



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MARCHE

a cura della
Direzione Regionale Marche (Gianluca Gagliardi - Massimo Lemma)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale Territorio (Novella Mengoni)
Direzione provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio (Paolo Fabi)
Direzione provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio (Giorgio Pirrello)
Direzione provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Provinciale Territorio (Matteo Giovanelli)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

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

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

Indice

| | |
|---|-----------|
| Il mercato immobiliare residenziale della regione | 1 |
| Le compravendite..... | 2 |
| Le dimensioni | 6 |
| Le quotazioni | 7 |
| FOCUS provinciale - Ancona | 9 |
| La provincia – Ancona | 10 |
| Il comune – Ancona | 13 |
| FOCUS provinciale – Ascoli Piceno | 15 |
| La provincia – Ascoli Piceno..... | 16 |
| Il comune – Ascoli Piceno..... | 19 |
| FOCUS provinciale – Fermo | 20 |
| La provincia – Fermo | 21 |
| Il comune – Fermo | 24 |
| FOCUS provinciale - Macerata | 25 |
| La provincia – Macerata | 26 |
| Il comune – Macerata | 29 |
| FOCUS provinciale – Pesaro e Urbino..... | 30 |
| La provincia – Pesaro e Urbino | 31 |
| Il comune capoluogo– Pesaro..... | 34 |
| Indice delle Figure | 35 |
| Indice delle Tabelle..... | 36 |

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Le elaborazioni dei dati del mercato immobiliare delle abitazioni relativi al 2019 hanno consentito di illustrare, nelle statistiche della Regione Marche, composizione e dinamiche del mercato residenziale.

L'analisi è riferita, oltre che alla realtà regionale, anche alle province e città capoluogo.

Per ogni singola realtà provinciale sono state costituite delle macroaree. Queste sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee, consentendo di sintetizzare l'andamento del mercato. Il capoluogo costituisce da solo una macroarea.

Le analisi del mercato immobiliare residenziale condotte sui dati relativi al 2019 indicano e confermano il *trend* positivo degli scambi.

Il numero di compravendite infatti, rappresentato dall'indice NTN (numero di transazioni normalizzate), ha avuto una crescita prossima al 7%, rafforzando un *trend* positivo iniziato nel 2014 e rallentato solo nel 2017 a causa degli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria a partire da agosto 2016.

Anche con riguardo alla dinamicità del mercato immobiliare rappresentato dall'IMI (Intensità Mercato Immobiliare), i dati evidenziano un incremento del 9%. L'IMI infatti rappresenta quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo *stock* immobiliare presente in un determinato territorio.

La distribuzione del numero di transazioni nei comuni della regione (Figura 4), evidenzia come tale dato è concentrato maggiormente lungo la fascia costiera. Il Comune di Ancona ha l'indice NTN più elevato della Regione Marche, seguito dai Comuni di Pesaro, Fano, Senigallia e San Benedetto del Tronto.

Analogamente al Numero di Transazioni Normalizzate, anche la distribuzione dell'indice IMI (Figura 5) conferma la maggior dinamicità dei comuni costieri rispetto all'entroterra.

Le dimensioni medie delle abitazioni compravendute nel corso del 2019, rappresentate dal parametro STN che è la somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita, risultano pressoché invariate rispetto all'anno precedente a livello provinciale mentre, nei comuni capoluogo, subiscono un leggero incremento.

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² fino a 85 m², da 85 m² fino a 115 m², da 115 m² fino a 145 m², oltre 145 m²); appare evidente che le tipologie maggiormente scambiate sono da 50 m² a 85 m² (3.477 NTN) e da 85 m² a 115 m² (3.847 NTN).

In contrapposizione all'aumento delle transazioni, le quotazioni medie continuano ad avere, pur se minimale, un *trend* negativo, con una diminuzione dei valori dell'1% circa in ambito regionale. Analizzando la serie storica delle quotazioni indicata in Figura 6, dopo la crescita protratta fino al 2008 ed il successivo periodo di stabilità, dal 2011 la tendenza è stata costantemente in diminuzione. Il grafico evidenzia come il numero indice per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo è arrivato a coincidere, annullando così le differenze.

Nella Figura 7 sono rappresentati i differenziali dei valori medi comunali rispetto alla media nazionale. Si nota la distribuzione dei valori medi più elevati lungo la fascia costiera mentre l'entroterra fino alle zone più montane presenta quotazioni inferiori alla media nazionale.

Si evidenzia come i dati statistici, con riferimento alle Province di Macerata e Ascoli Piceno, risentano degli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria a partire da agosto 2016.

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/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

| Provincia | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|-----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Ancona | 4.408 | 3,2% | 33,8% | 1,68% | 0,05 |
| Ascoli Piceno | 1.762 | 6,2% | 13,5% | 1,45% | 0,08 |
| Fermo | 1.148 | 13,1% | 8,8% | 1,19% | 0,13 |
| Macerata | 2.517 | 9,4% | 19,3% | 1,34% | 0,11 |
| Pesaro e Urbino | 3.213 | 8,8% | 24,6% | 1,58% | 0,13 |
| MARCHE | 13.047 | 6,9% | 100,0% | 1,50% | 0,09 |

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

| Capoluogo | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|-----------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Ancona | 1.197 | 8,7% | 36,6% | 2,26% | 0,18 |
| Ascoli Piceno | 359 | 1,5% | 11,0% | 1,38% | 0,02 |
| Fermo | 343 | 19,2% | 10,5% | 1,60% | 0,26 |
| Macerata | 387 | 0,3% | 11,8% | 1,69% | 0,00 |
| Pesaro e Urbino | 982 | 9,5% | 30,1% | 2,03% | 0,17 |
| MARCHE | 3.268 | 8,0% | 100,0% | 1,91% | 0,14 |

