

COMITATO CONSULTIVO TECNICO **2° Semestre 2023**

**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Direzione provinciale di Vercelli **Ambito provinciale di Biella**

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI – Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

Uso interno

Indice

1. Focus provinciali – Biella – rif. 1° sem. 2023
2. Risultanze schede di rilevazione OMI – rif. 2° sem. 2023
3. Quotazioni: Andamento semestrale medio
4. Note del Direttore

Fermo restando i divieti previsti per l'utilizzo dei dati delle statistiche regionali, le informazioni contenute in queste slides possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Biella, 23 gennaio 2024

CCT

*"Il Comitato Consultivo Tecnico (CCT) è un organismo che, istituito in ogni territorio provinciale e quindi anche nelle province in cui la DP non ha più le competenze in materia di servizi estimativi e osservatorio, rappresenta il tavolo di confronto e consultazione tecnica tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti di alcune principali istituzioni locali, in merito alla BDQ OMI provinciale e agli elementi tecnici di supporto ai servizi estimativi. Il CCT ha funzione informativa-consultiva nell'ambito provinciale sui dati tecnico economici relativi ai valori degli immobili ed esprime pareri sull'andamento del mercato immobiliare locale, fornendo così indicazioni e pareri, **non vincolanti**, all'Agenzia prima della definitiva validazione delle quotazioni OMI." (P.O. 2/2021 DCSEOMI 4.2 punto E).*

Biella, 23 gennaio 2024

3





Dimensioni della qualità

Accessibilità e Chiarezza

*Sito internet
Agenzia delle Entrate*

- Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI
- Guida alla Consultazione delle quotazioni OMI su telefonia mobile
- Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore Economico-Immobiliare
- Specificate le modalità di divulgazione dei prodotti/servizi OMI, concernenti le richieste di fornitura a soggetti esterni all'amministrazione, nonché l'utilizzo delle stesse in convenzioni o rapporti di collaborazione sottoscritti con enti esterni.
- Previsto un servizio di assistenza aggiuntiva all'utenza che, mediante compilazione di apposito modulo di richiesta on line, consente di ricevere via mail le informazioni inerenti i quesiti posti sui prodotti/servizi OMI.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>



75

Uso interno

Focus provinciali - Biella

Focus provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

BIELLA



periodo di riferimento: 1° semestre 2023

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI – Area Servizi Estimativi e OMI

Focus provinciali - Biella

Figura 1 (provincia): Macro-aree provinciali di Biella



La provincia – Biella

In questa sezione è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Biella, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 1).

Biella, 23 gennaio 2024

Focus provinciali - Biella

Tabella 1: NTN e variazione per macro-area provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quota NTN per provincia
Alta e bassa cintura di Biella	227	17,8%	18,6%
Basso biellese	94	3,3%	7,7%
Cossato e biellese orientale	117	-24,9%	9,6%
Prealpi, valli di Mosso e Sessera	218	2,2%	17,9%
Valle Cervo	102	1,8%	8,4%
Valle Elvo e Serra	91	-7,6%	7,5%
Biella Capoluogo	368	-1,4%	30,3%
Biella Provincia	1.216	-0,7%	100,0%

In Tabella 1, a livello provinciale, nel 1° semestre 2023, in riferimento al numero delle transazioni normalizzate (NTN) del settore residenziale si sono riscontrate lievissime variazioni in diminuzione (-0,7%) rispetto al semestre omologo dell'anno precedente (1° sem. 2022). Nel Capoluogo, invece, che rappresenta circa il 30,3% del mercato provinciale, si è avuto un decremento del -1,4%.

In particolare, nell'ambito provinciale, la variazione particolarmente in rialzo si è registrata nella macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" (+17,8%); per le restanti macroaree i rialzi risultano del +1,8%, +2,2% e +3,3%, rispettivamente, per le macroaree "Valle Cervo", "Prealpi, Valli di Mosso e Sessera" e "Basso biellese", mentre per le macro-aree "Valle Elvo e Serra" e "Cossato e biellese orientale" si registrano variazioni in ribasso, rispettivamente, del -7,6% e -24,9%.

NTN (Numero delle Transazioni Normalizzate): è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita.

