

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

**Settore residenziale**

## CROTONE

a cura dell'Ufficio Provinciale di CROTONE

**Giuliana Longo** (Direttore)

**Giuseppe Gagliardi** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013  
Provincia di **CROTONE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Crotona**  
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.....	7
4	Mercato del comune di Crotona .....	18
5	Note metodologiche .....	26

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Crotona, 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 Crotona.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Calabria con approfondimenti sulla provincia di Crotona 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

La dinamica delle transazioni è analizzata sia su base semestrale (II semestre 2013 a raffronto con il II semestre 2012) che su base annuale (2013 su 2012). Le variazioni delle quotazioni immobiliari vengono, invece, apprezzate in continuità con il semestre precedente.

In continuità con le precedenti edizioni, l'analisi del mercato regionale è distinta fra *capoluoghi* e *non capoluoghi* per meglio cogliere le dinamiche territoriali.

In ambito provinciale l'analisi è aggregata per macroaree rappresentative di caratteristiche orografico-territoriali e socio-economiche analoghe, oltre che essere dettagliata per comune.

Per il comune capoluogo la lettura del mercato residenziale è aggregata per macroaree comunali e dettagliata fino al livello di zona OMI.

## 2 Mercato regionale

Nel II semestre 2013 il mercato immobiliare residenziale calabrese misura una quota pari al 2,82% del mercato nazionale con 5698 transazioni. Rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra un calo del 7,9%, superiore di oltre un punto alla media nazionale che registra una perdita del 6,7%. La disaggregazione del dato fra *capoluoghi* e *non capoluoghi* consente interessanti analisi dinamiche infraprovinciali dei mercati.

In termini assoluti rimane confermata la gerarchia fra i cinque mercati provinciali: Cosenza guida il mercato provinciale complessivo con 2.412 NTN, distanziando Reggio Calabria di quasi il doppio (1.219 NTN); a ridosso segue Catanzaro con 1.021 NTN, in coda il mercati più piccoli di Vibo Valentia e Crotone (588 NTN e 450 NTN).

Centrando l'analisi sui capoluoghi, i rapporti cambiano: Reggio Calabria muove circa il doppio delle transazioni di Catanzaro (465 NTN contro 246 NTN), seguono Cosenza e Crotone non eccessivamente distanziate fra loro (208 NTN contro 172 NTN) e in coda Vibo Valentia con 101 NTN.

In termini di variazioni tendenziali, il mercato provinciale di Crotone registra un calo di transazioni pari a -12%; nel capoluogo il dato si contiene fino al -7,1%, ma nella provincia raggiunge il -14,8%, realizzando il minimo regionale.

Fra le altre province, spicca il dato di Vibo Valentia che, in assoluta controtendenza, complessivamente registra un incremento del numero di transazioni superiore all'11%. L'incremento si realizza in misura ancora maggiore nei centri non capoluogo sulla spinta del dato rilevato nelle principali località turistiche, mentre nel capoluogo si ha comunque un calo di transazioni pari a -3,8%.

In negativo emerge il dato di Reggio Calabria, che perde complessivamente oltre il 18%, con un crollo del capoluogo pari al -25,8%. Contiene bene le perdite il mercato di Cosenza; Cosenza città si colloca persino in controtendenza registrando un incremento di transazioni del 3,1%.

Il mercato provinciale di Catanzaro registra invece un calo a due cifre pari a -12,7%, che si riduce al -7% nel capoluogo.

La tabelle che segue consente ulteriori analisi

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
Catanzaro	1.021	-12,7%	0,51%	246	-7,0%	0,37%	775	-14,3%	0,57%
Cosenza	2.412	-2,7%	1,19%	208	3,1%	0,32%	2.203	-3,2%	1,62%
<b>Crotone</b>	<b>450</b>	<b>-12,0%</b>	<b>0,22%</b>	<b>172</b>	<b>-7,1%</b>	<b>0,26%</b>	<b>278</b>	<b>-14,8%</b>	<b>0,20%</b>
Reggio Calabria	1.219	-18,4%	0,60%	465	-25,8%	0,71%	753	-13,0%	0,55%
Vibo Valentia	588	11,3%	0,29%	101	-3,8%	0,15%	487	15,0%	0,36%
<b>Totale Calabria</b>	<b>5.689</b>	<b>-7,9%</b>	<b>2,82%</b>	<b>1.192</b>	<b>-13,8%</b>	<b>1,81%</b>	<b>4.497</b>	<b>-6,2%</b>	<b>3,30%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>201.895</b>	<b>-6,7%</b>	<b>100%</b>	<b>65.728</b>	<b>-4,7%</b>	<b>100%</b>	<b>136.167</b>	<b>-7,6%</b>	<b>100%</b>

Le quotazioni regionali registrano un calo medio del -2,4%; la variazione maggiore si rileva nella provincia di Cosenza (dato omogeneo fra capoluogo e centri non capoluogo), mentre le quotazioni di Crotone e Vibo Valentia rimangono sostanzialmente stabili. In calo le quotazioni delle province di Reggio Calabria e Catanzaro che cedono principalmente nei capoluoghi.



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)
Catanzaro	793	-1,3%	160,3	1.066	-2,3%	133,5	732	-1,0%	171,3
Cosenza	717	-4,3%	147,2	957	-4,4%	101,8	699	-4,3%	154,2
<b>Crotone</b>	<b>697</b>	<b>-0,1%</b>	<b>147,1</b>	<b>1.026</b>	<b>-0,4%</b>	<b>134,2</b>	<b>589</b>	<b>0,0%</b>	<b>155,6</b>
Reggio Calabria	698	-1,8%	121,9	940	-3,4%	126,6	606	-0,9%	119,3
Vibo Valentia	576	0,0%	141,6	825	0,0%	127,9	530	0,0%	146,2
<b>Calabria</b>	<b>712</b>	<b>-2,4%</b>	<b>141,6</b>	<b>970</b>	<b>-2,7%</b>	<b>124,3</b>	<b>660</b>	<b>-2,3%</b>	<b>147,7</b>

L'analisi su base annua riassume un calo medio nazionale delle transazioni del -9,2%, che disaggregato evidenzia una maggiore tenuta dei capoluoghi (-6,7% contro -10,5%).

In Calabria la dinamica si inverte: i capoluoghi nel loro insieme perdono oltre il -20%, mentre i centri non capoluogo perdono meno della media nazionale. In questo senso fa eccezione provincia di Crotone, dove il dato è piuttosto omogeneo e non molto distante dalla media nazionale. Unico segno positivo quello dei centri non capoluogo della provincia di Vibo Valentia, dove alcune località mostrano valori di NTN superiori o prossimi al capoluogo.

L'intensità del mercato (indice IMI) è ovunque più bassa della media nazionale; come è logico attendersi, i capoluoghi sono mediamente più dinamici che i centri non capoluogo. Si evidenzia il dato di Crotone capoluogo che nel 2013, pur in contesto di calo di transazioni, risulta essere quello più dinamico fra i capoluoghi calabresi.

