

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

**Settore residenziale**

## PAVIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di Pavia

**Martino Brambilla** (responsabile settore gestione banche dati e servizi tecnici)

**Emma Daprati** (collaboratore)

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **PAVIA** - Settore residenziale

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

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.....	5
4	Mercato del comune di Pavia .....	13
5	Note metodologiche .....	22

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Pavia, 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 [nome provincia].

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione [nome regione] con approfondimenti sulla provincia di [nome provincia] 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.

## 2 Mercato regionale

La nota territoriale, in questa prima parte, analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, con una quota del 20,08% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendite delle abitazioni. Di seguito sono state pubblicate la Tabella 1, la Tabella 2, la Figura 1 e la Figura 2 che riportano i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale lombarda; tra gli indicatori di interesse troviamo l'NTN, la quotazione media, la distribuzione di NTN per provincia e il numero indice NTN che esprime l'andamento del valore residenziale dal I semestre 2004 riferiti ai capoluoghi e ai non capoluoghi.

Dall'analisi di questi dati emerge che tutte le province lombarde manifestano una decisa contrazione del mercato che, in questo I semestre del 2013, con 41.053 NTN è stato oggetto di un calo del 13% rispetto l'analogo semestre 2012 (Tabella 1). Le province di Monza (-20,9%) e Cremona (-20,7%) hanno fatto registrare i cali più considerevoli; Lecco, Varese, Sondrio e Lodi hanno avuto cali compresi tra il 15% e 17%, Brescia, Como, Pavia, Bergamo e Milano hanno avuto cali compresi tra il 10% e il 15% e quindi a finire Mantova che, avendo già scontato nei due semestri precedenti perdite importanti, è risultata la provincia dove il calo di NTN è stato più contenuto con un -3,3%.

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
Bergamo	4.448	-11,0%	2,19%	539	-14,2%	0,80%	3.909	-10,6%	2,88%
Brescia	4.337	-14,1%	2,14%	724	-16,2%	1,07%	3.613	-13,7%	2,67%
Como	2.385	-13,4%	1,17%	351	-10,7%	0,52%	2.034	-13,8%	1,50%
Cremona	1.266	-20,7%	0,62%	301	-31,6%	0,45%	965	-16,6%	0,71%
Lecco	1.274	-17,0%	0,63%	206	-2,7%	0,31%	1.068	-19,3%	0,79%
Lodi	842	-15,3%	0,41%	171	-23,3%	0,25%	671	-13,0%	0,50%
Mantova	1.218	-3,3%	0,60%	197	-6,6%	0,29%	1.020	-2,6%	0,75%
Milano	15.805	-10,1%	7,78%	7.674	-3,3%	11,35%	8.131	-15,7%	6,00%
Monza	3.274	-20,9%	1,61%	524	-15,0%	0,77%	2.750	-21,9%	2,03%
<b>Pavia</b>	<b>2.107</b>	<b>-11,0%</b>	<b>1,04%</b>	<b>417</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,62%</b>	<b>1.690</b>	<b>-13,1%</b>	<b>1,25%</b>
Sondrio	678	-15,6%	0,33%	89	-6,7%	0,13%	589	-16,8%	0,43%
Varese	3.420	-16,3%	1,68%	267	-23,5%	0,40%	3.152	-15,6%	2,33%
<b>Totale Lombardia</b>	<b>41.053</b>	<b>-13,0%</b>	<b>20,21%</b>	<b>11.461</b>	<b>-7,5%</b>	<b>16,95%</b>	<b>29.591</b>	<b>-14,9%</b>	<b>21,84%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>203.122</b>	<b>-11,6%</b>	<b>100%</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,5%</b>	<b>100%</b>	<b>135.516</b>	<b>-13,1%</b>	<b>100%</b>

A questo calo generalizzato di NTN fa riscontro un calo della quotazione media della Lombardia dell'1,5% a 1.584 €/m<sup>2</sup>. Brescia è in controtendenza con valori unitari in leggero aumento per l'intera provincia (1.549 €/m<sup>2</sup> con un +0,3%), per il solo capoluogo (2.036 €/m<sup>2</sup> con un +0,1%) e per i non capoluoghi (1.465 €/m<sup>2</sup> con un +0,4%). Il resto delle province ha quotazioni in calo che sono più accentuate per Lecco (1.224 €/m<sup>2</sup> con un -10,0%) e Lodi (1.155 €/m<sup>2</sup> con un -7,2%), Como (-3,7%), Mantova (-3,1%) e cali ancora più contenuti per tutte le altre province.

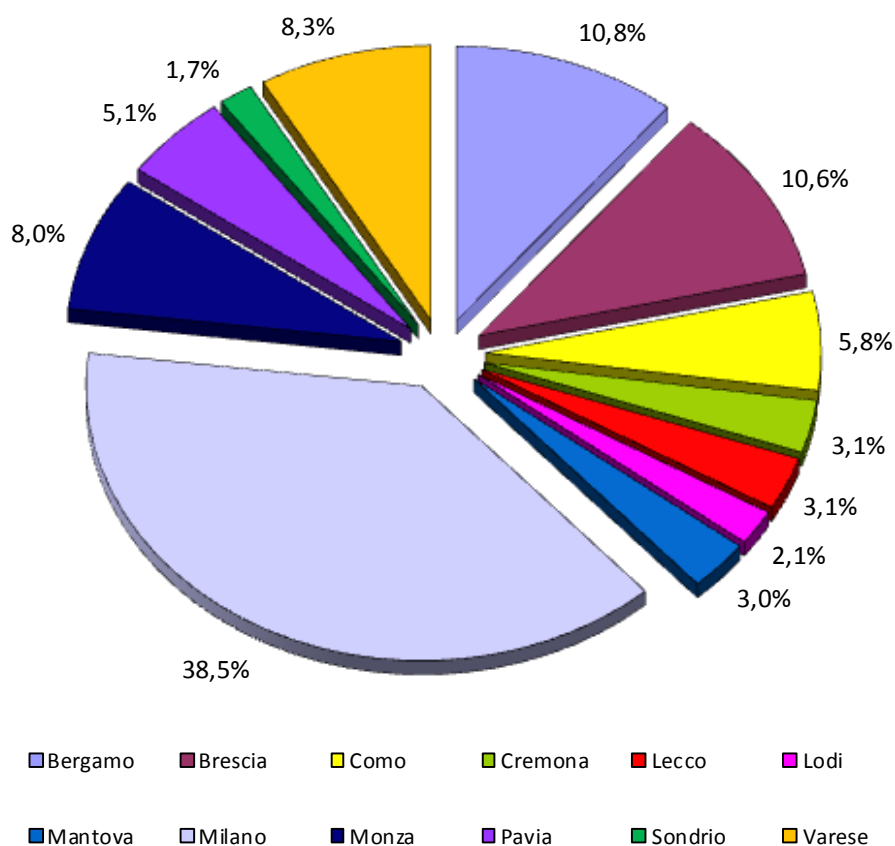
Tra le province (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), Milano con 2.197 €/m<sup>2</sup> è la provincia con la quotazione media più elevata, seguono Brescia con 1.549 €/m<sup>2</sup>, Monza con 1.546 €/m<sup>2</sup>, Como con 1.520 €/m<sup>2</sup> e Sondrio con 1.502 €/m<sup>2</sup>; Cremona con 907 €/m<sup>2</sup> e Mantova con 835 €/m<sup>2</sup> sono le province lombarde con le abitazioni meno care.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.207	-1,5%	90,6	1.815	-0,1%	109,2	1.134	-1,8%	87,7
Brescia	1.549	0,3%	120,9	2.036	0,1%	110,6	1.465	0,4%	123,7
Como	1.520	-3,7%	96,8	2.332	0,0%	91,1	1.392	-4,6%	98,5
Cremona	907	-1,8%	95,5	1.259	-1,0%	91,1	808	-2,1%	97,5
Lecco	1.224	-10,0%	114,0	1.580	-6,9%	117,5	1.172	-10,6%	113,4
Lodi	1.155	-7,2%	95,9	1.544	-6,7%	96,5	1.053	-7,3%	95,7
Mantova	835	-3,1%	72,8	1.085	-1,8%	87,0	793	-3,4%	70,1
Milano	2.197	-0,9%	112,8	2.972	-1,1%	110,2	1.529	-0,6%	117,6
Monza	1.546	-1,0%	113,0	2.185	-2,2%	116,1	1.433	-0,6%	112,2
<b>Pavia</b>	<b>1.209</b>	<b>-1,9%</b>	<b>132,7</b>	<b>1.812</b>	<b>-2,0%</b>	<b>140,2</b>	<b>1.109</b>	<b>-1,8%</b>	<b>130,8</b>
Sondrio	1.502	-0,7%	144,3	1.472	-1,0%	101,7	1.504	-0,7%	149,6
Varese	1.138	-0,5%	88,7	1.399	-2,4%	90,0	1.112	-0,2%	88,5
<b>Lombardia</b>	<b>1.584</b>	<b>-1,5%</b>	<b>108,1</b>	<b>2.513</b>	<b>-1,2%</b>	<b>108,9</b>	<b>1.296</b>	<b>-1,6%</b>	<b>107,6</b>

Nel grafico di Figura 1 è in evidenza l'incidenza delle singole province nella distribuzione di NTN regionale; Milano con un 38,5% è la provincia col valore più alto, a seguire Bergamo (10,8%), Brescia (10,6%), Varese (8,3%) e a chiudere Lodi (2,1%) e Sondrio (1,7%).