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

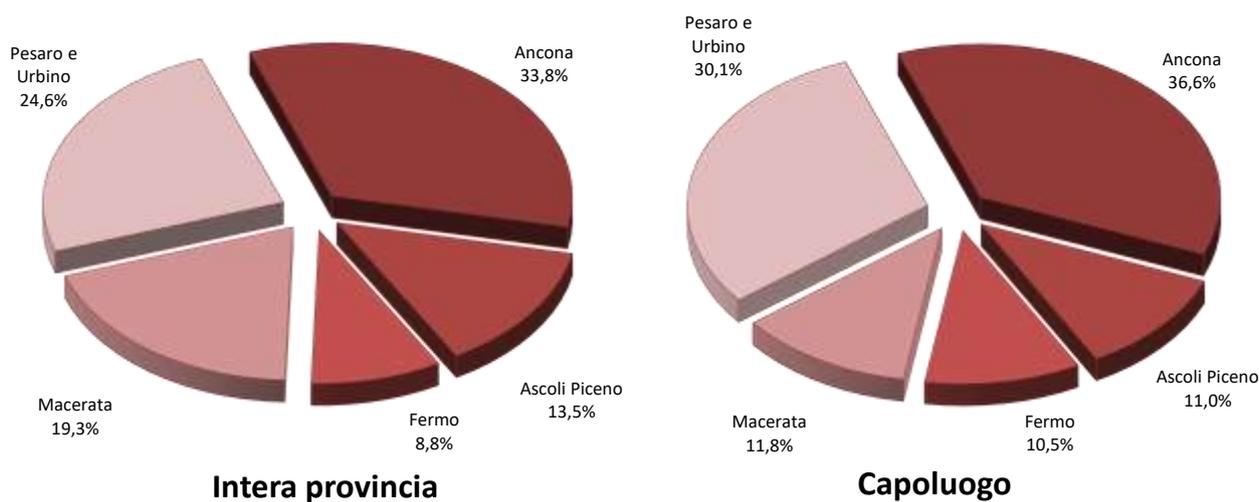


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

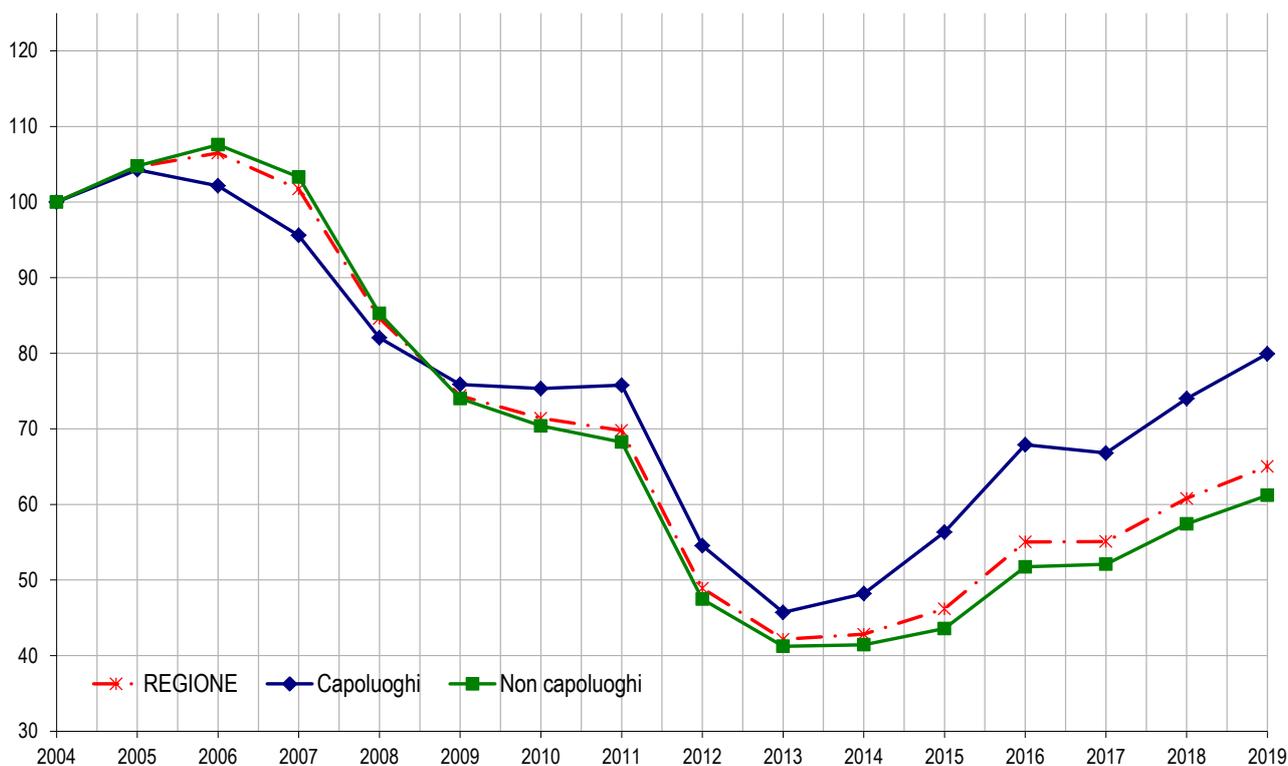


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

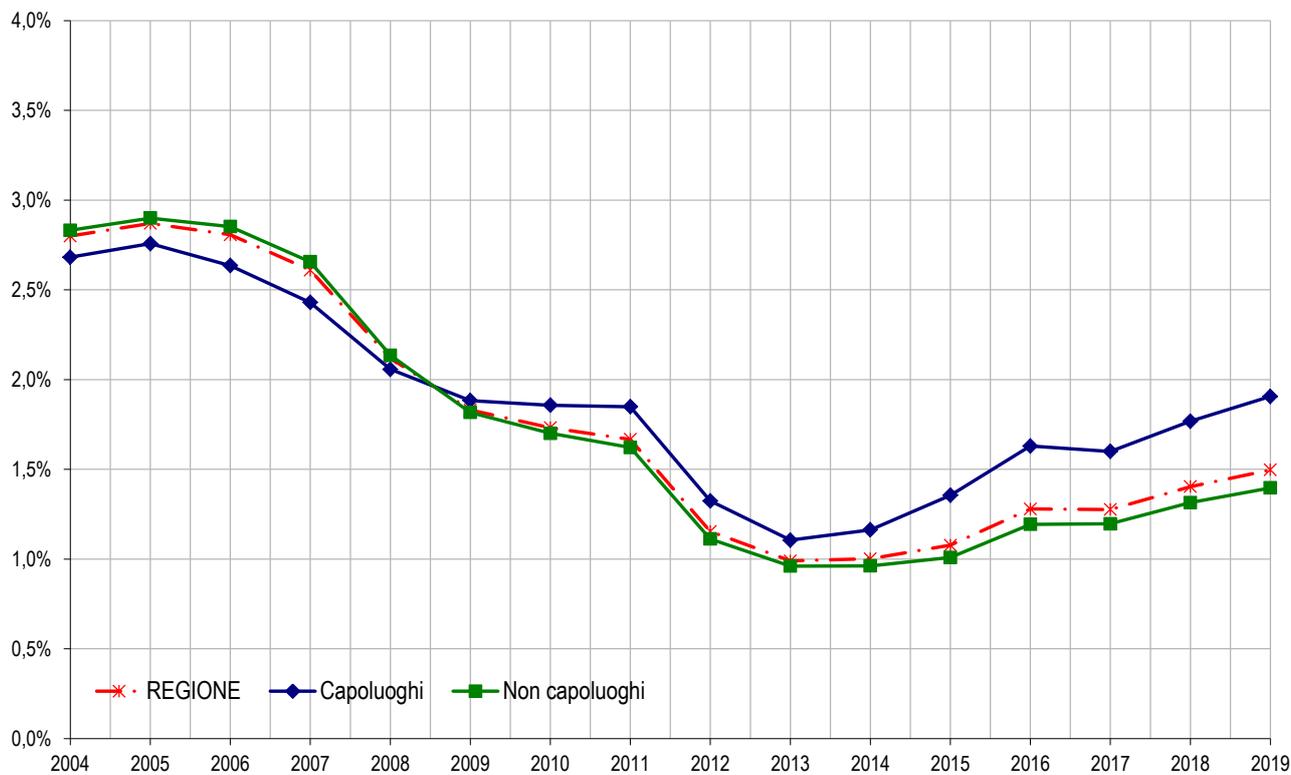


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

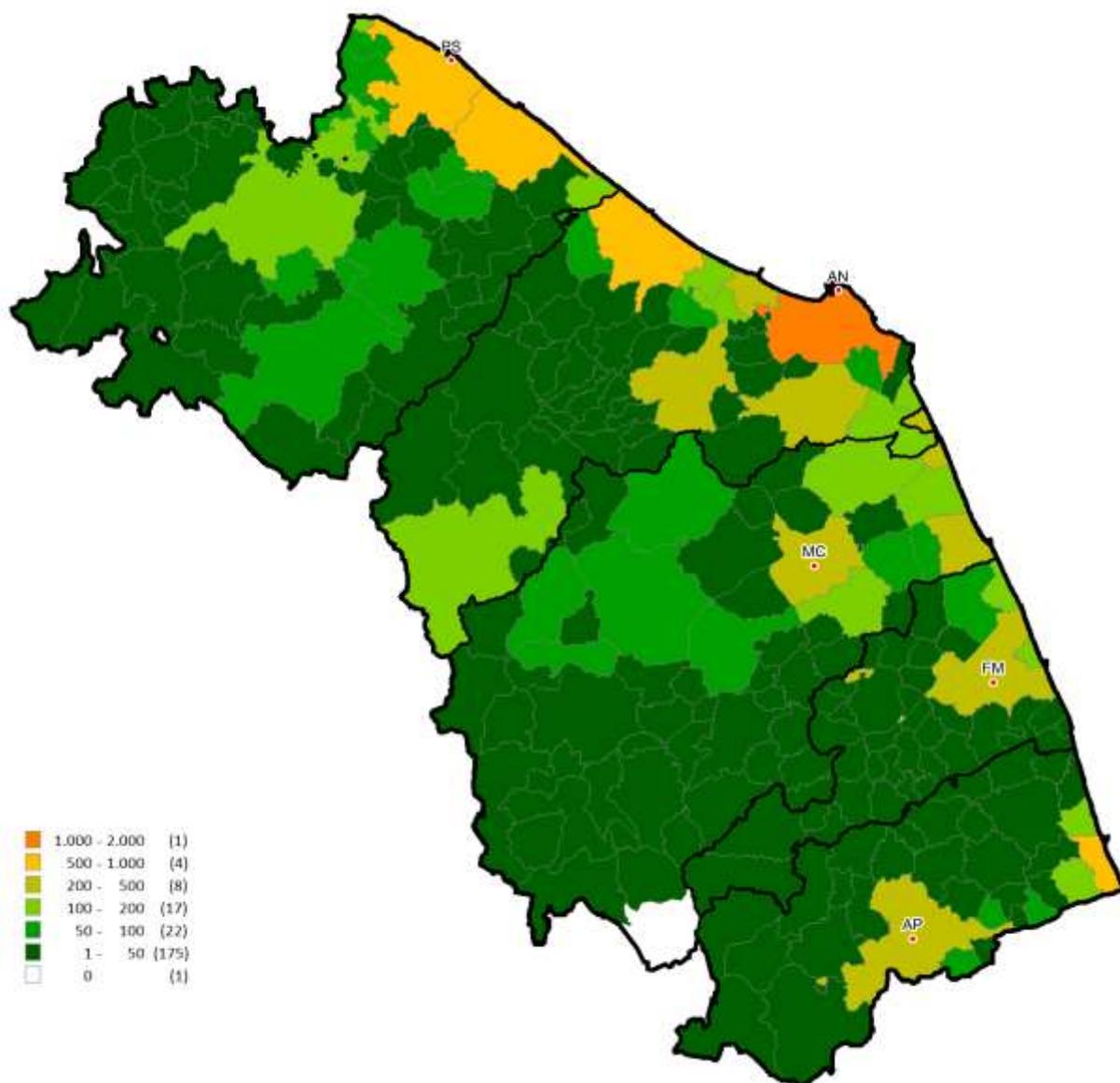
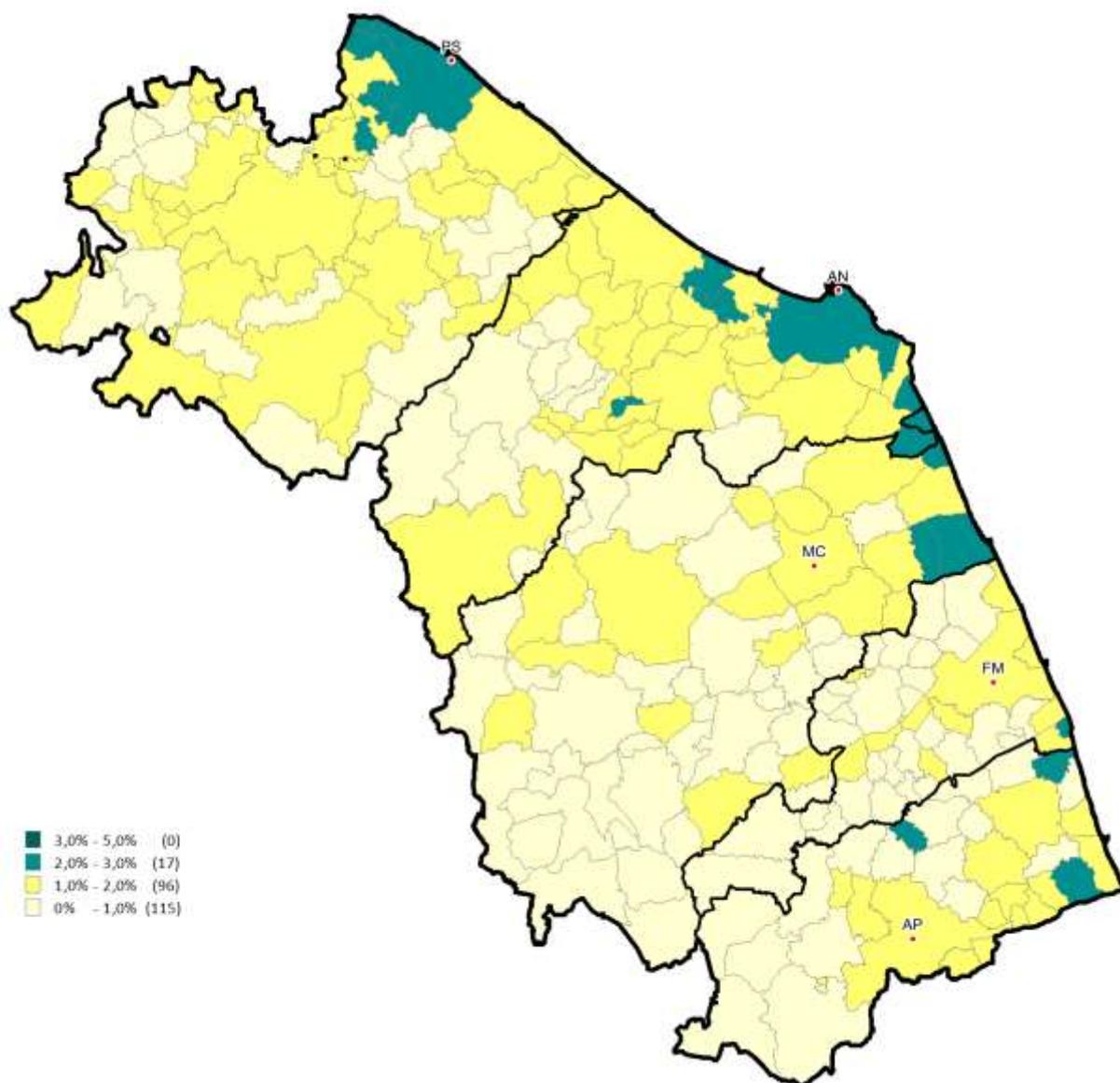


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

| | Intera provincia | | Capoluogo | |
|-----------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | STN media m ² 2019 | STN media Differenza m ² 2018/19 | STN media m ² 2019 | STN media Differenza m ² 2018/19 |
| Ancona | 110,0 | 0,2 | 107,4 | 2,1 |
| Ascoli Piceno | 109,8 | 1,8 | 120,5 | 8,0 |
| Fermo | 111,6 | 2,1 | 105,4 | 1,4 |
| Macerata | 113,1 | -0,2 | 114,4 | 3,2 |
| Pesaro e Urbino | 112,3 | -0,2 | 112,2 | 4,9 |
| MARCHE | 111,3 | 0,4 | 110,9 | 3,5 |

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|---------------|
| Ancona | 284 | 1.132 | 1.369 | 874 | 750 | 4.408 |
| Ascoli Piceno | 111 | 485 | 543 | 324 | 299 | 1.762 |
| Fermo | 72 | 318 | 330 | 221 | 207 | 1.148 |
| Macerata | 177 | 621 | 754 | 515 | 450 | 2.517 |
| Pesaro e Urbino | 237 | 921 | 852 | 556 | 647 | 3.213 |
| MARCHE | 881 | 3.477 | 3.847 | 2.489 | 2.352 | 13.047 |

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

| Capoluogo | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| Ancona | 63 | 325 | 423 | 221 | 165 | 1.197 |
| Ascoli Piceno | 7 | 75 | 118 | 81 | 79 | 359 |
| Fermo | 32 | 103 | 92 | 59 | 57 | 343 |
| Macerata | 29 | 91 | 114 | 88 | 65 | 387 |
| Pesaro e Urbino | 48 | 261 | 301 | 190 | 183 | 982 |
| MARCHE | 178 | 855 | 1.047 | 639 | 549 | 3.268 |

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------|
| Ancona | 13,1% | -1,0% | 2,4% | 0,4% | 11,8% | 3,2% |
| Ascoli Piceno | 15,0% | -1,3% | 6,0% | 2,7% | 22,8% | 6,2% |
| Fermo | -21,8% | 11,9% | 13,2% | 32,0% | 14,9% | 13,1% |
| Macerata | 28,6% | 1,0% | 12,9% | 26,1% | -4,8% | 9,4% |
| Pesaro e Urbino | 16,7% | 8,9% | 5,4% | 6,6% | 12,8% | 8,8% |
| MARCHE | 12,9% | 2,9% | 6,4% | 9,1% | 9,9% | 6,9% |

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

| Capoluogo | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------|
| Ancona | 4,5% | 9,3% | 7,8% | 4,0% | 19,2% | 8,7% |
| Ascoli Piceno | -68,9% | 10,0% | 1,5% | -16,5% | 52,9% | 1,5% |
| Fermo | -4,5% | 18,5% | 13,3% | 31,6% | 38,0% | 19,2% |
| Macerata | 22,5% | 3,3% | -15,5% | 22,7% | -3,8% | 0,3% |
| Pesaro e Urbino | -13,9% | 5,8% | 6,4% | 5,5% | 38,0% | 9,5% |
| MARCHE | -8,1% | 8,6% | 4,0% | 5,4% | 27,2% | 8,0% |

Le quotazioni

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

| | Capoluogo | | Resto provincia | |
|-----------------|--|---|--|---|
| | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
| Ancona | 1.273 | -4,9% | 1.088 | -0,5% |
| Ascoli Piceno | 1.388 | 0,2% | 1.383 | -0,8% |
| Fermo | 1.327 | 0,8% | 1.194 | -1,3% |
| Macerata | 1.226 | -1,0% | 1.120 | 0,1% |
| Pesaro e Urbino | 1.900 | -2,1% | 1.308 | -2,7% |
| MARCHE | 1.467 | -2,1% | 1.196 | -1,1% |

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

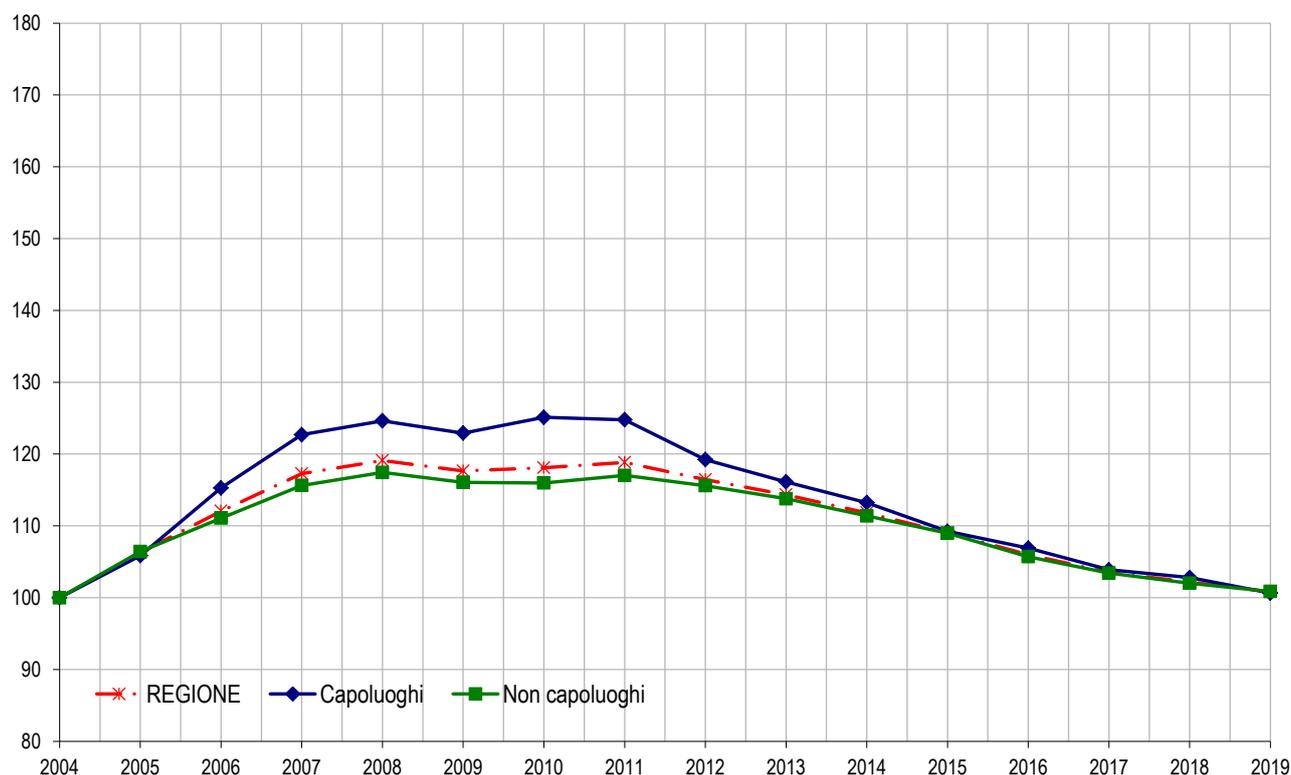
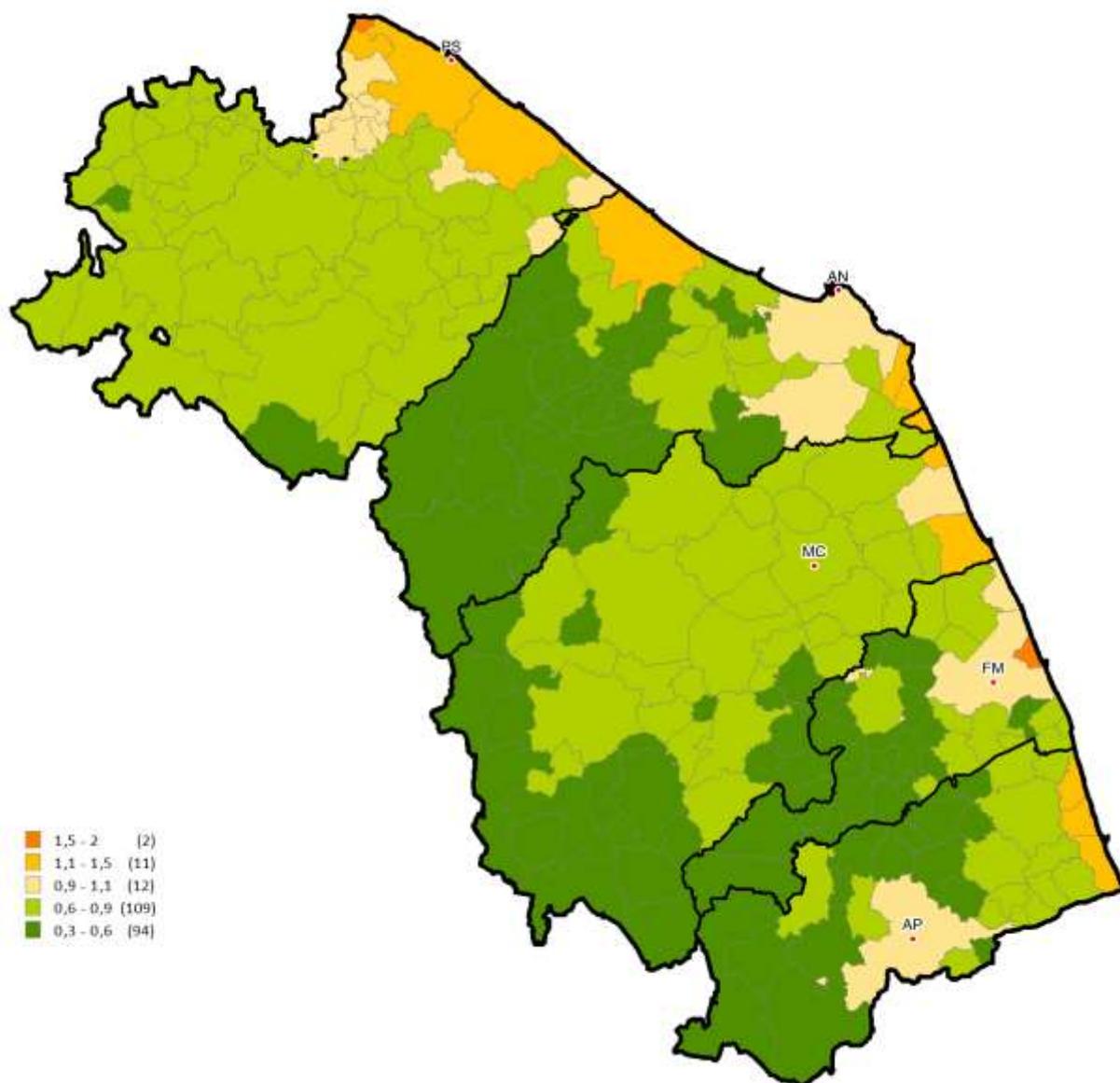


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Ancona

Il territorio provinciale di Ancona, con i suoi 47 comuni, è suddiviso in 9 macroaree aventi la seguente denominazione:

- Ancona Capoluogo (1 comune)
- Castelli di Jesi (16 comuni)
- Colline del Conero e del Musone (9 comuni)
- Colline del Misa e del Cesano (6 comuni)
- Entroterra Montano (6 comuni)
- Foce dell'Esino (5 comuni)
- Jesi (1 comune)
- Riviera del Conero (2 comuni)
- Senigallia (1 comune)

Tali macroaree sono state concepite tenendo conto delle caratteristiche sociali, economiche ed infrastrutturali in modo da creare delle aggregazioni omogenee di comuni in relazione alla realtà territoriale. I tre principali centri di Senigallia, Jesi e ovviamente Ancona, ed ognuno unitamente al proprio *hinterland* di frazioni e borghi, sono considerati a sé stanti per le loro caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione e per relative peculiari dinamiche del mercato immobiliare.

I Comuni oggetto di rilevazione diretta tramite schede standardizzate sono 14, individuati tra quelli maggiormente rappresentativi e pertanto inseriti nel Piano Operativo di Rilevazione, e sono:

Ancona, Castelfidardo, Chiaravalle, Fabriano, Falconara Marittima, Filottrano, Jesi, Loreto, Montemarciano, Numana, Osimo, Sassoferrato, Senigallia, Sirolo.

Ai Comuni non oggetto di rilevazione diretta viene solitamente attribuita, indirettamente anche con l'ausilio di alcune indagini puntuali, una quotazione che segue ragionevolmente l'andamento del mercato della zona e le influenze derivanti delle grandi città più vicine.

