



Focus Provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

BRESCIA



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

periodo di riferimento: **1° semestre 2024**

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

FOCUS provinciale - BRESCIA.....	3
La provincia – BRESCIA.....	4
Il comune – BRESCIA.....	16

FOCUS provinciale - BRESCIA

Premessa.

La Provincia di Brescia date le sue peculiarità dovute alla geografia del territorio, con particolare riferimento alle variabili orografiche e socioeconomiche è suddiviso in 8 macroaree omogenee in cui sono dislocati i 203 comuni che la compongono. Le macroaree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (22), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15). Tra parentesi è indicato il numero di comuni per macroarea. Nel prosieguo di questo Focus Provinciale risulterà evidente, dall'esame dei dati pubblicati, come nel complesso continua la riduzione dei volumi di scambio, protraendo il calo delle compravendite in corso dal semestre precedente, seppur in maniera più moderata e con alcuni segnali di ripresa.

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) per macroarea provinciale.

Analizzando i dati provinciali, la **Tabella 1** a pagina 5, evidenzia che, per il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel 1° semestre 2024, la provincia di Brescia continua ad essere caratterizzata da un trend negativo (-1,1%); tale variazione negativa è però inferiore a quella registrata nei semestri precedenti (-12,16%) e non interessa più la totalità delle macroaree provinciali: segnali importanti di ripresa delle compravendite si rilevano infatti nella macroarea della *Valle Trompia* (+22,8%) e in quelle dell'*Hinterland* (+6,2%), di *Brescia Capoluogo* (+2,7%) e della *Vallecamonica* (+1,8%) per le quali si registrano variazioni positive seppur più discrete.

La macroarea nella quale si osserva, tra il 1° semestre 2023 e il 1° semestre 2024, il decremento più significativo di NTN è quella del *Lago di Garda e Valtenesi* con -14,1% seguita dalla *Franciacorta e Lago d'Iseo* con -4,1% e dalla *Valle Sabbia* con -3,5%. La zona territoriale con il maggior numero di transazioni si conferma essere la *Pianura Bresciana* che con 1.898 rappresenta il 23,4% delle NTN dell'intero territorio provinciale; il minor numero di transazioni è registrato nella macroarea *Valle Sabbia* con 367 NTN pari al 4,5% del territorio provinciale.

Quotazioni medie e variazioni semestrali per macroarea provinciale.

La quotazione media rilevata nelle macroaree provinciali (+0,81% per l'intera provincia rispetto al 2° semestre 2023), denota quanto i valori medi siano rimasti sostanzialmente invariati o con lievi incrementi ad eccezione di quanto avvenuto in *Valle Sabbia* ed in *Valle Trompia*, macroaree per le quali si registrano rispettivamente +4,67% e +4,63%. **Vedi Tabella 2**

Transazioni e quotazioni medie nei comuni della provincia oggetto di POR diretto.

Nella **Tabella 10** sono riportati i dati delle NTN e delle Quotazioni dei 22 comuni della provincia che, individuati come più rappresentativi in termini di numero di transazioni e di dinamicità del mercato, sono inseriti nel Piano Operativo di Rilevazione diretto (POR) e pertanto sono interessati dall'attività di compilazione delle schede di rilevazione semestrali: la citata tendenza negativa delle NTN rispetto al 1° semestre 2023 si riverbera sulla metà di essi.

Il comune con il maggior decremento di NTN è Rovato con -25,8%; seguono Chiari e Desenzano del Garda entrambi con -23,7%, Toscolano Maderno e Travagliato rispettivamente con -16,1% e -14,6% (comuni per i quali l'anno precedente si era già registrata una contrazione delle compravendite rispettivamente di -18,9% e -16,4%), Lonato del Garda con -13,7%, Orzinuovi con -11,7% (per il quale l'anno precedente si era registrato un incremento del +6,1%) e Sirmione con -11,4% (per il quale l'anno precedente si era già registrato un calo del -22% circa).

I più significativi segnali di ripresa delle transazioni invece si riscontrano nei comuni di Ghedi con +49,2% (per il quale però l'anno precedente si era registrata una variazione delle NTN pari a -12,75%), Manerba del Garda con +32,1% (per il quale però l'anno precedente si era registrata una variazione delle NTN pari a -30,36%) e Concesio con +22,8% (per il quale però l'anno precedente si era registrata una variazione delle NTN pari a -31,22%).

Il numero più alto di transazioni lo troviamo in Brescia con 1.457,44 NTN, seguito da Desenzano del Garda con 258,38 NTN; fanalino di coda si mostrano i comuni di Salò, Travagliato, Orzinuovi e Ponte di Legno rispettivamente con 63,33 NTN, 63,5 NTN, 65 NTN e 65,23 NTN.

Le quotazioni invece hanno complessivamente tenuto con variazioni comprese fra -2,4% di Salò e +4,8% di Sarezzo.

Transazioni e quotazioni medie nei comuni della provincia oggetto di POR indiretto.

Per il territorio provinciale interessato dal Piano Operativo di Rilevazione indiretto, le **Tabelle 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9** riportano in maniera esplicativa il numero delle transazioni e le quotazioni medie per tutti i 203 comuni della nostra provincia. Sono stati elencati per rispettiva macroarea per assonanza con le **Tabelle 1 e 2**. I comuni indagati che presentano una tendenza negativa per numero di NTN sono 102; gli altri 101 comuni possiedono percentuali di incremento variabili che comunque portano ad un decremento medio per l'intera provincia pari al -1,1%.

Le quotazioni maggiori le troviamo, come solitamente accade, fra i Comuni della macroarea *Lago di Garda e Valtenesi*, i valori più bassi invece nei comuni delle macroaree *Valle Sabbia* e della *Pianura Bresciana*.

