



Direzione Provinciale di Imperia

Ufficio Provinciale – Territorio

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  
COMITATO CONSULTIVO TECNICO  
VERBALE DEL 2° SEMESTRE 2023**

L'anno 2024, il giorno 25 del mese di gennaio, sia in presenza presso la sala riunioni della DP-Agenzia delle Entrate di Imperia, Via Garessio n. 17, che in modalità di videoconferenza utilizzando la piattaforma TEAMS in uso tramite apposita licenza all'Agenzia delle Entrate, si è svolta la riunione del COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Savona.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato in presenza e *on line*:

Presidente	Per la Direttrice Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Imperia, il Funzionario delegato alla Firma	Angeleri Piergiovanni
Componente interno	Capo area Servizi estimativi e OMI - Responsabile tecnico – Referente OMI	De Grado Alessandra
Componente interno	Funzionario area Servizi estimativi e OMI	Mazza Ivana
Componente interno	Funzionario area Servizi estimativi e OMI	Scafati Federica
Componente esterno	Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)	Becchi Fabio
Componente esterno	Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA)	Forzano Laura
Componente esterno	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Savona	Palinuro Massimo
Componente esterno	Consiglio Notarile Distrettuale	Oliva Guido

Al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel semestre e la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni; è stato inoltre indicato il sito internet dell'Agenzia delle Entrate "[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) - osservatorio mercato immobiliare - pubblicazioni" cui accedere per la visione delle divulgazioni inerenti il mercato immobiliare.

A tutti i membri effettivi sono stati inviati il Focus Provinciale (periodo di riferimento 1° semestre 2023) e la tabella con la proposta delle quotazioni del 2° semestre 2023, elaborati che si ricorda essere ad esclusivo uso interno del Comitato.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Imperia - Ufficio Provinciale – Territorio – Vial Garessio, 17- 18100 Imperia  
e-mail: [dp.imperia.uptimperia@agenziaentrate.it](mailto:dp.imperia.uptimperia@agenziaentrate.it) - PEC: [dp.imperia@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.imperia@pce.agenziaentrate.it)

Il Comitato ha esaminato i dati tecnico economici relativi al mercato immobiliare del 2° semestre 2023, determinando il seguente esito.

**Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini dirette.**

Presentati i risultati delle elaborazioni, si sono osservate le oscillazioni delle quotazioni immobiliari dei 18 Comuni oggetto di Piano Operativo di Rilevazione (POR) per l'anno 2023, 2° semestre; tale rilevazione è avvenuta attraverso schede standardizzate suddivise per zone OMI e tipologie edilizie e la successiva elaborazione statistica dei dati raccolti. Ai membri del Comitato è stato comunicato che le variazioni proposte sono prevalentemente di tipo puntuale e gli stessi condividono le quotazioni elaborate dall'Agenzia, con le modifiche concordate durante la riunione e riportate nell'allegato 1.

**Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini indirette.**

Per i rimanenti Comuni della Provincia, rilevata la limitata quota di transazioni rispetto al totale, riscontrabile dal Numero di Transazioni Normalizzate, si è ritenuto di rimandare l'eventuale modifica delle quotazioni; i membri presenti concordano con l'Ufficio.

**Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.**

I componenti esterni confermano i coefficienti di adeguamento delle offerte immobiliari pari a -15% per le compravendite e -10% per le locazioni; ritengono di mantenere invariate le percentuali per il successivo semestre 1/2024.

**Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali**

Non sono state eseguite revisioni della zonizzazione comunale.

**Eventuali ulteriori osservazioni**

I componenti esterni collettivamente propongono di abbassare i valori delle quotazioni nella zona OMI B1 - Carcare – abitazione di tipo civile con valore minimo pari a 740 €/mq e massimo pari a 1.000 €/mq. Inoltre si ritiene di abbassare i valori della tipologia negozio nel comune di Savona, nella zona OMI B1, portando il minimo dello stato Normale a 700 €/mq e il massimo a 1.000 €/mq e il minimo dello stato Scadente a 500 €/mq, il massimo a 700 €/mq. Nella zona OMI B2 di Savona per la tipologia negozio i componenti esterni chiedono di abbassare il valore massimo dello stato manutentivo Ottimo a 2.600 €/mq.