Le variazioni cui sono soggette le quotazioni immobiliari sono da intendersi come valori medi riscontrati all'interno del Comune. Le diverse zone omogenee all'interno dei Comuni stessi possono pertanto avere variazioni percentuali differenti.

Dall'analisi riportata nei successivi grafici e tabelle si può evidenziare la conferma del *trend* positivo, iniziato nel 2013, per quanto riguarda il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) (+3,2%), anche se in calo rispetto ai precedenti anni. Tale *report* positivo è il risultato di valori che oscillano tra il -6,3% della macroarea "Colline del Misa e del Cesano" (in linea con quanto riscontrato nell'anno precedente) e il 18,4% della macroarea "Foce dell'Esino". In netta diminuzione troviamo la macroarea "Riviera del Conero" dove, in controtendenza al *trend* positivo dello scorso anno, nel 2019 abbiamo un calo nelle NTN di -4,4% rispetto al 2018 (Tabella 9). In riferimento alla quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo *stock* (IMI) si evidenzia un *trend* generale quasi stazionario (Figura 10).

Continua invece ad essere negativo l'andamento della rilevazione delle quotazioni con un - 1,5% che fa segnare per l'undicesimo anno consecutivo valori in costante calo. A differenza degli anni precedente non tutte le macroarea sono oggetto di diminuzione: si riscontra un leggero aumento delle quotazioni medie per la macroarea "Riviera del Conero" e "Senigallia"; un aumento più significativo pari +6% si registra nelle quotazioni medie della macroarea "Colline del Misa e del Cesano". Nel Capoluogo si rivela un decremento dei valori del -4,9%, percentuale maggiore rispetto al -1,5% dell'intera Provincia (Tabella 10).

In generale l'andamento risulta più o meno stabile (ad eccezione del +6% della macroarea "Colline del Misa e del Cesano) rispetto alle variazioni dell'annualità precedente (intera provincia -1,72%).

Ancona Capoluogo evidenzia, in riferimento al NTN e all'IMI, un *trend* positivo, con dati più alti rispetto alla media provinciale (Tabella 9, Figura 9 e Figura 10). Maggiori valori del NTN sono riscontrabili nelle zone B2 "Centro Storico: Rioni San Pietro, Cardeto, Capodimonte", C1 "Rione Archi", C2 "Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima", D4 "Rioni Pietralacroce" ed E5 "Frazione Candia". In merito a questa ultima zona la percentuale elevata pari al 341,6% è causata dal numero esiguo (n. 3) di NTN registrate nel 2018.

Anche le quotazioni continuano ad essere in diminuzione, registrando per il Capoluogo la percentuale più alta di diminuzione rispetto all'intera provincia. All'interno del Comune, quotazioni maggiori si registrano nelle zone centrali, oltre che nel periferico Rione di Pietralacroce, che continua a rappresentare una delle zone residenziali più apprezzate.

La provincia – Ancona

Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona

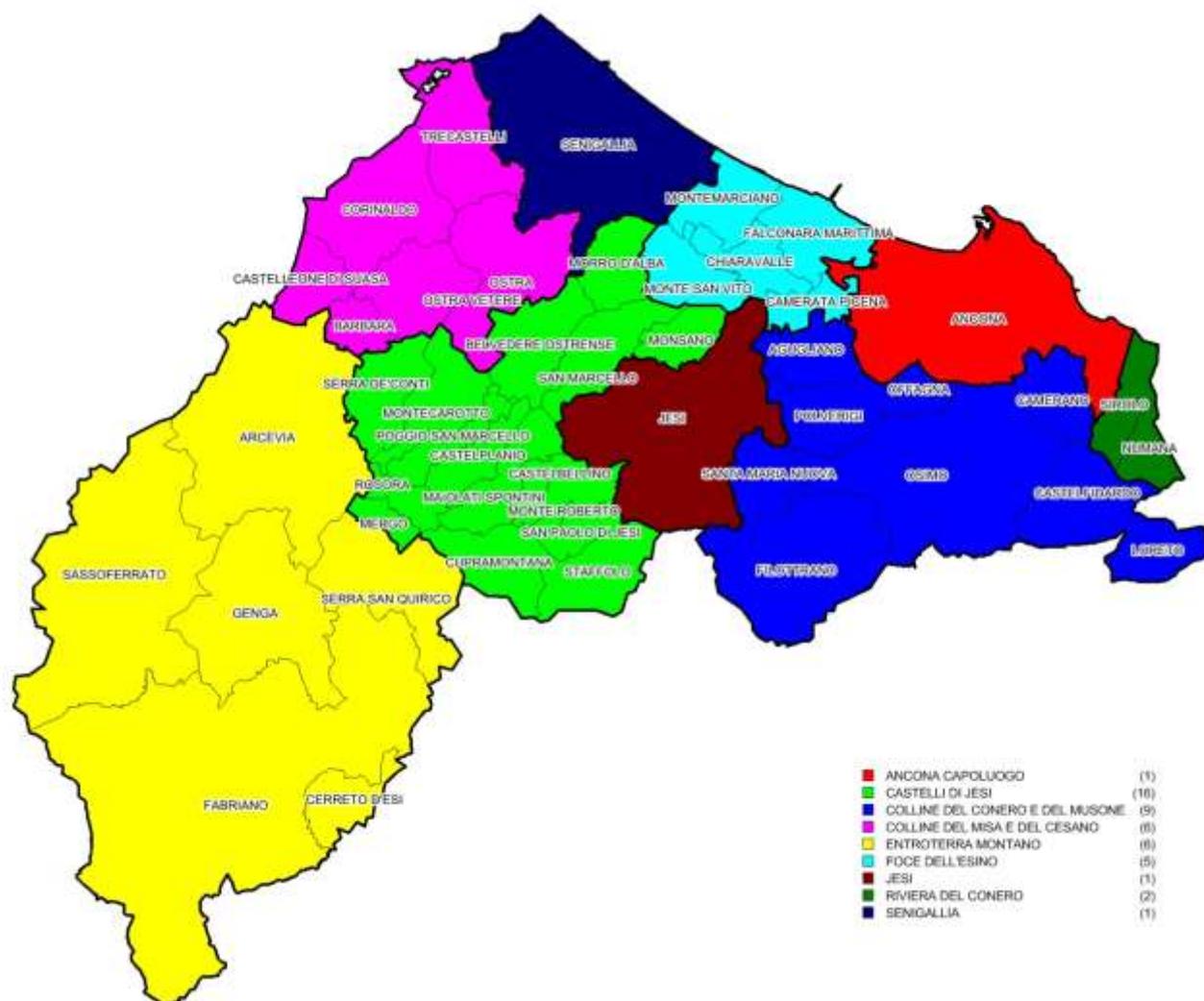


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|---------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Castelli di Jesi | 295 | 8,7% | 6,7% | 1,22% | 0,00 |
| Colline del Conero e del Musone | 753 | 0,0% | 17,1% | 1,62% | -0,11 |
| Colline del Misa e del Cesano | 156 | -6,3% | 3,5% | 1,14% | 0,17 |
| Entrotterra montano | 306 | 18,2% | 6,9% | 0,89% | 0,14 |
| Foce dell'Esino | 620 | 18,4% | 14,1% | 1,96% | 0,00 |
| Jesi | 359 | 0,2% | 8,2% | 1,70% | -0,08 |
| Riviera del Conero | 199 | -4,4% | 4,5% | 1,87% | -0,10 |
| Senigallia | 522 | -4,6% | 11,8% | 1,91% | 0,15 |
| Ancona Capoluogo | 1.197 | 9,1% | 27,2% | 2,26% | 0,18 |
| Ancona Provincia | 4.408 | 3,2% | 100,0% | 1,68% | 0,05 |

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

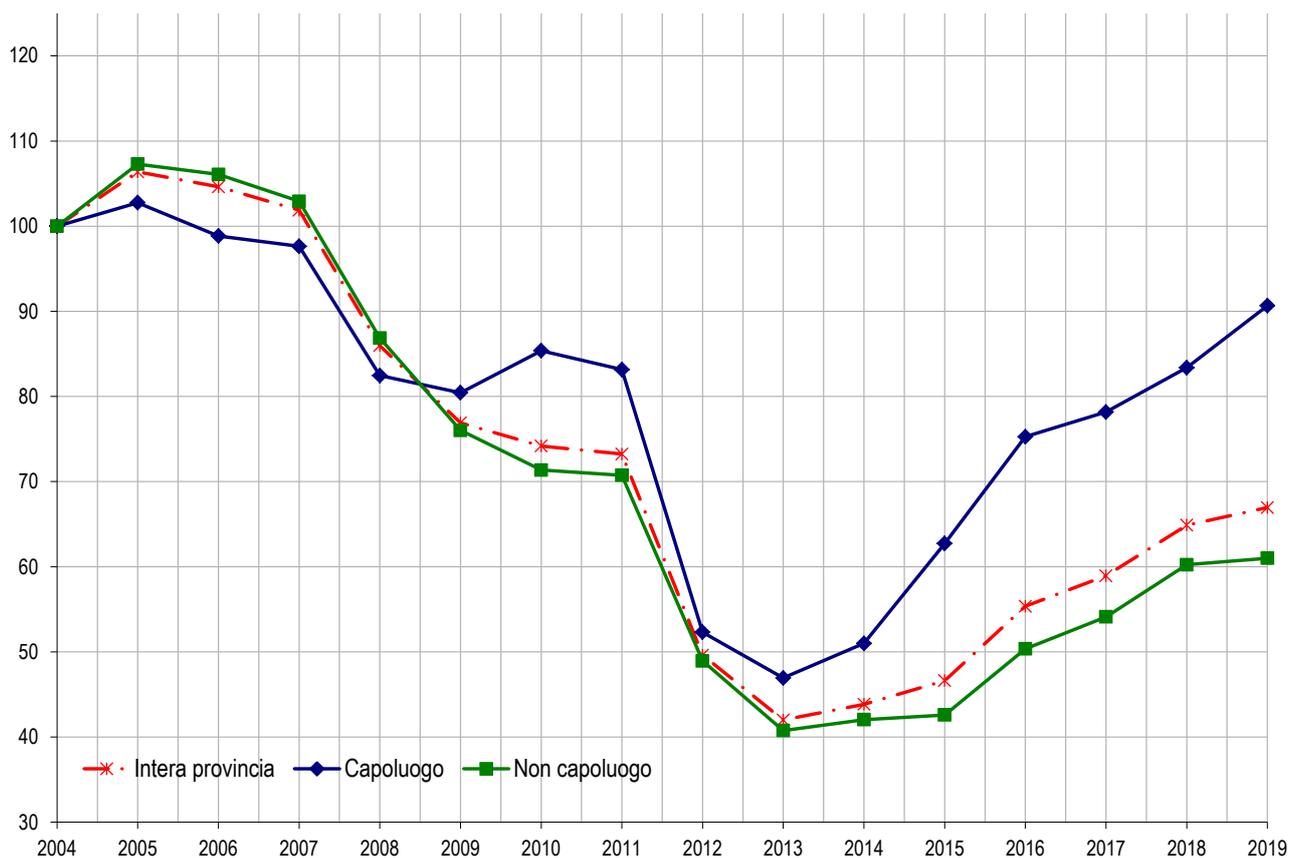


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ancona

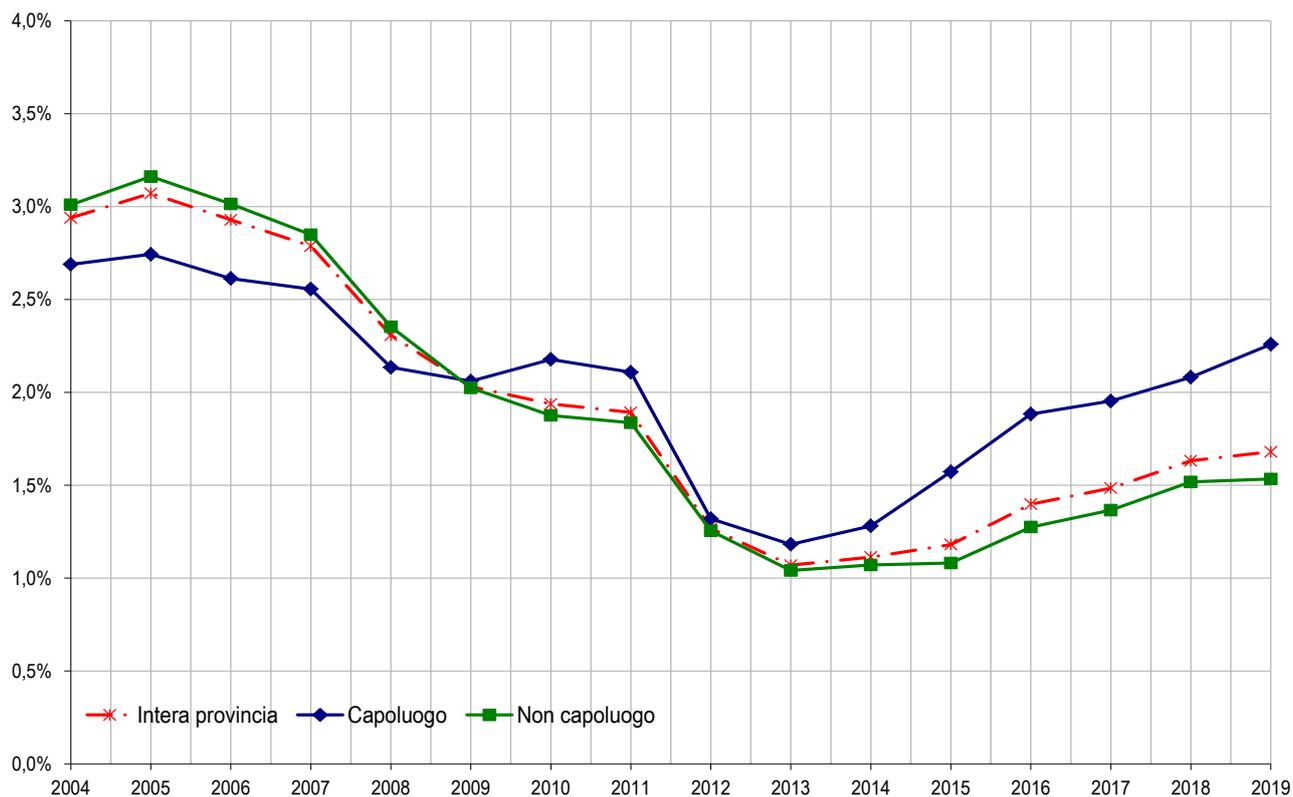
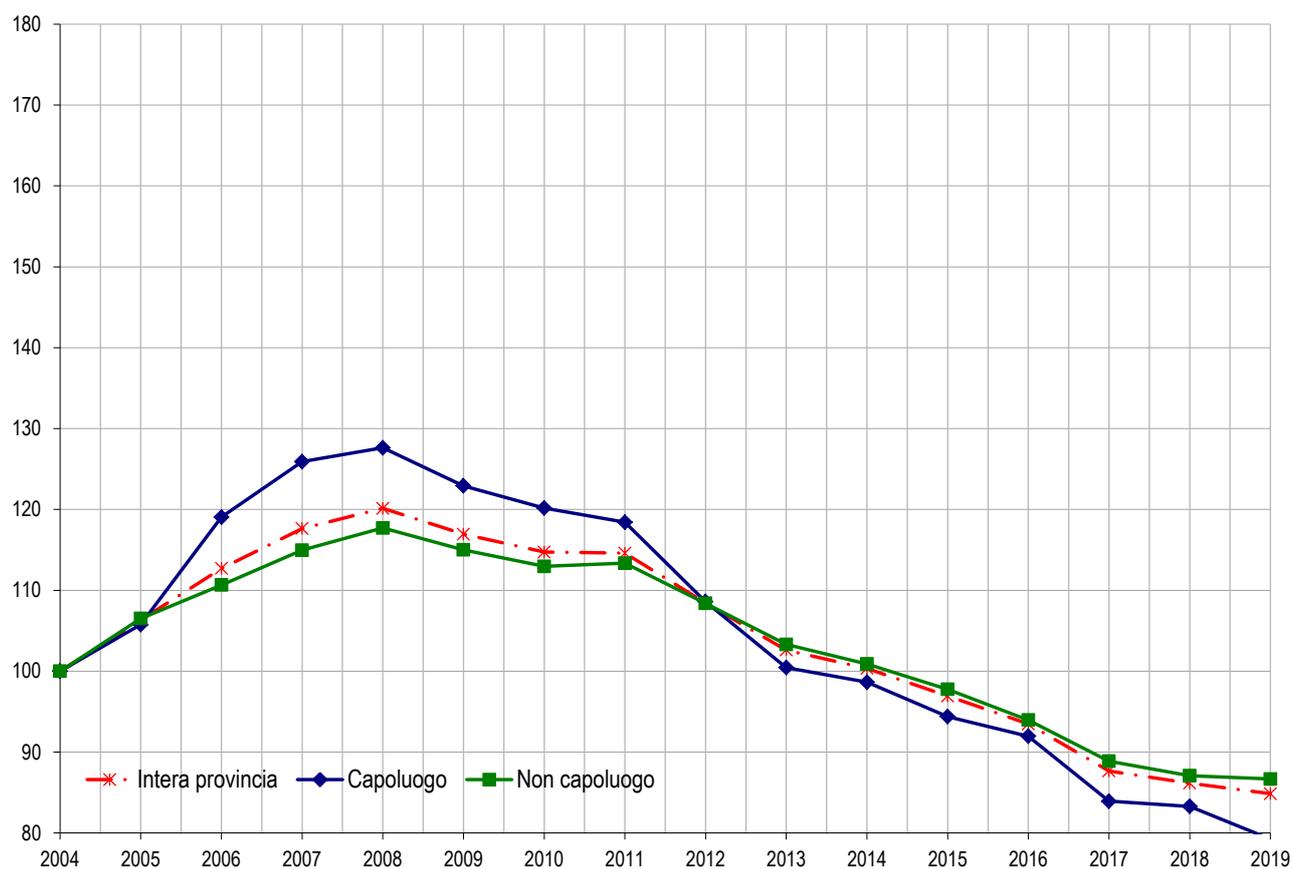