Focus provinciali - Biella

Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

In tutto il territorio provinciale, nel 1° semestre 2023 le quotazioni sono in minima flessione rispetto al 2° semestre 2022, facendo registrare un -0,14% che corrisponde a 574 €/mq per i primi sei mesi del 2023.

Macroaree provinciali	Quotazione media	
	€/m²	Variazione %
	1°sem 2023	2°sem 2022 / 1°sem 2023
Alta e bassa cintura di Biella	618	-0,03%
Basso biellese	483	0,00%
Cossato e biellese orientale	552	-0,20%
Prealpi, valli di Mosso e Sessera	432	0,00%
Valle Cervo	443	0,00%
Valle Elvo e Serra	426	0,00%
Biella Capoluogo	822	-0,32%
Biella Provincia	574	-0,14%

In Tabella 2, Il valore di mercato medio più elevato, escludendo il Capoluogo che detiene la quotazione più elevata della provincia, viene rilevato nella macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" (618 €/mq) mentre i più bassi vengono riscontrati nella macroarea "Valle Elvo e Serra", "Prealpi, Valli di Mosso e Sessera" e "Valle Cervo" (rispettivamente, 426 €/mq, 432 €/mq e 443 €/mq).

Si fa presente che, la quotazione in €/m2 a livello comunale (e/o a livello macroarea) è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune (e/o alla macroarea).

Biella, 23 gennaio 2024

Focus provinciali - Biella

Figura 2 (capoluogo): Zone OMI di Biella

Il comune capoluogo – Biella



In questa sezione è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo al capoluogo di Biella, suddiviso in n° 7 Zone OMI - compresa la zona Rurale/Extraurbana; le zone OMI rappresentano 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 (Figura 2).

Biella, 23 gennaio 2024

Focus provinciali - Biella

Tabella 3: NTN e quotazione media – Comune di Biella

Per quanto riguarda il **capoluogo di Biella** le NTN diminuiscono di 6 uii con -1,4%, nello specifico per le singole zone: le zone OMI in diminuzione sono la B1 (-28,5%), la D3 (-27,5%) e la D1 (-10,0%) mentre in aumento sono la B2 (+36,6%), la D2 (+36,0%) e la C1 (+5,4%), la rilevazione di questo semestre mette evidenza che circa il 55% delle transazioni riguardano le due zone OMI centrali, B1 e B2, mentre le stesse, unitamente a quella semicentrale, C1, rappresentano circa l'87% delle transazioni totali; la zona OMI R1, Territorio Extraurbano, non è oggetto di rilevazione; alla zona indicata con **nd** appartengono quelle transazioni che non hanno consentito la georeferenziazione (n. 5 transazioni). (tab.3)

Biella capoluogo segue la stessa tendenza negativa come in Provincia, la quotazione media per il **1° sem. 2023** registra un **-0,44%** rispetto al **2° semestre 2022** pari a 804 €/mq. (tab. 3)



Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	Quotazione media	Quotazione media
		1°sem2023	Variazione % 1°sem2022/ 1°sem2023	€/m² 1°sem 2023	Variazione % 2°sem2022/ 1°sem2023
B1	VIA ADDIS ABABA, VIA GALIMBERTI, PZZA S.PAULO, VIA TORINO, VIA TRIPOLI, PZZA V.VENETO, CDA, VIA LAMARMORA, VIALE MACALLE	97	-28,5%	854	-0,73%
B2	CENTRO STORICO	105	36,6%	866	0,58%
C1	VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLONGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO	117	5,4%	718	-1,20%
D1	LOCALITA' BARAZZETTO, LOCALITA' VANDORNO	9	-10,0%	873	0,38%
D2	LOCALITA' COSSILA, LOCALITA' FAVARO	20	36,0%	917	0,37%
D3	LOCALITA' COLMA, LOCALITA' VAGLIO, LOCALITA' PAVIGNANO	15	-27,5%	713	-1,61%
R1	TERRITORIO EXTRAURBANO	0	-	nq	-
nd	nd	5	0,0%	nd	-
	Biella Capoluogo	368	-1,4%	804	-0,44%

nd - zona OMI non associata: NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del comune.

nq - quotazione media non associata: media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI, riferite alle tipologie edilizie residenziali valorizzate in quella zona.

