

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

**Settore residenziale**

## MODENA

a cura dell'Ufficio Provinciale di MODENA

**Nerina Reggiani** (referente OMI)

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **MODENA** - Settore residenziale

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

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

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

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Modena .....	14
5	Note metodologiche .....	19

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di [nome provincia], in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Modena.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna con approfondimenti sulla provincia di Modena ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Al fine di consentire una più razionale lettura del mercato immobiliare, l'intero territorio della provincia di Modena, costituito da 47 comuni con contesti immobiliari alquanto diversificati in relazione alla loro ubicazione, è stato suddiviso in 8 macroaree provinciali accomunate, al loro interno, da caratteristiche territoriali, sociali ed economiche pressoché omogenee.

Si evidenzia che i dati relativi alle quotazioni sono scaturiti da analisi effettuate escludendo i 13 territori comunali maggiormente colpiti dagli eventi sismici avvenuti nel primo semestre 2012, per i quali, conseguentemente a tali eventi, non è stato possibile effettuare rilevazioni significative e determinare intervalli di quotazioni attendibili. Le elaborazioni relative al NTN, invece, inglobano le contrattazioni avvenute anche nei suddetti comuni.

## 2 Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al I° semestre 2013 risulta tendenzialmente in linea al mercato nazionale, nonostante risenta tuttora degli eventi sismici accaduti nei mesi di maggio/giugno 2012.

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel I° semestre 2013 che con 16.412 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 8,08% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -9,3%, migliore rispetto al dato nazionale (-11,6%).

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2012 oltre alle quotazioni medie, le rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e gli indici di incremento.

Il grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale oltre all'andamento del mercato, in termini di NTN, con riferimento al primo semestre 2004.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Bologna	4.316	-4,80%	2,12%	1.832	-3,30%	2,71%	2.483	-5,90%	1,83%
Ferrara	1.325	-11,60%	0,65%	505	-15,20%	0,75%	820	-9,30%	0,61%
Forlì	1.314	-9,50%	0,65%	405	-15,80%	0,60%	909	-6,40%	0,67%
<b>Modena</b>	<b>2.205</b>	<b>-8,80%</b>	<b>1,09%</b>	<b>571</b>	<b>-17,50%</b>	<b>0,84%</b>	<b>1.634</b>	<b>-5,30%</b>	<b>1,21%</b>
Parma	1.881	-6,80%	0,93%	916	-8,70%	1,36%	965	-5,00%	0,71%
Piacenza	1.141	-13,10%	0,56%	424	-9,50%	0,63%	717	-15,00%	0,53%
Ravenna	1.564	-13,90%	0,77%	750	-15,50%	1,11%	814	-12,30%	0,60%
Reggio Emilia	1.568	-8,10%	0,77%	596	-5,90%	0,88%	972	-9,40%	0,72%
Rimini	1.098	-17,70%	0,54%	463	-17,80%	0,68%	635	-17,70%	0,47%
<b>Emilia Romagna</b>	<b>16.412</b>	<b>-9,30%</b>	<b>8,08%</b>	<b>6.462</b>	<b>-10,50%</b>	<b>9,56%</b>	<b>9.949</b>	<b>-8,50%</b>	<b>7,34%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>203.122</b>	<b>-11,60%</b>	<b>100%</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,50%</b>	<b>100%</b>	<b>135.516</b>	<b>-13,10%</b>	<b>100%</b>

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 e come precedentemente accennato si riscontra che nel I° semestre 2013 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2012, una sostanziale riduzione che, a livello regionale, determina un calo complessivo del -9,3% (corrispondente a -699 NTN) rispetto al decremento registrato a livello nazionale (-11,6%).

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una sostanziale omogeneità di tendenza negativa delle singole realtà provinciali, tra le quali spiccano le variazioni più consistenti registrate a Ferrara (-11,6%), Piacenza (-13,1%), Ravenna (-13,9%) e Rimini (-17,7%).

Le restanti province registrano flessioni comprese tra il -4,8% di Bologna ed il -9,5% di Forlì.

Nel complesso i suindicati dati, seppur negativi, offrono un panorama meno critico rispetto a quanto registrato nel II semestre del 2012, dove i dati relativi alle compravendite indicavano diminuzioni rilevanti comprese tra il -24,8% di Bologna ed il -35,8% di Reggio Emilia ed un calo medio regionale del 30,0%.

Il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra una diminuzione delle contrattazioni a livello regionale dove il dato aggregato (-10,5%) risulta superiore a quello medio registrato

a livello nazionale (-8,5%). I dati puntuali, pur negativi, evidenziano due differenti fasce rispetto alla media regionale: da un lato si registrano flessioni più contenute, comprese tra il -3,3% di Bologna ed il -9,5% di Piacenza, dall'altro flessioni più consistenti tra il -15,2% di Ferrara ed il -17,8% di Rimini.

L'ultima sezione della tabella 1 riporta i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi.

In linea di massima, a livello regionale, la flessione generale del -8,5% (inferiore al calo nazionale del -13,1%), risulta in linea con quanto è emerso sia per le intere province (-9,3%) che per i soli capoluoghi (-10,5%) rispetto all'omologo semestre del 2012.

A conclusione, gli scambi evidenziano una spiccata tendenza negativa per tutti i territori regionali dai quali emergono i decrementi più incisivi nelle province di Ravenna e Rimini, probabilmente influenzati dalla vocazione turistica e dalla presenza di seconde case.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

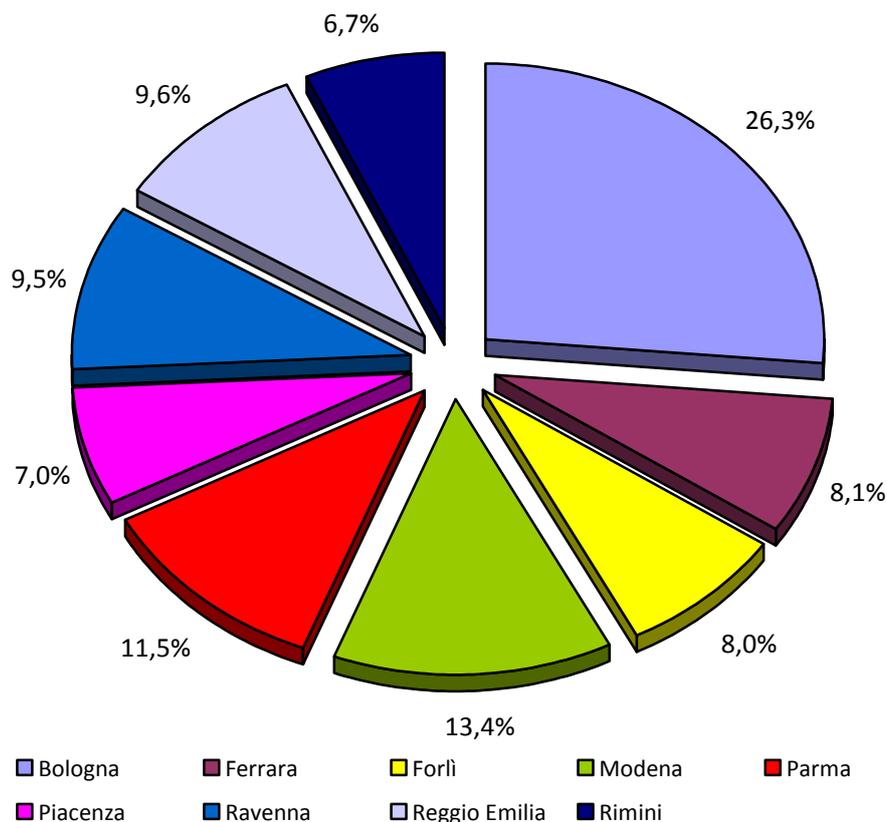
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bologna	2.412	-3,3%	128,94	3.251	-3,5%	124,92	1.859	-3,0%	133,91
Ferrara	1.270	-0,7%	133,60	1.434	-0,2%	125,93	1.181	-1,0%	139,20
Forlì	1.717	-1,3%	112,65	1.698	-1,4%	105,29	1.725	-1,3%	115,85
<b>Modena</b>	<b>1.379</b>	<b>-1,1%</b>	<b>111,80</b>	<b>1.718</b>	<b>-1,4%</b>	<b>115,04</b>	<b>1.232</b>	<b>-0,9%</b>	<b>109,90</b>
Parma	1.705	-0,9%	116,75	2.399	-0,7%	125,15	1.251	-1,1%	107,66
Piacenza	1.373	0,0%	137,13	1.943	0,1%	143,07	1.111	-0,1%	132,72
Ravenna	1.688	-3,6%	111,48	1.758	-3,2%	113,19	1.633	-3,9%	110,07
Reggio Emilia	1.081	-3,5%	83,43	1.370	-2,9%	83,47	954	-3,9%	83,41
Rimini	2.525	-0,1%	121,42	2.586	-0,1%	125,62	2.475	-0,1%	118,07
<b>Emilia Romagna</b>	<b>1.752</b>	<b>-2,0%</b>	<b>118,10</b>	<b>2.226</b>	<b>-2,1%</b>	<b>119,34</b>	<b>1.482</b>	<b>-1,9%</b>	<b>117,10</b>