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

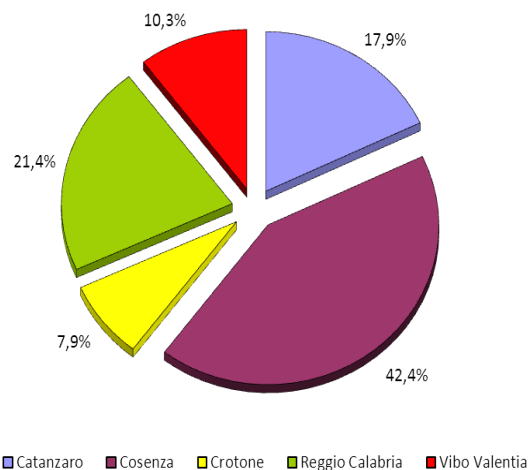
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Catanzaro	2.017	-12,6%	0,79%	497	-9,9%	1,08%	1.520	-13,4%	0,73%
Cosenza	4.604	-7,9%	0,90%	429	-9,7%	1,21%	4.175	-7,8%	0,88%
<b>Crotone</b>	<b>859</b>	<b>-10,2%</b>	<b>0,76%</b>	<b>339</b>	<b>-10,6%</b>	<b>1,22%</b>	<b>519</b>	<b>-10,4%</b>	<b>0,61%</b>
Reggio Calabria	2.453	-21,0%	0,69%	983	-30,5%	1,00%	1.470	-13,0%	0,57%
Vibo Valentia	1.059	-2,0%	0,88%	192	-21,0%	1,02%	866	3,6%	0,85%
<b>Totale Calabria</b>	<b>10.991</b>	<b>-11,7%</b>	<b>0,81%</b>	<b>2.441</b>	<b>-20,3%</b>	<b>1,08%</b>	<b>8.550</b>	<b>-8,9%</b>	<b>0,76%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>406.928</b>	<b>-9,2%</b>	<b>1,20%</b>	<b>134.542</b>	<b>-6,7%</b>	<b>1,45%</b>	<b>272.386</b>	<b>-10,5%</b>	<b>1,10%</b>

La figura che segue ben rappresenta la distribuzione del NTN relativo al II semestre 2013 fra le varie province calabresi.





Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Calabria per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi

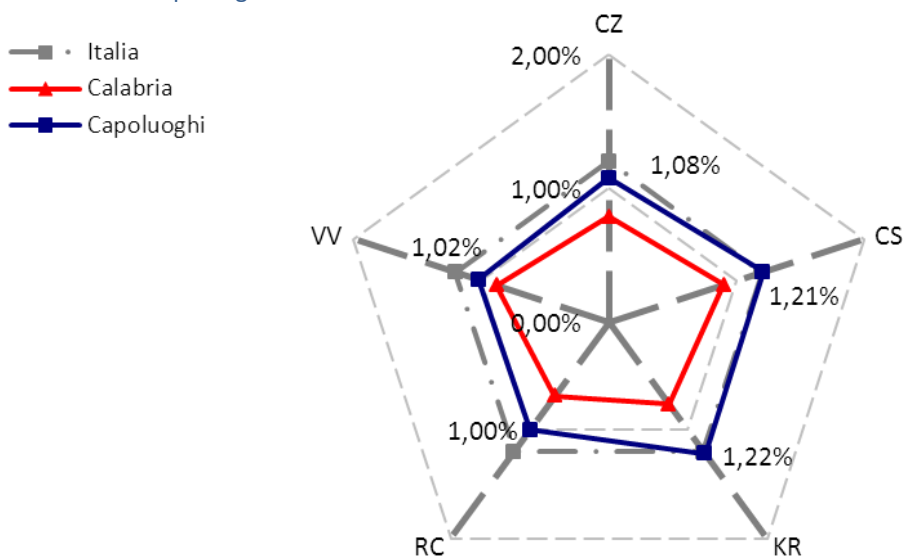
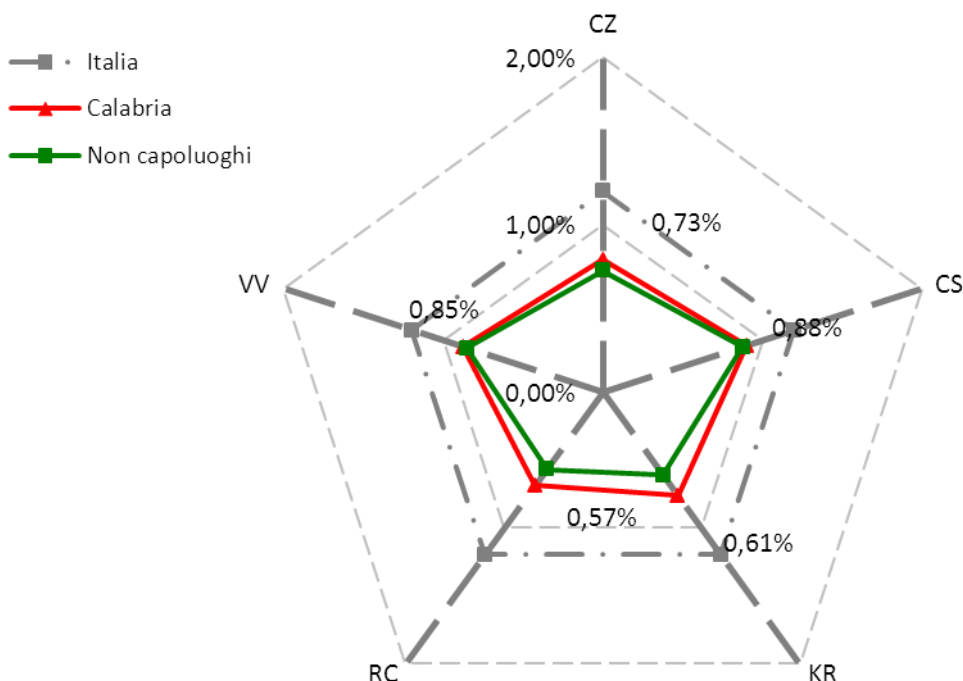




Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



Le figure che seguono bene illustrano le serie storiche del NTN e dell'IMI a partire dal 2004. Nella prima si evidenzia il progressivo calo delle transazioni a semestri alterni, ben distinto fra capoluoghi e non capoluoghi.