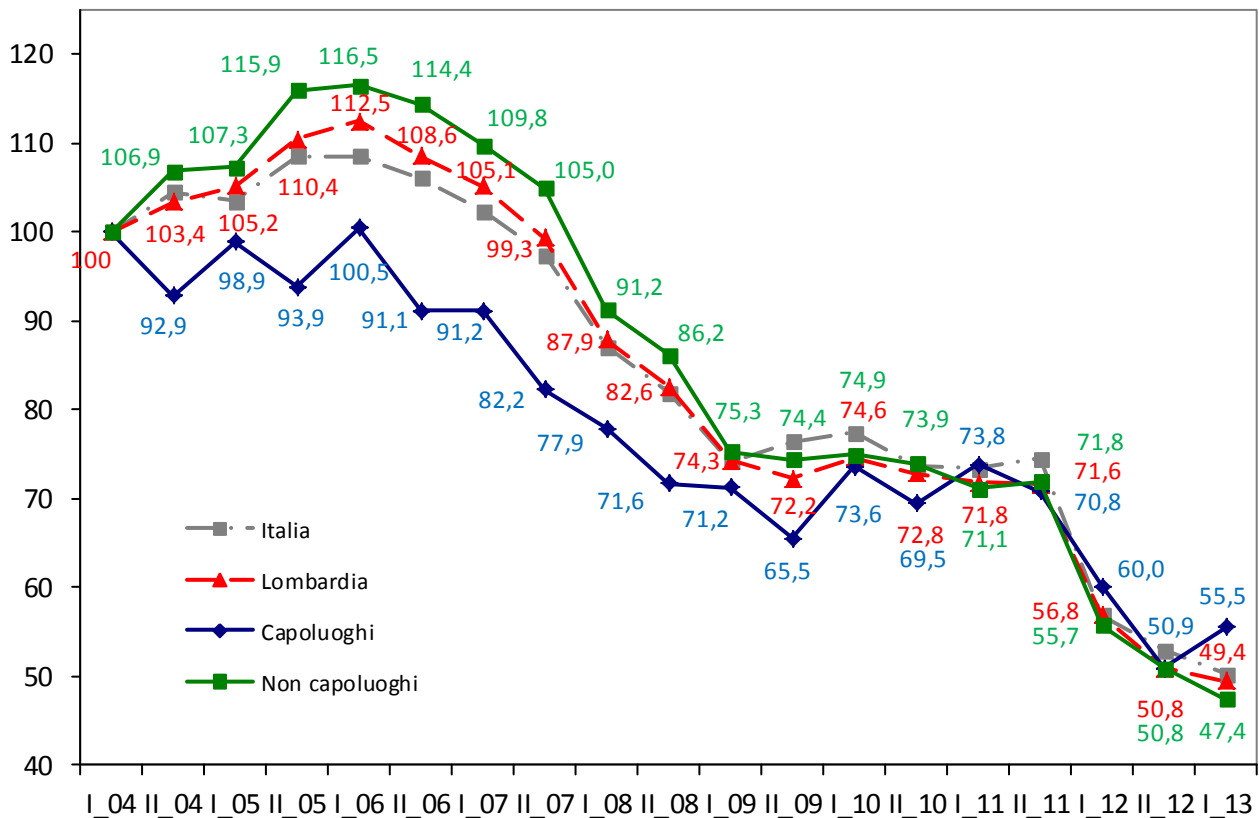
Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia





L'andamento dell'indice NTN, rappresentato nel grafico di Figura 2, mostra un mercato residenziale lombardo che, con inizio dal I semestre 2004, dopo aver raggiunto il suo picco nel I semestre 2006 evidenzia un calo che si è protratto sino al II semestre 2009. Dal I semestre 2010 al II semestre 2011 l'andamento mostra un periodo di "parziale stabilità" fino al crollo che dura fino all'attuale semestre. Da notare nel I semestre 2013 la ripresa dell'indice NTN nei solo capoluoghi, passando da 50,9 a 55,5. A parte questo unico segnale di ripresa il grafico evidenzia, cali generalizzati sia a livello di regione e di non capoluoghi.

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





### 3 Mercato provinciale

Per le analisi svolte in questo paragrafo, i comuni della provincia di Pavia sono stati raggruppati in 3 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale: l'Oltrepò, che comprende i comuni a sud del fiume Po, la Lomellina, per i comuni ad ovest del fiume Ticino, il Pavese con i comuni intorno a Pavia e ad Est del fiume Ticino. A queste macroaree si aggiunge la città di Pavia che rappresenta il 19,8% del mercato provinciale (Figura 3).

Nel I semestre 2013 nella provincia di Pavia si sono registrate 2.107 NTN, in diminuzione del -11% rispetto al I semestre 2012. L'analisi per macroaree, riportata in Tabella 3, mostra come in tutte le macroaree ci siano state sensibili variazioni negative - Pavese (-16,6%), Oltrepò (-13%), Lomellina (-9,4%) - mentre Pavia città è rimasta sostanzialmente stabile (-1,3%).

A fronte di una quotazione media provinciale di 1.209 €/m<sup>2</sup>, in calo del -1,9% rispetto al semestre precedente, il massimo delle quotazioni medie del I semestre 2013 si ha nella città di Pavia (1.812 €/m<sup>2</sup>), mentre il minimo si riscontra nell'Oltrepò (1.093 €/m<sup>2</sup>).

Figura 3: Macroaree provinciali Pavia

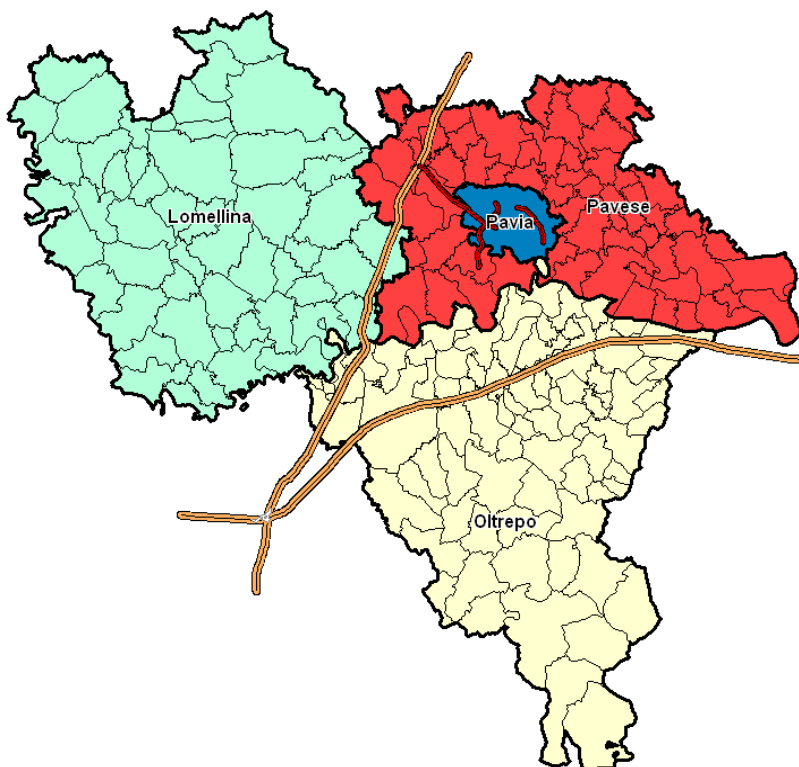


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
Lomellina	588	-9,4%	27,90%	1.094	-1,9%	129,8
Oltrepò	510	-13,0%	24,20%	1.093	-2,1%	122,3
Pavese	592	-16,6%	28,09%	1.148	-1,4%	143,9
Pavia	417	-1,3%	19,81%	1.812	-2,0%	140,2
<b>Pavia</b>	<b>2.107</b>	<b>-11,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.209</b>	<b>-1,9%</b>	<b>129,8</b>

Nel grafico di Figura 4, che riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice del NTN, si evidenzia un mercato degli immobili che, per la città di Pavia, dopo quattro semestri di decrescita a partire dal suo massimo raggiunto nel secondo semestre 2008, ha accennato una ripresa nei due semestri del 2011, nel 2012 crolla repentinamente e si stabilizza in questo primo semestre 2013 (il confronto deve essere effettuato con il primo semestre 2012). Per il resto dei comuni della provincia, dopo il massimo raggiunto nel secondo semestre 2005 l'andamento è stato sempre fortemente negativo: il mercato residenziale è oggi un terzo di quello di allora (-67%). Nello stesso grafico, per le quotazioni, si osserva, dal 2004, un forte incremento fino al secondo semestre 2009 per poi iniziare una fase di lento decremento.