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa della scarsa numerosità delle contrattazioni derivata dagli eventi sismici del primo semestre 2012 e della conseguente disomogeneità dei pochi prezzi riscontrati, nell'Osservatorio del mercato per alcuni comuni colpiti dalla calamità Immobiliare non sono stati evidenziate le informazioni relative al I semestre 2013.

Le quotazioni medie provinciali relative alle province di Ferrara e Modena sono, pertanto, state calcolate escludendo i dati riferiti alle aree terremotate; nello specifico sono stati esclusi i valori dei Comuni di Mirabello e Sant'Agostino (Provincia di Ferrara) e Bomporto, Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, Ravarino, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero e Soliera (Provincia di Modena).

Dalla tabella 2, rispetto al II semestre 2012, a livello provinciale si nota che, con le eccezioni registrate nei Comuni di Ravenna (-3,6%), Reggio Emilia (-3,5%) e Bologna (-3,3%), nei restanti territori i valori risultano sostanzialmente stabili, con variazioni comprese tra lo 0% di Piacenza ed il -1,3% di Forlì. Analizzando i soli capoluoghi di provincia e i restanti territori (non capoluoghi) si nota che l'andamento del mercato, ad eccezione della stabilità della provincia di Piacenza, sostanzialmente riflette quello provinciale.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



In figura 1 è riportata la distribuzione delle compravendite nei nove ambiti provinciali.

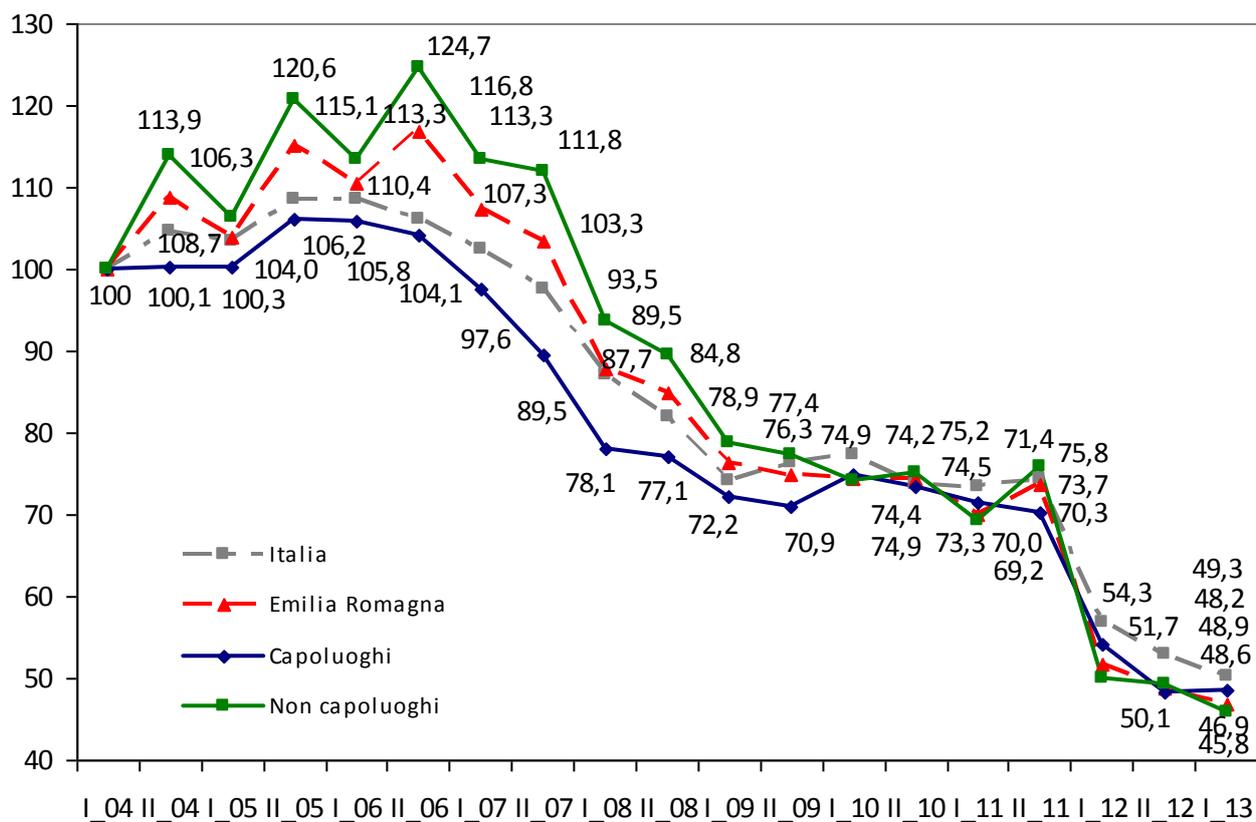
Relativamente alla distribuzione delle transazioni su scala regionale, la provincia di Bologna conferma il proprio ruolo dominante (26,3% circa del mercato pari a 4.316 contrattazioni normalizzate - quota leggermente superiore al semestre precedente); nonostante il continuo e sostenuto rallentamento delle contrattazioni, ancora una volta è il confinante territorio modenese a mantenere un ruolo di eccellenza all'interno del perimetro regionale (13,4% circa del totale per 2.205 NTN, in leggera flessione) seguito, ormai da alcuni semestri, da discrete performance registrate nella provincia di Parma (11,5% derivante da 1.881 NTN, in crescita rispetto al 10,6% registrato nel II semestre del 2012).

Le restanti province contribuiscono in maniera meno rilevante, con quote inferiori al 10% delle transazioni regionali.

La figura 2 riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita per le province dell'Emilia Romagna (capoluoghi e non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio regionale e nazionale.