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|---------------------------------|--|---|
| Castelli di Jesi | 730 | -1,1% |
| Colline del Conero e del Musone | 1.138 | -2,7% |
| Colline del Misa e del Cesano | 859 | 6,0% |
| Entroterra montano | 675 | -0,9% |
| Foce dell'Esino | 965 | -0,7% |
| Jesi | 1.156 | -0,6% |
| Riviera del Conero | 1.956 | 0,6% |
| Senigallia | 1.706 | 0,8% |
| Ancona Capoluogo | 1.273 | -4,9% |
| Ancona Provincia | 1.126 | -1,5% |

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

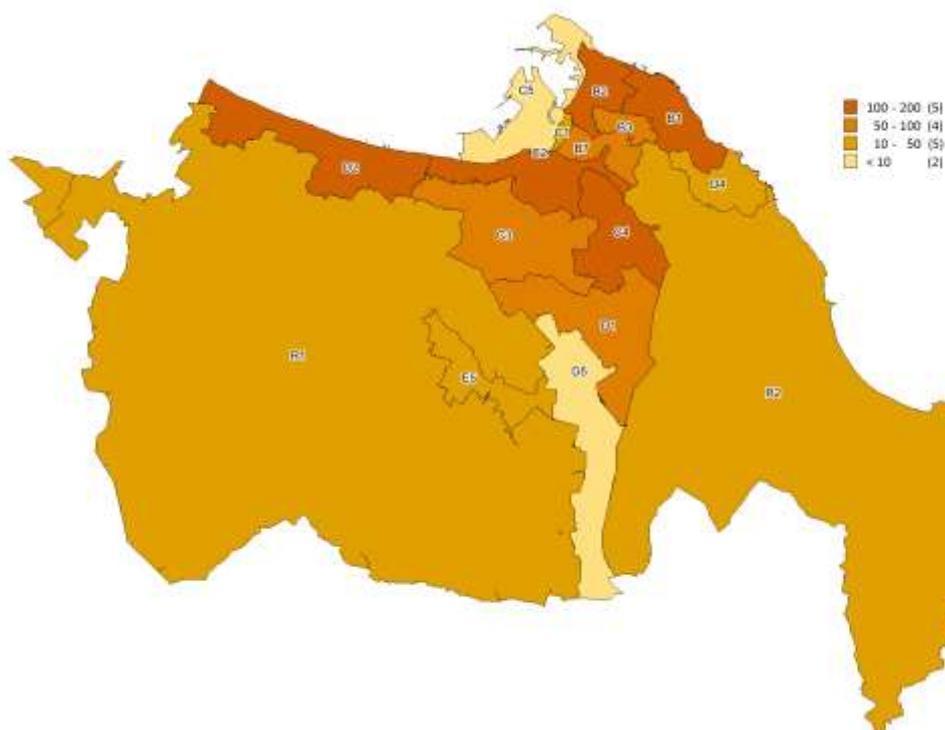


Il comune – Ancona

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI - Ancona

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | IMI 2019 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------|---|--------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1 | Rioni Adriatico, Passetto | 154 | -1,7% | 2,31% | 1.488 | -3,3% |
| B2 | Centro Storico: Rioni San Pietro, Cardeto, Capodimonte | 154 | 23,9% | 3,04% | 1.408 | -6,1% |
| B3 | Rioni Santo Stefano, Borgo Rodi | 57 | -3,2% | 2,39% | 1.408 | -6,1% |
| B7 | Rioni Montirozzo, Montemarino | 77 | 6,9% | 2,38% | 995 | -8,0% |
| C1 | Rione Archi | 21 | 31,3% | 2,79% | 865 | -4,4% |
| C2 | Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima | 196 | 24,7% | 3,06% | 920 | -5,6% |
| C3 | Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora | 82 | 2,9% | 1,87% | 1.388 | -0,6% |
| C4 | Rioni Grazie, Tavemelle | 129 | -10,8% | 2,09% | 1.173 | -7,4% |
| C5 | Zona Portuale | 0 | - | - | - | - |
| D1 | Brecce Bianche, Passo Varano, Montedago, Ponterosso | 83 | 17,0% | 1,51% | 1.463 | -7,3% |
| D2 | Torrette, Palombina, Collemarino | 129 | 5,1% | 2,32% | 1.152 | -6,0% |
| D4 | Rione Pietralacroce | 27 | 42,7% | 2,76% | 1.784 | -3,9% |
| D5 | Località Baraccola | 8 | -20,0% | 1,74% | 910 | -5,0% |
| E5 | Frazione Candia | 12 | 341,6% | 1,99% | 1.277 | -4,2% |
| R1 | Zona Agricola Ovest e Frazioni Minori | 39 | -6,3% | 1,29% | 1.028 | -3,9% |
| R2 | Zona Agricola Est e Frazioni Minori | 26 | 19,3% | 1,44% | 1.132 | -4,4% |
| nd | nd | 5 | - | - | - | - |
| | ANCONA | 1.197 | 8,7% | 2,26% | 1.245 | -5,3% |

Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale – Ascoli Piceno

In questa sezione si espongono le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'anno 2019 relativamente alla provincia di Ascoli Piceno.

I 33 comuni della provincia sono stati aggregati in otto macroaree, denominate:

- BASSO ADRIATICO (3 comuni);
- COLLINARE ASO/TESINO (6 comuni);
- COLLINARE INTERNA (8 comuni);
- COLLINARE TRONTO (2 comuni);
- PEDEMONTANA (3 comuni);
- VALLATA TRONTO (6 comuni);
- ZONA MONTANA (4 comuni);
- ASCOLI PICENO-capoluogo.

Le macroaree sono state create rispondendo a caratteristiche analoghe che legassero tra loro i comuni limitrofi e nello specifico si è tenuto conto di orografia, vie di comunicazioni (strade, ferrovie ecc.), tessuto sociale, economia (industriale, artigianale, agricola, turistica).

Dall'esame dei dati estrapolati, si evince che:

- il maggior NTN della provincia è concentrato nella macroarea "BASSO ADRIATICO" che comprende i comuni di CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE e S. BENEDETTO DEL TRONTO;
- la macroarea "BASSO ADRIATICO", in virtù dell'aspetto turistico caratterizzante la zona costiera, si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari a 1.994 €/m² nell'ambito del mercato immobiliare provinciale;
- il Capoluogo mantiene un maggiore apprezzamento rispetto al resto dei Comuni non costieri; nell'ambito dei quali, le quotazioni si mantengono sostanzialmente uniformi con valori minimi nel territorio della zona "COLLINARE INTERNA";
- nell'ambito della provincia si riscontra una leggera ripresa del NTN, rispetto all'anno precedente, nel Capoluogo e nei Comuni appartenenti alle zone maggiormente dinamiche (BASSO ADRIATICO – PEDEMONTANA – VALLATA TRONTO); mentre nelle restanti zone si rilevano dei significativi incrementi delle transazioni, in parte dovuti ai modesti valori del precedente NTN;
- la realtà del mercato palesa che, a fronte di un'offerta molto ampia, la domanda ristagna e le quotazioni medie unitarie si mantengono sostanzialmente invariate.

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

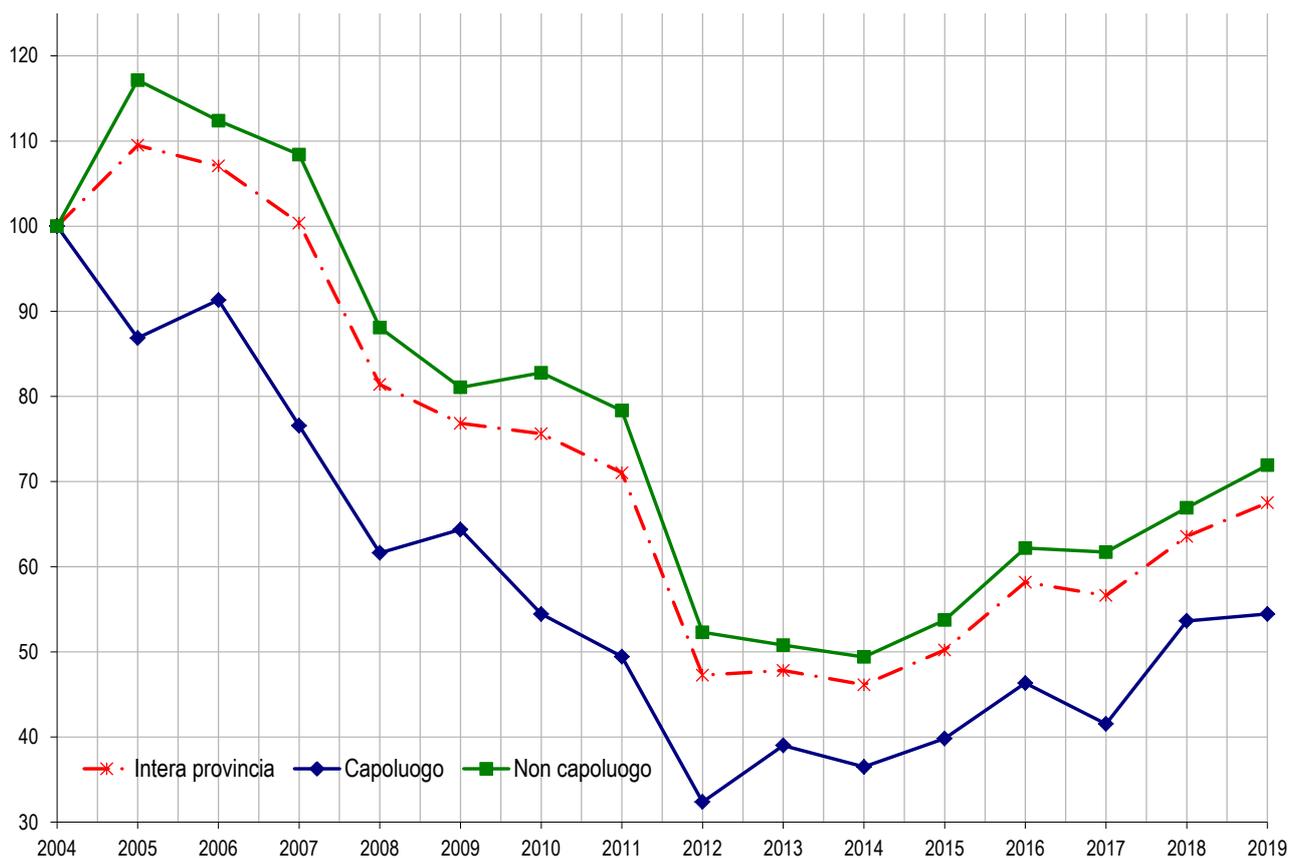


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

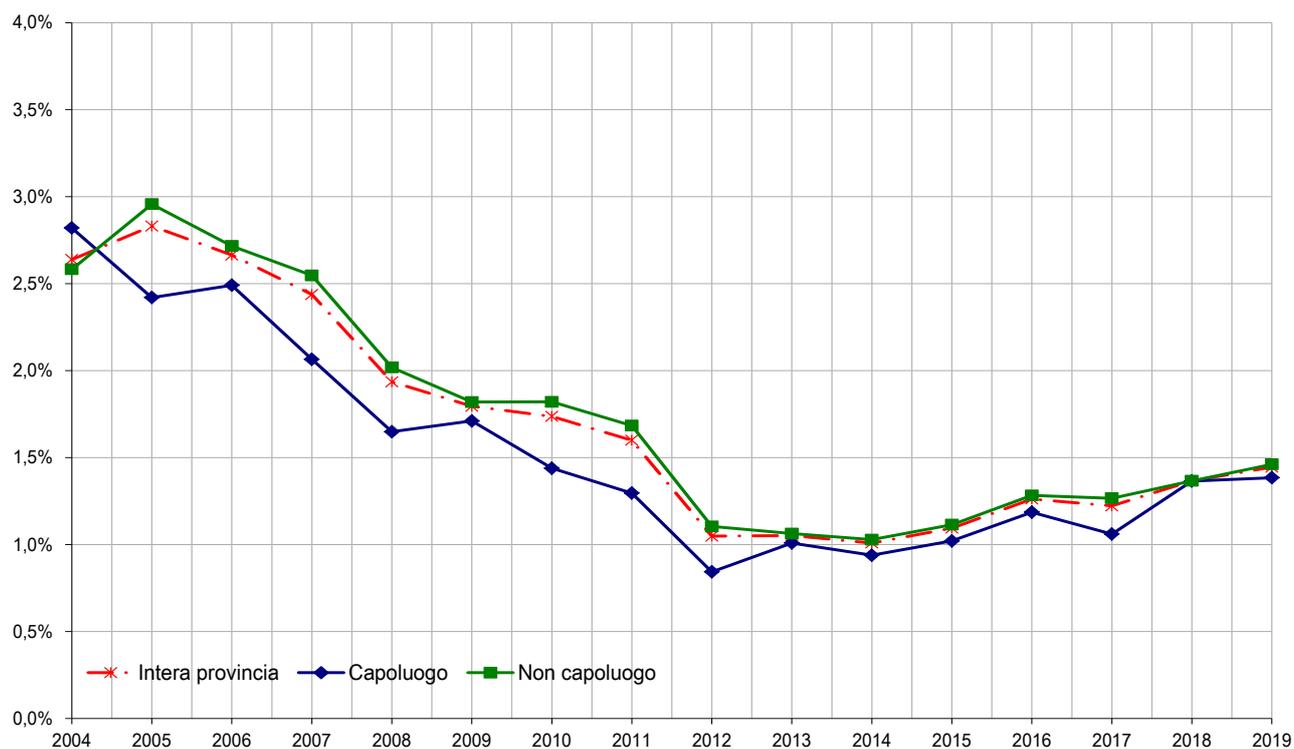
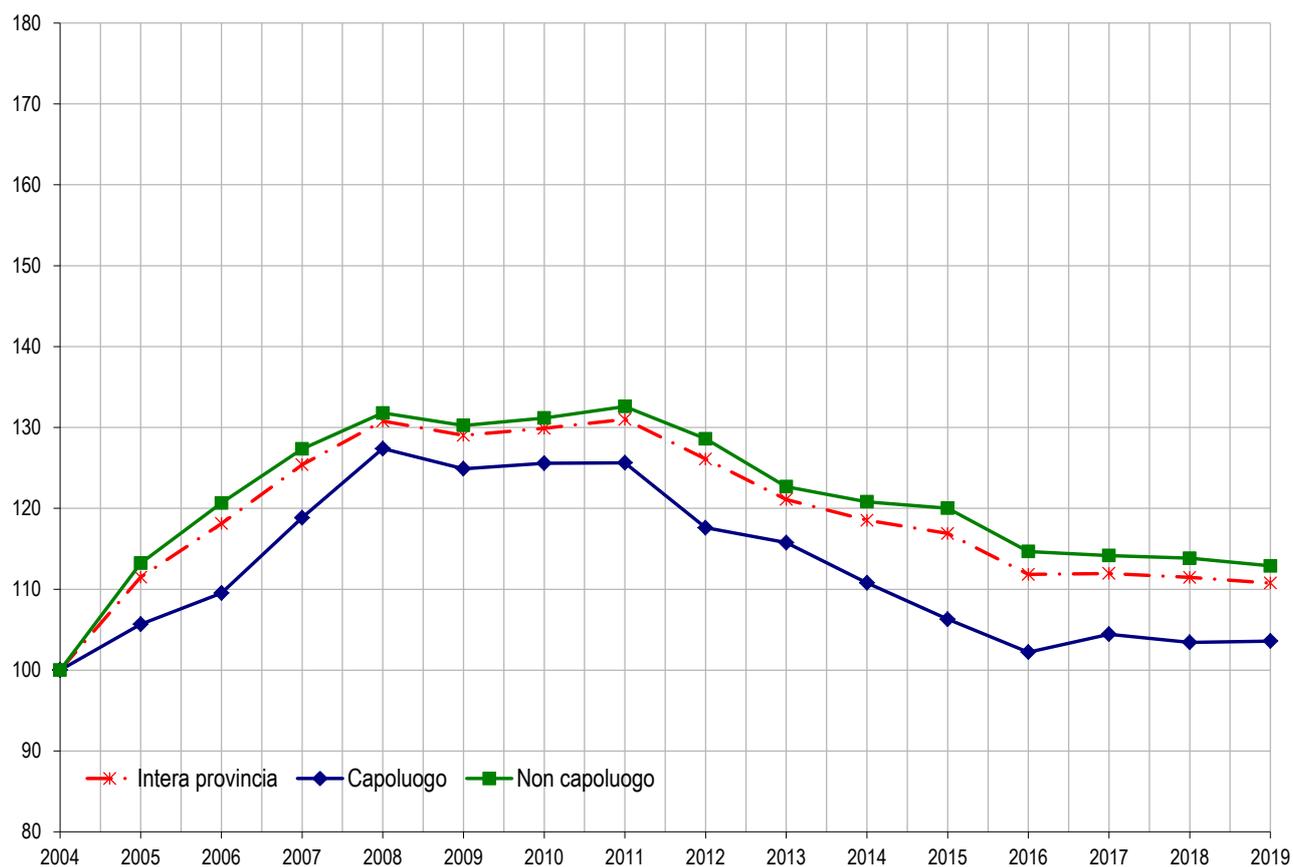


