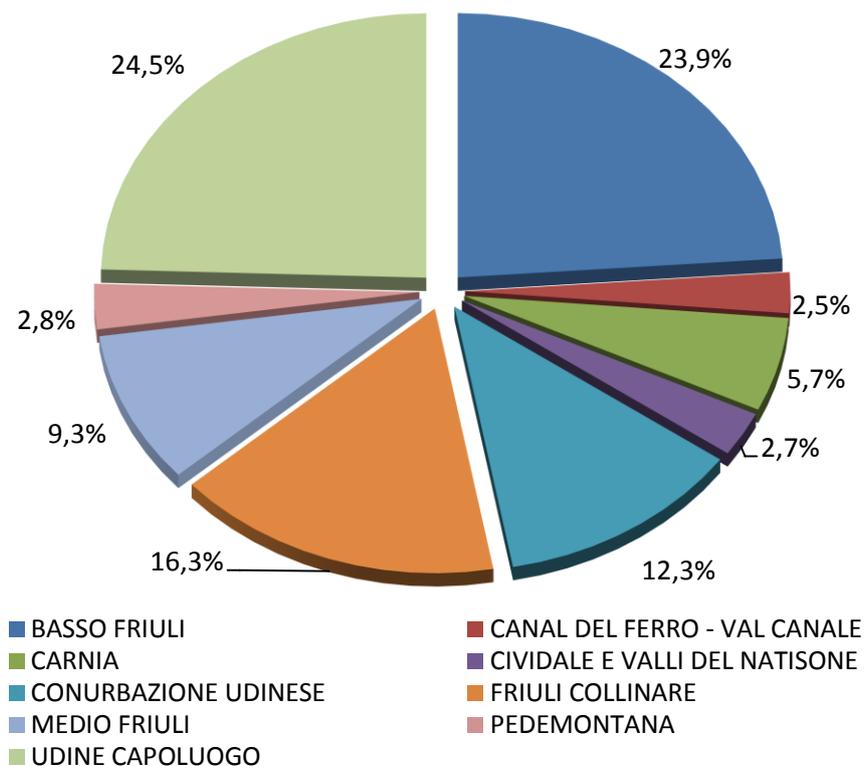




Figura 8: IMI 2014 per macroaree provinciali

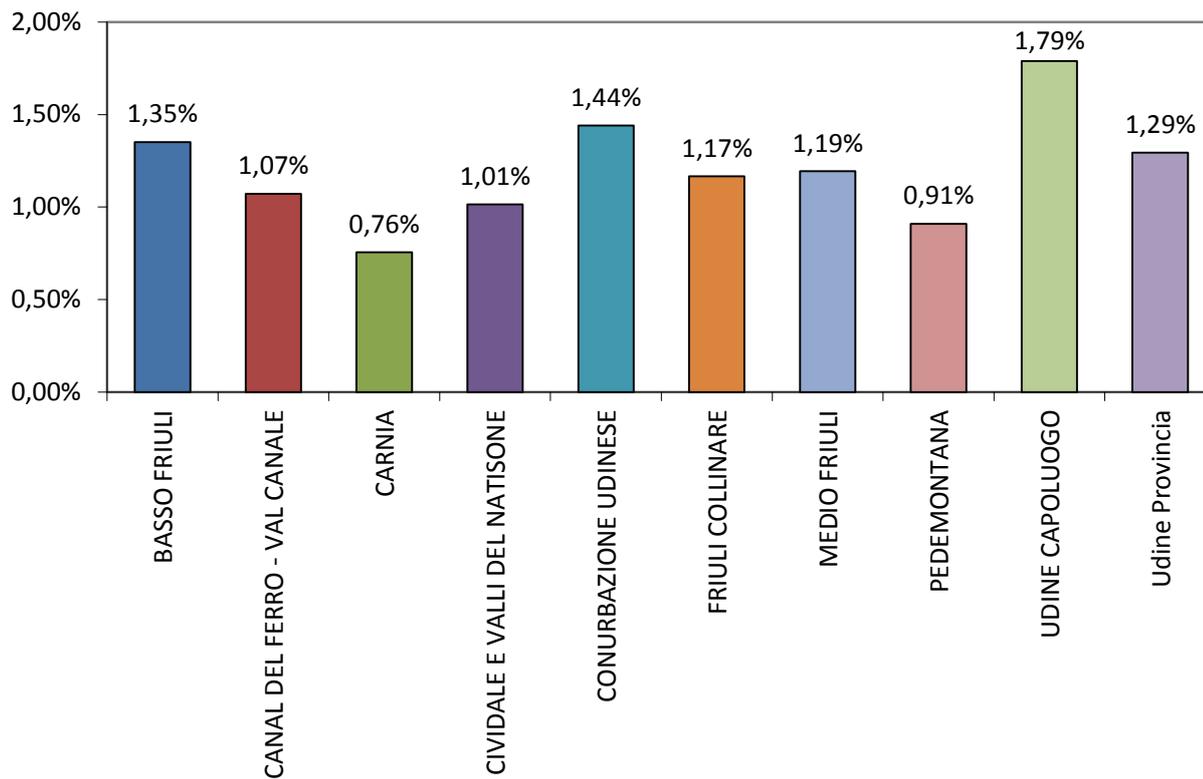


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO FRIULI

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
AIELLO DEL FRIULI	5	-52,4%	0,23%	1,42%	785	-1,6%	0,72
AQUILEIA	12	100,0%	0,55%	1,49%	823	0,4%	0,76
BAGNARIA ARSA	9	168,1%	0,39%	1,35%	785	-1,6%	0,72
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	0	nd	0,00%	nd	728	0,0%	0,67
CARLINO	8	-15,8%	0,36%	1,30%	718	-5,4%	0,66
CASTIONS DI STRADA	13	140,9%	0,58%	1,30%	785	-1,6%	0,72
CERVIGNANO DEL FRIULI	44	-25,9%	2,02%	1,78%	906	1,9%	0,83
FIUMICELLO	19	25,4%	0,84%	1,22%	741	-3,9%	0,68
GONARS	9	74,1%	0,41%	0,74%	775	-1,9%	0,71
LATISANA	89	42,7%	4,06%	1,80%	1.193	2,5%	1,09
LIGNANO SABBIAADORO	198	20,5%	9,03%	1,43%	2.821	1,4%	2,59