Il grafico mostra un andamento delle compravendite sostanzialmente analogo a quello medio nazionale e regionale e mette in risalto, in termini di indice di NTN, la scarsa dinamicità del mercato ad eccezione dei soli capoluoghi che registrano una sostanziale dinamicità rispetto al precedente semestre.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

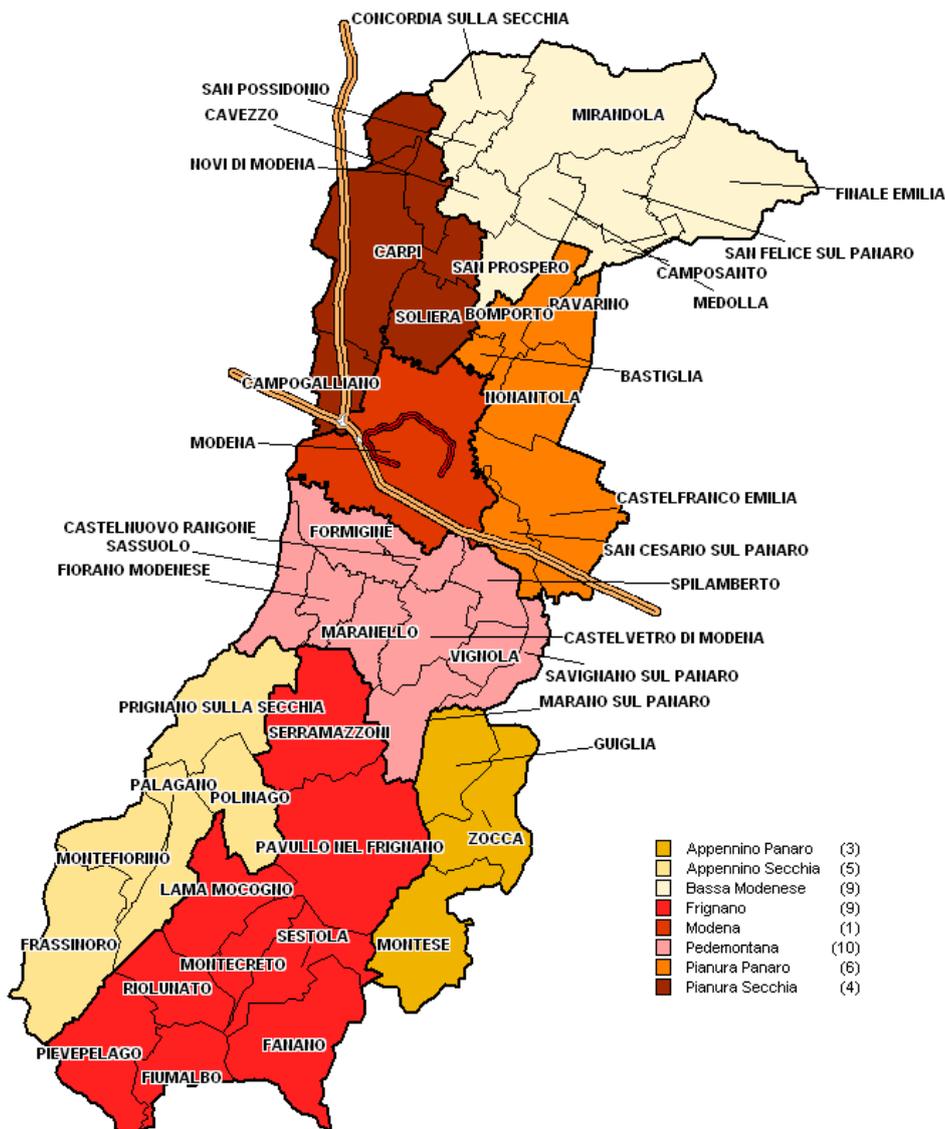


### 3 Mercato provinciale

La seconda sezione della nota è dedicata all'analisi dell'intero territorio della provincia di Modena che con 2205 transazioni normalizzate registrate nel I semestre 2013 rappresenta 1,09% dell'intero mercato nazionale ed il 13,4% di quello regionale.

La provincia modenese è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo graficamente individuate in figura 6: Modena (comune capoluogo); Pianura Panaro; Pianura Secchia; Bassa Modenese; Pedemontana; Appennino Secchia; Frignano; Appennino Panaro; le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali sono state guidate prevalentemente dalla presenza di importanti elementi morfologici naturali (Fiume Panaro e Fiume Secchia, dorsale appenninica) e della principale arteria stradale (via Emilia) che creano nette suddivisioni sul territorio.

Figura 3: Macroaree provinciali Modena



La tabella 3 riporta le informazioni aggregate riferite alla numerosità di transazioni ed alle quotazioni unitarie medie riscontrate in ciascuna macroarea provinciale.

Il numero di transazioni normalizzate registrato nella provincia modenese (2.205 NTN), per il solo segmento residenziale, nonostante rappresenti in termini assoluti il peggior risultato riscontrato dal I semestre 2004, ha fatto rilevare una variazione tendenziale semestrale pari a - 8,8%, sostanzialmente contenuta sia rispetto al dato nazionale (-11,6%) che a quello regionale (-9,3%).

Rispetto al semestre omologo si assiste ancora ad un forte e generalizzato arresto delle contrattazioni: spiccano le contrazioni delle macroaree Appennino Secchia (-36,8%) e Appennino Panaro (-30,9%) mentre

le due macroaree maggiormente colpite dagli eventi sismici accennati in premessa, Bassa Modenese e Pianura Secchia, mostrano un modesto, quanto anomalo (la dinamicità del mercato immobiliare di questi territori è infatti legata alla ricostruzione post-sismica) segnale positivo, rispettivamente + 0,3% e + 14,0%. Il panorama delle quotazioni, invece, nonostante le difficoltà del mercato ed il rallentamento negli scambi tende ad una sostanziale stabilità, con flessioni minime variabili da - 0,2% per la macroarea Pedemontana a - 1,7% per la macroarea Pianura Secchia; le quotazioni medie più elevate si registrano a Modena (1.718 €/m<sup>2</sup>), quelle più basse nell'Appennino Secchia (814 €/m<sup>2</sup>).

Come già evidenziato nell'introduzione alla Nota, le analisi delle quotazioni non hanno considerato alcuni territori comunali gravemente colpiti dal terremoto, in quanto per essi non è stato possibile registrare intervalli di quotazioni attendibili, seppure in presenza di una minima dinamicità nelle compravendite; per tale motivo, nelle tabelle che seguono, la macroarea Bassa Modenese ed i territori comunali che la compongono risultano privi delle informazioni economiche, mentre le macroaree Pianura Panaro e Pianura Secchia riportano un dato aggregato calcolato escludendo i comuni interessati dal sisma.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Modena	571	-17,5%	25,90%	1.718	-1,4%	115,0
Appennino Panaro	40	-30,9%	1,81%	915	0,0%	107,2
Appennino Secchia	34	-36,8%	1,55%	814	-0,7%	118,1
Bassa Modenese	243	0,3%	11,00%	-	-	-
Frignano	156	-13,1%	7,08%	1.142	-1,6%	111,4
Pedemontana	579	-1,1%	26,26%	1.300	-0,2%	107,9
Pianura Panaro	204	-25,6%	9,26%	1.320	-1,5%	119,7
Pianura Secchia	378	14,0%	17,14%	1.343	-1,7%	105,9
<b>Modena</b>	<b>2.205</b>	<b>-8,8%</b>	100,00%	<b>1.379</b>	<b>-1,1%</b>	<b>111,8</b>

Dal grafico di figura 4, attraverso l'analisi delle serie storiche, si rileva chiaramente l'andamento dei due principali indicatori del mercato immobiliare residenziale rappresentati dal NTN e dalle quotazioni medie.