RISULTANZE SCHEDE DI RILEVAZIONE OMI



RESIDENZIALE



NON RESIDENZIALE

Provincia di Biella

RISULTATI ELABORAZIONI
SCHEDE DI RILEVAZIONE
e PROPOSTA QUOTAZIONI

OMI 2°sem 2023



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

Direttore provinciale:

Alessandro Cofano

Direttore UP-T:

Domenico Gajà

Tecnici OMI

Gabriella Midano

Carminè Giannotta

Enzo Pugliese

BIELLA Andrea Acquadro
Pasquale Patierno

VERCELLI

A cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

INDAGINI DIRETTE: AMBITI DI RILEVAZIONE

Compravendita e Locazioni

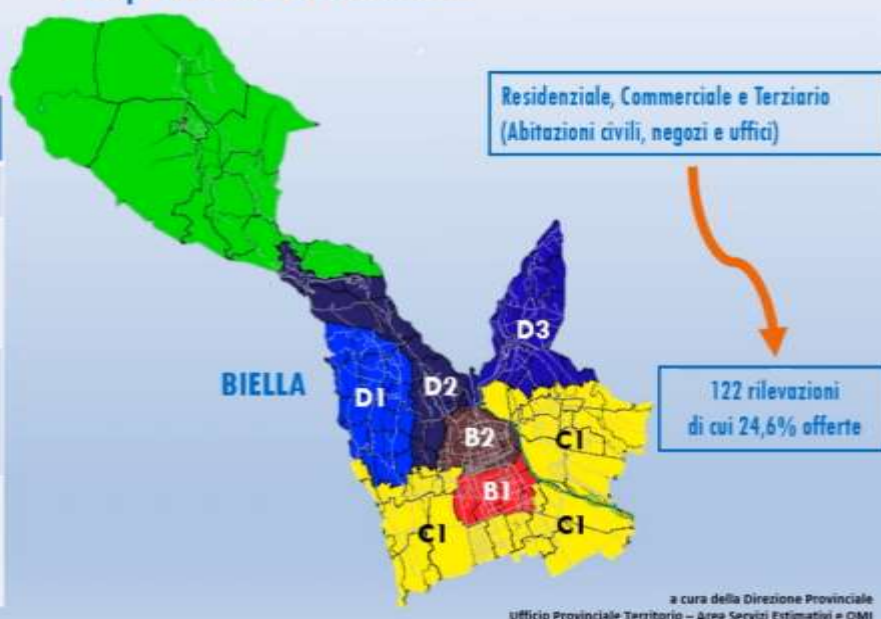
ZONE INDAGATE

BIELLA CAPOLUOGO

Zone Centrali B1 e B2
(Centro di più recente
edificazione - Centro storico)

Zona Semicentrale C1
(Chiavazza, Villaggio sportivo e
Lamarmora, Masarone, Thes ecc.)

Zone Periferiche D1, D2 e D3
(Barazzetto e Vandorno - Cossila
e Favaro - Pavignano e Vaglio)



Biella, 23 gennaio 2024

INDAGINI DIRETTE: AMBITI DI RILEVAZIONE

Compravendita e Locazioni

ZONE INDAGATE

CANDELO

Zona Periferica D2

COSSATO

Zona Centrale B1 e Periferica D4

VIGLIANO B.SE

Zona Centrale B2



Biella, 23 gennaio 2024

INDAGINI DIRETTE: RISULTANZE RILEVAZIONI E QUOTAZIONI PROPOSTE - BIELLA

COMPRAVENDITE e LOCAZIONI

CAPOLUOGO / residenziale

VENDITE:

PREZZI IN CALO ↓ IN TUTTE LE ZONE OMI DEL
CAPOLUOGO:

TRASCURABILE NELLE DUE ZONE CENTRALI B1 (CENTRO
DI RECENTE EDIFICAZIONE) E B2 (CENTRO STORICO);

MODERATO NELLE ZONE SEMICENTRALE C1 E NELLA
ZONA PERIFERICA D3 (PAVIGNANO E VAGLIO);

PIÙ MARCATO NELLE ZONE PERIFERICHE D1 E D2
(BARAZZETTO-VANDORNO, COSSILA-FAVARO).

AFFITTI:

CANONI IN LIEVE RIALZO ↑ NELLE DUE ZONE CENTRALI
B1 E B2;

CANONI IN LIEVE CALO ↓ NELLA ZONA SEMICENTRALE
C1.