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

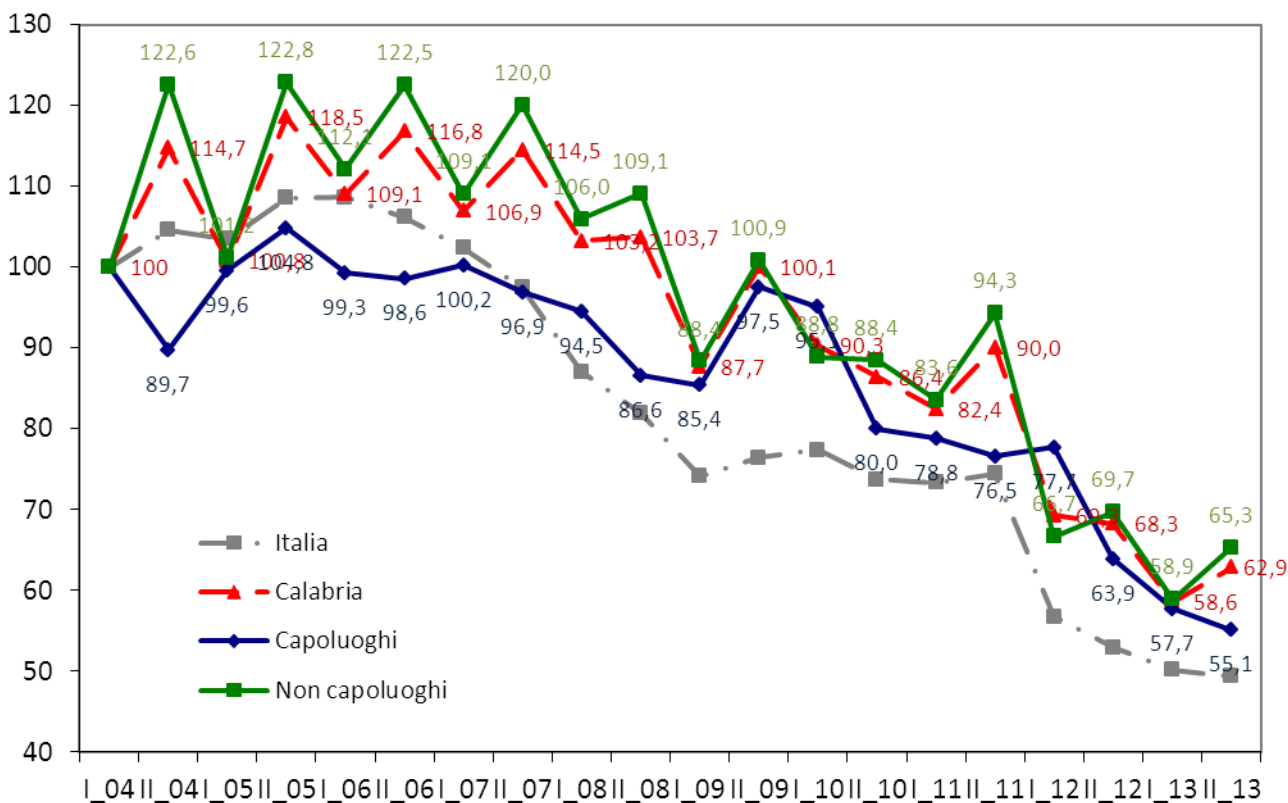
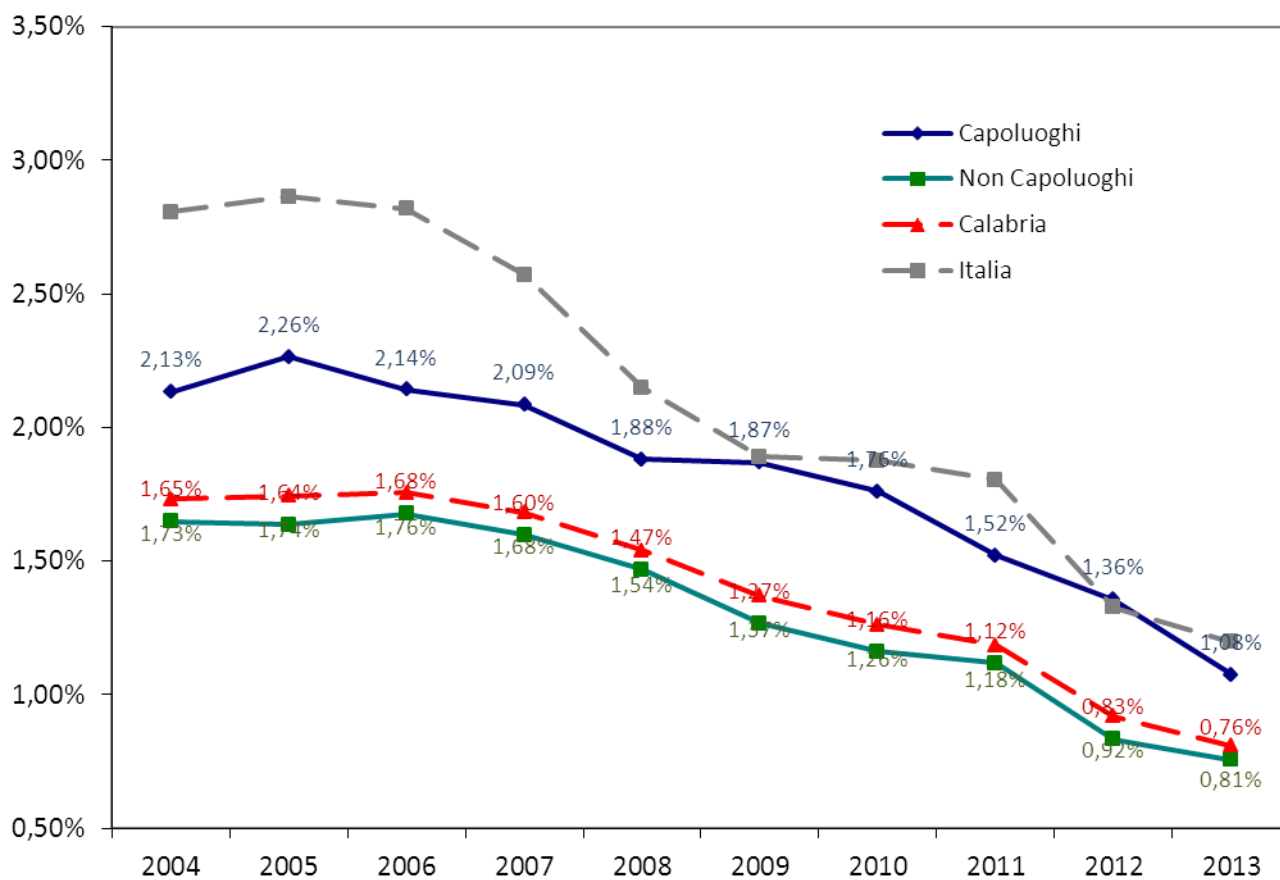




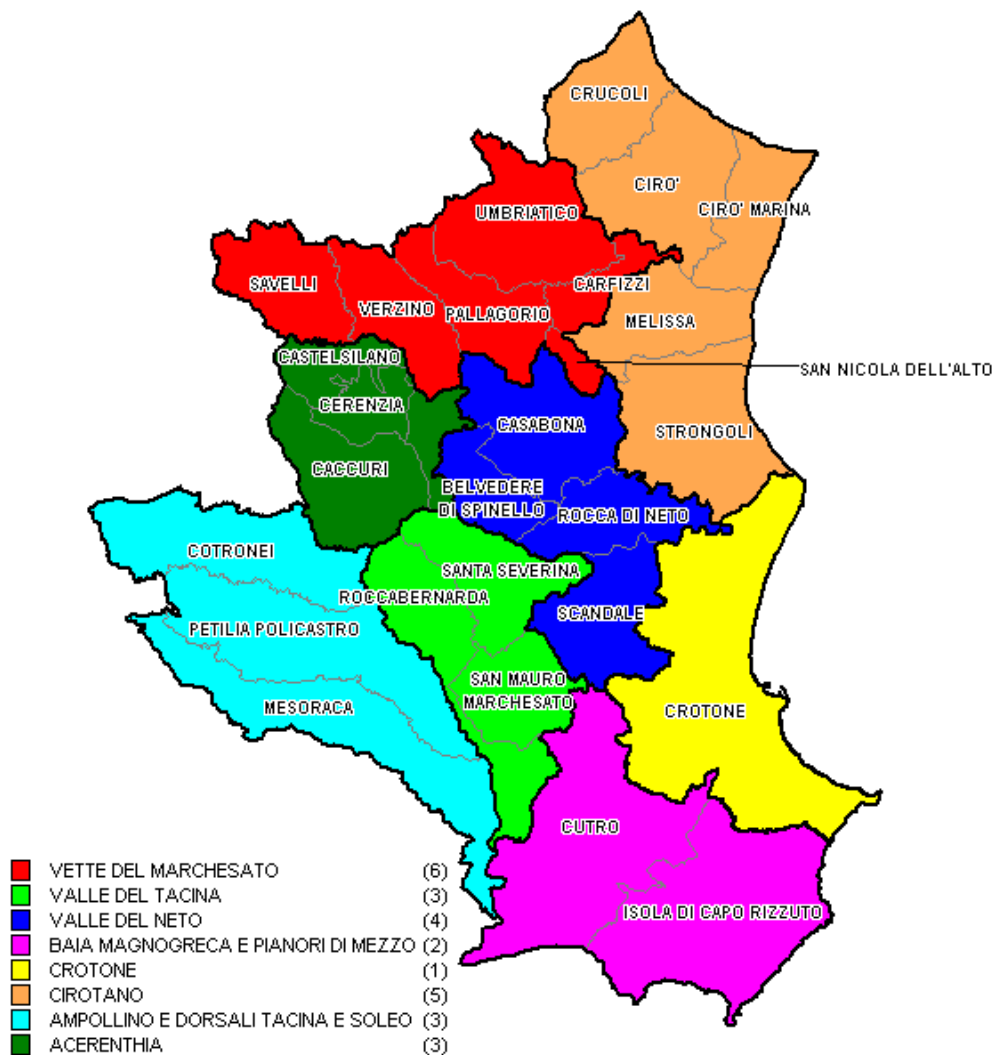
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato provinciale

Ai fini dell'analisi del mercato provinciale di Crotone, il territorio è stato suddiviso in 8 macroaree: Acerentha, Ampollino e dorsali Tacina e Soleo, Baia magnogreca e pianori di mezzo, Cirotano, Crotone, Valle del Neto, Valle del Tacina, Vette del Marchesato (Figura 3).