I volumi di compravendita risultano tuttora ampiamente ridotti in relazione all'anno 2004, base della presente rilevazione, e all'anno 2006 in cui si sono verificati i picchi massimi nelle contrattazioni: in particolare, il capoluogo passa da 1177 NTN a 571 transazioni normalizzate con un calo del 51%; per i restanti territori della provincia emerge una contrazione ancora maggiore, mediamente pari al 56%, determinata da incidenze differenti tra le varie zone.

Dal confronto delle curve del NTN emerge un calo di transazioni meno sensibile per la città di Modena, rispetto al resto della Provincia, negli anni 2009-2013, in controtendenza rispetto a quanto accaduto in precedenza: tale fenomeno potrebbe spiegarsi con la crescita delle quotazioni nei comuni limitrofi al capoluogo che ha ricondotto la popolazione verso il centro cittadino, preferibile, a parità di condizioni economiche, per la presenza e la qualità dei servizi.

L'analisi rispetto all'omologo semestre 2012, mostra un decremento di 122 unità per il capoluogo (-17,5%), mentre i rimanenti comuni complessivamente contengono la perdita in sole 91 NTN pari ad una riduzione media del 5,3% (vedi Tabella 3). Le compravendite registrate si concentrano prevalentemente nel territorio pianeggiante e pedemontano, lasciando a quello appenninico solo l'11% circa del totale delle contrattazioni.

L'andamento simile e quasi parallelo di figura 4 indica una sostanziale stabilità nelle quotazioni sia per il capoluogo che per i restanti territori.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

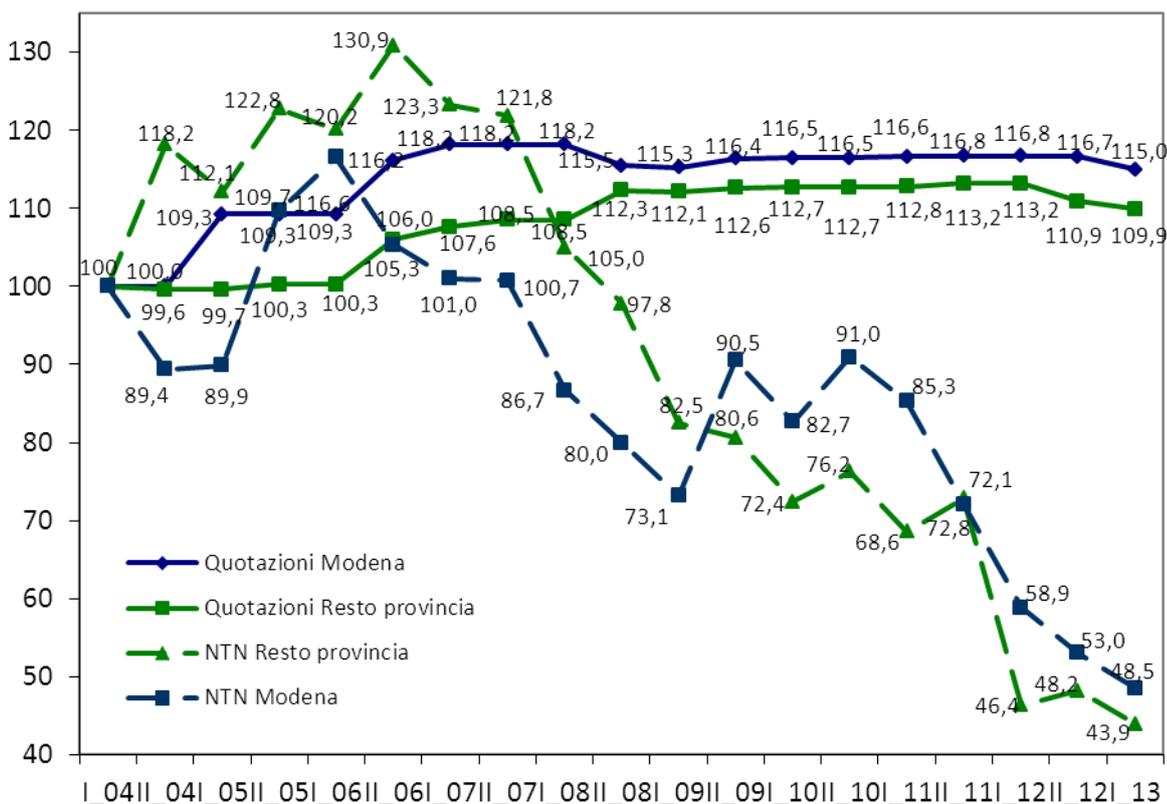
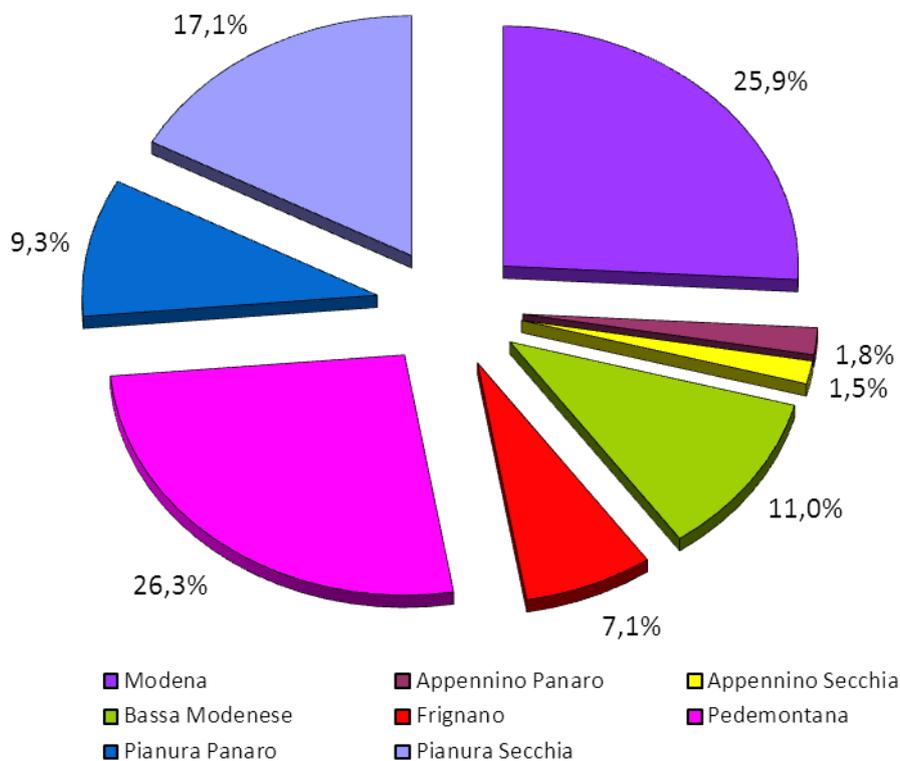