La provincia – BRESCIA

Figura 1: Macroaree provinciali di BRESCIA

Provincia di Brescia

Macroaree OMI

■ BRESCIA CAPOLUOGO	(1)
■ FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	(23)
■ HINTERLAND	(18)
■ LAGO DI GARDA E VALTENESI	(24)
■ PIANURA BRESCIANA	(59)
■ VALLE CAMONICA	(41)
■ VALLE SABBIA	(25)
■ VALLE TROMPIA	(15)

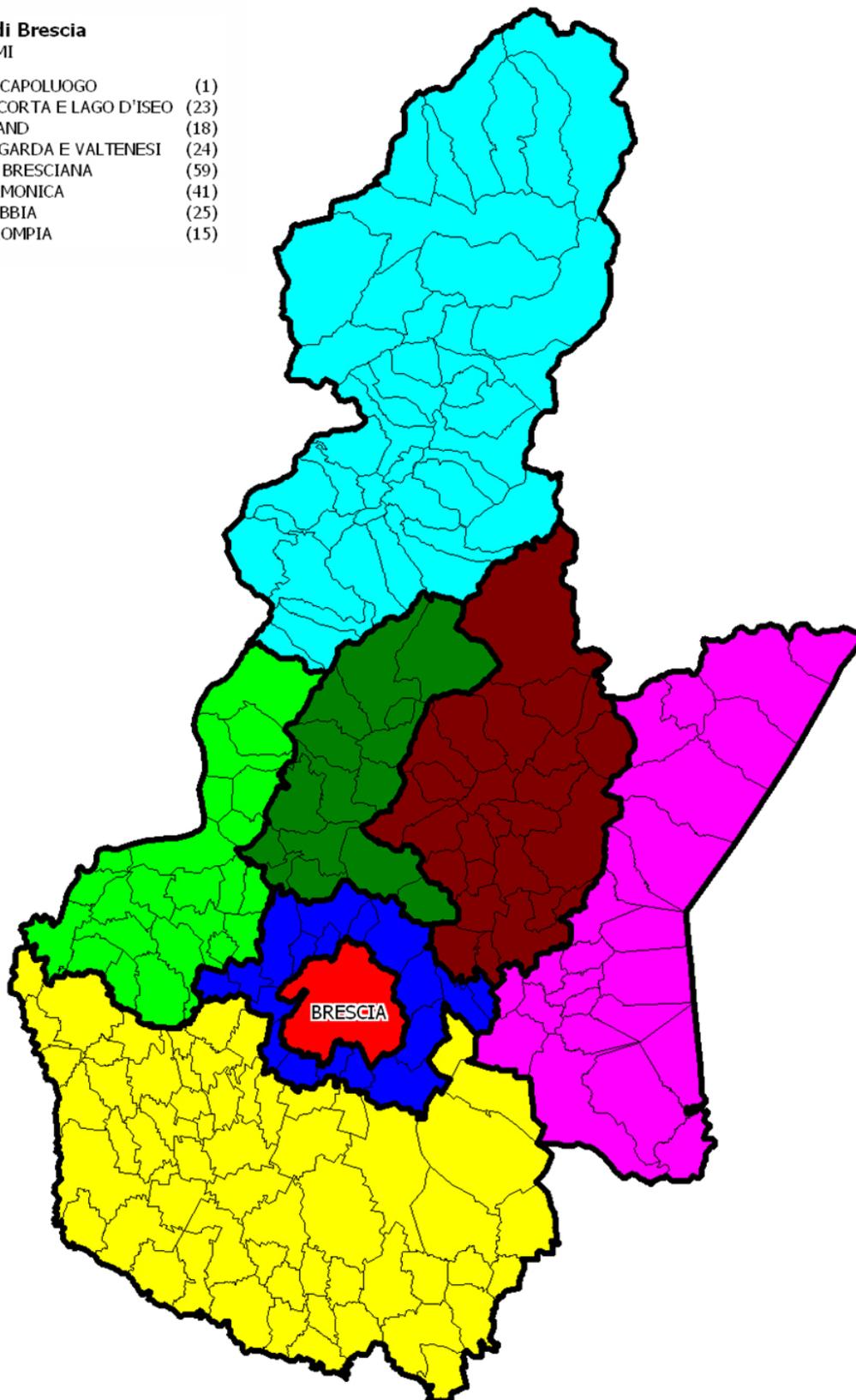


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1° sem 2024	NTN Variazione % 1°sem2023 / 1°sem2024	Quota NTN per provincia
Franciacorta e Lago d'Iseo	931	-4,1%	11,5%
Hinterland	996	6,2%	12,3%
Lago di Garda e Valtenesi	1.314	-14,1%	16,2%
Pianura Bresciana	1.898	-0,7%	23,4%
Valle Camonica	723	1,8%	8,9%
Valle Sabbia	367	-3,5%	4,5%
Valle Trompia	424	22,8%	5,2%
Brescia capoluogo	1.457	2,7%	18,0%
Intera PROVINCIA	8.110	-1,1%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023 / 1°sem 2024
Franciacorta e Lago d'Iseo	1.389	-0,13%
Hinterland	1.516	1,60%
Lago di Garda e Valtenesi	2.356	0,70%
Pianura Bresciana	1.183	0,67%
Valle Camonica	1.245	1,03%
Valle Sabbia	1.168	4,67%
Valle Trompia	1.209	4,63%
Brescia capoluogo	1.921	-0,81%
Intera PROVINCIA	1.532	0,81%

(*) Le quotazioni sopra rappresentate sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (nd).