Figura 6: Macroaree provinciali Crotone



Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni in cui risulta omogeneo l'apprezzamento del mercato immobiliare per le principali tipologie edilizie valorizzate nell'OMI, seppure con oscillazioni rispetto a valori minimi (comune "bottom location" di raggruppamento) e valori massimi (comune "top location" di raggruppamento).

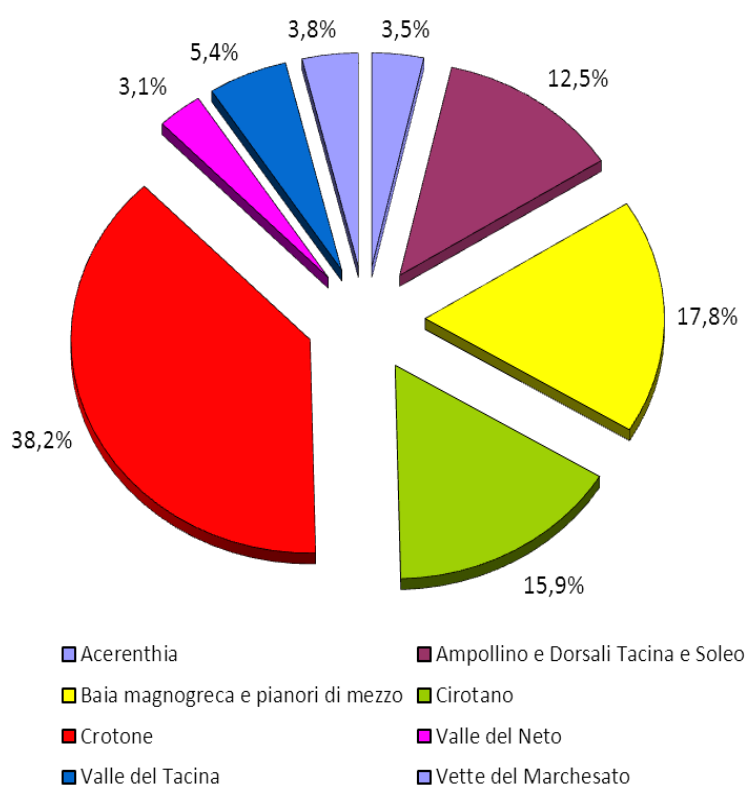
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Acerenthia	16	147,5%	3,49%	504	0,0%	139,1
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	56	-15,2%	12,44%	480	0,0%	142,5
Baia magnogreca e pianori di mezzo	80	-16,9%	17,75%	765	0,0%	175,8
Cirotano	72	-41,7%	15,90%	624	0,0%	153,8
Crotone	172	-7,1%	38,12%	1.026	-0,4%	134,2
Valle del Neto	14	-18,1%	3,06%	503	0,0%	150,8
Valle del Tacina	24	223,9%	5,36%	451	0,0%	145,8
Vette del Marchesato	17	54,5%	3,78%	407	0,0%	129,2
<b>Provincia di Crotone</b>	<b>450</b>	<b>-12,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>697</b>	<b>-0,1%</b>	<b>147,1</b>

Il numero di 450 NTN realizzati nel II semestre 2013 costituisce un minimo rispetto alla serie storica dei semestri omologhi; unito al dato del I semestre (409 NTN) che già rappresentava un minimo assoluto, qualifica il 2013 come minimo annuale storico dell'intera provincia a partire dal 2004 con 859 NTN.

Come già rilevato, il dato non si distribuisce in maniera uniforme sul territorio. La lettura delle variazioni rispetto al II semestre 2012 evidenzia come il calo sia dovuto principalmente al venir meno dell'apporto del comprensorio Cirotano che ha sempre rappresentato il secondo mercato infraprovinciale (si registrano esattamente 51 NTN in meno, ossia pari alla differenza fra gli NTN provinciali complessivi dei due semestri a confronto). Variazioni NTN negative anche per la Baia magnogreca e la macroarea Ampollino (rispettivamente -16 NTN e -10 NTN). I risultati pur straordinari delle macroaree minori non riescono a compensare il dato complessivo.

Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



Analizzando la distribuzione delle transazioni sul territorio provinciale, si evidenzia che anche nel II semestre 2013 il capoluogo Crotonese continua a polarizzare il mercato provinciale con una quota superiore al 38%. Pur riducendo il numero di transazioni, la macroarea Baia magnogreca con il 17,75% diventa il secondo mercato su base semestrale; scavalca infatti il Cirotono che si ferma al 15,90% (nel II semestre 2012 il Cirotono copriva una quota pari al 24%). La macroarea Ampollino si conferma intorno al 12%, le restanti macroaree accrescono le loro quote ma rimangono comunque ai margini (v. Figura 7). Non si rilevano sostanziali variazioni nelle quotazioni, a meno di una leggera flessione su Crotonese.

Nella tabella che segue sono illustrate le variazioni NTN su base annuale e l'IMI conseguito da ciascuna macroarea nel 2013.

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Acerenthia	23	63,6%	0,71%
Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo	104	-8,9%	0,60%
Baia magnogreca e pianori di mezzo	148	-6,0%	0,66%
Cirotono	162	-23,5%	0,72%
Crotonese	339	-10,6%	1,22%
Valle del Neto	23	-30,2%	0,31%
Valle del Tacina	29	24,1%	0,58%
Vette del Marchesato	30	28,3%	0,44%
<b>Provincia di Crotonese</b>	<b>859</b>	<b>-10,3%</b>	<b>0,76%</b>

Si può notare che le variazioni di NTN non mutano di segno, tuttavia sia gli incrementi che le riduzioni assumono nuovi equilibri. L'analisi su base annua conferma un mercato provinciale ripartito sostanzialmente in cinque grandi blocchi:

- il comune capoluogo, che mantiene il suo effetto polarizzante con il 39,5% (339/859)
- il comprensorio litoraneo settentrionale del Cirotono, che si attesta al 18,86% (162/859)
- il comprensorio litoraneo meridionale della Baia magnogreca, che segue da vicino con il 17,18% (148/859)
- il comprensorio naturalistico dell'Ampollino, con il 12,16% (148/859)
- i mercati interni: dall'entroterra del Neto e del Tacina, al Marchesato, fino alle propaggini della Sila cosentina di Acerenthia per una quota complessiva pari al 12,29% (105/859).

Passando all'analisi dell'IMI già si è detto del risultato realizzato di Crotonese: con l'1,22% risulta infatti il più dinamico fra i capoluoghi di provincia della Calabria.