PROPOSTE:

ABITAZIONI CIVILI:

Quotazioni Compravendita ±Δq

Zona B1: 670 – 910 €/mq (-0,6%)

Zona B2: 710 – 980 €/mq (-0,6%)

Zona C1: 590 – 770 €/mq (-3,6%)

Zona D1: 630 – 790 €/mq (-6,6%)

Zona D2: 660 – 900 €/mq (-5,5%)

Zona D3: 530 – 790 €/mq (-2,2%)

Quotazioni Locazioni ±Δq

Zona B1: 4,5 – 5,8 €/mq/mese (+2,0%)

Zona B2: 5,1 – 6,8 €/mq/mese (+0,9%)

Zona C1: 4,3 – 5,7 €/mq/mese (-1,0%)

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

15

INDAGINI DIRETTE: RISULTANZE RILEVAZIONI E QUOTAZIONI PROPOSTE - BIELLA

COMPRAVENDITE e LOCAZIONI

CAPOLUOGO / negozi e uffici

NEGOZI:

PREZZI IN LIEVE RIALZO ↑ NELLA ZONA
CENTRALE B1;

PREZZI IN FORTE CALO ↓ NELLA ZONA
CENTRALE B2 (CENTRO STORICO);

UFFICI:

PREZZI IN LIEVE RIALZO ↑ NELLA ZONA
CENTRALE B2 (CENTRO STORICO).

NEGOZI:

CANONI IN RIALZO ↑ NELLA ZONA
CENTRALE B1

CANONI IN SOSTANZIALE CALO ↓ NELLA
ZONA CENTRALE B2 (CENTRO STORICO);

UFFICI:

CANONI IN LIEVE RIALZO ↑ NELLA ZONA
CENTRALE B2 (CENTRO STORICO).



PROPOSTE:

NEGOZI: ±Δq

Quotazioni Compravendita

Zona B1: 550 – 940 €/mq (+1,4%)

Zona B2: 500 – 860 €/mq (-7,5%)

Quotazioni Locazioni

Zona B1: 4,4 – 7,5 €/mq/mese (+2,6%)

Zona B2: 4,6 – 7,6 €/mq/mese (-4,7%)

UFFICI: ±Δq

Quotazioni Compravendite e Locazioni

Zona B2: 500 – 820 €/mq/mese (+1,5%)

Zona B2: 3,4 – 5,6 €/mq/mese (+1,1%)

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

16

INDAGINI DIRETTE : RISULTANZE RILEVAZIONI E QUOTAZIONI PROPOSTE - PROVINCIA

COMPRAVENDITE e LOCAZIONI CANDELO, COSSATO, VIGLIANO BIELLESE

VENDITE:

PREZZI IN LIEVE CALO  NELLE ZONE
PERIFERICHE DI CANDELO E DI COSSATO E
IN QUELLA CENTRALE DI VIGLIANO
BIELLESE;
IN LIEVE RIALZO  NELLA CENTRALE DI
COSSATO.

AFFITTI:

CANONI IN LIEVE RIALZO  NELLA
ZONA PERIFERICA DI CANDELO;
IN LIEVE CALO  NELLA ZONA
CENTRALE DI VIGLIANO BIELLESE;
STABILE  NELLA ZONA CENTRALE DI
COSSATO.



PROPOSTE:

ABITAZIONI CIVILI:

Quotazioni Compravendita $\pm \Delta q$

Candelo D2: 580 – 850 €/mq (-0,7%)

Cossato B1: 550 – 780 €/mq (+0,8 %)

Cossato D4: 540 – 760 €/mq (-0,8%)

Vigliano B.se B2: 620 – 820 €/mq (-1,4%)

Quotazioni Locazione $\pm \Delta q$

Candelo D2: 3,8 – 5,7 €/mq (+1,1%)

Cossato B1: 3,9 – 5,7 €/mq (0,0%)

Vigliano B.se B2: 3,9 – 5,7 €/mq (-1,0%)

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio – Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