Tabella 3: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Franciacorta e Lago d'Iseo**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
ADRO	26,5	-26,2%	1.345	0,0%
CAPRIOLO	41,16	9,3%	1.195	0,0%
CAZZAGO SAN MARTINO	35,67	-19,9%	1.319	0,0%
COCCAGLIO	40,7	-25,8%	1.310	0,0%
COLOGNE	35,16	10,5%	1.182	0,0%
CORTE FRANCA	34,92	-22,5%	1.333	0,0%
ERBUSCO	35	-50,3%	1.454	0,0%
ISEO	62,95	3,5%	1.904	0,0%
MARONE	19,14	78,0%	1.383	0,0%
MONTE ISOLA	14,25	-10,9%	1.630	0,0%
MONTICELLI BRUSATI	23,08	21,5%	1.450	0,0%
OME	11	39,4%	1.500	0,0%
PADERNO FRANCIACORTA	19	-13,3%	1.383	0,0%
PALAZZOLO SULL'OGLIO	137,94	7,0%	1.364	0,0%
PARATICO	48,69	44,3%	1.433	0,0%
PASSIRANO	34,5	-10,2%	1.306	0,0%
PISOGNE	51,26	-16,6%	1.227	0,0%
PROVAGLIO D' ISEO	32,14	30,7%	1.455	0,0%
RODENGO-SAIANO	51,7	52,1%	1.359	0,0%
ROVATO	116,98	-25,8%	1.309	-1,3%
SALE MARASINO	30,69	66,0%	1.600	0,0%
SULZANO	20,25	113,2%	1.600	0,0%
ZONE	8	9,1%	1.119	0,0%
MACROAREA FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	931	-4,1%	1.389	-0,1%

Nella *Tabella 3* si conferma la contrazione delle NTN già registrata nel 1° semestre del 2023 rispetto al 1° semestre 2022 in Adro (-26,2% che segue il -18,6% rilevato nel 1° semestre 2023), Cazzago San Martino (-19,9% che segue il -36,8% rilevato nel 1° semestre 2023), Coccaglio (-25,8% che segue il -1,5% rilevato nel 1° semestre 2023), Corte Franca (-22,5% che segue il -27,4% rilevato nel 1° semestre 2023), Monte Isola (-10,9% che segue il -5,9% rilevato nel 1° semestre 2023), Passirano (-10,2% che segue il -18,0% rilevato nel 1° semestre 2023) e Pisogne (-16,6% che segue il -29,1% rilevato nel 1° semestre 2023); per i restanti comuni si è manifestata una controtendenza rispetto a quanto registrato per ciascuno di essi nel 1° semestre del 2023 rispetto all'omologo periodo del 2022 e pertanto per essi l'andamento delle NTN risulta alquanto altalenante; complessivamente la macroarea Franciacorta e Lago d'Iseo è interessata da una flessione complessiva del numero di transazioni pari a -4,1%.

Le quotazioni sono stazionarie rispetto al 2° semestre 2023, con variazioni percentuali praticamente nulle.

Tabella 4: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Hinterland**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
BORGOSATOLLO	48,97	-7,9%	1.323	3,7%
BOTTICINO	64	34,6%	1.571	0,0%
BOVEZZO	51,28	59,1%	1.713	0,0%
CASTEGNATO	34	-15,0%	1.430	1,9%
CASTEL MELLA	81,66	8,7%	1.733	3,0%
CASTENEDOLO	60,66	1,8%	1.355	3,6%
CELLATICA	22,13	-20,5%	1.688	2,4%
COLLEBEATO	26,95	36,5%	1.689	2,1%
CONCESIO	96,91	22,8%	1.439	0,0%
FLERO	43,5	-13,0%	1.563	3,3%
GUSSAGO	93,97	6,4%	1.775	1,8%
NAVE	47,5	-22,0%	1.425	0,0%
NUVOLENTO	18	-21,7%	1.395	0,0%
NUVOLERA	29,64	85,3%	1.395	0,0%
OSPITALETTO	95,5	-2,7%	1.396	2,0%
REZZATO	96,67	19,3%	1.415	0,0%
RONCADELLE	63,03	2,5%	1.542	3,4%
SAN ZENO NAVIGLIO	22	-12,6%	1.455	3,4%
MACROAREA HINTERLAND	996	6,2%	1.516	1,6%

Nella *Tabella 4* si evidenzia una variazione negativa delle NTN rispetto al 1° semestre del 2023 in circa metà dei comuni con un dato complessivo comunque pari a +6,2% in controtendenza rispetto al dato provinciale.

Sia gli incrementi che i decrementi rilevati nei comuni della macroarea presentano percentuali mediamente consistenti.

Le quotazioni rimangono pressoché invariate rispetto al 2° semestre 2023 per circa la metà dei comuni della macroarea; per i restanti si registra una variazione positiva che si attesta intorno al 2-3%.

Tabella 5: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Lago di Garda e Valtenesi**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
BEDIZZOLE	49,3	-37,3%	1.291	0,0%
CALVAGESE DELLA RIVIERA	9,5	-54,2%	1.284	0,0%
DESENZANO DEL GARDA	258,38	-23,7%	2.757	1,7%
GARDONE RIVIERA	50,18	27,2%	2.700	0,0%
GARGNANO	27	-34,8%	2.234	0,0%
LIMONE SUL GARDA	2,67	-76,8%	2.621	0,0%
LONATO DEL GARDA	122,85	-13,7%	1.865	0,0%
MANERBA DEL GARDA	120,71	32,1%	2.246	0,0%
MONIGA DEL GARDA	48,67	1,1%	2.419	0,0%
MUSCOLINE	15,17	-15,7%	1.333	3,9%
PADENGHE SUL GARDA	78,81	-13,0%	2.433	0,0%
POLPENAZZE DEL GARDA	35,92	7,5%	1.678	0,0%
POZZOLENGO	20,79	-43,0%	1.620	0,0%
PREVALLE	45,29	7,4%	1.290	4,4%
PUEGNAGO DEL GARDA	28	-6,7%	1.653	0,0%
SALÒ	89,33	0,7%	2.854	-2,4%
SAN FELICE DEL BENACO	19,96	-30,8%	2.365	0,0%
SIRMIONE	114,35	-11,4%	3.917	3,3%
SOIANO DEL LAGO	32	-15,1%	1.990	0,0%
TIGNALE	22	-27,9%	1.533	0,0%
TOSCOLANO MADERNO	95,58	-16,1%	2.556	0,0%
TREMOSINE	27,06	-26,4%	1.510	0,0%
MACROAREA LAGO DI GARDA E VALTENESI	1.314	-14,1%	2.356	0,7%