Nelle altre macroaree i valori esposti danno conto della vivacità manifestata dalle macroaree minori, così come delle perdite espresse dai comprensori maggiori rispetto all'anno precedente:

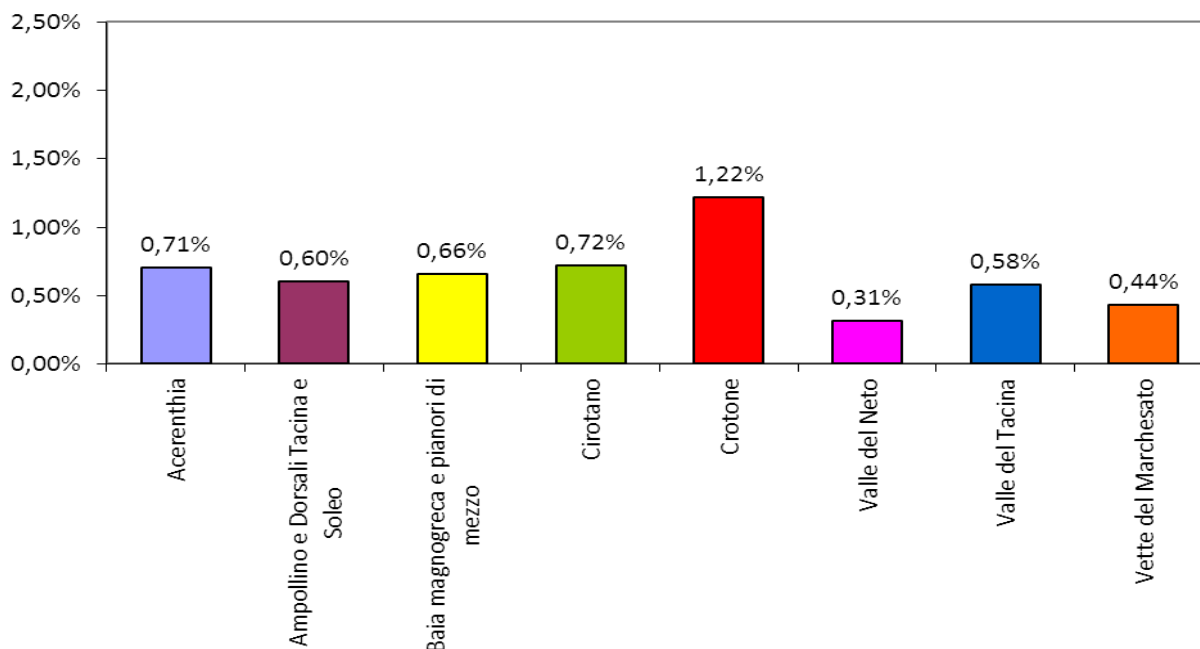
- Acerenthia passa dallo 0,42% del 2012 allo 0,71% del 2013
- la Valle del Tacina passa dallo 0,47% allo 0,58%
- le Vette del Marchesato passano dallo 0,34% allo 0,44%.

di contro:

- il Cirotono passa dallo 0,94% del 2012 allo 0,72% del 2013
- la Baia magnogreca passa dallo 0,70% allo 0,66%
- l'Ampollino e dorsali Tacina e Soleo si conferma allo 0,66%
- la Valle del Neto passa dallo 0,45% allo 0,31%.



Figura 8: IMI 2013 per macroaree provinciali



Analizzando le serie storiche disponibili dal 2004 ad oggi in termini di transazioni, di quotazioni e di intensità del mercato, si possono mettere a confronto le performance del comune capoluogo rispetto a quelle del resto della provincia (Figure 8, 9 e 10).

Dopo il crollo del NTN del 2010-2011, Crotone città prosegue la china con piccoli rimbalzi intorno ai valori minimi storici; i lievi cenni di risalita appaiono solo come riflessi della consueta maggiore vivacità del secondo semestre dell'anno rispetto al primo. Le vette raggiunte in passato sono effetto diretto delle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico, per cui non possono essere certamente riguardate come valori realisticamente rappresentativi di un mercato in salute; altrettanto vero è che i dati non mostrano segni di inversione di tendenza.

Nel resto della provincia la discesa del NTN prosegue inesorabile, il 2011 ha rappresentato solo una frenata nella caduta che è ripresa con il ritmo superiore al 10% annuo sia nel 2012 (-11,9%) che nel 2013 (-10,1%); in un contesto economico-finanziario come quello della provincia di Crotone, questa piccola riduzione di velocità nella discesa non può essere certo letta come un segnale di ripresa del mercato locale.

Le quotazioni di capoluogo e provincia procedono parallelamente su valori pressoché stabili in ragione del calo di transazioni.

La lettura delle serie storiche dell'IMI evidenzia la perdita pressoché costante di intensità del mercato della provincia, a fronte – come è logico attendersi in un mercato polarizzato sul capoluogo - di una maggiore reattività del di Crotone città.

Nelle Figure 11, 12 e 13 il focus su NTN, quotazioni ed IMI si approfondisce fino al livello comunale.