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|--------------------------------|--|---|
| Basso Adriatico | 1.994 | -1,1% |
| Collinare Aso/Tesino | 905 | -0,1% |
| Collinare Interna | 762 | 0,0% |
| Collinare Tronto | 1.024 | -2,1% |
| Pedemontana | 827 | 0,0% |
| Vallata Tronto | 952 | 0,0% |
| Zona Montana | 813 | 0,0% |
| Ascoli Piceno Capoluogo | 1.388 | 0,2% |
| Ascoli Piceno Provincia | 1.384 | -0,6% |

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Ascoli Piceno

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Ascoli Piceno capoluogo

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | IMI 2019 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1 | Piazza Del Popolo, Piazza Roma, Piazza Arringo e vie limitrofe | 2 | -78,4% | 0,93% | 2.008 | 0,0% |
| B2 | Centro Storico | 53 | -16,4% | 1,19% | 1.888 | 0,9% |
| C1 | Borgo Solesta, Campo Parignano e Via Delle Zeppelle | 84 | -1,6% | 1,70% | 1.688 | 0,0% |
| C2 | Porta Maggiore e Quartiere Luciani | 106 | 15,3% | 2,16% | 1.688 | 0,7% |
| C3 | Porta Romana e Porta Cartara | 13 | 11,3% | 1,26% | 1.535 | 0,0% |
| C4 | S. Marcello e Agraria | 3 | -14,3% | 0,84% | 1.719 | 0,0% |
| D1 | Monticelli | 41 | -7,6% | 1,13% | 1.454 | 0,0% |
| D2 | Poggio Di Bretta e Brecciarolo | 11 | 61,4% | 0,98% | 1.129 | 0,0% |
| D3 | Lisciano - Piagge - San Marco | 4 | -48,8% | 0,46% | 1.184 | 0,0% |
| D4 | Villa S. Antonio e Zona Ind. Campolungo Est | 4 | 300,0% | 1,12% | 1.093 | 0,0% |
| D5 | Marino | 2 | -62,5% | 0,44% | 1.210 | 0,0% |
| D6 | Valle Cupa | 2 | 50,0% | 0,74% | 1.686 | 0,0% |
| D7 | Zona Industriale e Artigianale Basso Marino | 0 | nd | nd | 1.293 | -2,5% |
| D8 | Zona Industriale e Artigianale Campolungo | 1 | 0,0% | 5,26% | 1.293 | -2,5% |
| E1 | Venagrande e Venapiccola | 1 | 0,0% | 0,32% | 960 | 0,0% |
| E2 | Mozzano e Tronzano | 3 | -40,0% | 0,66% | 1.235 | 0,0% |
| R1 | Porzione agricola del territorio | 30 | 102,1% | 1,13% | 809 | 0,0% |
| R2 | Isola Territoriale Forcella | 0 | - | - | 820 | 0,0% |
| nd | nd | 1 | - | - | - | - |
| | ASCOLI PICENO Capoluogo | 359 | 1,5% | 1,38% | 1.523 | 0,4% |

FOCUS provinciale – Fermo

In questa sezione si espongono le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite all'anno 2019 relativamente alla provincia di Fermo.

I 40 comuni della provincia sono stati aggregati in sette macroaree, denominate:

- ALTO FERMANO (8 comuni);
- COLLINARE INTERNA (7 comuni);
- FERMO - ALTO ADRIATICO (3 comuni);
- MEDIO ADRIATICO (3 comuni);
- MEDIO FERMANO (8 comuni);
- VALLATA ASO (9 comuni),
- ZONA MONTANA (2 comuni).

Le macroaree sono state create rispondendo a caratteristiche analoghe che legassero tra loro i comuni limitrofi e nello specifico si è tenuto conto di orografia, vie di comunicazioni (strade, ferrovie ecc.), tessuto sociale, economia (industriale, artigianale, agricola, turistica).

Dall'esame dei dati estrapolati, si evince che:

- il maggior NTN della provincia è concentrato nella macroarea "FERMO - ALTO ADRIATICO" che comprende i comuni di FERMO, PORTO SAN GIORGIO e PORTO SANT'ELPIDIO;
- la macroarea "FERMO - ALTO ADRIATICO", in virtù dell'aspetto turistico caratterizzante la zona costiera, si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari a 1.566 €/m² nell'ambito del mercato immobiliare provinciale;
- il Capoluogo mantiene un maggiore apprezzamento rispetto alla macroarea litoranea "MEDIO ADRIATICO" ed ai restanti Comuni non costieri;
- nell'intero territorio provinciale, le quotazioni si mantengono sostanzialmente uniformi con valori minimi nel territorio della zona "COLLINARE INTERNA";
- rispetto all'anno precedente, si riscontra una significativa ripresa del NTN nella provincia (+13,1%), a seguito di un generalizzato aumento delle transazioni che ha interessato sia il Capoluogo (+19,2%) che la maggior parte dei Comuni, nonostante una modesta diminuzione delle compravendite nelle macroaree: ALTO FERMANO e COLLINARE INTERNA, in parte dovuti ai modesti valori del precedente NTN;
- la realtà del mercato palesa che, a fronte di un'offerta molto ampia ed una domanda in crescita, le quotazioni medie unitarie si mantengono sostanzialmente invariate.

La provincia – Fermo

Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo

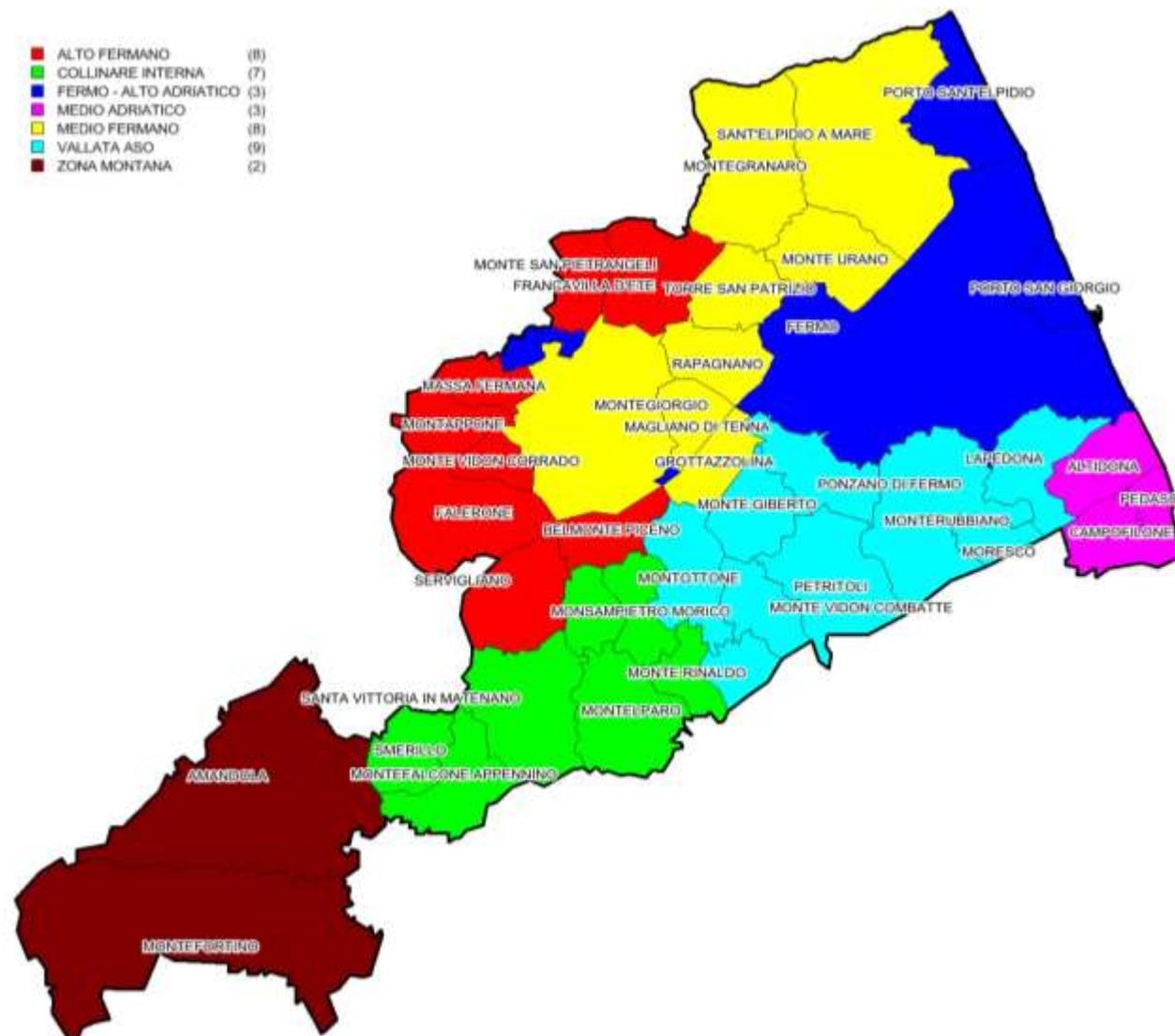


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Alto Fermano | 50 | -4,3% | 4,3% | 0,68% | -0,03 |
| Collinare Interna | 16 | -0,8% | 1,4% | 0,54% | -0,01 |
| Fermo - Alto Adriatico | 348 | 6,4% | 30,3% | 1,51% | 0,08 |
| Medio Adriatico | 104 | 28,8% | 9,0% | 1,92% | 0,41 |
| Medio Fermano | 192 | 13,7% | 16,7% | 0,75% | 0,09 |
| Vallata Aso | 63 | 11,7% | 5,4% | 0,93% | 0,09 |
| Zona Montana | 32 | 22,5% | 2,8% | 0,84% | 0,15 |
| Fermo Provincia | 343 | 19,2% | 29,9% | 1,60% | 0,26 |
| Fermo Comune * | 1.148 | 13,1% | 100,0% | 1,19% | 0,13 |

* Il Capoluogo di Provincia è compreso in una unica macroarea (Fermo - Alto Adriatico) unitamente ad altri comuni. In analogia con le altre province si indicano i valori del solo capoluogo.