MARANO LAGUNARE	10	52,2%	0,43%	0,93%	1.240	-0,8%	1,14
MUZZANA DEL TURGNANO	5	72,3%	0,24%	0,83%	720	-5,8%	0,66
PALAZZOLO DELLO STELLA	9	0,9%	0,41%	0,93%	723	-5,3%	0,66
PALMANOVA	28	-22,9%	1,28%	1,41%	925	3,4%	0,85
POCENIA	4	8,7%	0,16%	0,39%	720	-5,8%	0,66
PORPETTO	7	-7,1%	0,30%	0,93%	718	-5,4%	0,66
PRECENICCO	5	0,0%	0,20%	1,56%	756	-3,5%	0,69
RONCHIS	4	-33,3%	0,18%	0,76%	720	-5,8%	0,66
RUDA	4	-58,8%	0,16%	0,99%	718	-5,4%	0,66
SAN GIORGIO DI NOGARO	27	54,3%	1,21%	1,30%	804	-0,3%	0,74
SAN VITO AL TORRE	5	77,7%	0,24%	1,14%	718	-5,3%	0,66
TERZO DI AQUILEIA	5	-53,3%	0,21%	1,47%	741	-3,9%	0,68
TORVISCOSA	3	nd	0,14%	0,33%	718	-5,4%	0,66
VILLA VICENTINA	3	50,0%	0,14%	0,87%	741	-3,9%	0,68
VISCO	2	-33,3%	0,09%	1,78%	718	-5,4%	0,66
BASSO FRIULI	524	13,8%	23,86%	1,35%	1.536	0,6%	1,41