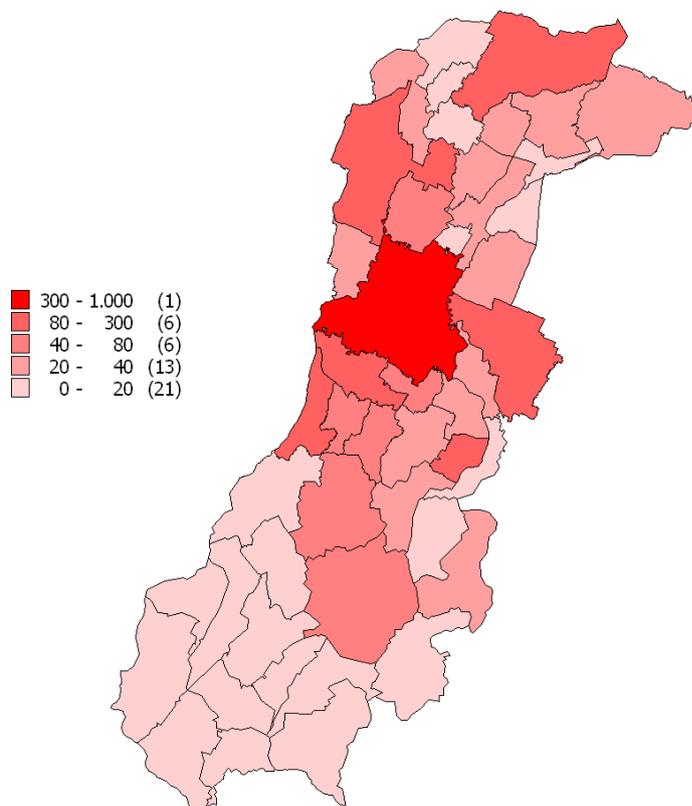
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Dall'analisi delle compravendite descritta nella tabella 3 emerge che, anche per questo semestre, la distribuzione del NTN sulle macroaree provinciali (fig. 5) segue la effettiva appetibilità del territorio. Le maggiori dinamicità del mercato immobiliare provinciale si registrano ancora una volta nelle macroaree Pedemontana (579), che supera di poche unità Modena (571), e Pianura Secchia (378) che contengono le realtà comunali più rappresentative (rispettivamente Formigine/Sassuolo che, complessivamente registrano 223 NTN, Modena capoluogo e Carpi, 260 NTN) in termini di densità demografica e occupazionale. Le percentuali meno consistenti di volumi scambiati si rilevano, invece, nell'ambito territoriale più isolato, cioè quello montano che per caratteristiche intrinseche è meno ricercato ed apprezzato: l'Appennino Panaro, nel complesso di tre comuni, registra sole 40 unità, l'Appennino Secchia, composto da 5 comuni, appena 34.

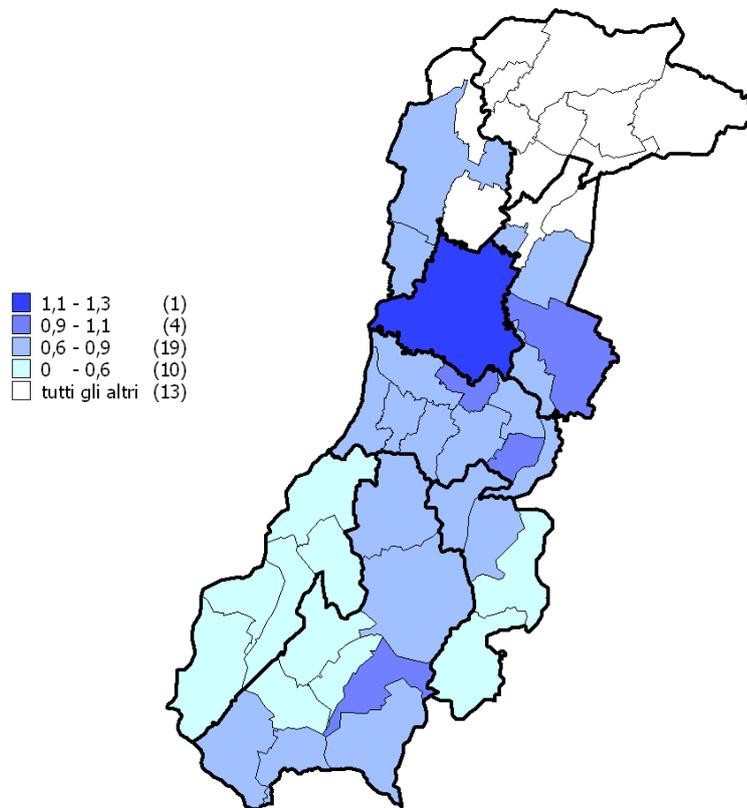
Le carte tematiche di fig. 6 e 7 riportano, per ogni comune e con differenti livelli cromatici, la distribuzione preferenziale dei volumi di compravendita e la distribuzione dei livelli gerarchici di quotazione media residenziale individuata rispetto a quella media registrata all'interno della provincia.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013



In relazione alla quotazione media (€/m<sup>2</sup> 1.379), si rileva che il capoluogo e le zone appartenenti alla fascia territoriale espansiva dello stesso risultano particolarmente apprezzate (fig. 7). Sul rimanente territorio spicca il Comune di Sestola, eccellenza dell'Appennino Tosco-Emiliano, con una quotazione pari a 1.569 €/m<sup>2</sup>, seconda esclusivamente al centro cittadino cui si contrappone, da sempre, lo scarso interesse per il mercato immobiliare del comune di Frassinoro, che presenta la minor quotazione provinciale (752 €/m<sup>2</sup>), e dei territori limitrofi, anch'essi appartenenti alla macroarea "Appennino Secchia" (quotazione media 814 €/m<sup>2</sup>).

Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle tabelle da 4 ad 11 sono riportati i dati per Macroarea. L'ambito appenninico crolla drasticamente nella numerosità degli scambi (Appennino Panaro -30,9%, Appennino Secchia -36,8%) trainato dalle performance negative dei comuni di Guiglia (-54,1%) e Palagano (-76,0%), dove si nota anche un leggero calo delle quotazioni. Da sottolineare la variazione media percentuale positiva del comune di Polinago (+30,2%) che corrisponde, in termini assoluti, all'incremento di una sola unità (+1 NTN rispetto all'omologo semestre del 2012).

Contrariamente alle aspettative, nella macroarea Bassa Modenese si registra un modesto segnale di ripresa delle contrattazioni: quattro dei nove comuni che la compongono mostrano un andamento positivo che varia dal +8,8% di Mirandola al +121,7% di San Prospero; i restanti territori comunali, che corrispondono a quelli maggiormente danneggiati dal sisma, faticano invece a ritrovare stabilità evidenziando perdite che oscillano da -67,7% per il comune di San Possidonio, a -10,7% per il comune di Finale Emilia.

Per la macroarea Frignano, nel complesso si assiste ad una perdita del 13,1% degli scambi, con oscillazioni variabili da -79,9% nel comune di Pievpelago a -7,7% nel comune di Riolunato; uniche eccezioni i comuni di Serramazzone (+ 65,9%) e Lama Mocogno (+ 7,9%) per i quali si registra un andamento positivo. Nelle quotazioni, che complessivamente risultano stabili, emergono le diminuzioni sostenute registrate a Sestola (-4,9%), Fiumalbo (-3,8%) e Fanano (-2,7%).

La parte più dinamica e produttiva dell'intero territorio provinciale contiene le perdite, sia in termini di contrattazioni che di quotazioni. All'interno della macroarea Pedemontana il comune di Vignola spicca positivamente con una percentuale di incremento del 58,0%, nonostante non si siano registrate flessioni nelle quotazioni. La peggiore performance è attribuibile al Comune di Spilamberto, che inverte la tendenza rispetto al semestre scorso, con una riduzione delle compravendite pari al 36,8%.