Nella *Tabella 5* si evidenziano le variazioni positive delle NTN, abbastanza importanti, rispetto al 1° semestre del 2023 in Manerba del Garda e Gardone Riviera, in netta controtendenza rispetto alla maggioranza dei comuni costituenti la macroarea. Variazioni trascurabili si registrano invece a Salò e Moniga del Garda.

Particolare attenzione meritano i decrementi rilevati nei comuni di Calvagese della Riviera, San Felice del Benaco, Tignale, Toscolano Maderno e Tremosine che presentano percentuali mediamente consistenti che seguono variazioni negative nella maggior parte dei casi altrettanto importanti registrate nel 1° semestre 2023 rispetto al 1° semestre 2022.

Le quotazioni restano generalmente invariate rispetto al 2° semestre 2023, eccezion fatta per Prevalle, Muscoline, Sirmione e Desenzano del Garda per i quali si rileva un innalzamento delle quotazioni medie rispettivamente del 4,4%, del 3,9%, del 3,3% e dell'1,7%. Salò è l'unico comune della macroarea per il quale si registra una flessione delle quotazioni medie seppur limitata (-2,4%).

Tabella 6: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Pianura Bresciana**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
ACQUAFREDDA	7,33	-8,4%	1.080	0,0%
ALFIANELLO	14,25	-14,9%	927	0,0%
AZZANO MELLA	19,5	14,7%	1.250	4,2%
BAGNOLO MELLA	69	62,9%	1.178	0,0%
BARBARIGA	14,14	13,1%	959	3,5%
BASSANO BRESCIANO	17,45	-28,2%	1.250	0,0%
BERLINGO	6,33	-54,8%	1.097	0,0%
BORGO SAN GIACOMO	33,17	12,4%	1.035	3,9%
BRANDICO	6,5	8,3%	1.075	3,7%
CALCINATO	71	27,8%	1.202	0,0%
CALVISANO	34,75	-2,1%	1.023	0,0%
CAPRIANO DEL COLLE	20,17	-16,0%	1.307	3,8%
CARPENEDOLO	65	-13,0%	1.101	0,0%
CASTELCOVATI	24	-33,0%	1.068	0,0%
CASTREZZATO	31	-49,4%	1.140	0,0%
CHIARI	105	-23,7%	1.254	0,0%
CIGOLE	8	77,8%	1.012	0,0%
COMEZZANO-CIZZAGO	15	25,0%	1.137	3,8%
CORZANO	8	-63,6%	1.102	3,4%
DELLO	31	-4,1%	1.072	3,9%
FIESSE	6	-41,9%	993	0,0%
GAMBARA	44,66	312,0%	1.072	0,0%
GHEDI	107,32	49,2%	1.340	0,0%
GOTTOLENGO	25,33	1,0%	1.208	0,0%
ISORELLA	21	16,7%	1.147	0,0%
LENO	73,21	-15,9%	1.229	0,0%
LOGRATO	18,33	11,1%	1.198	0,0%
LONGHENA	6,83	95,1%	1.028	3,7%
MACLODIO	12	129,9%	1.118	0,0%
MAIRANO	24,75	125,0%	1.140	4,0%

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
MANERBIO	88,7	9,3%	1.281	0,0%
MAZZANO	60,76	-25,3%	1.302	0,0%
MILZANO	7,5	-16,1%	930	0,0%
MONTICHIARI	155,31	-0,6%	1.411	-1,6%
MONTIRONE	35,67	146,0%	1.217	0,0%
OFFLAGA	19,5	-36,1%	1.102	0,0%
ORZINUOVI	65	-11,7%	1.322	3,5%
ORZIVECCHI	10	-25,9%	1.145	3,9%
PAVONE DEL MELLA	24,5	172,2%	1.102	0,0%
POMPIANO	17,17	22,6%	1.018	3,8%
PONCARALE	20,68	-13,3%	1.253	4,0%
PONTEVICO	29,58	-29,8%	998	0,0%
PONTOGLIO	46,9	17,3%	1.083	0,0%
PRALBOINO	16,67	-41,3%	1.077	0,0%
QUINZANO D' OGLIO	31,07	-1,1%	1.204	3,9%
REMEDELLO	13,67	-20,4%	1.118	0,0%
ROCCAFRANCA	21,5	-19,6%	1.068	4,1%
RUDIANO	23,05	-32,4%	1.021	0,0%
SAN GERVASIO BRESCIANO	16	77,8%	1.003	0,0%
SAN PAOLO	22,65	125,1%	1.070	4,1%
SENIGA	10	0,0%	1.010	0,0%
TORBOLE CASAGLIA	32,94	-7,7%	1.157	0,0%
TRAVAGLIATO	63,5	-14,6%	1.300	0,0%
TRENZANO	16	-21,3%	1.038	3,8%
URAGO D' OGLIO	31,83	81,9%	1.110	0,0%
VEROLANUOVA	44,18	-0,9%	1.041	0,0%
VEROLAVECCHIA	26,67	0,6%	1.039	0,0%
VILLACHIARA	2	-50,0%	953	3,6%
VISANO	5	-37,3%	1.033	0,0%
MACROAREA PIANURA BRESCIANA	1.898	-0,7%	1.183	0,7%

Nella *Tabella 6* si evidenziano variazioni positive delle NTN rispetto al 1° semestre del 2023 in circa la metà dei comuni; tali variazioni non influenzano il dato generale della macroarea con tendenza negativa (-0,7%).