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CANAL DEL FERRO - VAL CANALE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CHIUSAFORTE	8	70,7%	0,35%	1,01%	679	6,8%	0,62
DOGNA	2	nd	0,09%	1,22%	582	-1,2%	0,53
MALBORGHETTO-VALBRUNA	7	75,0%	0,32%	0,86%	871	6,4%	0,80
MOGGIO UDINESE	7	116,7%	0,30%	0,71%	753	-1,0%	0,69
PONTEBBA	5	290,6%	0,23%	0,80%	753	-1,7%	0,69
RESIA	4	267,0%	0,17%	0,45%	586	0,5%	0,54
RESIUTTA	1	nd	0,05%	0,36%	586	0,5%	0,54
TARVISIO	22	-52,6%	0,98%	1,51%	1.186	-2,2%	1,09
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	54	-8,3%	2,48%	1,07%	908	-0,3%	0,83

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CARNIA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
AMARO	1	-50,0%	0,05%	0,76%	750	0,2%	0,69
AMPEZZO	8	166,7%	0,36%	1,10%	701	-3,3%	0,64
ARTA TERME	11	40,5%	0,51%	0,94%	775	-1,0%	0,71
CAVAZZO CARNICO	2	100,0%	0,09%	0,68%	566	-1,0%	0,52
CERCIVENTO	1	-72,7%	0,05%	0,26%	566	-1,5%	0,52
COMegliANS	2	300,0%	0,09%	0,24%	701	-3,3%	0,64
ENEMONZO	1	-33,3%	0,05%	0,56%	701	-2,8%	0,64
FORNI AVOLTRI	3	29,0%	0,12%	0,68%	788	-2,5%	0,72
FORNI DI SOPRA	3	-66,7%	0,14%	0,43%	959	0,7%	0,88
FORNI DI SOTTO	3	-23,7%	0,12%	0,36%	701	-3,3%	0,64
LAUCO	3	-25,0%	0,14%	0,82%	566	-1,5%	0,52
LIGOSULLO	0	nd	0,00%	1,34%	518	-6,0%	0,47
OVARO	6	-20,0%	0,27%	0,50%	701	-2,8%	0,64
PALUZZA	5	-6,5%	0,23%	0,43%	701	-3,3%	0,64
PAULARO	3	-40,0%	0,14%	0,32%	701	-3,3%	0,64
PRATO CARNICO	7	-18,8%	0,30%	0,74%	714	-0,9%	0,65
PREONE	3	400,0%	0,11%	0,80%	566	-1,5%	0,52
RAVASCLETTO	7	180,0%	0,32%	0,88%	1.061	2,0%	0,97
RAVEO	1	nd	0,05%	0,45%	566	-1,0%	0,52
RIGOLATO	2	300,0%	0,09%	0,76%	701	-3,3%	0,64
SAURIS	5	-10,0%	0,20%	0,90%	932	0,9%	0,85
SOCCHIEVE	5	-25,0%	0,23%	1,20%	701	-3,3%	0,64
SUTRIO	2	-26,0%	0,10%	0,50%	745	-0,3%	0,68
TOLMEZZO	26	15,2%	1,17%	1,13%	1.039	-1,1%	0,95
TREPPLO CARNICO	1	-60,0%	0,05%	0,33%	656	-5,3%	0,60
VERZEGNIS	2	33,3%	0,09%	0,65%	566	-1,5%	0,52
VILLA SANTINA	13	97,6%	0,60%	1,57%	778	1,5%	0,71
ZUGLIO	2	nd	0,09%	0,57%	566	-1,5%	0,52
CARNIA	126	9,5%	5,74%	0,76%	789	-1,4%	0,72

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CIVIDALE DEL FRIULI	42	5,9%	1,91%	1,29%	1.082	-1,9%	0,99
DRENCHIA	1	49,3%	0,05%	0,47%	505	-3,9%	0,46
GRIMACCO	1	0,0%	0,05%	0,29%	503	-3,7%	0,46
PREPOTTO	1	25,0%	0,06%	0,43%	565	1,5%	0,52
PULFERO	2	-63,6%	0,09%	0,62%	526	-1,9%	0,48
SAN LEONARDO	2	126,0%	0,10%	0,33%	534	-1,0%	0,49
SAN PIETRO AL NATISONE	9	5,9%	0,41%	1,06%	669	1,7%	0,61
SAVOGNA	1	-81,6%	0,03%	0,37%	505	-3,9%	0,46
STREGNA	1	nd	0,05%	1,06%	505	-3,9%	0,46
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	60	-0,5%	2,73%	1,01%	856	-1,6%	0,79