17

Uso interno

INDAGINI INDIRETTE CLUSTER PER MACROAREE COMPRAVENDITE

SETTORI: RESIDENZIALE E ALTRO QUOTAZIONI
COMPRAVENDITA

I VALORI DEI COMUNI NON RILEVATI, PER CARENZA DI DATI,
RESTANO INVARIATI, ANCHE IN VISTA DELL'IMMINENTE PIANO
DI LAVORO CHE PREVEDE PER L'ANNO 2024 LA REVISIONE
DECENNALE DELLE ZONE OMI DELL' OSSERVATORIO DEL
MERCATO IMMOBILIARE

Biella, 23 gennaio 2024

18

PROPOSTE IMMOBILIARI: PERCENTUALI ABBATTIMENTO OFFERTE

% ABBATTIMENTO OFFERTE



a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e OMI

Biella, 23 gennaio 2024

Quotazioni: Andamento semestrale medio

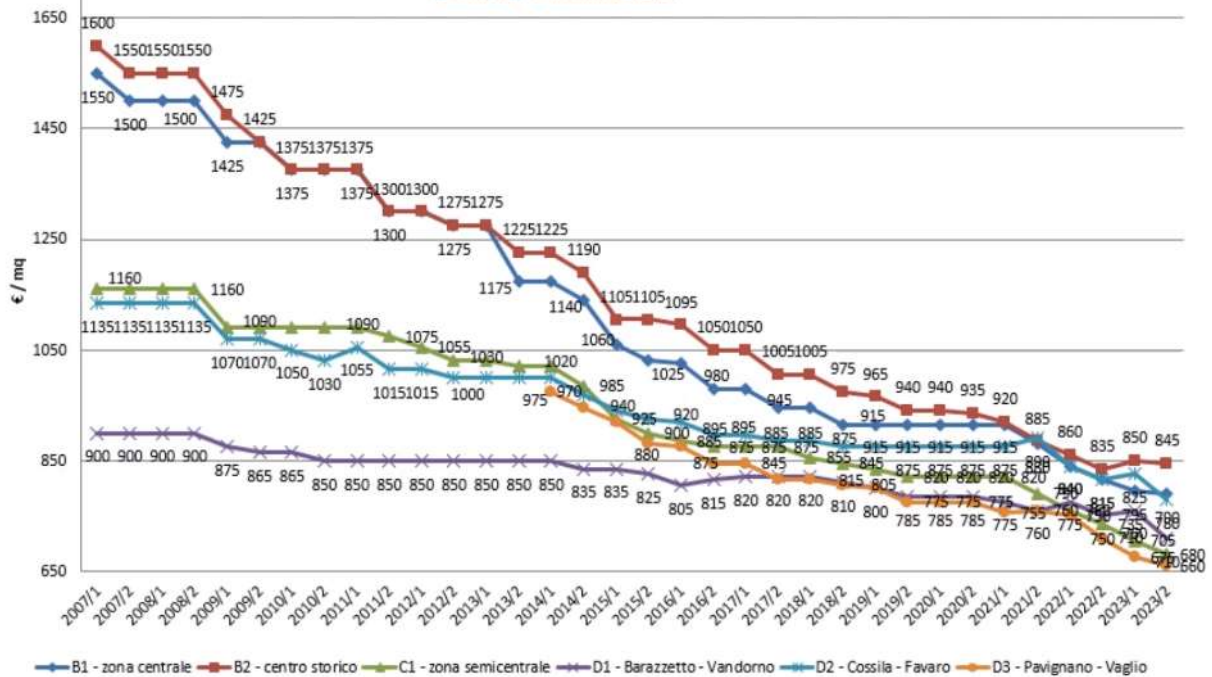


periodo di riferimento: anno 2014-2023

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e OMI

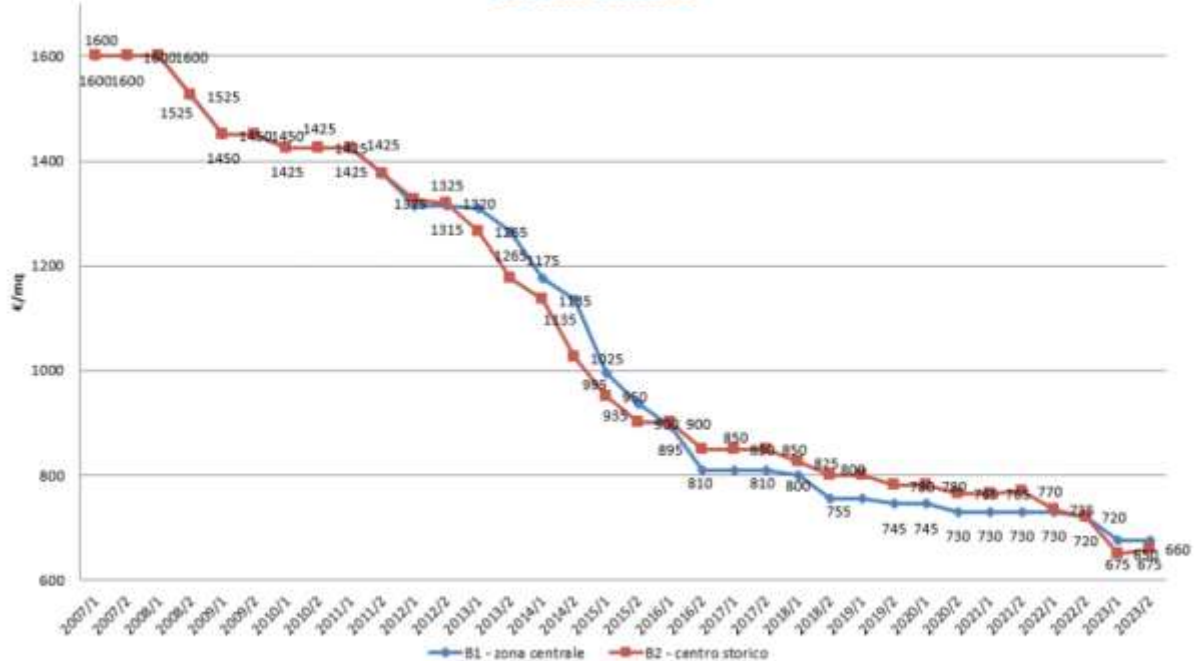
Biella, 23 gennaio 2024

Biella Capoluogo - andamento semestrale medio - quotazioni OMI - settore residenziale



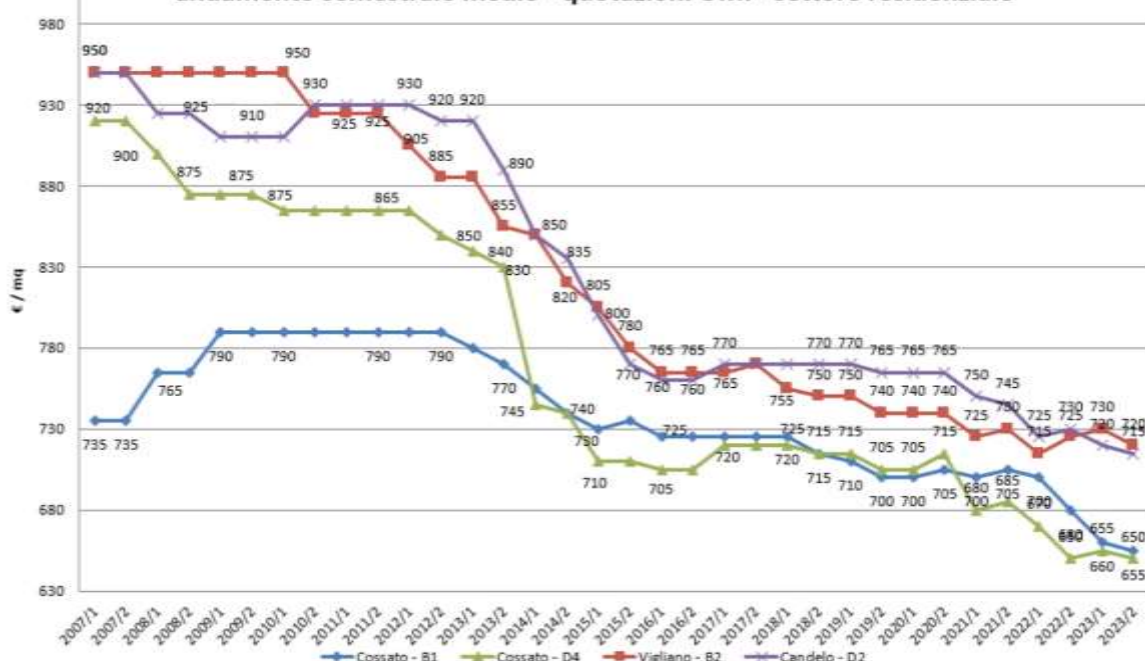
Biella, 23 gennaio 2024

Biella Capoluogo - andamento semestrale medio - quotazioni OMI - settore terziario