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

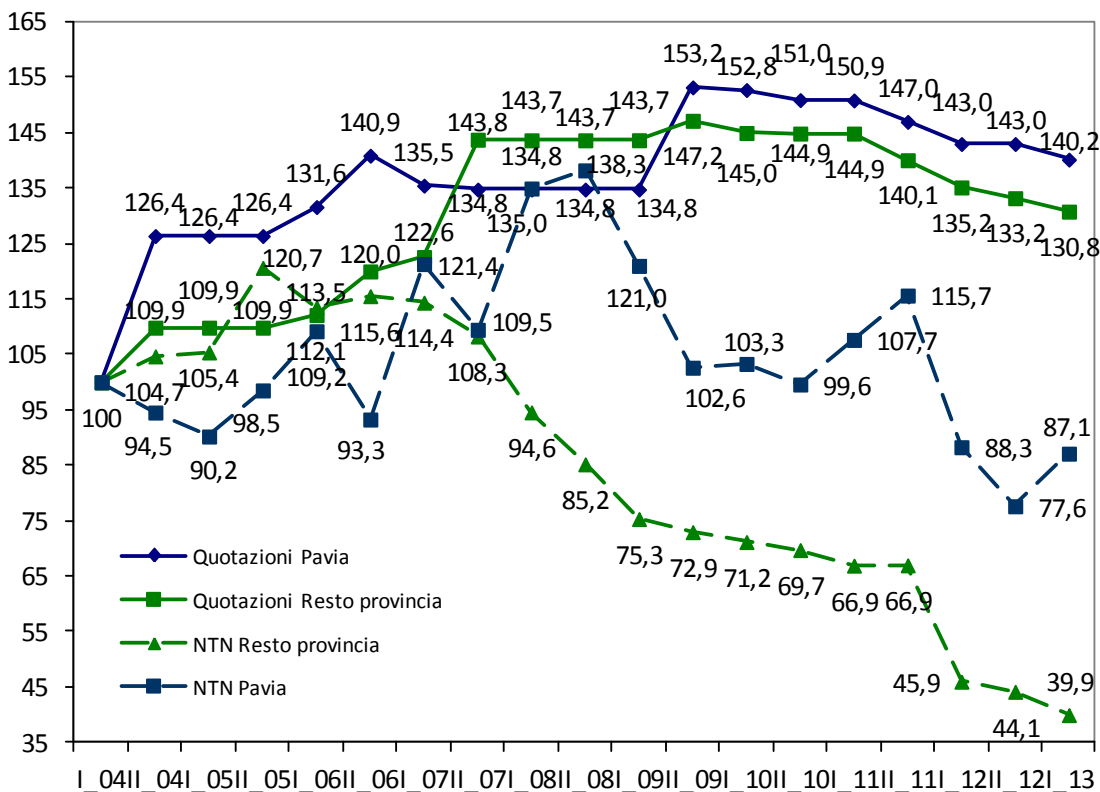
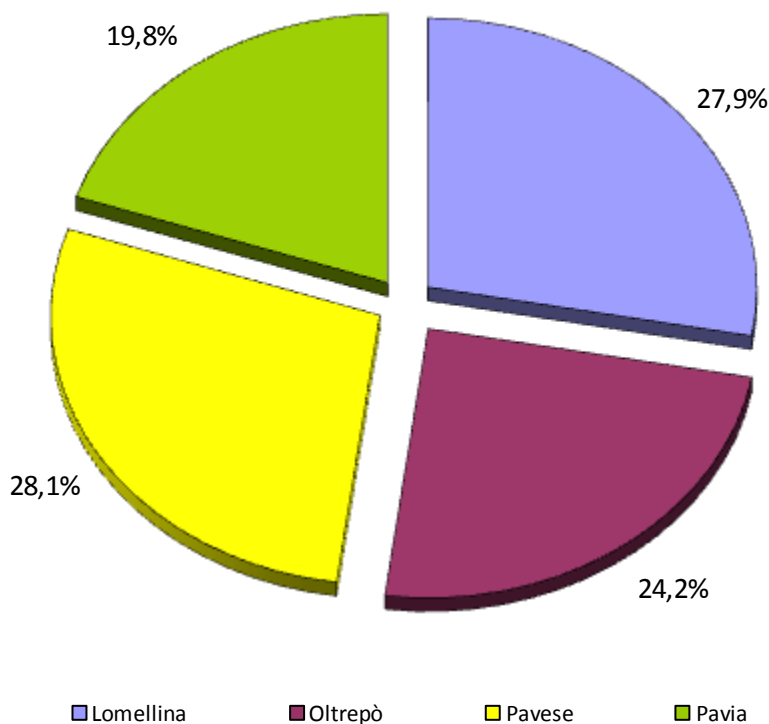


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Nella mappa riportata in Figura 6 è rappresentata la distribuzione del NTN nei comuni della provincia di Pavia con, evidenziati in rosso scuro, i comuni che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni. Nella Figura 7 in blu scuro sono rappresentate le maggiori quotazioni medie; si evidenzia la concentrazione nei comuni tra Pavia e i confini con la provincia di Milano.



Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

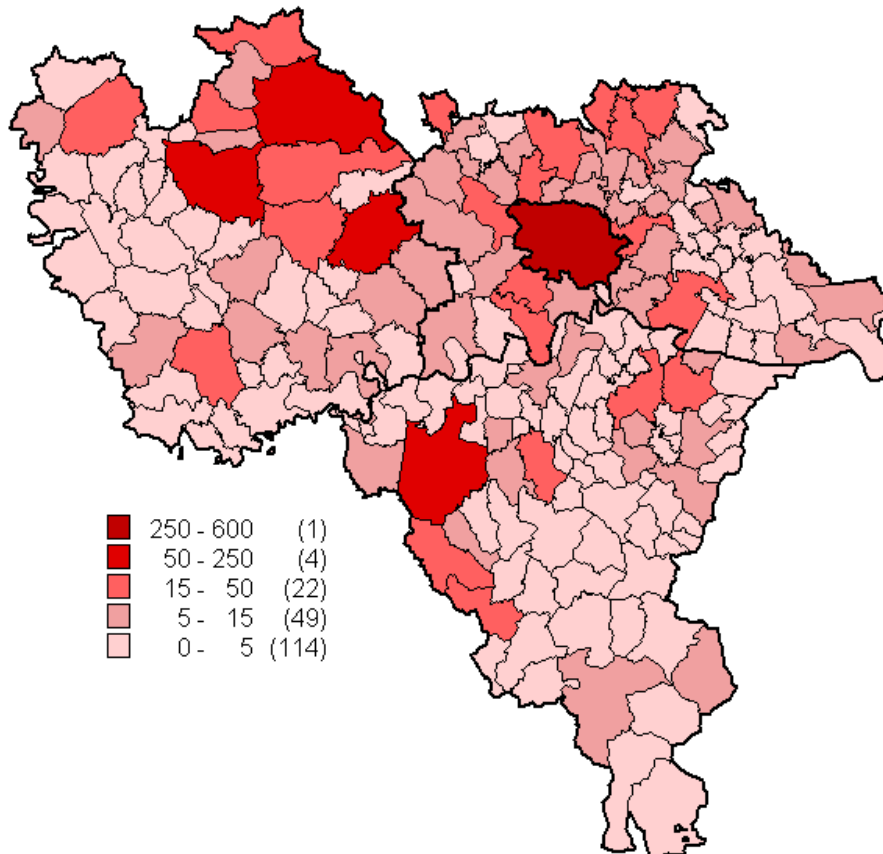


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

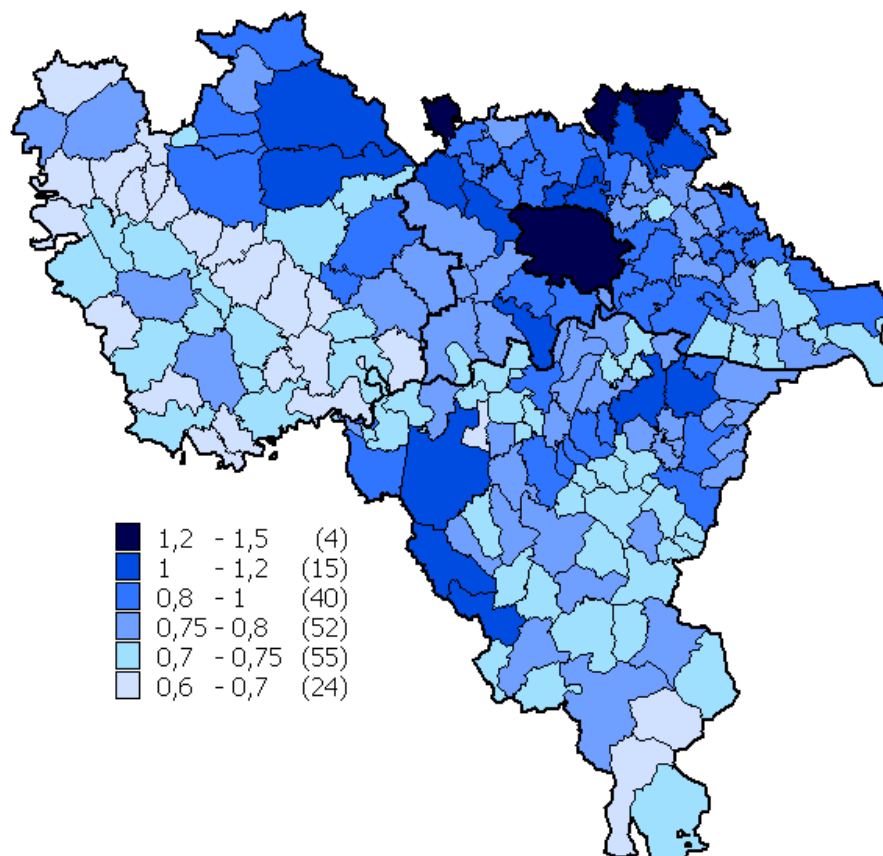


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina

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
ALAGNA	5	367,0%	0,22%	969	-1,2%	0,80
ALBONESE	1	-66,7%	0,05%	894	-2,0%	0,74
SUARDI	1	-55,8%	0,05%	828	-1,9%	0,68
BORGO SAN SIRO	3	-	0,15%	878	-1,6%	0,73
BREME	2	-46,0%	0,10%	822	-1,9%	0,68
CANDIA LOMELLINA	3	7,3%	0,12%	886	-1,7%	0,73
CASSOLNOVO	16	15,1%	0,75%	1.191	-1,8%	0,98
CASTELLO D'AGOGNA	2	-33,3%	0,09%	828	-1,9%	0,68
CASTELNOVETTO	3	-	0,14%	828	-1,9%	0,68
CERETTO LOMELLINA	0	-	0,00%	828	-1,9%	0,68
CERGNAGO	3	0,0%	0,14%	828	-1,9%	0,68
CILAVEGNA	18	14,9%	0,87%	1.109	-1,5%	0,92
CONFENZA	2	-81,3%	0,07%	828	-1,9%	0,68
COZZO	1	-	0,05%	886	-1,7%	0,73
DORNO	12	-55,8%	0,57%	956	-1,5%	0,79
FERRERA ERBOGNONE	5	50,2%	0,24%	767	-2,0%	0,63
FRASCAROLO	5	20,0%	0,21%	857	-2,0%	0,71
GALLIAVOLA	0	-	0,00%	828	-2,1%	0,68
GAMBARANA	1	-	0,05%	828	-1,9%	0,68
GAMBOLO	35	-31,4%	1,64%	1.219	-1,2%	1,01
GARLASCO	52	12,8%	2,45%	1.098	-2,4%	0,91
GRAVELLONA	13	-27,9%	0,63%	943	-1,4%	0,78
GROPELLO CAIROLI	9	-39,3%	0,40%	925	-1,6%	0,76
LANGOSCO	0	-	0,00%	828	-1,9%	0,68
LOMELLO	7	133,3%	0,33%	899	-1,5%	0,74
MEDE	26	21,9%	1,25%	959	-1,5%	0,79
MEZZANA BIGLI	3	-11,0%	0,13%	828	-1,9%	0,68
MORTARA	58	16,0%	2,75%	1.189	-2,1%	0,98
NICORVO	1	0,0%	0,05%	828	-1,9%	0,68
OLEVANO DI LOMELLINA	4	166,7%	0,19%	828	-1,9%	0,68
OTTOBIANO	4	200,8%	0,19%	832	-2,1%	0,69
PALESTRO	9	47,5%	0,43%	918	-1,6%	0,76
PARONA	6	-4,7%	0,26%	983	-1,3%	0,81
PIEVE ALBIGNOLA	3	400,0%	0,12%	827	-2,1%	0,68
PIEVE DEL CAIRO	5	-43,8%	0,21%	886	-1,7%	0,73
ROBBIO	15	2,3%	0,73%	938	-1,4%	0,78
ROSASCO	2	-81,3%	0,07%	828	-1,9%	0,68
SAN GIORGIO LOMELLINA	6	-14,3%	0,28%	832	-2,1%	0,69
SANNAZZARO DE' BURGONDI	10	-21,6%	0,47%	880	-1,7%	0,73
SANT'ANGELO LOMELLINA	2	-69,2%	0,09%	828	-1,9%	0,68
SARTIRANA LOMELLINA	6	83,3%	0,26%	886	-1,7%	0,73
SCALDASOLE	1	0,0%	0,05%	878	-1,7%	0,73
SEMIANA	0	-100,0%	0,00%	886	-1,7%	0,73
TORRE B CASTELLARO	0	-100,0%	0,00%	817	-2,0%	0,68
TROMELLO	15	9,7%	0,71%	878	-1,6%	0,73
VALEGGIO	2	-	0,09%	828	-1,9%	0,68
VALLE LOMELLINA	2	-61,2%	0,11%	940	-1,7%	0,78
VELEZZO LOMELLINA	0	-	0,00%	883	-1,7%	0,73
VIGEVANO	211	-16,1%	10,00%	1.282	-2,1%	1,06
VILLABISCOSSI	0	-	0,00%	857	-2,0%	0,71
ZEME	2	19,0%	0,11%	883	-1,7%	0,73
<b>Lomellina</b>	<b>588</b>	<b>-9,4%</b>	<b>27,90%</b>	<b>1.094</b>	<b>-1,9%</b>	<b>0,90</b>