Figura 9: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

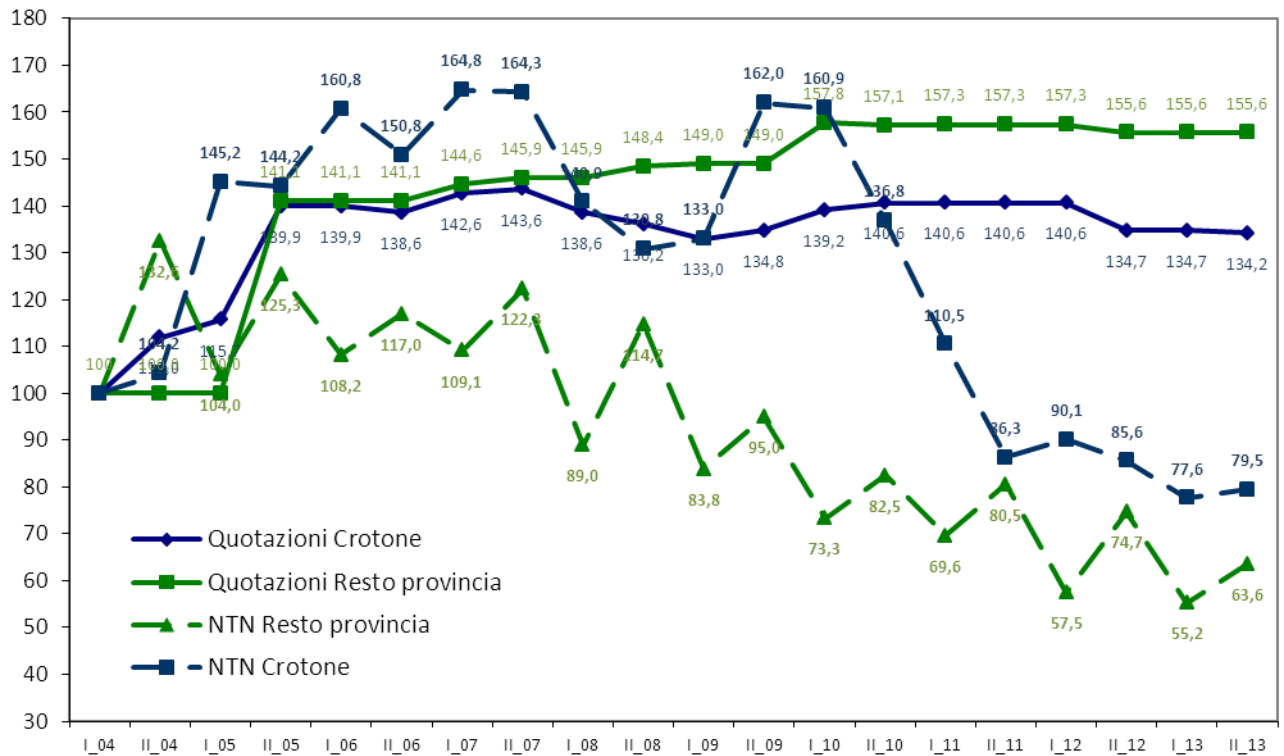


Figura 10: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

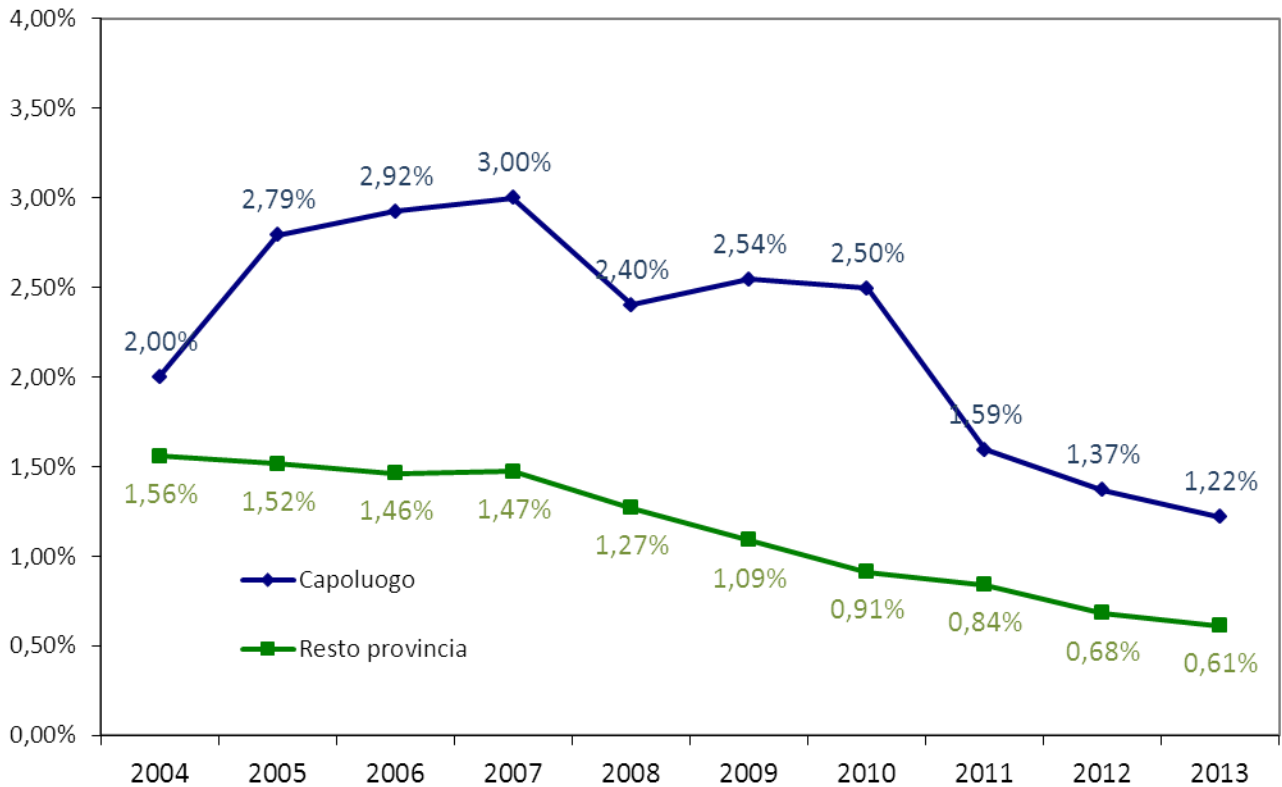






Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

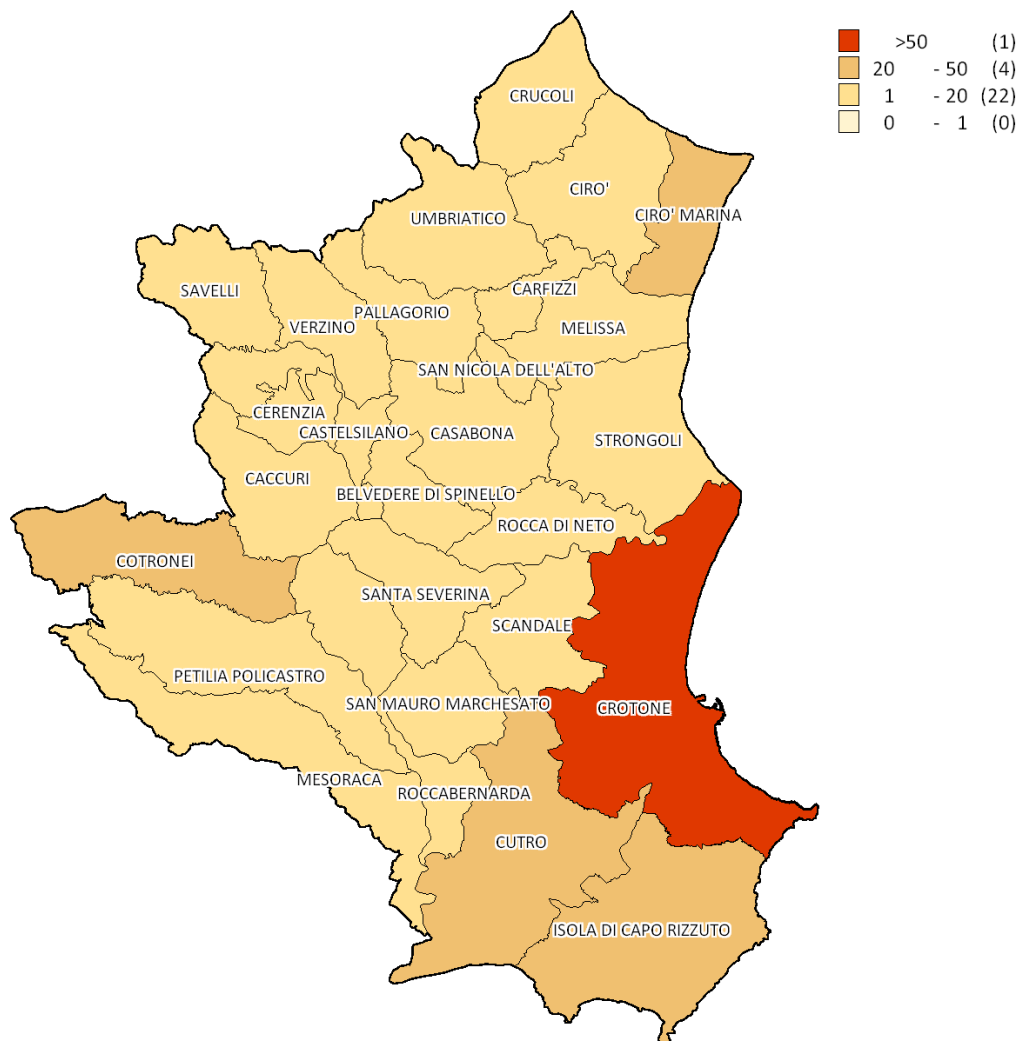




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

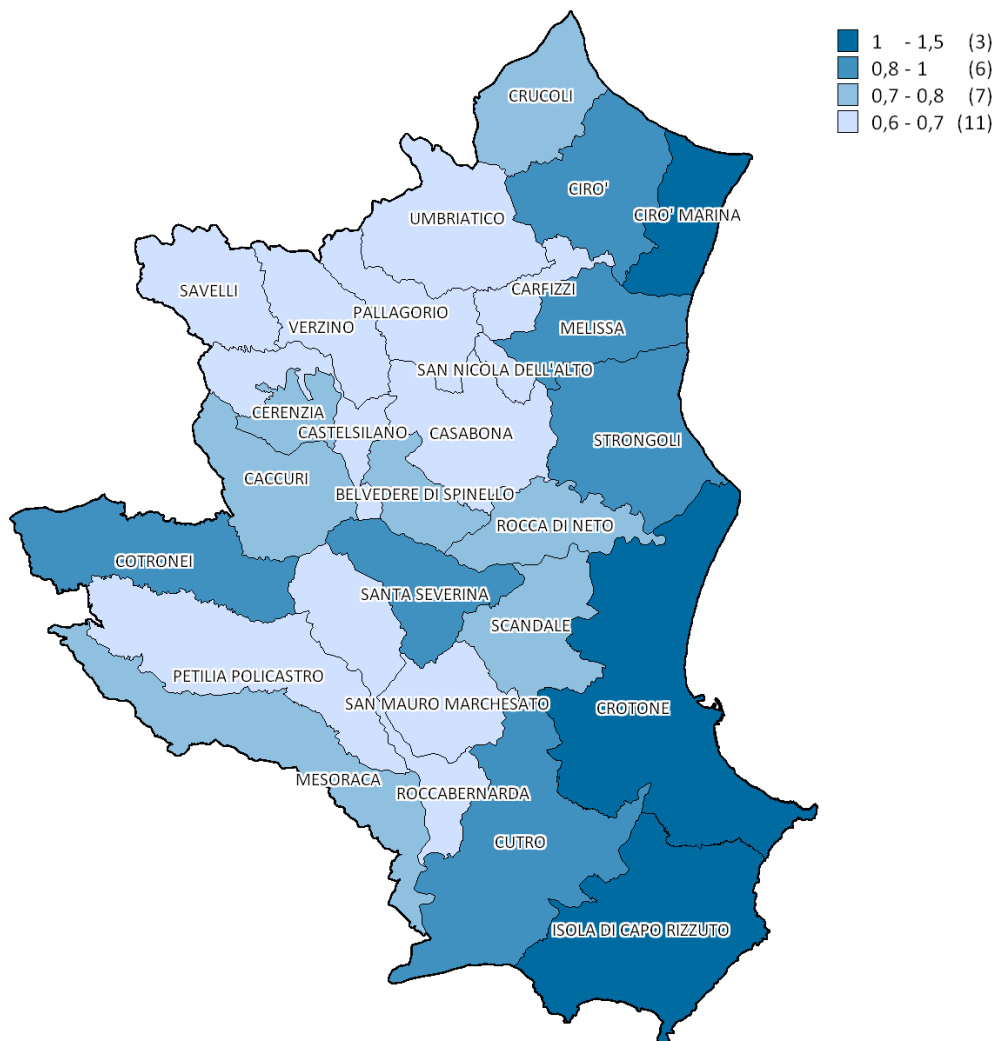




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013

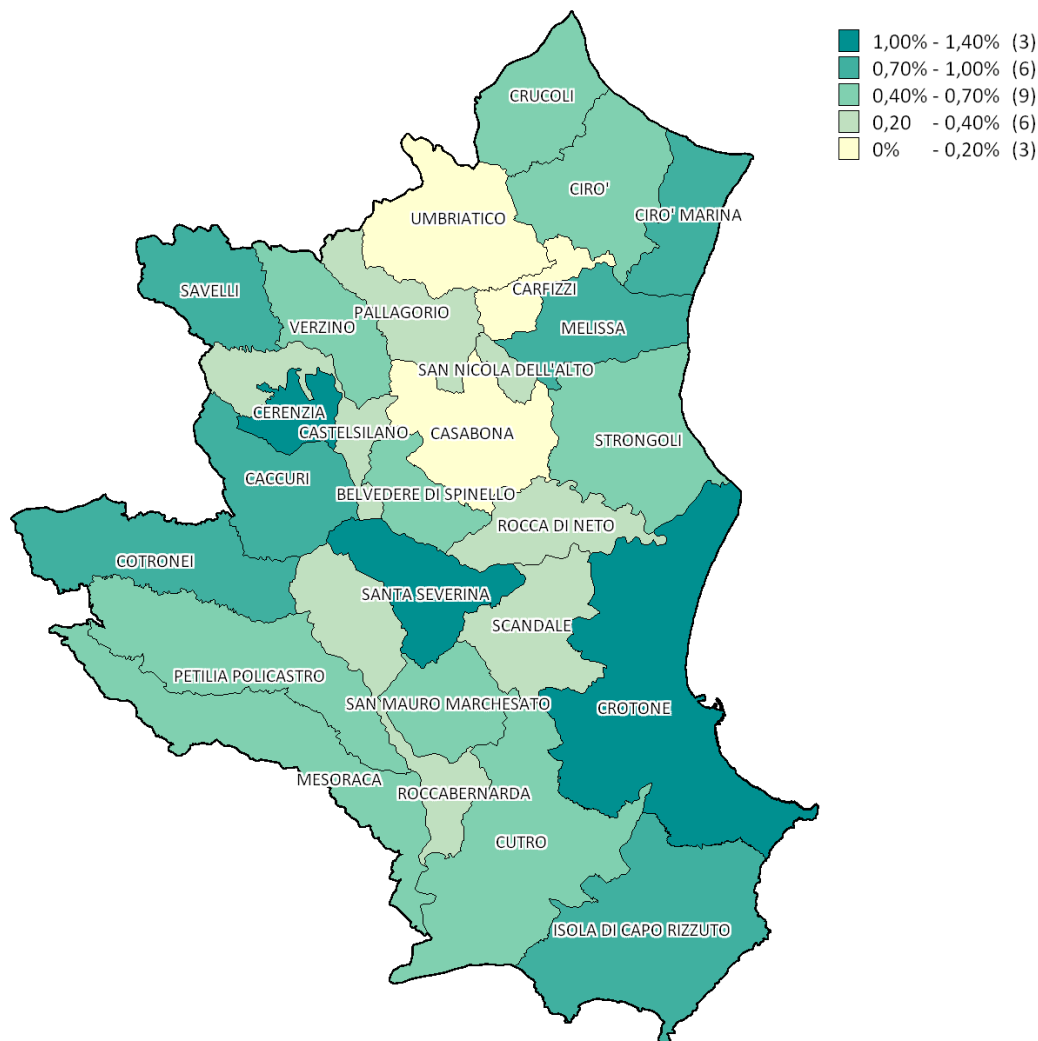


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerenthia

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CACCURI	8	269,7%	1,71%	0,73%	533	0,0%	0,76
CASTELSILANO	3	50,0%	0,67%	0,38%	430	0,0%	0,62
CERENZIA	5	121,2%	1,11%	1,00%	533	0,0%	0,76
<b>Acerenthia</b>	<b>16</b>	<b>147,5%</b>	<b>3,49%</b>	<b>0,71%</b>	<b>504</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,72</b>

Nella macroarea Acerenthia le performance sono tutte positive, in particolare per il comune di Caccuri. Si segnala il dato dell'IMI del comune di Cerenzia, il secondo migliore della provincia, raggiunto con un numero di transazioni non elevato. L'analisi delle serie storiche consente di affermare che, con un NTN pari a 9, il 2013 è stato per Cerenzia l'anno più dinamico in assoluto dal 2004.



Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
COTRONEI	28	-22,2%	6,22%	0,88%	555	0,0%	0,80
MESORACA	14	55,6%	3,11%	0,52%	500	0,0%	0,72
PETILIA POLICASTRO	14	-33,3%	3,11%	0,41%	398	0,0%	0,57
<b>Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo</b>	<b>56</b>	<b>-15,2%</b>	<b>12,44%</b>	<b>0,60%</b>	<b>480</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,69</b>

Perdono significative posizioni Cotronei e Petilia Policastro. In particolare Cotronei, maggiore centro turistico montano e quarto comune della provincia (capoluogo escluso) per quota di NTN, nel confronto fra semestri omologhi passa da 36 NTN a 28 NTN; quest'ultimo dato, unito a quello registratosi nel I semestre 2013, segna il minimo annuale storico di transazioni dal 2004. Anche per Petilia Policastro il 2013 si rivela il peggiore, ma avendo realizzato buoni risultati nel primo semestre, non perde molto rispetto al 2012. Di contro Mesoraca, con un totale annuale di 26 NTN, nel 2013 segna un recupero sia rispetto al 2012 che al 2011.