Le variazioni rilevate nei comuni della macroarea presentano percentuali mediamente consistenti: i decrementi arrivano a toccare e a superare anche la soglia del 50,0%, come nel caso di Corzano (-63,6%), Berlingo (-54,8%) e Villachiara (-50,0%); vi sono però anche incrementi di alcuni comuni che innalzano il dato oltre il 100%, tra questi spiccano gli incrementi dei comuni di Gambaia (312,0%), Pavone del Mella e Montirone (172,2% e 146,0% per i quali però nel 1° semestre del 2023 si erano registrati rispettivamente -60,2% e -63,4% rispetto al 1° semestre 2022), Maclodio (129,9%), San Paolo (125,1%) e Mairano (125,0%).

Tengono le quotazioni che in alcuni comuni della macroarea subiscono degli incrementi del 3-4% rispetto al 2° semestre 2023. Montichiari è l'unico comune della macroarea per il quale si registra una flessione delle quotazioni medie seppur limitata (-1,6%).

Tabella 7: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Valle Camonica

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
ANGOLO TERME	18	-23,1%	889	0,0%
ARTOGNE	32,47	19,6%	1.175	0,0%
BERZO DEMO	5,06	-10,0%	887	0,0%
BERZO INFERIORE	17,75	17,0%	903	0,0%
BIENNO	11,22	-13,7%	937	0,0%
BORNO	48,92	22,9%	1.260	0,0%
BRAONE	1,5	-62,5%	812	0,0%
BRENO	17,75	-34,3%	998	0,0%
CAPO DI PONTE	7	-3,4%	973	0,0%
CEDEGOLO	8,74	191,3%	935	0,0%
CERVENO	9	28,6%	925	0,0%
CETO	10,33	72,2%	925	0,0%
CEVO	5	-23,1%	859	0,0%
CIMBERGO	2,83	183,0%	932	0,0%
CIVIDATE CAMUNO	8	33,3%	894	0,0%
CORTENO GOLGI	56,11	2,3%	1.018	0,0%
DARFO BOARIO TERME	91,61	5,0%	1.172	0,0%
EDOLO	27	50,0%	1.275	0,0%
ESINE	26,58	62,8%	1.018	0,0%
GIANICO	6	50,0%	932	0,0%
INCUDINE	9	63,6%	1.003	0,0%
LOSINE	2	70,9%	962	0,0%
LOZIO	13,5	80,0%	924	0,0%
MALEGNO	4,5	-82,6%	952	0,0%
MALONNO	19,49	12,5%	931	0,0%
MONNO	6	-33,3%	962	0,0%

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
NIARDO	7	-22,2%	914	0,0%
ONO SAN PIETRO	3,5	75,0%	952	0,0%
OSSIMO	16	-5,9%	903	0,0%
PAISCO LOVENO	2,25	-35,7%	893	0,0%
PASPARDO	1	13,6%	937	0,0%
PIAN CAMUNO	33,04	20,1%	1.217	0,0%
PIANCOGNO	26,89	3,4%	913	0,0%
PONTE DI LEGNO	65,23	-7,8%	2.813	4,4%
SAVIORE DELL' ADAMELLO	11,74	193,5%	949	0,0%
SELLERO	5	25,0%	869	0,0%
SONICO	9,16	816,0%	949	0,0%
TEMU'	39,02	-23,5%	2.357	2,3%
VEZZA D' OGLIO	12,25	-68,3%	1.550	2,4%
VIONE	25,33	60,0%	1.473	1,9%
MACROAREA VALLE CAMONICA	723	1,8%	1.245	1,0%

Nella *Tabella 7* si riducono notevolmente le variazioni negative delle NTN registrate il 1° semestre del 2023 rispetto al 1° semestre 2022 che coinvolgevano la maggioranza dei comuni; ciò determina per la macroarea, per il periodo 1° semestre 2023 - 1° semestre 2024, una tendenza positiva (1,8%) in luogo di quella significativamente negativa che si era registrata nel periodo precedente (-24,2%); tale variazione è in controtendenza rispetto al dato provinciale.

Gli incrementi rilevati nei comuni della macroarea presentano percentuali mediamente consistenti; sorprendenti i risultati di alcuni comuni che innalzano il dato oltre il +150% tra i quali spiccano quelli dei comuni di Sonico (+816,0%), Savioire dell'Adamello (+193,5%), Cedegolo (+191,3%) e Cimbergo (+183,0), riferibili, comunque, a numeri esigui di transazioni.

Tra i trend negativi registrati per i comuni della macroarea caratterizzati da un numero di transazioni significativo, si rileva quello che riguarda il comune di Temù con -23,5% e di Ponte di Legno con -7,8% (che segue il -41,3% registrato il 1° semestre 2023 rispetto al 1° semestre 2022).

Una nota va spesa per i dati del comune di Bienno che comprendono anche quelli dell'ex comune di Prestine; tale comune, infatti, il 23 aprile 2016, è confluito nel comune di Bienno.

Le quotazioni restano invariate rispetto al 2° semestre 2023, ad eccezione di quattro comuni che registrano un lieve incremento, il più rilevante è proprio interessante il comune di Ponte di Legno (+4,4%).