La revisione delle zone OMI sarà oggetto, entro il 15 luglio, di un'eventuale proposta di variazione.

**CONCLUSIONI**

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Imperia prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

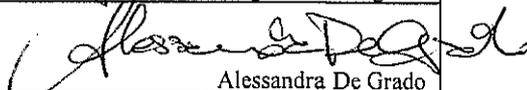
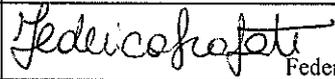
Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Imperia - Ufficio Provinciale – Territorio - Via Garessio, 17 - 18100 Imperia  
e-mail: dp.imperia.uptimperia@agenziaentrate.it - PEC: dp.imperia@pce.agenziaentrate.it

Il presente verbale comprende n. 1 allegato (tabella quotazioni 2° semestre 2023).

Si ricorda che la documentazione inerente alle variazioni delle quotazioni è ad uso esclusivamente interno ai lavori del Comitato.

Il presente verbale viene sottoscritto dai presenti e, per i partecipanti in modalità videoconferenza, inviato via mail con avviso di ricezione all'indirizzo di posta elettronica comunicato in precedenza all'Ufficio. I partecipanti dovranno rinviare – **in data odierna** – stesso mezzo, il consenso/dissenso al contenuto.

Il presente verbale viene acquisito da:

Presidente	Direttrice Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Imperia	 Piergiovanni Angeleri
Componente interno	Capo area Servizi estimativi e OMI - Responsabile tecnico	 Alessandra De Grado
Componente interno	Funzionario area Servizi estimativi e OMI	ACCETTA CON MAIL DEL 25/01/2024 Ivana Mazza
Componente interno	Funzionario area Servizi estimativi e OMI	 Federica Scafati
Componente esterno	Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)	ACCETTA CON MAIL DEL 25/01/2024 Fabio Becchi
Componente esterno	Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA)	ACCETTA CON MAIL DEL 25/01/2024 Forzano Laura
Componente esterno	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Savona	ACCETTA CON MAIL DEL 25/01/2024 Palinuro Massimo
Componente esterno	Consiglio Notarile Distrettuale	ACCETTA CON MAIL DEL 25/01/2024 Oliva Guido

Imperia, 25 gennaio 2024

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Imperia - Ufficio Provinciale – Territorio - Via Garessio, 17 - 18100 Imperia  
e-mail: dp.imperia.uptimperiam@agenziaentrate.it - PEC: dp.imperia@pce.agenziaentrate.it



Provincia di Savona - AGGIORNAMENTO COMUNI OGGETTO DI RILEVAZIONE SCHEDE - 2° semestre 2023