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

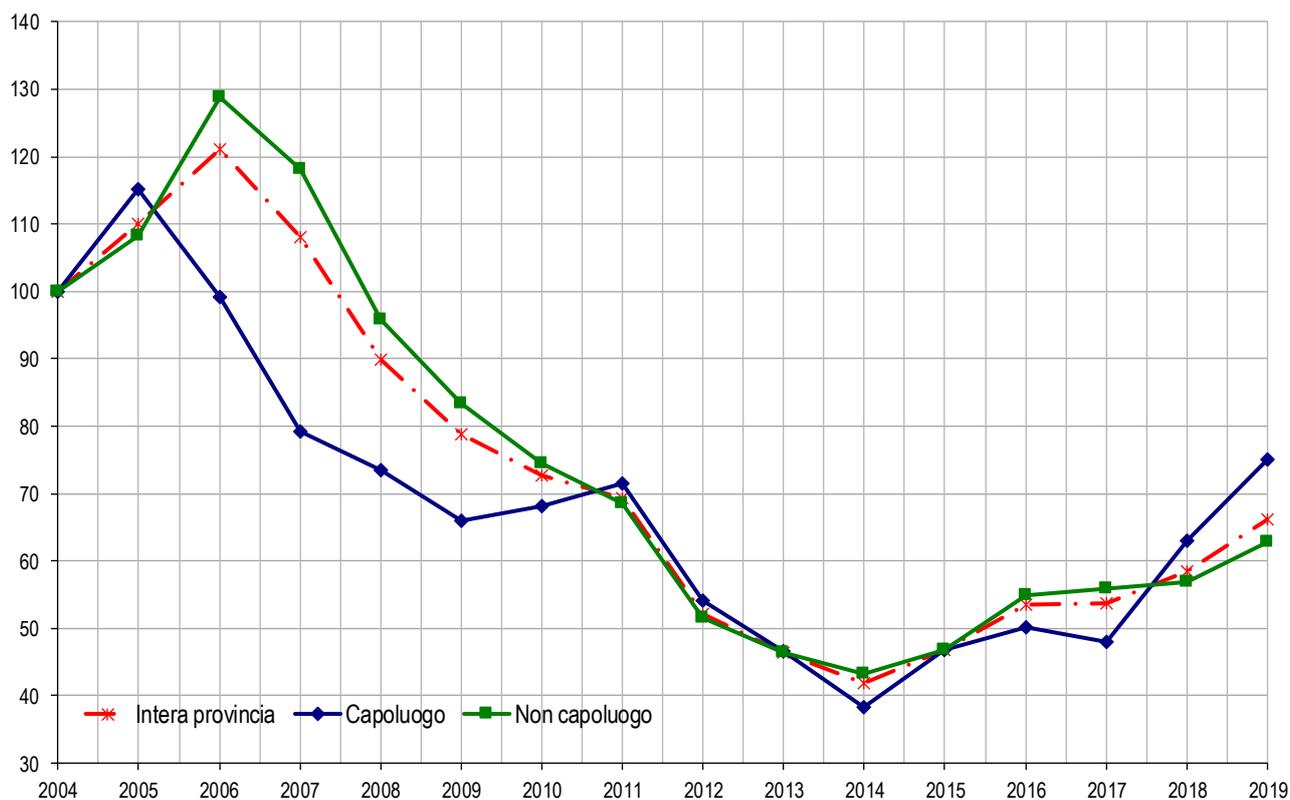


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

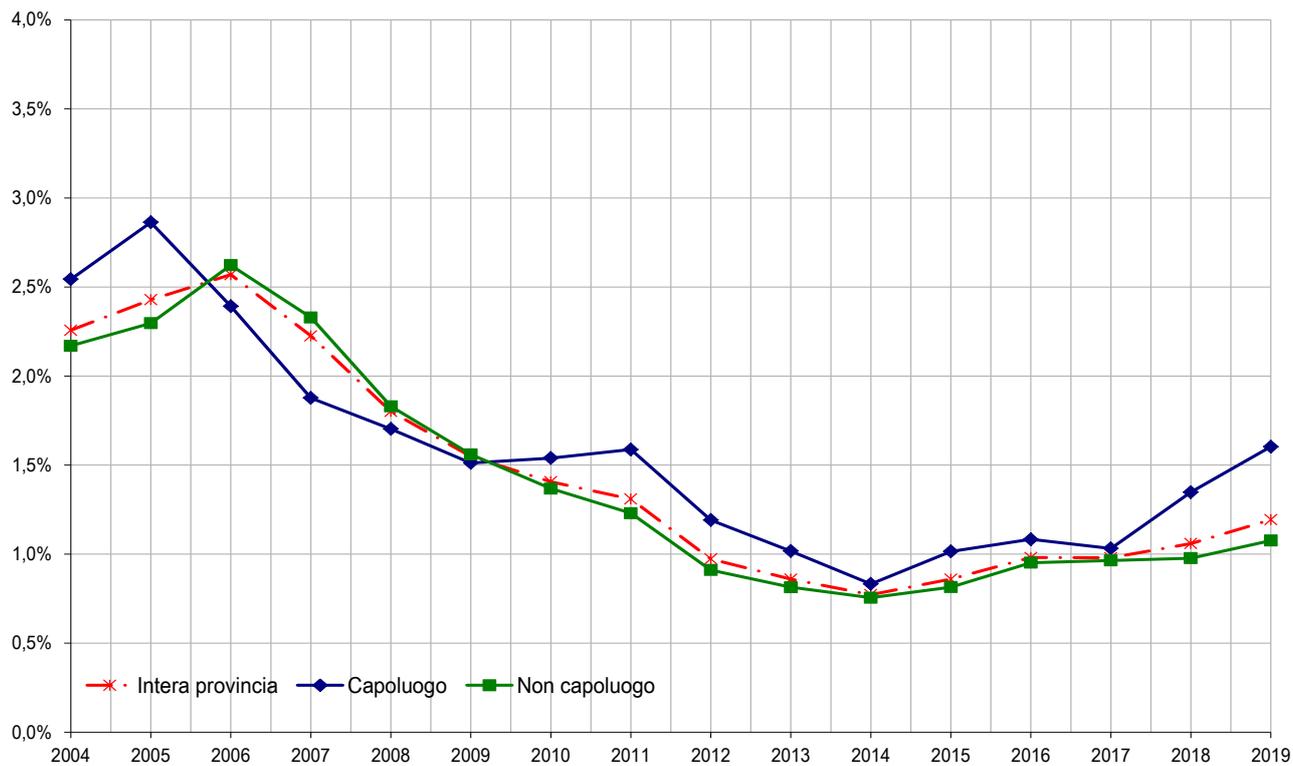
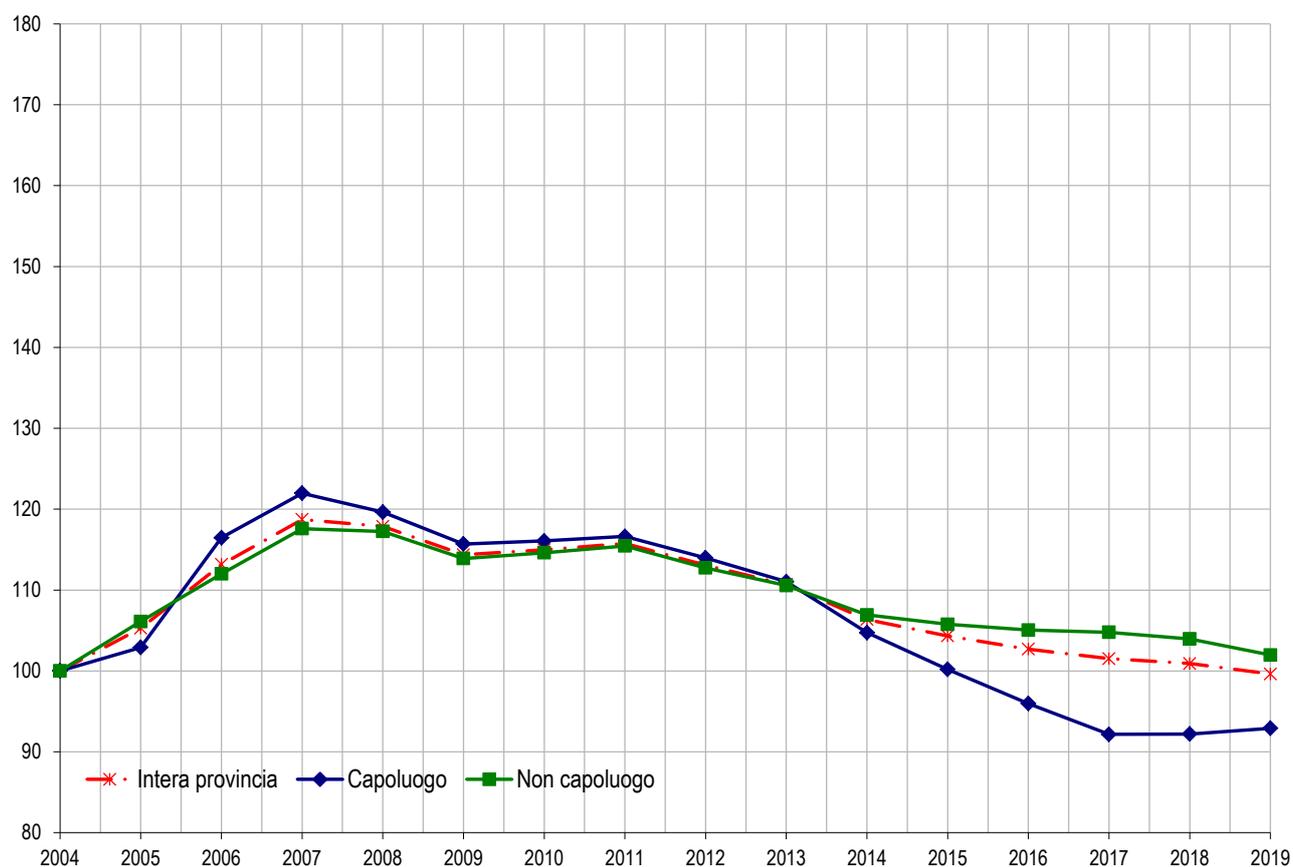


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|------------------------|--|---|
| Alto Fermano | 793 | 0,0% |
| Collinare Interna | 765 | 0,0% |
| Fermo - Alto Adriatico | 1.566 | -1,9% |
| Medio Adriatico | 1.167 | 0,0% |
| Medio Fermano | 966 | -0,4% |
| Vallata Aso | 890 | 0,0% |
| Zona Montana | 822 | 0,0% |
| Fermo Comune * | 1.327 | 0,8% |
| Fermo Provincia | 1.224 | -1,3% |

* Il Capoluogo di Provincia è compreso in una unica macroarea (Fermo - Alto Adriatico) unitamente ad altri comuni. In analogia con le altre province si indicano i valori del solo capoluogo.

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



Il comune – Fermo

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Fermo capoluogo

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | IMI 2019 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1 | Centro Storico | 27 | -47,4% | 1,04% | 1.402 | 0,0% |
| C1 | Fascia Perimetrale intorno al centro storico | 80 | 18,6% | 1,36% | 1.580 | 1,6% |
| D1 | Territorio ad Est del centro storico | 24 | 1,0% | 1,50% | 1.421 | 0,0% |
| D2 | Territorio ad Ovest del centro storico | 18 | 95,9% | 1,88% | 1.248 | 0,0% |
| E1 | Lido Tre Archi - S. Tommaso | 39 | 14,4% | 1,98% | 1.248 | 0,0% |
| E2 | Casa Bianca - S. Michele - Lido di Fermo | 82 | 144,3% | 3,37% | 1.971 | 1,9% |
| E3 | Case Scoccini - S. Marco Paludi | 1 | nd | 1,19% | 1.129 | 0,0% |
| E4 | Marina Palmense - Salvano | 14 | -52,9% | 1,20% | 1.563 | 1,5% |
| E5 | Caldarette - Val d'Ete | 7 | 71,0% | 1,17% | 1.248 | 0,0% |
| E6 | San Girolamo | 1 | nd | 0,46% | 1.190 | 0,0% |
| E7 | Campiglione - Girola | 10 | -25,9% | 1,00% | 1.309 | 0,0% |
| E8 | Lungomare Lido di Fermo | 11 | 160,5% | 1,79% | 2.233 | 3,5% |
| R1 | Porzione Agricola a Nord del Capoluogo | 7 | 34,9% | 1,14% | 1.025 | 0,0% |
| R3 | Porzione Agricola a Sud-Ovest del Capoluogo | 14 | 100,0% | 0,88% | 933 | 0,0% |
| R6 | Isola Territoriale Gabbiano | 0 | - | - | 820 | 0,0% |
| R7 | Isola Territoriale Boara | 1 | 163,2% | 5,00% | 804 | 0,0% |
| nd | nd | 7 | - | - | - | - |
| | FERMO CAPOLUOGO | 343 | 19,2% | 1,60% | 1.470 | 1,0% |

FOCUS provinciale - Macerata

Nel presente paragrafo sono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti all'anno 2019, del territorio provinciale di Macerata il quale risulta suddiviso in 9 macroaree comprendenti uno o più comuni. Le macroaree sono state costituite aggregando uno o più comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Le predette macroaree sono denominate:

- ALTA COLLINARE MERIDIONALE comprendente 4 comuni;
- ALTA COLLINARE SETTENTRIONALE costituita da 2 comuni;
- APPENNINICA composta da 14 comuni;
- BASSA COLLINARE insieme di 7 comuni;
- COSTIERA comprendente 3 comuni;
- MACERATA CAPOLUOGO corrispondente all'intero comune di Macerata;
- MEDIA COLLINARE CENTRALE di 13 comuni;
- MEDIA COLLINARE SETTENTRIONALE costituita da 3 comuni;
- MEDIO-ALTA COLLINARE MERIDIONALE comprendente 10 comuni.

I dati statistici elaborati rilevano un aumento generalizzato del Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel capoluogo ed in tutte le macroaree provinciali, ad eccezione della "Alta Collinare Meridionale" e della "Medio-Alta Collinare Meridionale", in parte derivante dal relativamente modesto peso in termini di NTN (rispettivamente: 30 e 108), che non incide statisticamente sul *trend* positivo delle restanti macroaree provinciali.

L'aumento del NTN, sopra indicato, potrebbe rappresentare una positiva ripresa del mercato immobiliare, fortemente penalizzato dagli eventi sismici avvenuti nel secondo semestre 2016.

Dalla Figura 24 è possibile rilevare, nel corrente anno di osservazione (2019), la risalita del grafico del Numero delle Transazioni Normalizzate, già iniziata nel 2013 ed interrotta nel 2017, a seguito degli eventi calamitosi.

Come evidenziato nella Tabella 19 le quotazioni medie residenziali registrano una sostanziale costanza dei valori.

Entrando nel dettaglio dei dati disponibili per il capoluogo di provincia:

- il mercato immobiliare residenziale, nel 2019, ha registrato un'invarianza del NTN (+0,3%), rispetto al precedente anno;
- le quotazioni immobiliari continuano a registrare una lieve diminuzione (-1,0%).

La provincia – Macerata

Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata

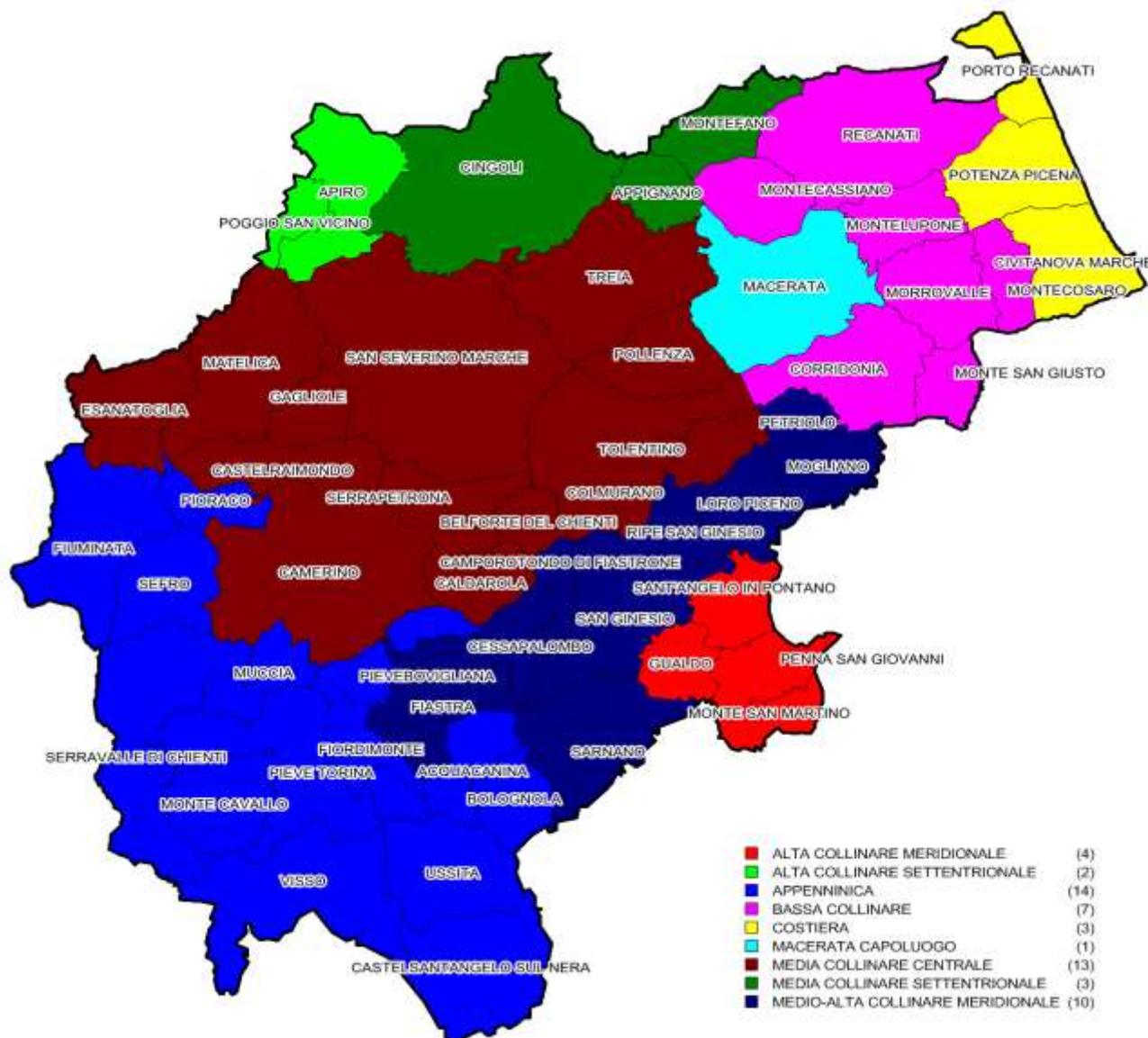


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Alta Collinare Meridionale | 30 | -2,8% | 1,2% | 1,00% | -0,04 |
| Alta Collinare Settentrionale | 17 | 48,6% | 0,7% | 0,90% | 0,29 |
| Appenninica | 51 | 7,4% | 2,0% | 0,36% | 0,02 |
| Bassa Collinare | 489 | 22,4% | 19,4% | 1,45% | 0,26 |
| Costiera | 874 | 7,5% | 34,7% | 2,13% | 0,14 |
| Media Collinare Centrale | 465 | 13,1% | 18,5% | 1,00% | 0,11 |
| Media Collinare Settentrionale | 96 | 5,7% | 3,8% | 0,94% | 0,05 |
| Medio-Alta Collinare Meridionale | 108 | -2,7% | 4,3% | 0,75% | -0,02 |
| Macerata Capoluogo | 387 | 0,3% | 15,4% | 1,69% | 0,00 |
| Macerata Provincia | 2.517 | 9,4% | 100,0% | 1,34% | 0,11 |