Tabella 8: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Valle Sabbia

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
AGNOSINE	15,71	410,1%	1.000	4,3%
ANFO	9,83	-24,4%	1.025	4,8%
BAGOLINO	18,63	-1,9%	1.220	4,9%
BARGHE	7	133,3%	1.007	4,9%
BIONE	5,39	439,0%	915	4,9%
CAPOVALLE	2	-55,6%	948	5,0%
CASTO	8,06	61,2%	1.008	4,3%
GAVARDO	66,18	0,6%	1.286	4,6%
IDRO	11,84	-43,6%	1.292	3,7%
LAVENONE	3	-31,8%	939	4,9%
MURA	2,15	7,5%	937	4,5%
ODOLO	9,5	-1,9%	1.055	3,8%
PAITONE	11	-42,1%	1.358	4,5%
PERTICA ALTA	10,67	166,8%	888	4,6%
PERTICA BASSA	2	-60,0%	888	4,6%
PRESEGLIE	1	-75,0%	1.065	4,8%
PROVAGLIO VAL SABBIA	2	100,0%	893	5,0%
ROE' VOLCIANO	21	-27,6%	1.642	5,3%
SABBIO CHIESE	10,22	-30,0%	1.114	4,6%
SERLE	19	41,9%	1.118	4,6%
TREVISO BRESCIANO	4,77	19,3%	876	4,6%
VALLIO TERME	8,17	-39,5%	1.162	4,3%
VESTONE	21,53	14,3%	1.109	4,6%
VILLANUOVA SUL CLISI	44,43	-0,4%	1.240	4,7%
VOBARNO	52,38	-10,1%	1.095	4,9%
MACROAREA VALLE SABBIA	367	-3,5%	1.168	4,7%

Nelle Tabella 8 si evidenziano variazioni positive delle NTN rispetto al 1° semestre del 2023 in poco più del 40% dei comuni; tali variazioni non influenzano il dato generale della macroarea che conferma la tendenza negativa (-3,5%) già registrata precedentemente (-5,4%).

Gli incrementi rilevati nei comuni della macroarea presentano percentuali mediamente consistenti; sorprendenti i risultati di alcuni comuni che innalzano il dato oltre il 100% tra cui spiccano gli incrementi di Bione (+439,0%), di Agnosine (+410,1%) seguiti da quelli di Pertica Alta (+166,8%), Barghe (+133,33%) e di Provaglio Val Sabbia (+100%), tutti riferibili comunque a numeri esigui di transazioni.

Le quotazioni subiscono un incremento che si aggira tra il 4,5-5% rispetto al 2° semestre 2023.

Tabella 9: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Valle Trompia**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2° sem 2023 / 1° sem 2024
BOVEGNO	15,33	87,6%	985	5,0%
BRIONE	6	20,0%	970	4,9%
CAINO	15	150,0%	1.417	5,1%
TAVERNOLE SUL MELLA	4,33	-20,1%	1.025	4,9%
COLLIO	8,02	-63,9%	1.112	4,5%
GARDONE VAL TROMPIA	69,17	65,1%	1.216	4,5%
IRMA	0	-100,0%	1.025	4,4%
LODRINO	14,85	112,1%	1.043	4,5%
LUMEZZANE	108,61	-0,7%	1.304	4,4%
MARCHENO	34,07	369,9%	1.093	4,8%
MARMENTINO	4	33,3%	898	4,5%
PEZZAZE	3,49	-51,3%	1.038	5,1%
POLAVENO	6,5	-7,1%	1.138	4,6%
SAREZZO	63,33	11,4%	1.318	4,8%
VILLA CARCINA	71,5	23,3%	1.229	4,6%
MACROAREA VALLE TROMPIA	424	22,8%	1.209	4,6%

Nella *Tabella 9* si evidenzia una variazione positiva delle NTN rispetto al 1° semestre del 2023 in oltre metà dei comuni con un dato complessivo significativo (+22,8%).

Gli incrementi rilevati nei comuni della macroarea presentano percentuali mediamente consistenti; sorprendenti i risultati di alcuni comuni che innalzano il dato oltre il 100% tra cui spiccano gli incrementi di Marcheno (+369,9%) con transazioni numericamente significative, a cui seguono quelli di Caino (+150%) e di Lodrino (+112,1%), riferibili comunque a numeri esigui di transazioni.

Le quotazioni complessivamente subiscono un incremento che si aggira tra il 4,5-5% rispetto al 2° semestre 2023.

Tabella 10: NTN e quotazione media dei soli **Comuni di POR diretto**

Comune	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem2024	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023/ 1°sem 2024
CASTEL MELLA	81,66	8,7%	1,0%	1.733	3,0%
CHIARI	105	-23,7%	1,3%	1.254	0,0%
CONCESIO	96,91	22,8%	1,2%	1.439	0,0%
DARFO BOARIO TERME	91,61	5,0%	1,1%	1.172	0,0%
DESENZANO DEL GARDA	258,38	-23,7%	3,2%	2.757	1,7%
GHEDI	107,32	49,2%	1,3%	1.340	0,0%
GUSSAGO	93,97	6,4%	1,2%	1.775	1,8%
LONATO DEL GARDA	122,85	-13,7%	1,5%	1.865	0,0%
MANERBA DEL GARDA	120,71	32,1%	1,5%	2.246	0,0%
MANERBIO	88,7	9,3%	1,1%	1.281	0,0%
MONTICHIARI	155,31	-0,6%	1,9%	1.411	-1,6%
ORZINUOVI	65	-11,7%	0,8%	1.322	3,5%
OSPITALETTO	95,5	-2,7%	1,2%	1.396	2,0%
PALAZZOLO SULL'OGLIO	137,94	7,0%	1,7%	1.364	0,0%
PONTE DI LEGNO	65,23	-7,8%	0,8%	2.813	4,4%
ROVATO	116,98	-25,8%	1,4%	1.309	-1,3%
SALO'	89,33	0,7%	1,1%	2.854	-2,4%
SAREZZO	63,33	11,4%	0,8%	1.318	4,8%
SIRMIONE	114,35	-11,4%	1,4%	3.917	3,3%
TOSCOLANO MADERNO	95,58	-16,1%	1,2%	2.556	0,0%
TRAVAGLIATO	63,5	-14,6%	0,8%	1.300	0,0%
BRESCIA	1457,44	2,7%	18,0%	1.921	-0,8%

Nella *Tabella 10* sono riportati i dati delle NTN e delle Quotazioni per i soli comuni oggetto del Piano Operativo di Rilevazione diretto, dei quali vengono compilate le schede di rilevazione semestrali.