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

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
ALBAREDO ARNABOLDI	1	-	0,05%	889	-1,4%	0,74
ARENA PO	0	-100,0%	0,00%	910	-1,8%	0,75
BAGNARIA	4	311,0%	0,20%	890	-1,7%	0,74
BARBIANELLO	1	-33,0%	0,03%	948	-1,6%	0,78
BASTIDA DE DOSSI	0	-	0,00%	852	-1,9%	0,70
BASTIDA PANCARANA	5	350,0%	0,21%	884	-1,9%	0,73
BORGO PRIOLO	3	-45,5%	0,14%	908	-1,8%	0,75
BORGORATTO MORMOROLO	5	50,0%	0,21%	874	-2,0%	0,72
BOSNASCO	1	-71,4%	0,05%	953	-1,5%	0,79
BRALLO DI PREGOLA	2	-77,5%	0,11%	894	-1,9%	0,74
BRESSANA BOTTARONE	9	-18,2%	0,43%	1.004	-1,2%	0,83
BRONI	31	-1,2%	1,48%	1.276	-1,9%	1,05
LUNGAVILLA	14	16,7%	0,66%	964	-1,4%	0,80
CALVIGNANO	1	-	0,05%	854	-1,9%	0,71
CAMPOSPINOSO	5	-30,8%	0,21%	900	-1,5%	0,74
CANEVINO	0	-100,0%	0,00%	858	-1,9%	0,71
CANNETO PAVESE	2	-47,3%	0,10%	963	-1,4%	0,80
CASANOVA LONATI	1	-	0,05%	894	-1,5%	0,74
CASATISMA	2	-50,0%	0,09%	884	-1,9%	0,73
CASEI GEROLA	5	-16,2%	0,25%	1.026	-1,1%	0,85
CASTANA	2	0,0%	0,09%	931	-1,5%	0,77
CASTEGGIO	31	27,1%	1,45%	1.091	-1,4%	0,90
CASTELLETTO BRANDUZZO	1	-57,3%	0,02%	884	-1,9%	0,73
CECIMA	0	-100,0%	0,00%	895	-1,6%	0,74
CERVESINA	2	506,1%	0,09%	917	-1,8%	0,76
CIGOGNOLA	7	122,3%	0,32%	928	-1,8%	0,77
CODEVILLA	4	100,0%	0,19%	906	-1,5%	0,75
CORANA	1	-81,2%	0,05%	852	-1,9%	0,70
CORNALE	1	0,0%	0,05%	928	-1,8%	0,77
CORVINO SAN QUIRICO	1	0,0%	0,05%	971	-1,3%	0,80
FORTUNAGO	1	0,0%	0,05%	951	-1,6%	0,79
GODIASCO	16	8,2%	0,74%	1.347	-1,8%	1,11
GOLFERENZO	2	-50,0%	0,09%	868	-2,3%	0,72
LIRIO	1	0,0%	0,05%	854	-1,9%	0,71
MENCONICO	1	106,0%	0,05%	837	-2,1%	0,69
MEZZANINO	0	-100,0%	0,00%	948	-1,6%	0,78
MONTALTO PAVESE	4	-	0,20%	881	-1,8%	0,73
MONTEBELLO BATTAGLIA	9	28,6%	0,43%	937	-1,6%	0,77
MONTECALVO VERSIGLIA	1	0,0%	0,05%	901	-1,7%	0,74
MONTESCANO	3	20,0%	0,14%	931	-1,5%	0,77
MONTESEGALE	1	0,0%	0,05%	881	-1,6%	0,73
MONTU BECCARIA	7	-42,3%	0,33%	978	-1,5%	0,81
MORNICO LOSANA	0	-100,0%	0,00%	899	-1,7%	0,74
OLIVA GESSI	2	-	0,09%	899	-1,7%	0,74
PANCARANA	1	-50,0%	0,05%	884	-1,9%	0,73
PIETRA DE GIORGI	6	9,1%	0,28%	897	-1,7%	0,74
PINAROLO PO	4	32,7%	0,21%	909	-1,7%	0,75
PIZZALE	3	200,0%	0,14%	826	-2,1%	0,68
PONTE NIZZA	1	-80,0%	0,05%	944	-1,5%	0,78
PORTALBERA	6	50,0%	0,28%	998	-1,2%	0,83

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
REA	1	-50,0%	0,05%	941	-1,6%	0,78
REDAVALLE	2	63,9%	0,09%	1.018	-1,1%	0,84
RETORBIDO	6	80,2%	0,28%	947	-1,5%	0,78
RIVANAZZANO	29	36,8%	1,39%	1.415	-1,8%	1,17
ROBECCO PAVESE	0	-100,0%	0,00%	909	-1,7%	0,75
ROCCA DE GIORGI	0	-	0,00%	960	-1,3%	0,79
ROCCA SUSELLA	0	-100,0%	0,00%	901	-1,6%	0,74
ROMAGNESE	6	78,6%	0,27%	849	-1,8%	0,70
ROVESCALA	3	150,0%	0,12%	932	-1,5%	0,77
RUINO	1	-33,3%	0,05%	861	-1,9%	0,71
SAN CIPRIANO PO	0	-100,0%	0,00%	933	-1,5%	0,77
SAN DAMIANO AL COLLE	1	-83,3%	0,03%	943	-1,5%	0,78
SANTA GIULETTA	3	-	0,14%	971	-1,3%	0,80
S.MARGHERITA STAFFORA	1	-58,9%	0,07%	833	-2,0%	0,69
S.MARIA DELLA VERSA	6	161,3%	0,27%	998	-1,3%	0,83
SILVANO PIETRA	2	-50,0%	0,09%	852	-1,9%	0,70
STRADELLA	45	-44,2%	2,16%	1.389	-3,0%	1,15
TORRAZZA COSTE	4	-30,0%	0,17%	937	-1,6%	0,77
TORRICELLA VERZATE	0	-100,0%	0,00%	971	-1,3%	0,80
VAL DI NIZZA	4	36,7%	0,19%	872	-1,9%	0,72
VALVERDE	0	-100,0%	0,00%	872	-1,9%	0,72
VARZI	13	-47,2%	0,62%	962	-1,5%	0,80
VERRETTO	0	-	0,00%	886	-1,9%	0,73
VERRUA PO	8	118,0%	0,38%	948	-1,6%	0,78
VOGHERA	163	-11,9%	7,75%	1.245	-2,8%	1,03
VOLPARA	2	-	0,09%	901	-1,7%	0,74
ZAVATTARELLO	0	-100,0%	0,00%	917	-1,5%	0,76
ZENEVREDO	1	-50,0%	0,05%	963	-1,5%	0,80
<b>Oltrepò</b>	<b>510</b>	<b>-13,0%</b>	<b>24,20%</b>	<b>1.093</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,90</b>

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

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
ALBUZZANO	10	-47,4%	0,47%	1.031	-1,0%	0,85
BADIA PAVESE	2	0,0%	0,09%	903	-1,7%	0,75
BASCAPE	0	-100,0%	0,00%	1.047	-0,9%	0,87
BATTUDA	2	0,0%	0,07%	1.059	-0,9%	0,88
BELGIOIOSO	21	58,1%	0,98%	1.072	-0,9%	0,89
BEREGUARDO	9	-10,0%	0,43%	1.212	-0,9%	1,00
BORGARELLO	8	-30,6%	0,39%	1.329	-1,6%	1,10
BORNASCO	7	-40,9%	0,31%	1.100	-0,6%	0,91
CARBONARA AL TICINO	5	-37,5%	0,24%	943	-1,5%	0,78
CURA CARPIGNANO	32	-12,0%	1,52%	1.158	-1,5%	0,96
CASORATE PRIMO	36	41,2%	1,71%	1.553	-1,9%	1,28
CAVA MANARA	25	-30,5%	1,20%	1.281	-1,0%	1,06
CERANOVA	11	-56,0%	0,52%	951	-1,6%	0,79
CERTOSA DI PAVIA	28	-19,3%	1,34%	1.151	-2,0%	0,95
CHIGNOLO PO	10	-44,4%	0,47%	1.053	-0,6%	0,87
COPIANO	2	-52,0%	0,09%	979	-1,3%	0,81
CORTEOLONA	3	-14,3%	0,14%	955	-1,3%	0,79
COSTA DEI NOBILI	1	-	0,02%	963	-1,3%	0,80
FILIGHERA	3	400,0%	0,12%	963	-1,3%	0,80
GENZONE	0	-100,0%	0,00%	1.017	-1,1%	0,84
GERENZAGO	5	28,6%	0,21%	1.017	-1,1%	0,84
GIUSSAGO	23	70,4%	1,09%	1.051	-0,9%	0,87
SIZIANO	23	-5,4%	1,10%	1.666	-2,4%	1,38
INVERNO E MONTELEONE	4	-33,3%	0,19%	1.017	-1,1%	0,84
LANDRIANO	26	-20,0%	1,23%	1.591	-2,3%	1,32
LARDIRAGO	4	14,3%	0,19%	963	-1,4%	0,80
LINAROLO	8	-15,8%	0,38%	1.023	-1,2%	0,85
MAGHERNO	10	-48,4%	0,45%	946	-1,7%	0,78
MARCIGNAGO	13	56,3%	0,59%	1.086	-0,8%	0,90
MARZANO	8	-21,1%	0,36%	951	-1,6%	0,79
MEZZANA RABATTONI	0	-	0,00%	888	-1,8%	0,73
MIRADOLE TERME	13	61,5%	0,61%	1.103	-0,5%	0,91
MONTICELLI PAVESE	1	-75,0%	0,05%	903	-1,7%	0,75
PIEVE PORTO MORONE	11	83,3%	0,52%	933	-1,5%	0,77
ROGNANO	4	-0,8%	0,17%	963	-1,5%	0,80
RONCARO	9	6,3%	0,40%	878	-2,0%	0,73
SAN GENESIO ED UNITI	12	-59,3%	0,55%	1.334	-1,4%	1,10
SAN MARTINO SICCOMARIO	33	-29,3%	1,54%	1.169	-2,1%	0,97
S. CRISTINA E BISSONE	4	-55,6%	0,19%	882	-1,9%	0,73
S. ALESSIO CON VIALONE	6	-50,0%	0,28%	951	-1,6%	0,79
TRAVACO SICCOMARIO	13	-50,4%	0,63%	1.038	-1,5%	0,86
SAN ZENONE AL PO	2	-5,4%	0,07%	903	-1,7%	0,75
SOMMO	2	44,9%	0,09%	939	-1,7%	0,78
SPESSA	2	-25,0%	0,07%	903	-1,7%	0,75
TORRE D'ARESE	3	-16,7%	0,12%	951	-1,6%	0,79
TORRE DEI NEGRI	0	-100,0%	0,00%	998	-1,1%	0,83
TORRE D'ISOLA	18	74,0%	0,85%	1.279	-1,2%	1,06
TORREVECCHIA PIA	7	-58,0%	0,31%	1.293	-1,6%	1,07