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

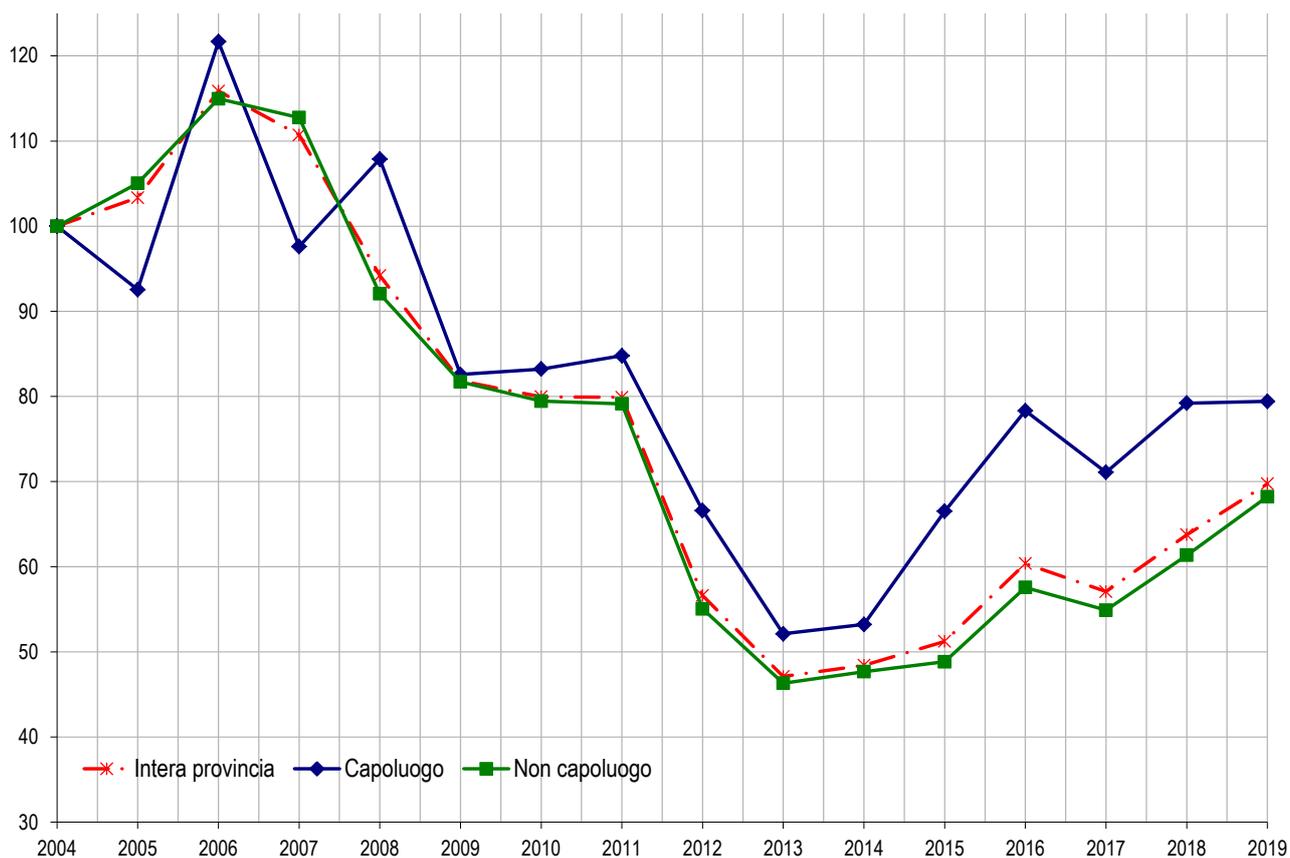


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

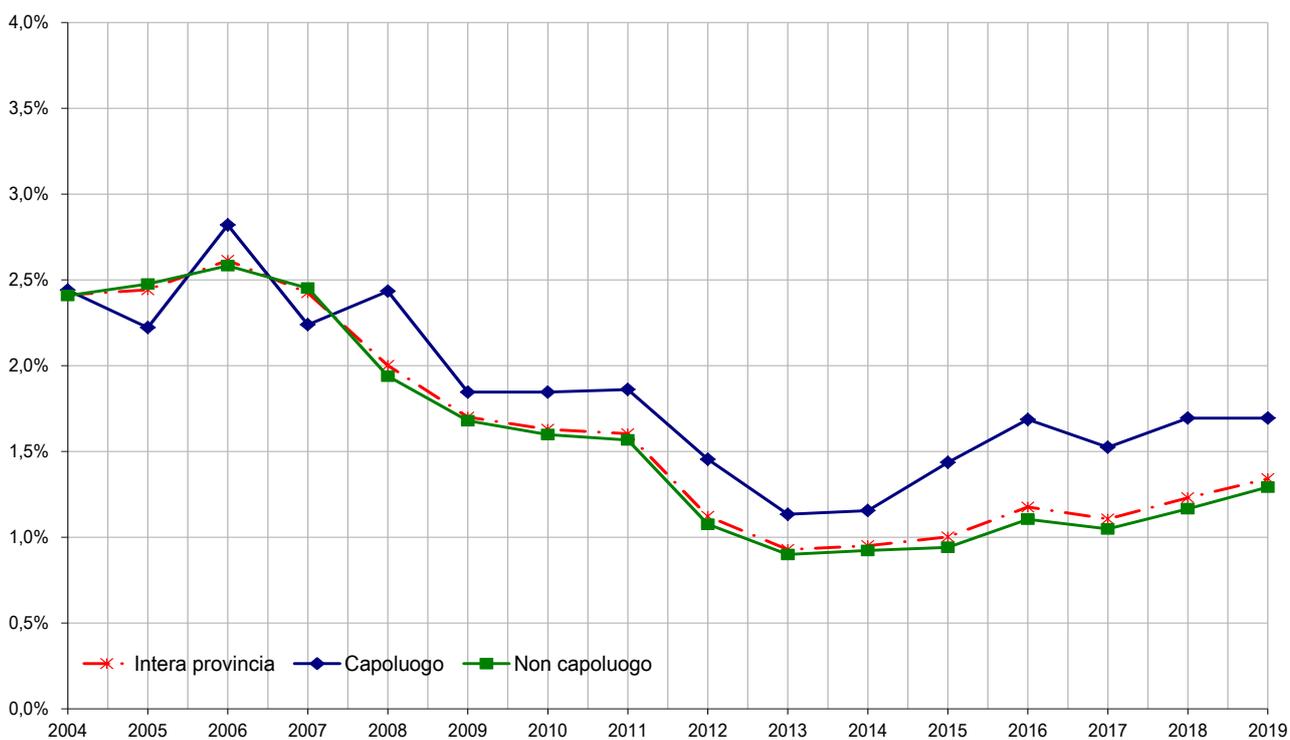
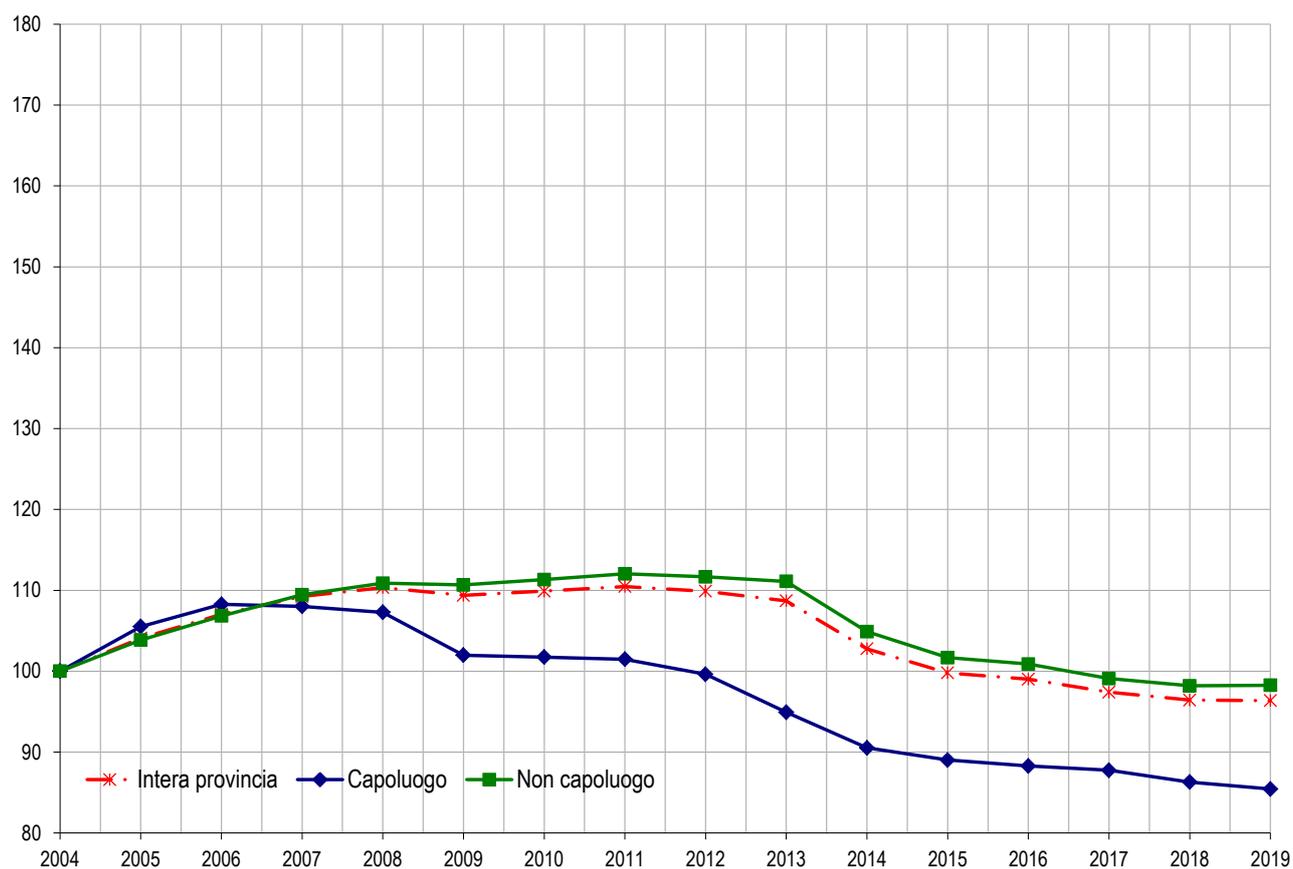


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------------------------------|--|---|
| Alta Collinare Meridionale | 755 | 0,0% |
| Alta Collinare Settentrionale | 760 | 0,0% |
| Appenninica | 658 | 0,0% |
| Bassa Collinare | 1.080 | -0,5% |
| Costiera | 1.578 | 0,4% |
| Media Collinare Centrale | 1.045 | 0,1% |
| Media Collinare Settentrionale | 947 | 0,1% |
| Medio-Alta Collinare Meridionale | 846 | 0,0% |
| Macerata Capoluogo | 1.226 | -1,0% |
| Macerata Provincia | 1.132 | -0,1% |

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



Il comune – Macerata

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | IMI 2019 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------|---|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1 | P.zza Liberta`, C.So Matteotti, Via Gramsci, C.so Repubblica, P.zza V. Veneto, Via Lauri, Via Garibaldi, P.zza Annessione | 7 | -41,5% | 1,41% | 1.813 | -1,0% |
| B2 | P.zza Mazzini e restanti vie del centro storico delimitate da V.le Trieste, V.le Diomede Pantaleoni, V.le Leopardi, V.le Puccinotti | 28 | 70,8% | 1,73% | 1.317 | -1,1% |
| B3 | C.so Cairolì, Via Carducci, Centro Direzionale Panorama | 7 | 0,0% | 1,97% | 1.538 | 0,0% |
| B4 | Vie: San Giovanni Bosco, Verdi, Gigli, Marchetti, S.Lucia, Braccialarghe, Pancalducci, Paladini, Orfanelli, Severini, Padre Felice Rosetani | 28 | -11,3% | 1,87% | 1.171 | -1,4% |
| B8 | P.zza della Vittoria, C.so Cavour, Via Trento, Via Morbiducci, Via Colle Di Montalto, Via XXIV Maggio, Via IV Novembre, P.zza Garibaldi | 16 | 6,7% | 2,63% | 1.446 | -2,3% |
| B9 | Vie: Cioci, Cadoma, Mugnoz, Mameli, Barilatti, Bata, Piave, Manzoni, Alighieri, Alfieri, P.zza Pizzarello, Zona Tribunale, Rione Marche | 59 | 18,5% | 2,19% | 1.213 | -3,2% |
| C3 | Rioni: Collevario, Colleverde, Borgo S.Croce, Montalbano, Due Fonti Vie: Martiri Liberta`, Roma, Spalato, Dei Velini, Valenti, Verga, Cioci | 137 | 20,9% | 1,80% | 1.288 | -1,0% |
| C4 | Rione Pace, Borgo San Giuliano, C.da Pace, C.da Santo Stefano, Via Fonte Maggiore, C.da Morica, C.da Alberotondo | 27 | -37,1% | 1,26% | 1.203 | -1,8% |
| C5 | Zona Le Vergini, Zona Cometo, C.da Vallebona, Via Cincinelli, Via Lattanzio Ventura | 22 | -32,9% | 1,82% | 1.413 | 0,7% |
| D2 | Borgo Sforzacosta, Borgo Piediripa, C.da Boschetto, C.da Pieve, C.da Chienti, C.da Valteia, C.da Valleverde, Strada Carrareccia | 32 | -18,2% | 1,39% | 1.103 | -0,3% |
| D3 | Frazione Villa Potenza, Borgo Peranzoni, C.da Montanello, C.da Rotacupa, C.da Potenza Vie: Einaudi, Troili, De Gasperi, Federico II | 16 | 65,6% | 1,39% | 1.094 | -1,1% |
| R1 | Zona Rurale Nord Ovest: Cimarella, Lomano, Mozzavinci, Rotacupa, Santa Maria in Selva | 0 | -97,4% | 0,02% | 925 | 0,0% |
| R2 | Zona Rurale Nord Est Furiasse, Santa Maria Del Monte, Alberorotondo, Botonto, Cervare, San Liberata | 8 | -40,7% | 1,10% | 925 | 0,0% |
| nd | nd | 1 | - | - | - | - |
| | MACERATA | 387 | 0,3% | 1,69% | 1.244 | -1,2% |

FOCUS provinciale – Pesaro e Urbino

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferite al 2019 inerenti le 7 macroaree in cui sono stati raggruppati i comuni della provincia di Pesaro e Urbino così come di seguito denominate:

- ALTA VAL MARECCHIA (5 comuni);
- CATRIA-NERONE (15 comuni);
- FOGLIA (6 comuni);
- METAURO-CESANO (12 comuni);
- MONTEFELTRO (10 comuni);
- ZONA COSTIERA (5 comuni);
- PESARO CAPOLUOGO (1 comune).

Analizzando la provincia di Pesaro e Urbino nel suo complesso possiamo innanzitutto evidenziare un certo aumento del NTN di circa il 8,8% medio rispetto all'annualità precedente, con un picco vicino al 20% nella macroarea "Catria-Nerone" dove però la quota rispetto il totale della provincia rappresenta appena il 10%, mentre sono in controtendenza rispetto la media provinciale alcune zone più interne "Alta Val Marecchia" e "Montefeltro", più marcatamente la seconda con un -7,9%; anche in questo caso, però, il peso di tali zone su tutta la provincia è pari al 1% la prima e neanche il 7% la seconda rispetto al NTN provinciali.

Sono molto più prossime alla media provinciale, gli incrementi delle NTN di Metauro-Cesano, Pesaro Capoluogo e Zona Costiera, dove queste ultime rappresentano ciascuna oltre il 30% delle transazioni normalizzate provinciali. L'unica macroarea in cui non si registrano variazioni del NTN rispetto all'annualità precedente è quella di "Foglia" nella prima periferia pesarese.

L'andamento del NTN appare più chiaro se si analizza l'andamento dell'indice IMI che risulta pressoché invariato rispetto al 2018.

Per quello che riguarda le quotazioni medie di tutto il territorio provinciale, si nota un leggero calo mediamente intorno al 2,5%.

L'andamento dei principali indici di mercato, relativi al Capoluogo Provinciale, rispecchia fondamentalmente l'andamento provinciale, pur rimarcando comunque che nel capoluogo sono concentrate oltre il 30% delle transazioni normalizzate della provincia.

All'interno del territorio comunale di Pesaro, si evidenzia invece una differente distribuzione del NTN.

Anche la variazione percentuale del NTN rispetto il 2018 è disomogenea all'interno del capoluogo, ma tale parametro risulta poco significativo se non si tiene in considerazione lo *stock* disponibile nella singola zona. Risulta molto più indicativo l'indice IMI che risulta più omogeneo e sostanzialmente in linea con il *trend* provinciale, evidenziando quindi un mercato immobiliare residenziale in leggera apparente ripresa. In particolare si evidenzia un decremento abbastanza costante dell'indice IMI passando dalla zona centrale a quella periferica del Capoluogo.

La variazione della quotazione media è in leggero calo, mediamente intorno al 2% in tutte le zone del capoluogo, con un andamento tendenzialmente decrescente spostandoci dalla zona centrale alla periferia.

La provincia – Pesaro e Urbino

Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino

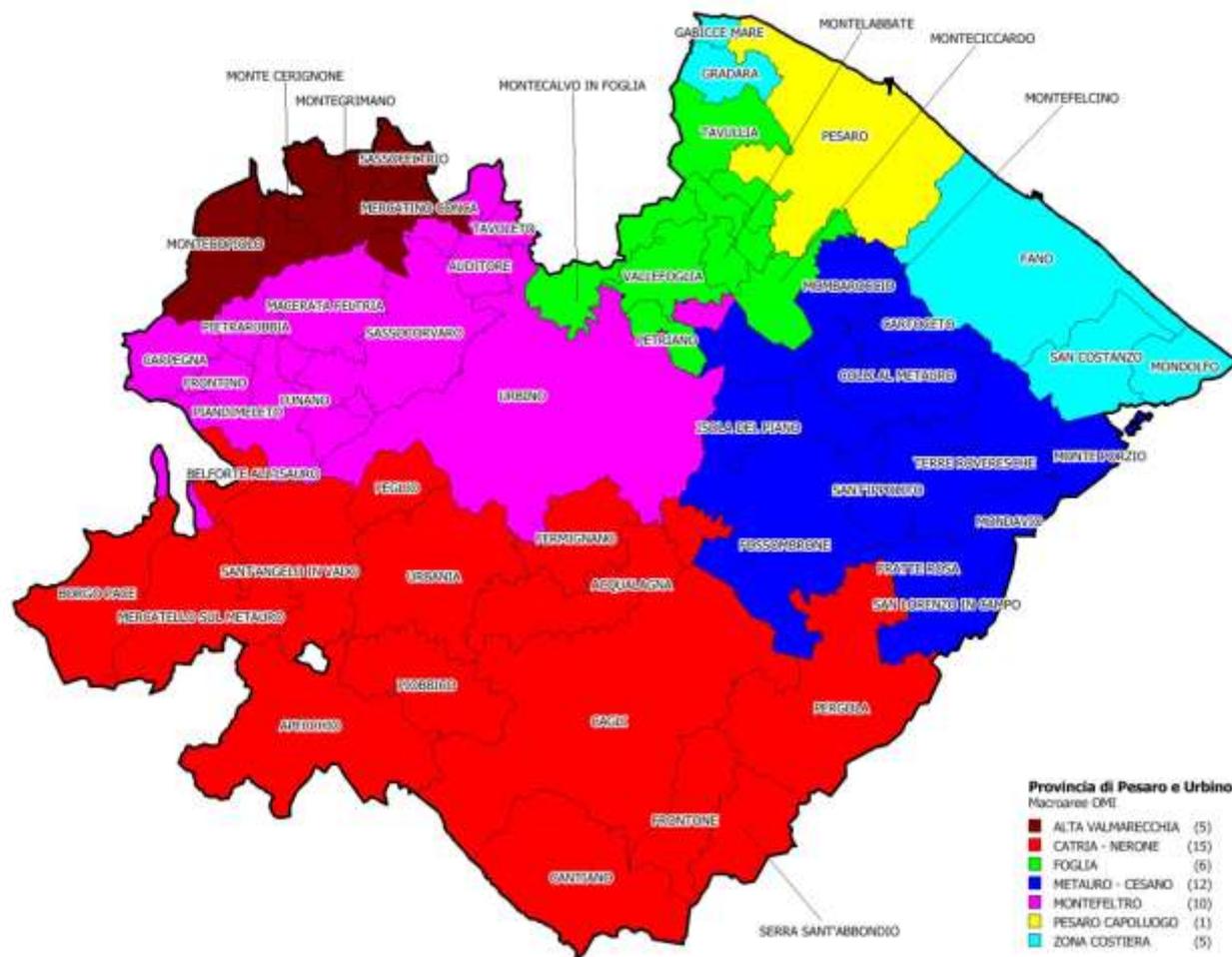


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | Quota NTN per provincia | IMI 2019 | Differenza IMI 2018/19 |
|------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| ALTA VALMARECCHIA | 33 | -6,9% | 1,0% | 0,73% | -0,06 |
| CATRA - NERONE | 323 | 19,7% | 10,0% | 1,00% | 0,16 |
| FOGLIA | 287 | 0,6% | 8,9% | 1,72% | 0,00 |
| METAURO - CESANO | 338 | 12,8% | 10,5% | 1,17% | 0,13 |
| MONTEFELTRO | 219 | -7,9% | 6,8% | 1,15% | -0,10 |
| ZONA COSTIERA | 1.031 | 11,2% | 32,1% | 1,91% | 0,19 |
| PESARO COMUNE | 982 | 9,5% | 30,6% | 2,03% | 0,17 |
| PESARO E URBINO | 3.213 | 8,8% | 100,0% | 1,58% | 0,13 |