Comune	Zona	Tipologia	RILEVAZIONE AGGIORNAMENTO 2° - 2023				Var. % media campionaria rispetto a semestre precedente	SEMESTRE PRECEDENTE VALORI OMI			SEMESTRE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO VALORI OMI PROPOSTI			2° - 2023	Var. % tra valore medio OMI semestre in aggiornamento e semestre precedente
			Valore Min Elaborazione (e1)	Valore Max Elaborazione (e2)	Media del campione semestre in corso di aggiornamento	Var. % media campionaria rispetto a semestre precedente		Valore Min Omi semestre precedente	Valore Max Omi semestre precedente	Valore medio Omi semestre precedente	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)	SCOSTAMENTO		
ALASSIO	B1	CIVILE	3550	4740	4144,21	-10,39%	3400	5000	4200	3200	4800	50,00%	4000	-4,76%	
	B2	CIVILE	4700	6420	5560,05	1,11%	4300	5800	5050	4300	6000	39,53%	5150	1,98%	
	C1	ECO	2490	3130	2812,71	-15,33%	2400	3600	3000	2300	3400	47,83%	2850	-5,00%	
ALBENGA	B1	UFFICIO	1520	2330	1924,29	-6,21%	1500	2700	2100	1400	2600	85,71%	2000	-4,76%	
	B1	ECO	1720	2130	1924,42	-19,83%	1800	2700	2250	1650	2400	45,45%	2025	-10,00%	
	B2	NEGOZIO	1300	2270	1786,42	4,84%	1500	2750	2125	1500	2750	83,33%	2125	0,00%	
	B2	ECO	1310	2280	1797,2	-1,58%	1400	2100	1750	1400	2100	50,00%	1750	0,00%	
	C2	ECO	1640	2320	1979,32	0,13%	1400	2100	1750	1450	2150	48,28%	1800	2,86%	
	C3	CIVILE	1700	3330	2512,66	2,34%	1800	2700	2250	1850	2750	48,65%	2300	2,22%	
ALBISOLA SUP.	B1	ECO	2110	2700	2401,71	-0,96%	1900	2750	2325	1900	2750	44,74%	2325	0,00%	
	B2	ECO	1570	2720	2144,64	-6,03%	1800	2550	2175	1700	2550	50,00%	2125	-2,30%	
ALBISSOLA MAR.	C1	ECO	2720	4140	3427,16	13,94%	2200	3300	2750	2500	3700	48,00%	3100	12,73%	
ANDORA	B1	ECO	1660	3120	2388,13	-15,94%	2200	3300	2750	2000	3000	50,00%	2500	-9,09%	
	C1	ECO	2600	3100	2849,88	-9,30%	2400	3500	2950	2300	3300	43,48%	2800	-5,08%	
BORGHETTO SS	B1	ECO	2510	3460	2985,41	13,02%	1900	2800	2350	2100	3100	47,62%	2600	10,64%	
	C1	ECO	2280	2590	2436,52	-12,03%	2100	3000	2550	2000	2900	45,00%	2450	-3,92%	
CAIRO MONTENOTTE	B1	ECO	360	640	497,9	-21,22%	550	800	675	460	690	50,00%	575	-14,81%	
	C1	ECO	340	920	628,62	-8,88%	540	800	670	510	760	49,02%	635	-5,22%	
CARCARE	B1	CIVILE	520	1070	794,07	-15,00%	850	1250	1050	740	1000	35,14%	870	-17,14%	
CELLE LIGURE	B1	ECO	2480	4460	3466,02	-10,72%	3000	4500	3750	2600	3900	50,00%	3250	-13,33%	
CERIALE	B2	ECO	2730	3200	2963,12	17,80%	2100	3100	2600	2400	3500	45,83%	2950	13,46%	
	C3	ECO	1890	2570	2229,56	8,82%	1700	2500	2100	1750	2600	48,57%	2175	3,57%	
FINALE LIGURE	B1	CIVILE	3350	4780	4064,77	-4,48%	3600	5300	4450	3400	5100	50,00%	4250	-4,49%	
	C4	ECO	2580	3260	2918,44	-12,79%	2550	3800	3175	2400	3600	50,00%	3000	-5,51%	
	C5	CIVILE	3430	4290	3859,12	2,49%	3100	4600	3850	3100	4600	48,39%	3850	0,00%	
	D3	CIVILE	2230	3190	2710,48	1,85%	2100	3100	2600	2150	3200	48,84%	2675	2,88%	
LAIGUEGLIA	B1	ECO	3400	5850	4625,51	15,78%	3100	4600	3850	3400	5000	47,06%	4200	9,09%	
LOANO	B2	ECO	2870	3720	3293,56	1,94%	2600	3900	3250	2600	3900	50,00%	3250	0,00%	
	B4	ECO	3050	4150	3599,79	10,46%	2600	3900	3250	2800	4200	50,00%	3500	7,69%	
	C1	ECO	2250	3160	2704,27	-5,83%	2300	3400	2850	2200	3300	50,00%	2750	-3,51%	
	D1	ECO	2220	3320	2767,92	3,17%	2100	3100	2600	2150	3200	48,84%	2675	2,88%	
PIETRA LIGURE	B1	ECO	2510	4210	3363,57	5,48%	2650	3900	3275	2700	4000	48,15%	3350	2,29%	
	B2	ECO	2560	4560	3557,95	-19,21%	2900	4300	3600	2800	4200	50,00%	3500	-2,78%	
	C1	ECO	2960	4030	3491,64	6,14%	2500	3700	3100	2600	3900	50,00%	3250	4,84%	
SPOTORNO	B1	ECO	2770	4820	3791,89	-1,49%	3100	4600	3850	3100	4600	48,39%	3850	0,00%	
	C1	ECO	3490	4920	4204,55	18,62%	2600	3900	3250	3000	4500	50,00%	3750	15,38%	
	D1	ECO	2920	4670	3794,36	12,11%	2100	3100	2600	2400	3600	50,00%	3000	15,38%	
VADO LIGURE	B1	ECO	1400	1890	1645,26	-23,00%	1400	2100	1750	1300	1950	50,00%	1625	-7,14%	
VARAZZE	B1	ECO	2980	3960	3470,56	-25,18%	2900	4300	3600	2800	4100	46,43%	3450	-4,17%	
	C1	ECO	1550	2890	2221,92	-12,17%	2100	3100	2600	1900	2800	47,37%	2350	-9,62%	