Andamento contrapposto per le compravendite registrate nelle due macroaree pianeggianti che oscillano tra la perdita del 25,6% della Pianura Panaro e l'incremento del 14,0% nella Pianura Secchia; in leggera diminuzione le quotazioni di entrambi i territori (rispettivamente -1,5% e -1,7%).

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
GUIGLIA	9	-54,1%	0,39%	1.004	-0,7%	0,66
MONTESE	11	-16,7%	0,49%	900	0,7%	0,59
ZOCCA	20	-21,0%	0,93%	869	0,0%	0,57
<b>Appennino Panaro</b>	<b>40</b>	<b>-30,9%</b>	<b>1,81%</b>	<b>915</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,60</b>

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
FRASSINORO	6	-35,5%	0,25%	752	-1,0%	0,49
MONTEFIORINO	11	-39,1%	0,51%	870	0,0%	0,57
PALAGANO	3	-76,0%	0,14%	780	-1,2%	0,51
POLINAGO	4	30,2%	0,20%	800	0,0%	0,52
PRIGNANO SULLA SECCHIA	10	-10,1%	0,45%	877	-0,9%	0,57
<b>Appennino Secchia</b>	<b>34</b>	<b>-36,8%</b>	<b>1,55%</b>	<b>814</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,53</b>

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPOSANTO	10	72,0%	0,44%	n.r.		
CAVEZZO	12	-22,6%	0,54%	n.r.		
CONCORDIA SULLA SECCHIA	11	-33,5%	0,49%	n.r.		
FINALE EMILIA	39	-10,7%	1,76%	n.r.		
MEDOLLA	24	64,4%	1,08%	n.r.		
MIRANDOLA	92	8,8%	4,18%	n.r.		
SAN FELICE SUL PANARO	24	-43,8%	1,07%	n.r.		
SAN POSSIDONIO	2	-66,7%	0,10%	n.r.		
SAN PROSPERO	29	121,7%	1,33%	n.r.		
<b>Bassa Modenese</b>	<b>243</b>	<b>0,3%</b>	<b>11,00%</b>	<b>n.r.</b>		

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
FANANO	9	-28,2%	0,41%	1.217	-2,7%	0,80
FIUMALBO	8	-56,3%	0,36%	1.256	-3,8%	0,82
LAMA MOCOGNO	9	7,9%	0,42%	908	0,0%	0,59
MONTECRETO	4	-35,2%	2,43%	913	0,0%	0,60
PAVULLO NEL FRIGNANO	49	-18,3%	0,18%	1.200	-0,6%	0,79
PIEVEPELAGO	3	-79,9%	2,24%	1.095	0,0%	0,72
RIOLUNATO	6	-7,7%	0,14%	844	0,0%	0,55
SERRAMAZZONI	54	65,9%	0,27%	940	-0,2%	0,62
SESTOLA	14	-27,4%	0,64%	1.569	-4,9%	1,03
<b>Frignano</b>	<b>156</b>	<b>-13,1%</b>	<b>7,08%</b>	<b>1.142</b>	<b>-1,6%</b>	<b>0,75</b>

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

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASTELNUOVO RANGONE	52	-12,4%	2,34%	1.481	-0,3%	0,97
CASTELVETRO DI MODENA	36	6,5%	1,62%	1.269	0,0%	0,83
FIORANO MODENESE	69	23,2%	3,14%	1.279	0,0%	0,84
FORMIGINE	106	-10,1%	4,79%	1.283	0,0%	0,84
MARANELLO	50	-27,6%	2,28%	1.205	-1,8%	0,79
MARANO SUL PANARO	22	7,9%	0,98%	1.175	0,0%	0,77
SASSUOLO	117	0,7%	5,30%	1.334	0,0%	0,87
SAVIGNANO SUL PANARO	12	-17,9%	0,52%	1.083	0,0%	0,71
SPILAMBERTO	27	-36,8%	1,24%	1.142	0,0%	0,75
VIGNOLA	89	58,0%	4,05%	1.442	0,0%	0,94
<b>Pedemontana</b>	<b>579</b>	<b>-1,1%</b>	<b>26,27%</b>	<b>1.300</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,85</b>

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BASTIGLIA	11	-27,7%	0,48%	1.213	-2,3%	0,79
BOMPORTO	25	-32,1%	1,15%	-	-	-
CASTELFRANCO EMILIA	90	-23,9%	4,06%	1.411	-0,6%	0,92
NONANTOLA	40	-23,6%	1,79%	1.300	-3,4%	0,85
RAVARINO	14	-16,8%	0,63%	-	-	-
SAN CESARIO SUL PANARO	25	-30,3%	1,14%	996	-1,5%	0,65
<b>Pianura Panaro</b>	<b>204</b>	<b>-25,6%</b>	<b>9,27%</b>	<b>1.320</b>	<b>-1,5%</b>	<b>0,86</b>

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPOGALLIANO	31	-7,8%	1,38%	1.105	-1,0%	0,72
CARPI	260	7,8%	11,79%	1.371	-1,8%	0,90
NOVI DI MODENA	35	119,5%	1,60%	-		
SOLIERA	52	26,1%	2,37%	-		
<b>Pianura Secchia</b>	<b>378</b>	<b>14,0%</b>	<b>17,14%</b>	<b>1.343</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,88</b>

## 4 Mercato del comune di Modena

La terza sezione è dedicata alle dinamiche del mercato immobiliare residenziale della città di Modena (capoluogo provinciale), suddivisa in 27 zone omogenee (zone OMI) comprensive delle due cosiddette zone rurali; le fig. 8 e 9 sintetizzano, con diverse gradazioni di colore, rispettivamente la distribuzione della numerosità delle transazioni e il differenziale delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo stock (1.718 €/m<sup>2</sup>). Il comune capoluogo nel presente semestre assorbe una quota delle compravendite relative al segmento residenziale pari a circa il 26,0% del mercato provinciale (complessivamente 571 NTN), in perdita del 17,5% NTN rispetto allo stesso periodo del 2012.

Come desumibile graficamente dalla figura 8, e dall'analisi della tabella 7, relative al I semestre 2013, è possibile verificare che l'andamento del mercato, all'interno del territorio comunale, ripropone il trend negativo degli ultimi semestri; i maggiori volumi di scambi (42% circa del totale) si riscontrano ancora una volta nella zona sud-est di prima espansione (zone C6, D13, D14) rispetto al centro storico del capoluogo che assorbe, per contro, solo il 5,4% delle transazioni normalizzate dell'intero comune con una perdita di circa il-54,9% rispetto al semestre omologo del 2012.

È ormai consolidato il ruolo trainante della zona D13 (periferica sud – Parco Amendola Sud, Saliceto San Giuliano, F.lli Rosselli, Morane, Vaciglio) che, in termini assoluti, registra il maggior numero di transazioni normalizzate, con 114 NTN pari al 20,0% degli scambi avvenuti in ambito comunale, con un decremento di oltre il 13%; la zona C6 (Musicisti, Sant'Agnese, Staz.Piccola, Buon Pastore, Parco Amendola Nord, San Faustino, V.le Barozzi), registra sole 66 NTN, corrispondenti a circa il 11,50% del mercato comunale, in calo del 39,4%; segue la zona D14 (Polo Ospedaliero-Universitario) con 57 compravendite pari a circa il 10,0% dei trasferimenti comunali, con una perdita contenuta del 16,5%.