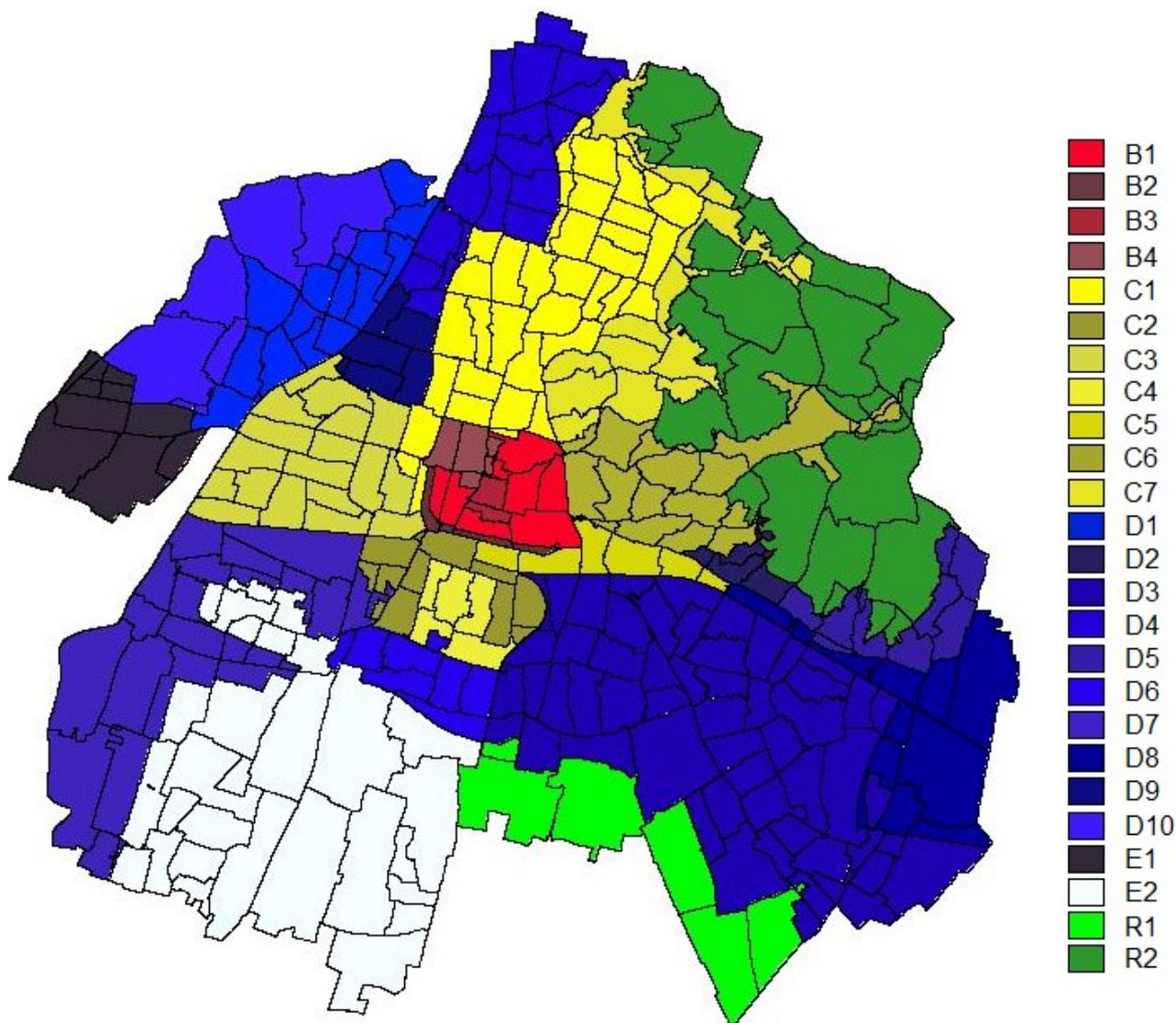
In questi, che sono i comuni più rappresentativi della Provincia di Brescia ai fini del POR, si riscontra un decremento del numero di transazioni per poco più della metà dei comuni e un incremento per i restanti.

Il numero più alto di transazioni lo troviamo in Brescia con 1.457,44 NTN, seguito da Desenzano del Garda con 358,38 NTN; fanalini di coda rimangono Sarezzo con 63,33 NTN, Travagliato con 63,5 NTN, Orzinuovi con 65 NTN e Ponte di Legno con 65,23 NTN.

Le quotazioni non hanno subito nel complesso variazioni rilevanti risultando comprese tra il -0,8% di Brescia e il +4,8% di Sarezzo.