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CONURBAZIONE UDINESE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CAMPOFORMIDO	14	-46,8%	0,63%	1,24%	1.028	-0,3%	0,94
MARTIGNACCO	22	-38,7%	0,98%	1,35%	918	0,8%	0,84
PAGNACCO	17	-45,0%	0,75%	1,29%	868	-6,3%	0,80
PASIAN DI PRATO	36	46,4%	1,66%	1,49%	1.126	-1,3%	1,03
PAVIA DI UDINE	16	63,2%	0,71%	1,24%	800	0,1%	0,73
POVOLETTO	14	26,6%	0,64%	1,04%	764	1,4%	0,70
POZZUOLO DEL FRIULI	34	17,2%	1,55%	1,73%	796	0,0%	0,73
PRADAMANO	30	137,5%	1,34%	2,90%	863	2,1%	0,79
REANA DEL ROIALE	11	-38,2%	0,48%	0,79%	746	0,0%	0,68
REMANZACCO	22	31,3%	0,99%	1,11%	768	2,1%	0,70
TAVAGNACCO	57	-7,9%	2,60%	1,70%	1.197	0,0%	1,10
CONURBAZIONE UDINESE	270	-1,1%	12,32%	1,44%	951	-0,2%	0,87

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FRIULI COLLINARE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARTEGNA	10	899,0%	0,46%	1,12%	706	-2,6%	0,65
ATTIMIS	8	15,8%	0,36%	1,27%	711	-0,7%	0,65
BUJA	18	-22,2%	0,80%	0,99%	711	-5,1%	0,65
BUTTRIO	16	131,0%	0,74%	1,39%	770	-2,6%	0,71
CASSACCO	8	7,1%	0,34%	1,18%	709	-3,4%	0,65
COLLOREDO MONTE ALBANO	3	-65,1%	0,14%	1,01%	738	-1,8%	0,68
CORNO DI ROSAZZO	7	16,7%	0,32%	0,86%	769	-0,2%	0,71
COSEANO	3	50,0%	0,14%	0,86%	768	-2,2%	0,70
DIGNANO	7	62,5%	0,30%	0,80%	772	1,3%	0,71
FAEDIS	14	12,5%	0,61%	1,07%	738	0,3%	0,68
FAGAGNA	20	14,6%	0,91%	1,03%	961	2,4%	0,88
MAGNANO IN RIVIERA	10	900,0%	0,46%	1,75%	706	-2,6%	0,65
MAJANO	19	26,5%	0,85%	1,00%	738	-0,7%	0,68
MANZANO	20	54,4%	0,92%	1,04%	753	-1,9%	0,69
MOIMACCO	4	300,0%	0,18%	1,81%	753	0,6%	0,69
MORUZZO	6	22,2%	0,28%	1,85%	848	6,3%	0,78
NIMIS	13	122,2%	0,61%	1,23%	720	-0,6%	0,66
OSOPPO	6	-10,3%	0,27%	0,79%	711	-2,1%	0,65
PREMARIACCO	15	25,0%	0,68%	1,25%	755	0,8%	0,69
RAGOGNA	17	96,1%	0,77%	1,95%	738	0,5%	0,68
RIVE D'ARCANO	2	-81,8%	0,09%	0,38%	738	-0,4%	0,68
S GIOVANNI AL NATISONE	17	18,6%	0,78%	0,90%	753	1,2%	0,69
SAN DANIELE DEL FRIULI	34	22,2%	1,54%	1,17%	862	-1,7%	0,79
SAN VITO DI FAGAGNA	3	-59,5%	0,11%	0,85%	768	-2,2%	0,70
TARCENTO	40	21,8%	1,82%	1,56%	891	-4,1%	0,82
TORREANO	7	16,7%	0,32%	0,99%	649	-4,1%	0,60
TREPPA GRANDE	10	39,5%	0,46%	1,14%	709	-2,2%	0,65
TRICESIMO	23	-35,2%	1,03%	1,27%	1.006	-2,8%	0,92
FRIULI COLLINARE	358	17,9%	16,30%	1,17%	793	-1,4%	0,73