Considerevole il dato registrato per la zona D21 (Villaggio artigiano Madonnina - Ex Fonderie) che con 41 NTN pari ad un incremento del 46,3% supera la zona B2 (Centro Storico), che viene raggiunta anche dalle zone periferiche D12 (Cialdini – Parco Ferrari – San Faustino) e D2 (Crocetta), ciascuna con 30 transazioni normalizzate.

Diverso l'andamento che si riscontra nelle due zone rurali: nella zona R1 (Agricola Nord) si assiste ad un calo delle transazioni del 26,6% con un saldo di sole 29 unità; la zona R2 (Agricola Sud) con 39 NTN registra invece un aumento del 200,3%.

Irrilevanti le percentuali di incremento nelle compravendite delle zone D15 (Madonnina Ovest) e D24 (Modena Est, via Respighi), rispettivamente del 150,0% e del 138,1% poiché traducibili in un irrisorio numero di unità compravendute.

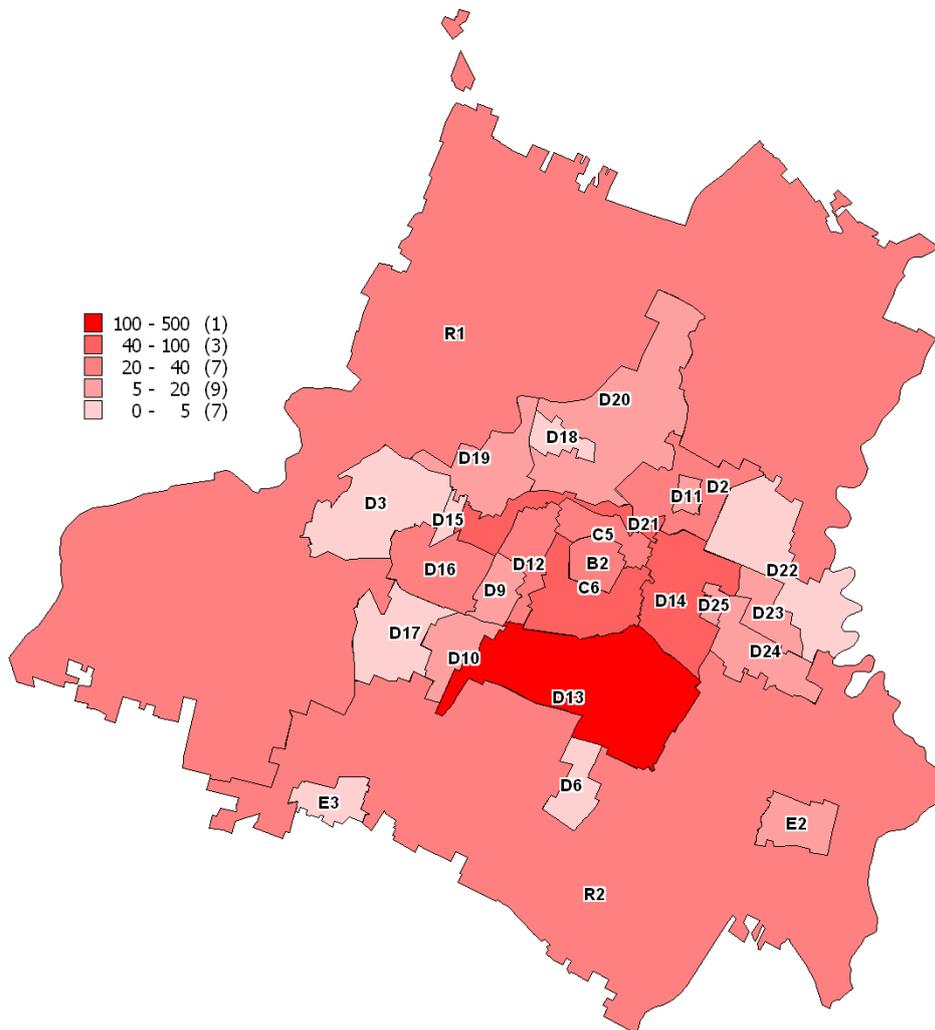
Ancora una volta priva di dinamicità la zona D6 (Ippodromo) nella quale, per il presente semestre, non si sono verificate transazioni.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Modena

Zona OMI		NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B2	CENTRO STORICO	31	-54,9%	5,43%	3.138	-2,9%	1,72
C5	STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO	26	-32,7%	4,46%	1.900	-3,4%	1,04
C6	MUSICISTI, SANT'AGNESE, STAZ.PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA NORD, SAN FAUSTINO, VIALE BAROZZI	66	-39,4%	11,48%	2.188	-1,4%	1,20
D10	VILLAGGIO ZETA	8	-30,4%	1,40%	2.050	-1,2%	1,12
D11	PEEP TORRENOVA	6	89,3%	1,05%	1.583	-2,1%	0,87
D12	CIALDINI, PARCO FERRARI, SAN FAUSTINO	30	42,3%	5,23%	1.700	0,0%	0,93
D13	PARCO AMENDOLA SUD, SALICETO SAN GIULIANO, F.LLI ROSSELLI, MORANE, VACIGLIO	114	-13,4%	19,96%	1.775	-1,4%	0,97
D14	POLO UNIVERSITARIO, POLICLINICO, MUSICISTI, DIVISIONE ACQUI	57	-16,5%	9,92%	1.642	-3,4%	0,90
D15	MADONNINA OVEST (VIA UCCELLIERA, VIA D'AVIA)	3	150,0%	0,44%	1.517	-1,1%	0,83
D16	VILLAGGIO GIARDINO	22	-5,3%	3,76%	1.717	-0,9%	0,94
D17	COGNENTO	4	43,4%	0,70%	1.592	-1,0%	0,87
D18	SACCA, CARCERE, SANT'ANNA	3	-77,5%	0,44%	1.350	-1,8%	0,74
D19	SAN CATALDO, MADONNINA	11	-53,2%	1,87%	1.417	0,0%	0,78
D2	CROCETTA (ESCLUSO PEEP TORRENOVA)	30	3,8%	5,17%	1.425	-0,9%	0,78
D20	INDUSTRIALE NORD, VIA CANALETTO, VIA DELLE SUORE	10	-24,0%	1,66%	1.538	-0,8%	0,84
D21	VILLAGGIO ARTIGIANO MADONNINA, EX FONDERIE	41	46,3%	7,09%	1.450	-0,9%	0,80
D22	MODENA EST, TORRAZZI	1	-74,0%	0,18%	1.325	-1,9%	0,73
D23	MODENA EST	11	-57,5%	1,93%	1.575	-0,5%	0,86
D24	MODENA EST, VIA RESPIGHI	6	138,1%	1,05%	1.425	-1,7%	0,78
D25	VIA RESPIGHI, VIA B. MARCELLO	5	-11,2%	0,93%	1.550	-0,5%	0,85
D3	FIERA / INDUSTRIALE OVEST	2	0,0%	0,35%	1.313	-0,9%	0,72
D6	IPPODROMO	0	0,0%	0,00%	1.750	0,0%	0,96
D9	DIREZIONALE 70, VIALE ITALIA, VIALE CORASSORI	15	-14,7%	2,54%	1.925	-1,7%	1,06
E2	SAN DAMASO	8	70,4%	1,34%	1.483	-1,1%	0,81
E3	BAGGIOVARA	3	-44,9%	0,50%	1.600	-0,5%	0,88
R1	AGRIC. NORD, AGRIC. OVEST, ALBARETO, VILLANOVA, LESIGNANA, GANACETO, CITTANOVA, MARZAGLIA	25	-26,6%	4,33%	1.363	0,0%	0,75
R2	AGRICOLA SUD, SAN DONNINO, PORTILE	39	200,3%	6,78%	1.425	0,0%	0,78
<b>Modena</b>		<b>571</b>	<b>-17,5%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.718*</b>	<b>-1,4%</b>	<b>1,00</b>