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
TRIVOLZIO	14	-13,8%	0,66%	1.053	-0,9%	0,87
TROVO	7	233,0%	0,32%	1.059	-0,9%	0,88
VALLE SALIMBENE	5	-48,0%	0,25%	1.037	-1,1%	0,86
VELLEZZO BELLINI	14	-41,9%	0,66%	1.156	-0,9%	0,96
VIDIGULFO	38	37,6%	1,80%	1.223	-1,1%	1,01
VILLANOVA D'ARDENGGHI	1	0,0%	0,05%	931	-1,7%	0,77
VILLANTERIO	14	-0,8%	0,66%	1.110	-0,7%	0,92
VISTARINO	1	-83,3%	0,05%	946	-1,7%	0,78
ZECCONE	6	140,0%	0,28%	1.231	-0,6%	1,02
ZERBO	0	-	0,00%	903	-1,7%	0,75
ZERBOLO	13	32,5%	0,63%	911	-1,5%	0,75
ZINASCO	7	-48,1%	0,33%	931	-1,7%	0,77
<b>Pavese</b>	<b>592</b>	<b>-16,6%</b>	<b>28,09%</b>	<b>1.148</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,95</b>





## 4 Mercato del comune di Pavia

Nella città di Pavia il numero di transazioni nel primo semestre 2013 è stato pari a 416 unità, sostanzialmente stabile rispetto al primo semestre 2012, -1,3%. La media delle quotazioni risulta in calo rispetto alle rilevazioni del semestre precedente (secondo semestre 2012) -2,7%, attestandosi a 2.048 €/m<sup>2</sup>.

Come in precedenza, per fornire una migliore lettura dei dati del mercato, le zone OMI sono state raggruppate in macroaree omogenee. In ambito comunale, quindi, si sono aggregate le 19 zone OMI in 5 macroaree: il centro storico (aggregazione delle zone OMI B01, B02 e B03); il semicentro (C01, C02 e C03) e la periferia suddivisa in est (D05, D06, E03 e R03), ovest (D02, D03, D04, E02, R01 e R02) e sud (D01, E01 e R04).

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Pavia

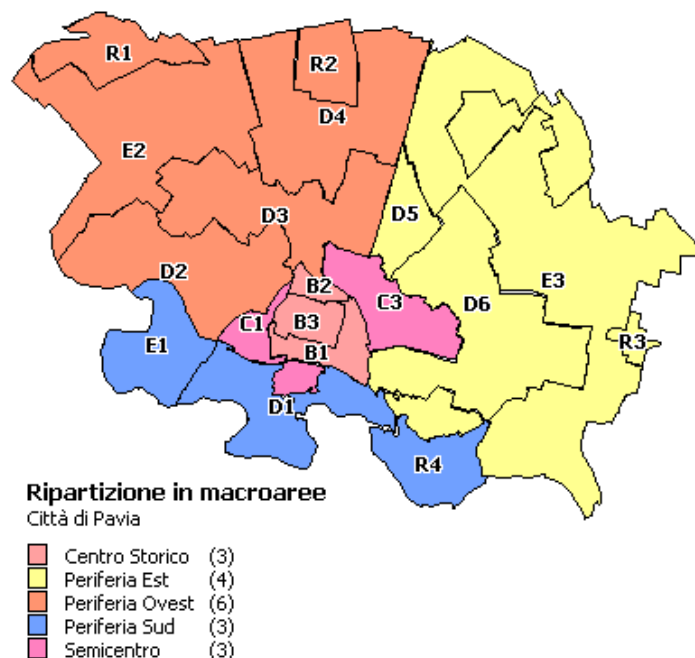


Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di [Nome comune]

Macroaree urbane	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
Centro Storico	125	7,0%	30,07%	2.940	-3,4%	1,44
Semicentro	111	13,1%	26,74%	1.828	-3,1%	0,89
Periferia Est	74	-24,9%	17,88%	1.586	-2,6%	0,77
Periferia Ovest	98	3,8%	23,63%	1.700	-1,1%	0,83
Periferia Sud	7	-44,0%	1,68%	1.815	-1,4%	0,89
<b>Pavia</b>	<b>416</b>	<b>-1,3%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.048*</b>	<b>-2,7%</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).

Il numero di transazioni normalizzato è in aumento nelle macroarea Semicentro (+13,1%), Centro Storico (+7,0%) e Periferia Ovest (+3,8%) mentre risulta in forte contrazione nelle macroaree Periferia sud (-44,0%) e Periferia Est (-24,9%).

Nella Figura 9 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN che evidenzia in rosso scuro le zone OMI del comune di Pavia che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni.

In una città monocentrica come Pavia le quotazioni massime si trovano in centro e gradualmente diminuiscono andando verso le periferie. Tale fenomeno è desumibile dalla Figura 10 che riporta la distribuzione dei differenziali di zona delle quotazioni.