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIO FRIULI

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BASILIANO	12	-8,0%	0,52%	1,11%	798	-1,1%	0,73
BERTIOLO	10	93,4%	0,44%	1,26%	788	-1,6%	0,72
BICINICCO	7	229,0%	0,30%	1,54%	798	-1,1%	0,73
CAMINO AL TAGLIAMENTO	3	-40,0%	0,14%	0,48%	788	-1,6%	0,72
CHIOPRIS VISCONI	1	-76,0%	0,05%	0,59%	825	0,2%	0,76
CODROIPO	70	-6,7%	3,19%	1,69%	1.073	-0,2%	0,98
FLAIBANO	4	100,0%	0,18%	0,92%	790	-1,5%	0,72
LESTIZZA	10	102,6%	0,46%	1,06%	798	-1,1%	0,73
MERETO DI TOMBA	8	-8,6%	0,36%	0,80%	798	-1,1%	0,73
MORTEGLIANO	26	64,9%	1,17%	1,42%	830	0,5%	0,76
RIVIGNANO TEOR	16	-23,3%	0,73%	1,05%	835	1,3%	0,77
SANTA MARIA LA LONGA	6	95,4%	0,27%	1,10%	798	1,2%	0,73
SEDEGLIANO	9	-15,1%	0,42%	0,80%	790	-1,5%	0,72
TALMASSONS	9	50,0%	0,41%	0,65%	790	-1,5%	0,72
TRIVIGNANO UDINESE	2	-50,0%	0,09%	0,54%	788	-1,6%	0,72
VARMO	13	53,0%	0,57%	1,33%	796	-0,8%	0,73
MEDIO FRIULI	205	8,6%	9,32%	1,19%	872	-0,5%	0,80

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PEDEMONTANA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BORDANO	5	444,0%	0,25%	1,25%	629	-0,4%	0,58
FORGARIA NEL FRIULI	4	-66,9%	0,18%	0,86%	619	-0,4%	0,57
GEMONA DEL FRIULI	30	17,8%	1,36%	0,99%	877	-0,8%	0,80
LUSEVERA	3	37,6%	0,16%	0,64%	619	-1,1%	0,57
MONTENARS	4	nd	0,18%	1,47%	619	-1,1%	0,57
TAIPANA	3	-59,4%	0,15%	1,05%	619	-0,4%	0,57
TRASAGHIS	3	-27,0%	0,14%	0,61%	609	-1,1%	0,56
VENZONE	8	-11,8%	0,34%	0,72%	731	-0,1%	0,67
PEDEMONTANA	61	-1,8%	2,76%	0,91%	749	-0,7%	0,69

4 Mercato del comune di Udine

Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - Udine

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	V.LE EUROPA UNITA, V.LE XXIII MARZO, V.LE TRIESTE, V.LE CACCIA, V.LE LEDRA, V.LE DUODO, V.LE DELLE FERRIERE	1.583	1,21
B2	V.GORGHI, P.ZZA I MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V.ANTONINI, V.COSATTINI, V.DEL GELSO	1.763	1,34
C1	V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA	1.252	0,95
D1	ZONA PERIFERICA A NORD DEL CAPOLUOGO	1.097	0,84
D2	ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO	1.025	0,78
R1	RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE	nd	nd
Udine		1.311²	1,00

² * La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

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 una 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/mq 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>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.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia.....	3
Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi.....	3
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi.....	4
Figura 4: Macroaree provinciali Udine.....	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 6: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali.....	7
Figura 8: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	8

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %.....	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo.....	2
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	5
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	6
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO FRIULI.....	9
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CANAL DEL FERRO - VAL CANALE.....	9
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CARNIA.....	10
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE.....	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CONURBAZIONE UDINESE.....	11
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FRIULI COLLINARE.....	12
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIO FRIULI.....	13
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PEDEMONTANA.....	13
Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - Udine.....	14