Il comune – BRESCIA

Figura 2: Macroaree urbane di BRESCIA



Il territorio di **Brescia Capoluogo** (macroarea provinciale) è suddiviso in 5 fasce per un totale di 25 zone, così distribuite:

- **Centrale (B)** che individua le zone B1 – B2 – B3 – B4
- **Semicentrale (C)** che individua le zone dalla C1 alla C7
- **Periferica (D)** che individua le zone dalla D1 alla D10
- **Suburbana (E)** che individua le zone E1 e E2
- **Extraurbana (R)** che individua le zone R1 e R2

Tabella 11: NTN e quotazione media – macroarea **Brescia Capoluogo**

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem 2024	Quota NTN per capoluogo	Quotazione media €/m ² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023/ 1°sem 2024
B1	CENTRO STORICO	44,8	-14%	3,1%	2.250	0,0%
B2	PIAZZALE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	2,0	-50%	0,1%	1.850	0,0%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	12,1	21%	0,8%	3.242	-2,8%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	74,5	33%	5,1%	2.008	0,0%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	255,1	16%	17,5%	1.994	0,0%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	122,0	28%	8,4%	1.688	-2,9%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	136,4	7%	9,4%	1.619	0,0%
C4	BRESCIA DUE	39,5	32%	2,7%	1.875	0,0%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAFA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	76,0	-11%	5,2%	1.825	0,0%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	16,0	-9%	1,1%	2.644	0,0%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	9,0	50%	0,6%	2.619	0,0%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	129,6	7%	8,9%	1.825	0,0%
D10	CAMPIANI, COLLINA S. ANNA	13,2	65%	0,9%	2.238	-2,7%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	4,2	-24%	0,3%	2.213	0,0%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	130,2	-28%	8,9%	1.750	0,0%
D4	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	59,2	-11%	4,1%	1.681	-2,5%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	45,0	46%	3,1%	1.844	-2,3%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	32,0	7%	2,2%	1.631	-2,6%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	22,0	100%	1,5%	1.394	0,0%
D8	BORGO WUHRER	4,5	-50%	0,3%	1.950	-2,5%
D9	IVECO, SANT'EUSTACCHIO	6,0	500%	0,4%	1.392	0,0%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	25,1	-33%	1,7%	1.479	0,0%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	74,1	-18%	5,1%	1.484	0,0%
nd	nd	124,0	0%	8,5%	nq	-
R1	AGRICOLA	1,0	-50%	0,1%	nq	-
R2	AGRICOLA NORD	-	-	0,0%	nq	-
Totale	BRESCIA CAPOLUOGO	1.457	2,7%	100,0%	1.837	-0,5%

(*) La quotazione comunale sopra rappresentata differisce da quella in 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)

Numero transazioni e quotazioni medie nel Comune di Brescia.

Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia nel 1° semestre 2024 è ancora suddiviso in 25 zone OMI omogenee, di cui 2 extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, e intorno a esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Analizzando i dati della *Tabella 11*, per la città le zone OMI coinvolte da variazioni positive in termini di numero di NTN si dimostrano essere molto più numerose di quelle nelle quali la variazione è stata negativa con un dato complessivo in incremento del 2,7% di NTN; la quotazione media ponderata è di 1.837 €/mq e subisce quindi una leggera flessione rispetto a quella del 2° semestre 2023 nel quale si era attestata a 1.871 €/mq.

Le zone più significative a livello di NTN si confermano essere la zona C1 (*Via Veneto, Crocefissa di Rosa, Ospedale, Mompiano*) con 255,1 NTN (il 17,5% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del +16,0% rispetto allo stesso periodo del 2023; seguono poi la zona C3 (*Via Milano, Industriale, Fiumicello*) con 136,4 NTN (il 9,4% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del 7% (una delle poche zone per la quale si era già registrata una variazione positiva pari a +6,0% nel 1° semestre 2023 rispetto al medesimo periodo del 2022), la zona D3 (*San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora*) con 130,2 NTN ma una variazione negativa del -28% e la zona D1 (*Q.re Abba, S. Anna, Urago Mella*) con 129,6 NTN e una variazione positiva del +7,0% (le ultime due con la stessa quota di NTN del capoluogo pari a 8,9%).

Per quanto concerne il centro storico del capoluogo, prosegue l'andamento positivo delle NTN nella zona B4 (+33,0%) già registrato nel 1° semestre 2023 rispetto all'omologo semestre del 2022 e permane per la zona B1 un trend negativo (-14%); per la zona B3 emergono segnali di ripresa (+21%) dopo la contrazione delle compravendite manifestatosi per il 1° semestre 2023 rispetto al 1° semestre 2022 (-38,0%). Poco significativo il decremento per la zona B2 (-50,0%) poiché si registrano solo 2 transazioni in più rispetto all'omologo periodo del 2023.

Le zone con il più esiguo numero di transazioni del centro urbano sono la zona B2 (*Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, F.lli Ugoni*) con 2 NTN, la zona D2 (*Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena*) con 4,2 NTN e la zona D8 (*Borgo Wuhrer*) con 4,5 NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della zona B3 (*Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini*), centro storico pregiato, con un valore medio che, pur leggermente in flessione, si attesta a 3.242 €/mq e la zona B1 (*Centro storico*) con un valore medio stazionario pari a 2.250 €/mq; le cosiddette zone collinari C6 (*Via Ronchi, Panoramica, Ambadoro*), C7 (*Costalunga, Colle San Giuseppe, Ronchettini*) e D10 (*Campiani, Collina S. Anna*) si attestano rispettivamente con 2.644 €/mq, 2.619 €/mq (che rimangono invariate) e 2.238 €/mq che invece subisce un decremento.

Le macroaree D9 (*Iveco, S. Eustacchio*) e D7 (*Noce, EIB, Via Grandi, Zona Industriale*) rappresentano la parte della città con la più bassa quotazione media, rispettivamente 1.392 €/mq e 1.394 €/mq che rimangono invariate rispetto al 2° semestre 2023.

Un ulteriore elemento riguarda la "Zona OMI nd" (non determinata); questa evidenza NTN per la quale le informazioni dedotte dalle Note Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del Comune. Il dato riportato indica 124,0 transazioni normalizzate avvenute nel 1° semestre 2024 in zone non identificabili del territorio comunale tramite gli atti di compravendita, costanti rispetto allo stesso periodo del 2023.