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

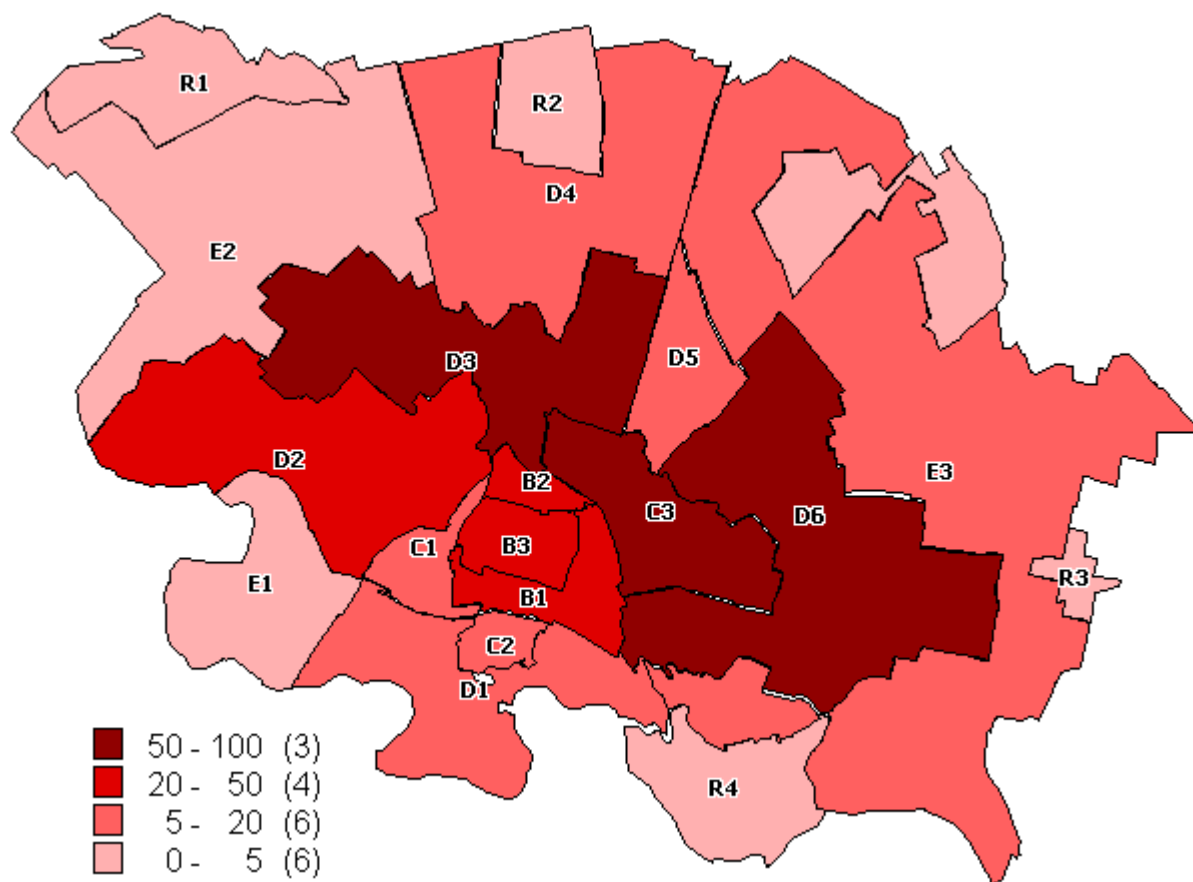


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013

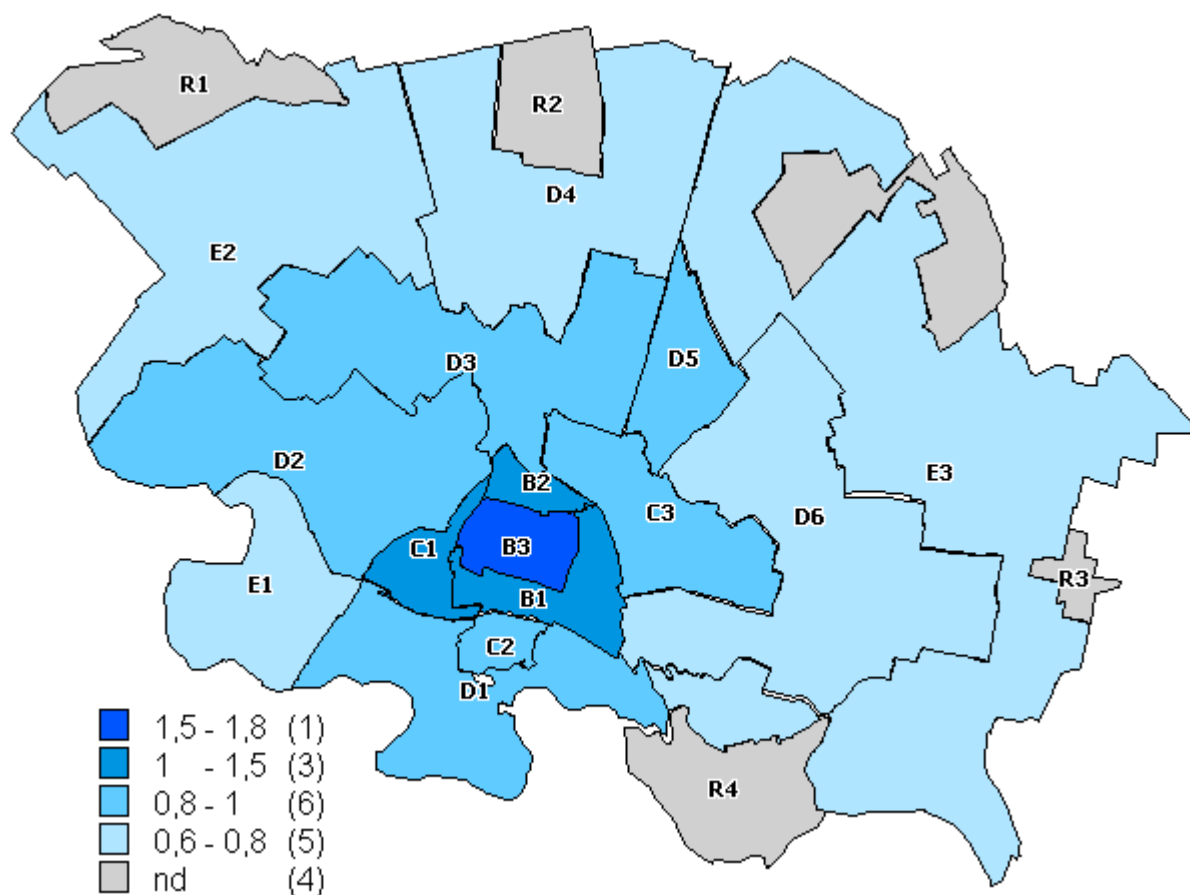




Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	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
B1	Lungo Ticino Via Volta/C.so Garibaldi Via Foscolo Scopoli	30	-33,2%	7,09%	2.613	-2,3%	1,28
B2	Via N.Sauro XI Febbraio P.zza S.Pietro In Ciel Di Oro	48	220,0%	11,53%	2.383	-9,6%	1,16
B3	Centro Storico (Cavour Str. Nuova Volta)	48	-17,5%	11,46%	3.338	-2,6%	1,63
<b>Centro Storico</b>		<b>125</b>	<b>7,0%</b>	<b>30,07%</b>	<b>2.940</b>	<b>-3,4%</b>	<b>1,44</b>

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico

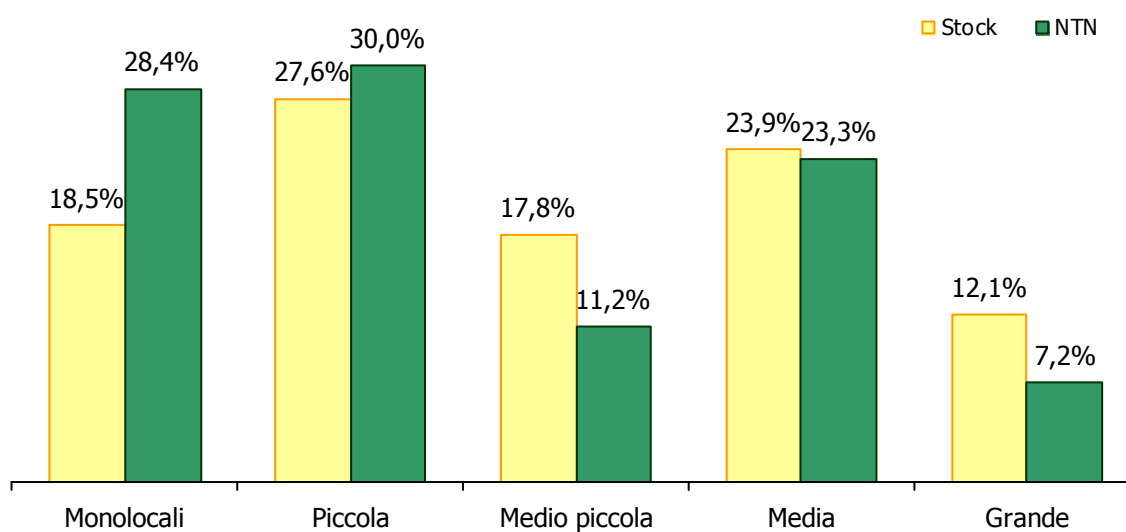


Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro

Zona OMI	Denominazione	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
C1	Quartiere Ticinello Stazione F.S.	16	-23,8%	3,92%	2.163	-2,3%	1,06
C2	Borgo Ticino Cens. Pavia Citta	11	-9,8%	2,60%	1.785	-6,4%	0,87
C3	Via Tass/Ferrini/V.Le Campari/Via Vernavolav.Le Sicilia Quartieri: Citta Giardino S. Giovannino Dogana	84	29,5%	20,22%	1.713	-2,8%	0,84
<b>Semicentro</b>		<b>111</b>	<b>13,1%</b>	<b>26,74%</b>	<b>1.828</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,89</b>

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

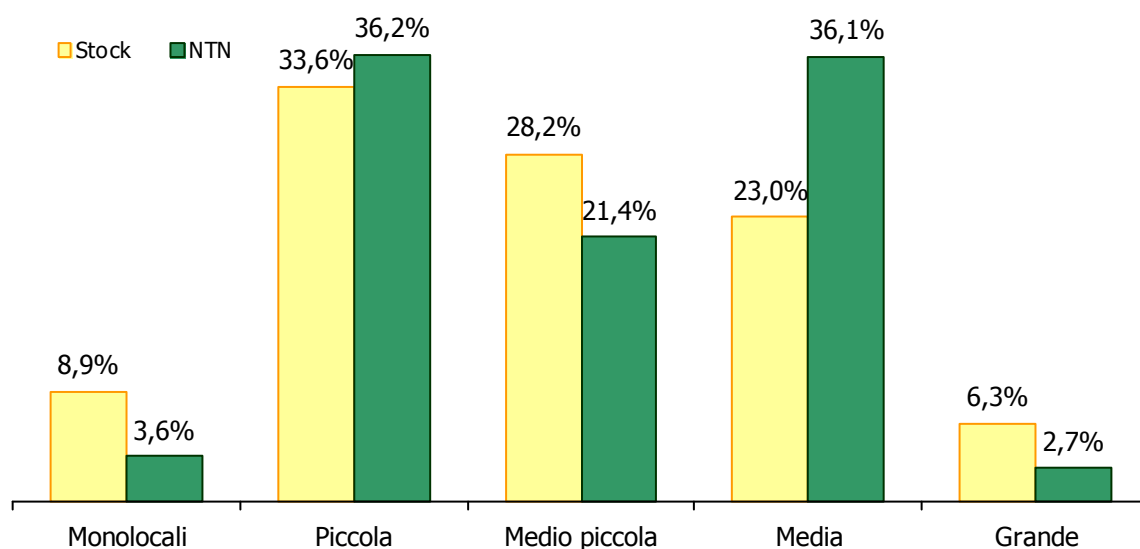




Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	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
D5	Vie: Torretta Vigentina Ferrini Fasolo Ladirago/Campo Coni/Dosso Verde	14	-37,2%	3,24%	1.655	-5,4%	0,81
D6	S. Spirito Vallone Crosione Montebolone S.Pietro	56	-26,5%	13,44%	1.579	-1,8%	0,77
E3	Fraz.ne Ca Della Terra/Trovamala Fossarmato/Scarpone	5	226,8%	1,20%	1.425	-1,7%	0,70
R3	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%			
<b>Periferia Est</b>		<b>74</b>	<b>-24,9%</b>	<b>17,88%</b>	<b>1.586</b>	<b>-2,6%</b>	<b>0,77</b>