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

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

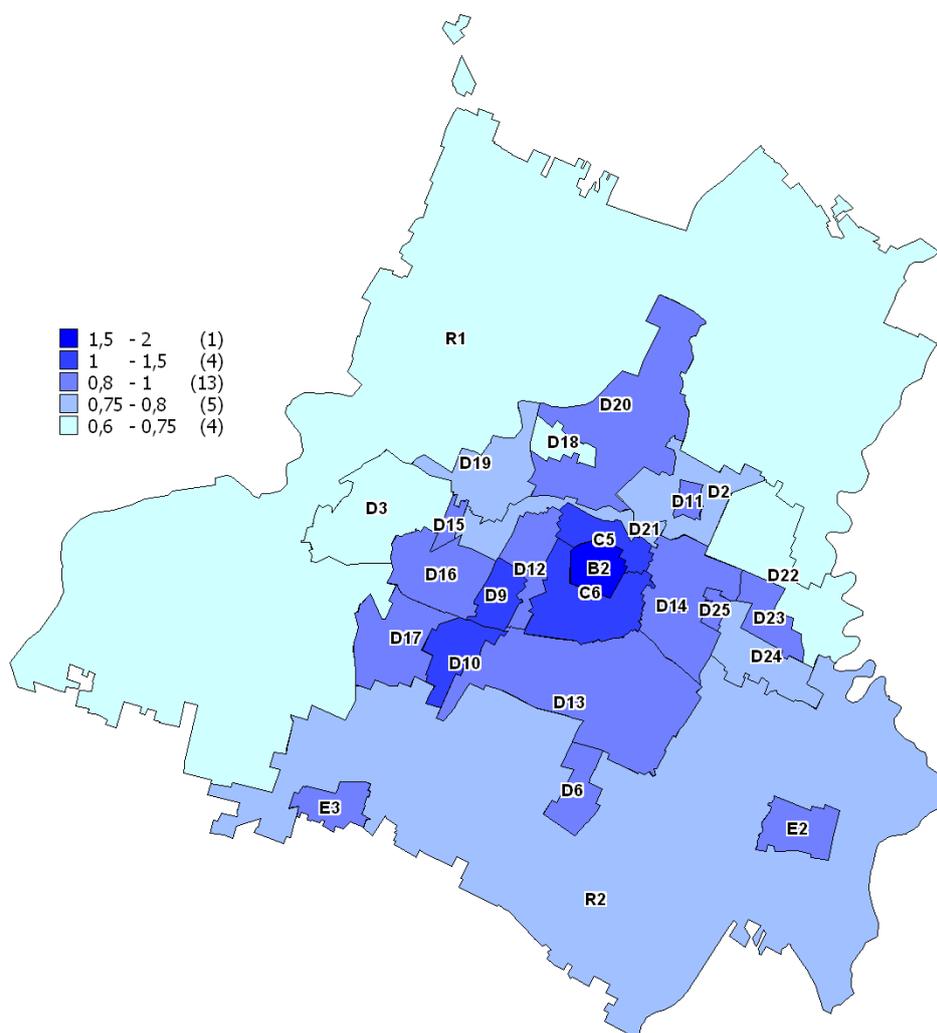


In termini di apprezzamento, seppur in leggera flessione, è sempre il centro storico (zona B2) a detenere il ruolo dominante, con una quotazione pari a 3.138 €/m<sup>2</sup> cui seguono le zone semicentrali C6 (2.188 €/m<sup>2</sup>) e C5 (1.900 €/m<sup>2</sup>); le aree territoriali economicamente più convenienti, sono individuate dalle zone con preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), la cui appetibilità fa da traino alle unità residenziali.

Complessivamente, le quotazioni hanno manifestato leggere variazioni (-1,4%) allineandosi al trend negativo di tutta la provincia (-1,1%); le performance peggiori si sono registrate nelle zone semicentrali C5 e D13 (per entrambe -3,4%).



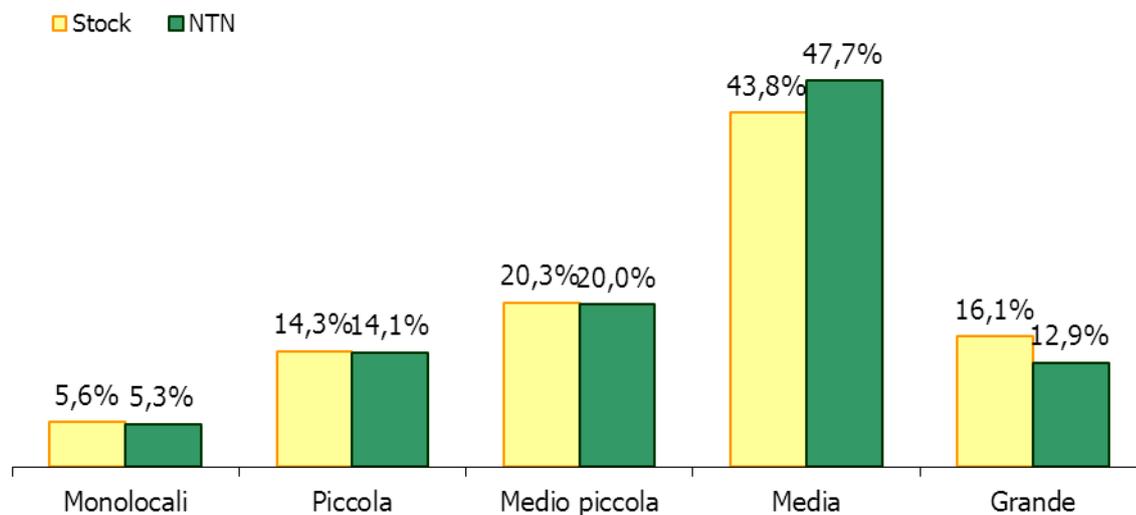
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



L'analisi della distribuzione dello stock e del NTN per classe dimensionale effettuata sull'intero territorio comunale conferma quanto evidenziato nella Nota territoriale del semestre precedente, ossia la spiccata preferenza del mercato verso abitazioni di media grandezza che assorbono una percentuale di transazioni (47,7%) superiore alla quota di *stock* residenziale disponibile dello stesso taglio (43,8%). La rimanente parte del volume di unità abitative di ridotto taglio dimensionale mostra una tendenziale omogeneità della ripartizione degli atti di compravendita; le abitazioni grandi, invece, rivelano complessivamente una minore attrattività negli scambi, evidenziando quote numericamente inferiori ai relativi stock.



Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Modena



## 5 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

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

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

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

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

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

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

#### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

## Glossario

<p><b>NTN</b></p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p><b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b></p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m<sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia .....	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Macroaree provinciali Modena.....	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali .....	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 .....	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	10
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	16
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 .....	17
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Modena .....	18

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Panaro .....	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Appennino Secchia.....	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Modenese .....	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Frignano .....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana.....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Panaro.....	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pianura Secchia .....	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Modena .....	15