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

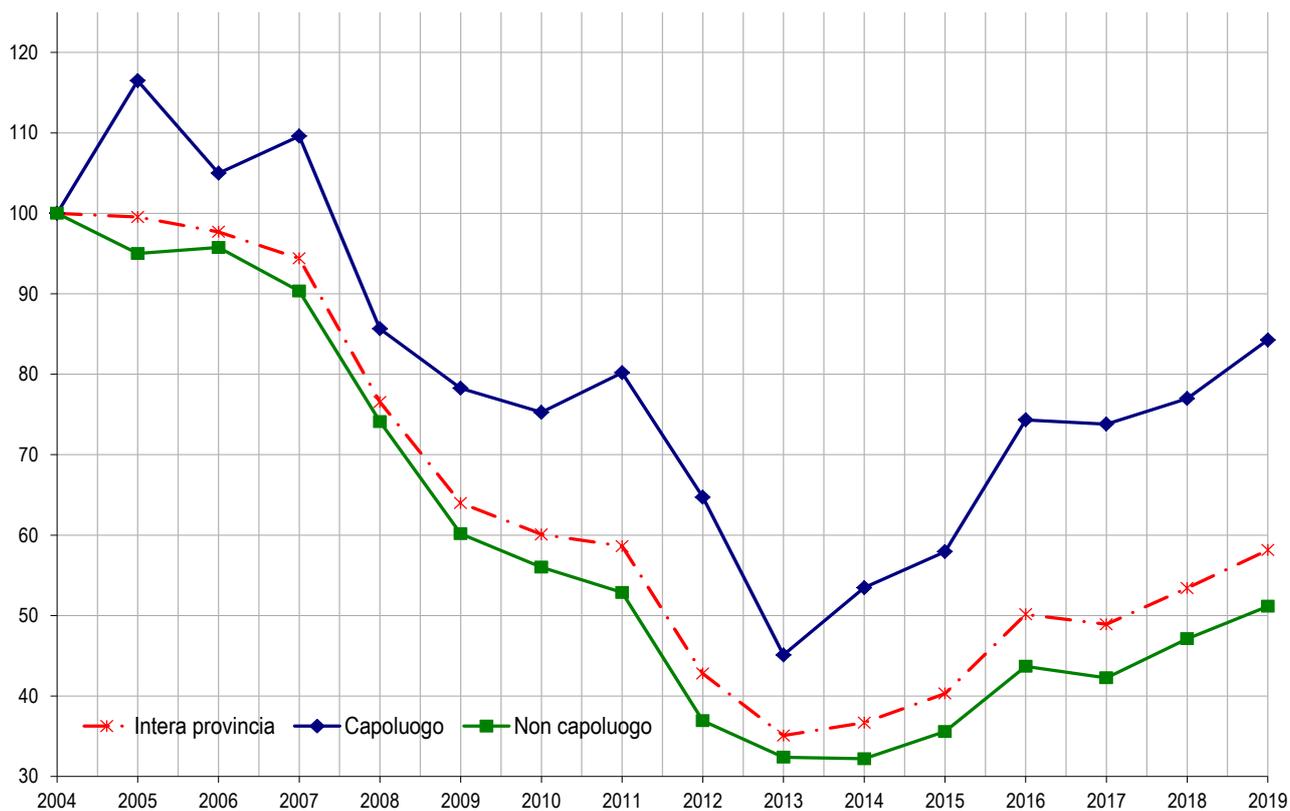


Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

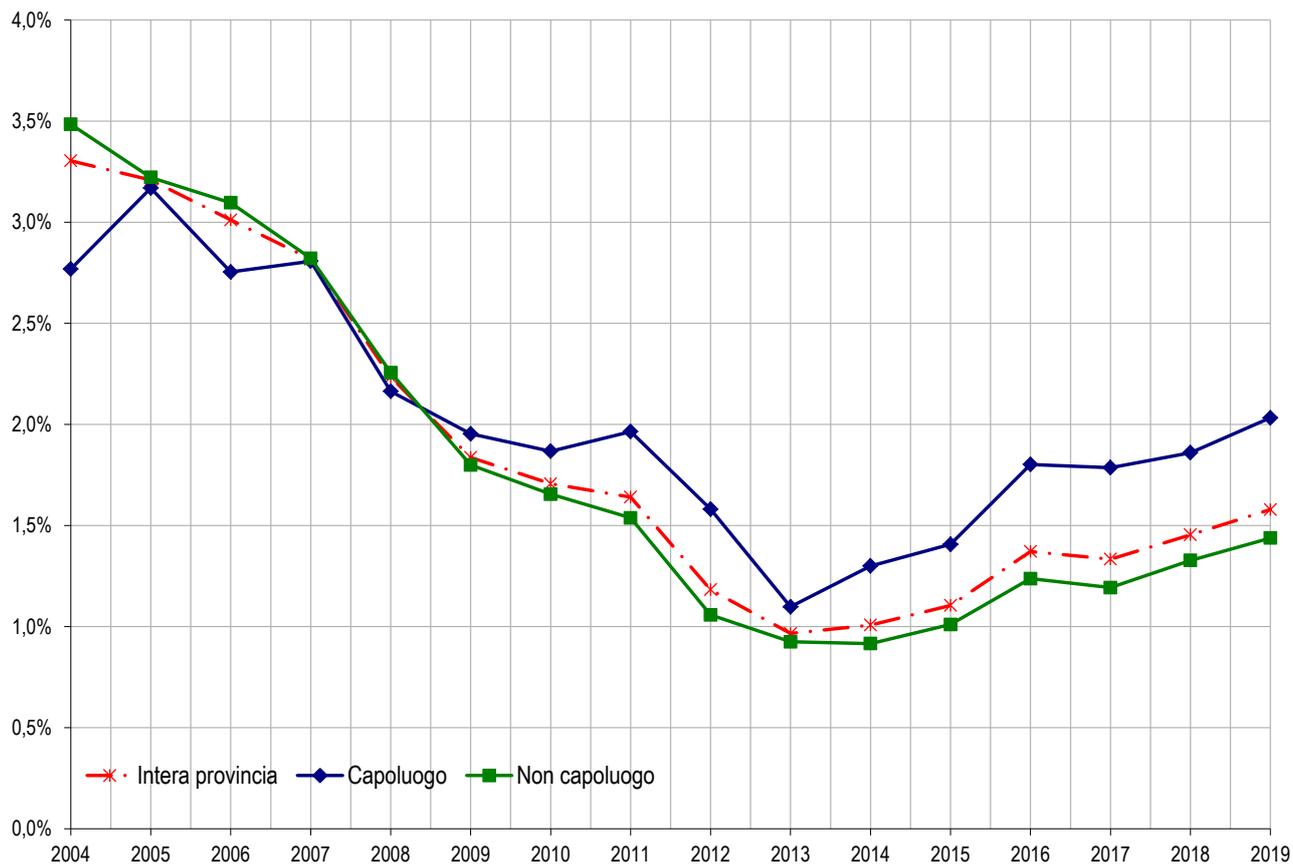
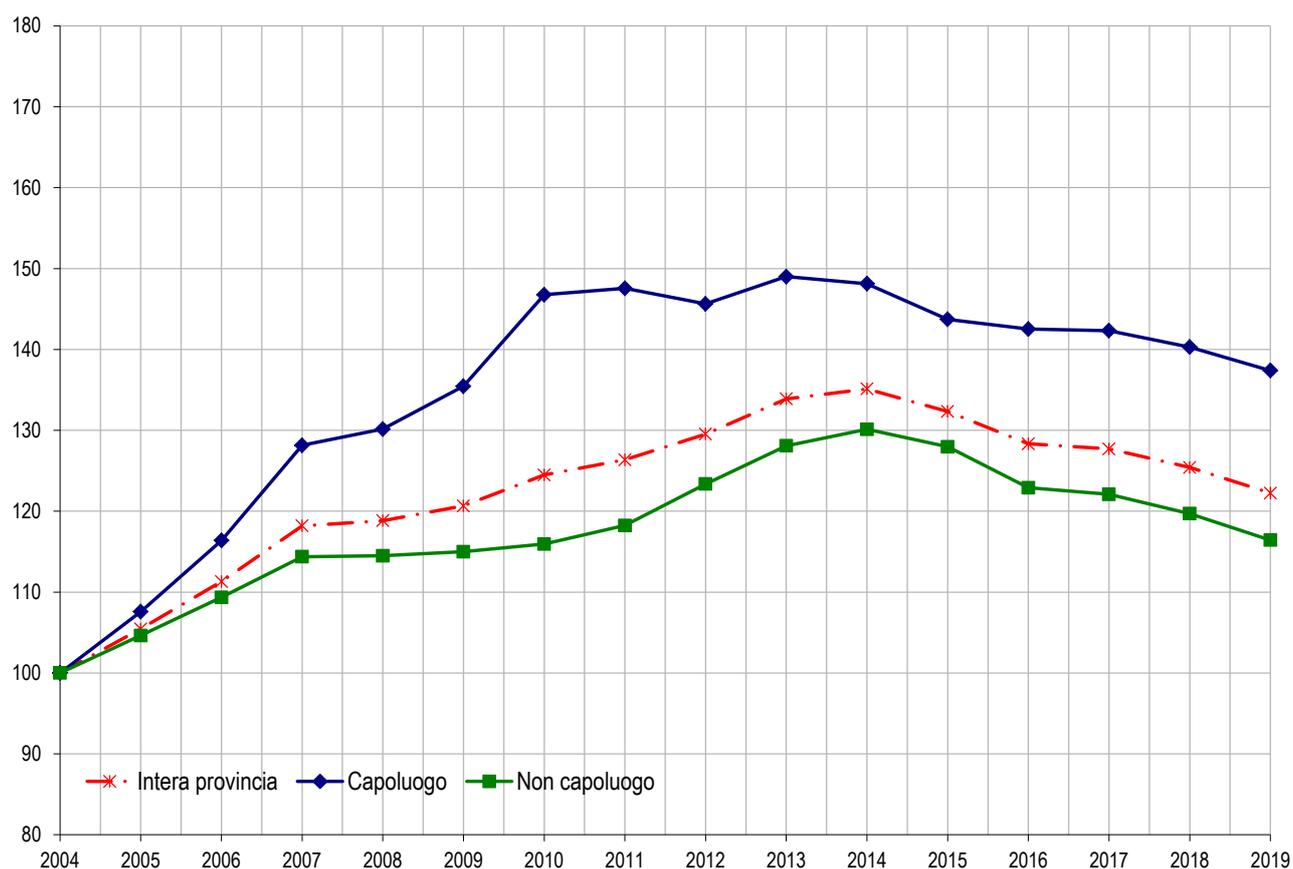


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|------------------------|--|---|
| ALTA VALMARECCHIA | 1.008 | -2,6% |
| CATRIA - NERONE | 961 | -2,9% |
| FOGLIA | 1.291 | -2,2% |
| METAURO - CESANO | 1.126 | -2,1% |
| MONTEFELTRO | 1.109 | -3,0% |
| ZONA COSTIERA | 1.713 | -3,0% |
| PESARO COMUNE | 1.900 | -2,1% |
| PESARO E URBINO | 1.448 | -2,5% |

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



Il comune capoluogo– Pesaro

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Pesaro capoluogo

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2019 | NTN Variazione % 2018/19 | IMI 2019 | Quotazione media €/m ² 2019 | Quotazione media Variazione % 2018/19 |
|----------|---|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B1 | CENTRO STORICO | 126 | 19,3% | 2,84% | 2.088 | -5,9% |
| B2 | FUORI DALLE MURA FINO VIALE DELLA VITTORIA | 68 | 0,8% | 2,10% | 1.875 | -2,3% |
| B3 | ZONA MARE | 64 | 55,7% | 1,94% | 2.850 | -7,1% |
| C1 | LORETO SORIA PANTANO ALTA MONTEGRANARO | 257 | 6,3% | 2,26% | 2.242 | -1,3% |
| C3 | MURAGLIA TOMBACCIA PANTANO BASSA | 108 | -0,4% | 1,91% | 2.167 | -1,3% |
| D2 | COLLE ARDIZIO ESPANSIONE RESIDENZIALE | 11 | -9,1% | 1,53% | 2.425 | 1,6% |
| D3 | TORRACCIA CATTABRIGHE S.VENERANDA | 164 | -10,7% | 1,85% | 1.950 | -1,3% |
| D4 | ZONA PICA CASE BRUCIATE | 11 | 180,0% | 2,69% | 1.825 | -1,1% |
| D5 | VILLA FASTIGGI | 34 | 28,1% | 1,54% | 1.825 | -1,6% |
| E10 | CANDELARA | 2 | -12,3% | 0,63% | 1.588 | -0,8% |
| E5 | POZZO ALTO | 3 | 50,0% | 1,52% | 1.638 | -0,8% |
| E6 | CHIUSA DI GINESTRETO BORGO S. MARIA VILLA CECCOLINI | 35 | 23,5% | 1,65% | 1.190 | 7,4% |
| E7 | TREBBIANTICO | 6 | 20,0% | 1,55% | 1.742 | -4,3% |
| E8 | S.MARIA DELL'ARZILLA | 1 | -66,7% | 0,55% | 1.518 | -1,8% |
| E9 | NOVILARA | 3 | 0,0% | 1,16% | 1.508 | -1,9% |
| R1 | PIANEGGIANTE COLLINARE CON INSEDIAMENTI SPARSI | 75 | 37,2% | 1,63% | 1.768 | -1,1% |
| ND | ND | 14 | - | - | - | - |
| | PESARO CAPOLUOGO | 982 | 9,5% | 2,03% | 2.053 | -2,1% |

Indice delle Figure

| | |
|---|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo | 2 |
| Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo | 3 |
| Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo | 3 |
| Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione | 4 |
| Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione | 5 |
| Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo | 7 |
| Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1) | 8 |
| Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona | 10 |
| Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ancona | 11 |
| Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ancona | 11 |
| Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Ancona | 12 |
| Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI | 13 |
| Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI | 14 |
| Figura 14: Differenziale quotazioni 2019 nelle zone OMI | 14 |
| Figura 15: Macroaree provinciali di Ascoli Piceno | 16 |
| Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 17 |
| Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 17 |
| Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 18 |
| Figura 19: Macroaree provinciali di Fermo | 21 |
| Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 22 |
| Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 22 |
| Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 23 |
| Figura 23: Macroaree provinciali di Macerata | 26 |
| Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 27 |
| Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 27 |
| Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 28 |
| Figura 27: Macroaree provinciali di Pesaro e Urbino | 31 |
| Figura 28: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 32 |
| Figura 29: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 32 |
| Figura 30: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo | 33 |

Indice delle Tabele

| | |
|---|----|
| Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia | 2 |
| Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo | 2 |
| Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo | 6 |
| Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia | 6 |
| Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo..... | 6 |
| Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia | 6 |
| Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo | 7 |
| Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia..... | 7 |
| Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale | 10 |
| Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale | 12 |
| Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI - Ancona | 13 |
| Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale | 16 |
| Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale | 18 |
| Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Ascoli Piceno capoluogo | 19 |
| Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale..... | 21 |
| Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale | 23 |
| Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Fermo capoluogo..... | 24 |
| Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale..... | 26 |
| Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale | 28 |
| Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media | 29 |
| Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale..... | 31 |
| Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale | 33 |
| Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Pesaro capoluogo..... | 34 |