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est

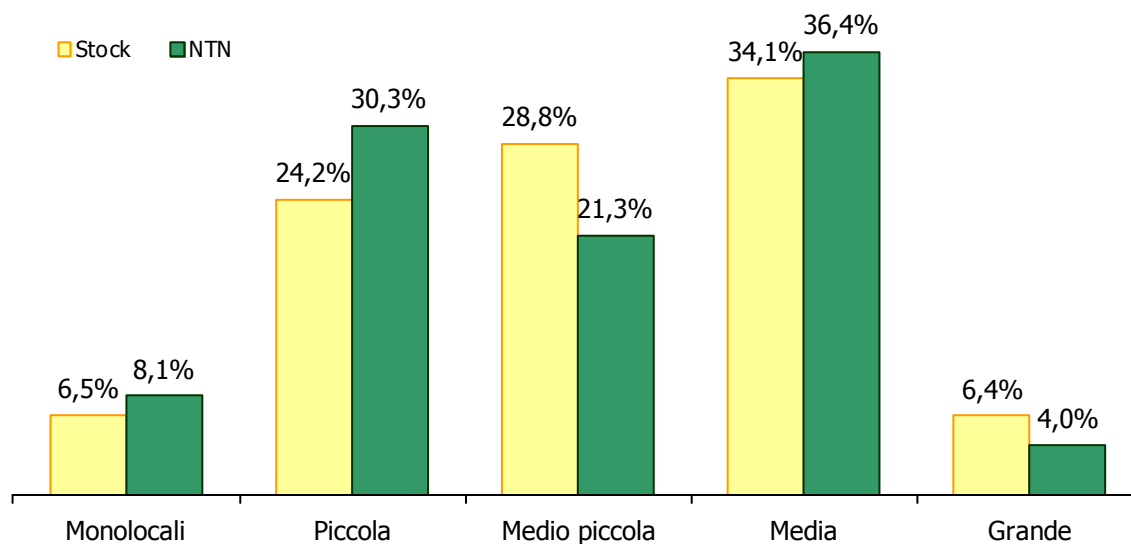




Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	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
D1	Borgo Ticino Cens. Pavia CC.SS.	7	-44,0%	1,68%	1.819	-1,4%	0,89
E1	C.na Bosco Grande Rottino Vecchio e Nuovo	0		0,00%	1.525	-1,6%	0,74
R4	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%			
<b>Periferia Sud</b>		<b>7</b>	<b>-44,0%</b>	<b>1,68%</b>	<b>1.815</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,89</b>

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud

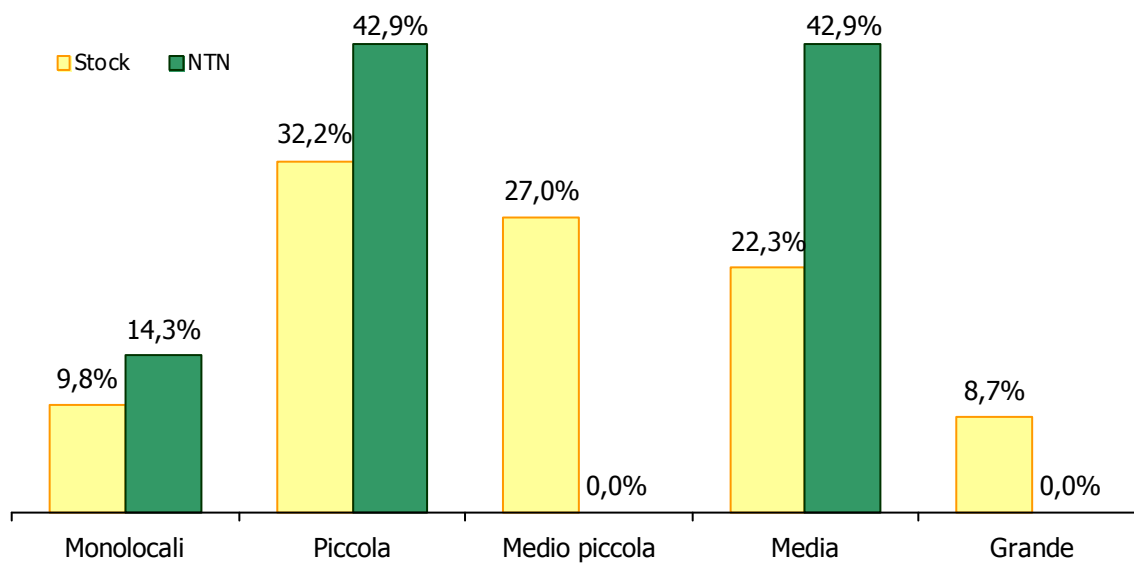


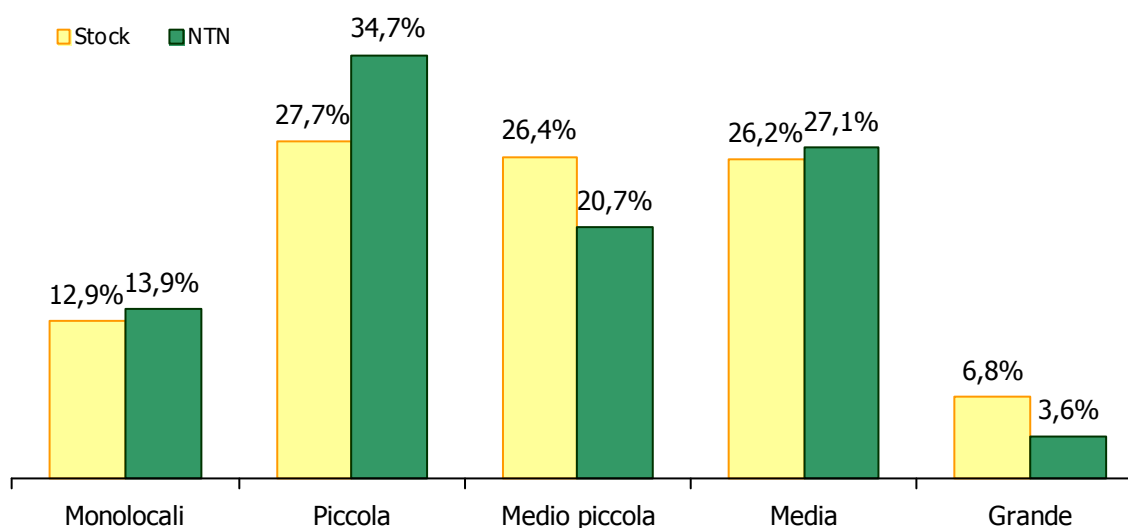




Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	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
D2	Sora/S. Lanfranco/Ponte Di Pietra/Zona Policlinico/Cascina Pelizza	36	-6,9%	8,61%	1.705	-1,4%	0,83
D3	Cravino/Neca Necchi/Olevano/Bordoncina	55	10,7%	13,09%	1.765	0,9%	0,86
D4	Mirabello Scala	8	33,3%	1,92%	1.569	-4,6%	0,77
E2	C.na Sirigari Montebellino	0	-100,0%	0,00%	1.525	-1,6%	0,74
R1	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%			
R2	Zona Agricola Pianeggiante (R.A. N.6)	0		0,00%			
<b>Periferia Ovest</b>		<b>98</b>	<b>3,8%</b>	<b>23,63%</b>	<b>1.700</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,83</b>

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest



## 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

Monocalci	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 .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Pavia.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali .....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 .....	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	7
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Pavia .....	13
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	14
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 .....	14
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico .....	15
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro .....	16
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est.....	17
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud.....	18
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest .....	19

## 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.....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lomellina.....	8
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Oltrepò .....	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pavese .....	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di [Nome comune].....	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico.....	15
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro.....	16
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est.....	17
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud .....	18
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest .....	19