Biella, 23 gennaio 2024

Cossato - Vigliano Biellese - Candelo andamento semestrale medio - quotazioni OMI - settore residenziale



Biello 22 gennaio 2024

Una finestra sul Catasto

VALORI DI RIFERIMENTO CUI SI ISPIRA L'OPERATO DELL'AGENZIA

- Impegno costante nell'assistenza al Cittadino
- Affidabilità, intesa come capacità di rispettare gli impegni assunti
- Orientamento all'Utente nell'ottica di una relazione di fiducia e di reciproca collaborazione
- Comunicazione chiara e diretta
- Facilità di accesso ai servizi anche grazie all'utilizzo crescente delle più moderne tecnologie informatiche
- Competenza, cortesia e disponibilità del personale

In questa prospettiva diventa essenziale l'impegno a semplificare adempimenti, procedure e modulistica e a promuovere forme di comunicazione chiare ed efficaci, favorendo la diffusione della cultura digitale. Questa, infatti, è la strada per ridurre la distanza tra Amministrazione, Cittadini, Professionisti e Imprese.

Grazie all'utilizzo sistematico dei nuovi strumenti che la tecnologia ha reso disponibili, non è più necessaria, in gran numero dei casi, la compresenza fisica in ufficio del funzionario e del contribuente, potendo l'erogazione dei servizi svolgersi a distanza, migliorando così l'accessibilità ai servizi a tutti i cittadini.

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI - Area Servizi Estimativi e OMI

Biello 22 gennaio 2024

Una finestra sul Catasto

AREA SCC UP-T VERCELLI

In quest'ottica, proprio per venire incontro alle esigenze di assistenza e consulenza, l'Ufficio Provinciale –Territorio di Vercelli, ha attivato a far data dal 16 gennaio 2024, il «Servizio di consulenza tecnica in presenza», per i Professionisti.

Lo Sportello di assistenza all'utenza professionale è attivo nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 10:00 alle ore 11:30.

Il tempo della consulenza è di 30' minuti (ultima prenotazione ore 11:00).

Con lo sportello, l'assistenza è fornita da un tecnico dell'Area SCC in presenza, ed in ragione delle nuove risorse che saranno assegnate nel mese di gennaio 2024, il servizio potrà estendersi, successivamente anche tramite l'effettuazione di videochiamate.

Allo sportello si accede solo ed esclusivamente tramite prenotazione a CUP.

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI – Area Servizi Estimativi e OMI

Una finestra sul Catasto

AREA SEOMI

Come previsto dalla Procedura Operativa 2/2021/DC SEOMI, per quest'anno è atteso come obiettivo, entro il 2024, di effettuare la «Revisione decennale delle zone OMI», quindi quello di verificare la coerenza delle zonizzazioni vigenti, validata con riferimento al 2° semestre 2023, facendo riferimento allo sviluppo urbanistico del territorio e della relativa gerarchia dei valori, realizzatosi dall'ultima revisione, il tutto da effettuarsi con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Entro il 30 giugno 2024, gli Uffici, con il coordinamento delle Direzioni Regionali, realizzeranno le attività finalizzate alla revisione decennale delle zone OMI, procedendo con la verifica e l'esame delle zonizzazioni vigenti nei Comuni di competenza, individuando quei Comuni per i quali si rende necessaria la revisione ed eseguendo le necessarie analisi e simulazioni.

Entro il 15 luglio 2024, gli Uffici, nell'ambito della riunione ordinaria del Comitato Tecnico Consultivo (CCT), convocato in occasione dell'aggiornamento delle quotazioni del 1° semestre 2024, presenteranno la proposta di revisione delle zonizzazioni OMI comunali al fine di acquisire il parere del CCT.

Ci aspetta un anno molto impegnativo confidando nella collaborazione di tutti i Professionisti del settore, degli Ordini/Collegi professionali e Associazioni di categoria.

Si ringrazia per la partecipazione

a cura della Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale Territorio VERCELLI – Area Servizi Estimativi e OMI

Bella, 22 gennaio 2024