Comune	Zona	Tipologia	RILEVAZIONE AGGIORNAMENTO 2° - 2023				Var. % media campionaria rispetto a semestre precedente	SEMESTRE PRECEDENTE VALORI OMI			SEMESTRE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO VALORI OMI PROPOSTI			2° - 2023	
			Valore Min Elaborazione (e1)	Valore Max Elaborazione (e2)	Media del campione semestre in corso di aggiornamento	Var. % media campionaria rispetto a semestre precedente		Valore Min Omi semestre precedente	Valore Max Omi semestre precedente	Valore medio Omi semestre precedente	1° - 2023	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)	SCOSTAMENTO	Valore medio Omi semestre in aggiornamento
SAVONA	B1	ECO	1470	1800	1637,08	-9,93%	1400	2100	1750	1300	1950	50,00%	1625	-7,14%	
	B1	NEGOZIO	760	1000	882	-16,94%	900	1350	1125	700	1000	42,86%	850	-24,44%	
	B2	ECO	1630	2050	1842,45	0,93%	1500	2200	1850	1500	2200	46,67%	1850	0,00%	
	B2	UFFICIO	900	1360	1129,97	-25,81%	1100	2000	1550	850	1650	94,12%	1250	-19,35%	
	B2	NEGOZIO	720	1800	1258,26	-7,87%	1000	1750	1375	900	1750	94,44%	1325	-3,64%	
	C1	ECO	1240	2330	1785,1	-7,97%	1400	2100	1750	1350	2000	48,15%	1675	-4,29%	
	C2	ECO	1060	1660	1361,72	-18,81%	1200	1800	1500	1100	1650	50,00%	1375	-8,33%	
	C3	ECO	950	1310	1128,33	1,17%	950	1350	1150	950	1350	42,11%	1150	0,00%	
	D7	ECO	1310	2000	1656,8	11,10%	1350	2000	1675	1350	2000	48,15%	1675	0,00%	
	D9	ECO	1310	1520	1413,36	1,62%	1000	1500	1250	1050	1550	47,62%	1300	4,00%	
	B1	LOC.ECO	7,00	8,3	7,65	-2,92%	5,8	8,6	7,2	5,8	8,4	44,83%	7,1	-1,39%	
	B1	LOC. NEG.	7	11,4	9,15	-33,60%	7,9	15,7	11,8	7	14	100,00%	10,5	-11,02%	
	B2	LOC. ECO	7	8,6	7,79	-2,63%	6	9	7,5	6	8,9	48,33%	7,45	-0,67%	
	C1	LOC. ECO	4,70	10,1	7,36	-0,67%	5,3	7,9	6,6	5,3	7,9	49,06%	6,6	0,00%	
	C3	LOC. ECO	5,3	8	6,6	0,15%	5,3	7,1	6,2	5,3	7,5	41,51%	6,4	3,23%	