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magnogreca e pianori di mezzo

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CUTRO	36	-2,2%	7,89%	0,59%	647	0,0%	0,93
ISOLA DI CAPO RIZZUTO	44	-25,7%	9,86%	0,72%	872	0,0%	1,25
<b>Baia magnogreca e pianori di mezzo</b>	<b>80</b>	<b>-16,9%</b>	<b>17,75%</b>	<b>0,66%</b>	<b>765</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,10</b>

Isola di Capo Rizzuto rappresenta, per quota di NTN, il primo comune della provincia dopo Crotone; registra una perdita significativa poiché nel confronto fra semestri omologhi perde 16 NTN e realizza nel 2013 il minimo annuale storico dal 2004. Cutro è il secondo comune della provincia per quota di NTN; nel confronto fra semestri rimane sostanzialmente stabile, nel complesso il 2013 si rivela migliore del 2012 con un totale di 63 NTN contro i 59 NTN dell'anno precedente.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cirotono

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CIRO`	4	-20,0%	0,89%	0,62%	553	0,0%	0,79
CIRO` MARINA	34	-27,2%	7,60%	0,94%	730	0,0%	1,05
CRUCOLI	6	-67,6%	1,22%	0,42%	542	0,0%	0,78
MELISSA	15	-8,3%	3,26%	0,71%	563	0,0%	0,81
STRONGOLI	13	-65,1%	2,92%	0,58%	569	0,0%	0,82
<b>Cirotono</b>	<b>72</b>	<b>-41,7%</b>	<b>15,90%</b>	<b>0,72%</b>	<b>624</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,90</b>

Incisive sono le perdite congiunturali dei comuni di Crucoli e Strongoli, che si sommano a quelle più significative, in termini assoluti, di Cirò Marina, comune leader della macroarea e terzo comune della provincia per quota di NTN. Poiché perdono transazioni anche Cirò e Melissa, per la macroarea del Crotano il II semestre 2013 è il peggiore dal 2004.

Strongoli, terzo comune della macroarea, in virtù della posizione litoranea confinante con Crotone in passato è stato capace di assorbire anche una quota di domanda turistica esterna; oggi registra un vero crollo poiché l'NTN annuale dal 2012 al 2013 passa da 56 a 32. Crucoli fa peggio poiché dal 2012 al 2013 perde più della metà di NTN. Cirò Marina, grazie ad un discreto risultato nel I semestre, contiene le perdite. Cirò, pur registrando una perdita congiunturale del 20%, nel 2013 registra un NTN pari a 14, risultato a due cifre che non vedeva dal 2009. Per Melissa il miglior risultato congiunturale non è sufficiente al risollevarne la performance annuale, che con 23 NTN è la peggiore dal 2004 per il secondo anno consecutivo.

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotone

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
<b>Crotone capoluogo</b>	<b>172</b>	<b>-7,1%</b>	<b>38,12%</b>	<b>1,22%</b>	<b>1.026</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,47</b>

Al comune di Crotone è dedicata l'intera sezione successiva.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BELVEDERE DI SPINELLO	4	-40,3%	0,84%	0,43%	516	0,0%	0,74
CASABONA	1	-71,4%	0,22%	0,17%	440	0,0%	0,63
ROCCA DI NETO	5	-16,7%	1,11%	0,37%	533	0,0%	0,76
SCANDALE	4	300,0%	0,89%	0,30%	515	0,0%	0,74
<b>Valle del Neto</b>	<b>14</b>	<b>-18,1%</b>	<b>3,06%</b>	<b>0,31%</b>	<b>503</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,72</b>

La Valle del Neto costituisce una macroarea minore che complessivamente copre poco più del 3% del NTN dell'intera provincia. Nel 2013 in nessun comune l'NTN raggiunge le 10 unità, compreso Scandale che pure registra una variazione positiva. Per tutti, dunque, se il 2013 non è l'anno del minimo storico è comunque uno dei peggiori dal 2004 a questa parte.

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ROCCABERNARDA	4	-	0,89%	0,21%	418	0,0%	0,60
SAN MAURO MARCHESATO	4	-36,3%	0,91%	0,56%	393	0,0%	0,56
SANTA SEVERINA	16	1500,0%	3,56%	1,06%	555	0,0%	0,80
<b>Valle del Tacina</b>	<b>24</b>	<b>223,9%</b>	<b>5,36%</b>	<b>0,58%</b>	<b>451</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,65</b>

Il dato del comune di Santa Severina costituisce il dato più eclatante dell'intera provincia nel II semestre 2013. Su base semestrale è un dato senza precedenti, da solo esprime un risultato migliore di intere macroaree minori (Acerentia, Valle del Neto) riflettendosi anche nel valore raggiunto dall'IMI. Su base annuale è il risultato migliore dopo il 2007.

Modesti ma buoni anche i risultati di Roccabernarda e San Mauro Marchesato che nel 2013 si mantengono su posizioni anche migliori di anni precedenti.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
SAVELLI	8	-11,1%	1,78%	0,74%	425	0,0%	0,61
CARFIZZI	1	-	0,22%	0,14%	395	0,0%	0,57
PALLAGORIO	3	200,0%	0,67%	0,33%	395	0,0%	0,57
SAN NICOLA DELL'ALTO	2	-	0,44%	0,20%	395	0,0%	0,57
UMBRIATICO	1	0,0%	0,22%	0,15%	395	0,0%	0,57
VERZINO	2	-	0,44%	0,53%	410	0,0%	0,59
<b>Vette del Marchesato</b>	<b>17</b>	<b>54,5%</b>	<b>3,78%</b>	<b>0,44%</b>	<b>407</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,58</b>

La macroarea delle Vette del Marchesato non di rado si presenta con comuni nei quali non si è verificata alcuna transazione, motivo per cui – serie storiche alla mano – si può affermare che il 2013 è il terzo miglior anno dopo il 2004 ed il 2006.

Nell'arco del 2013 Savelli continua a registrare NTN complessivi a due cifre, Carfizzi e Umbriatico quantomeno muovono una transazione, Pallagorio 4, San Nicola dell'Alto almeno 2, Verzino 8.

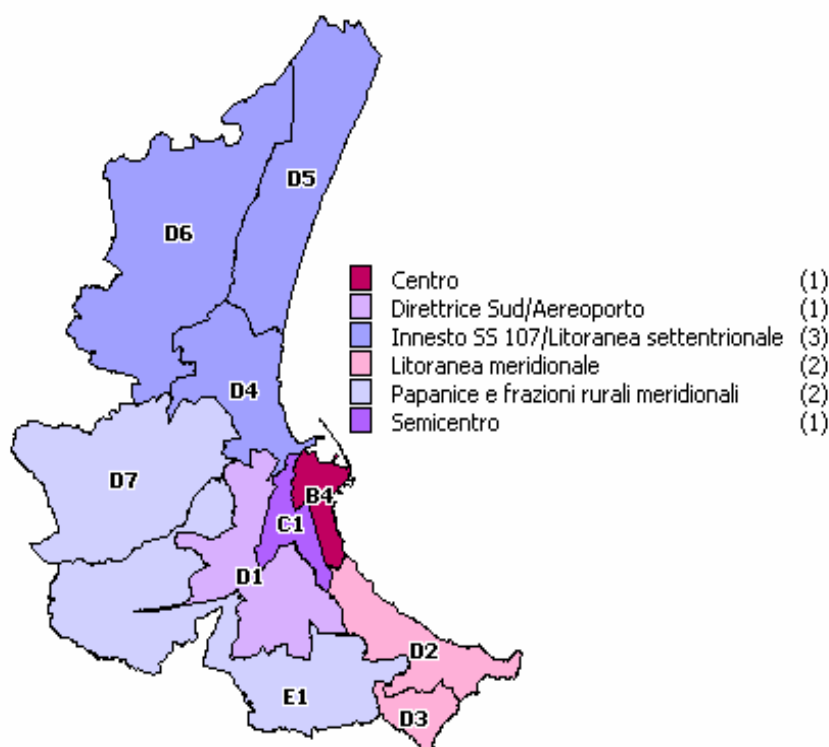


## 4 Mercato del comune di Crotona

L'analisi della città di Crotona è strutturata con un primo focus per macroaree urbane derivate dall'aggregazione delle zone OMI secondo la rappresentazione di Figura 8.

Lo schema predisposto si conferma rispondente alle dinamiche immobiliari e corrisponde ad una lettura del territorio che a partire dal nucleo del centro e del semicentro segue le direttrici dei principali assi di collegamento lungo la litoranea e verso le frazioni e le zone più interne.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Crotona



Più avanti l'analisi verrà dettagliata a livello di singola zona OMI.

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Crotona

Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro	51	-22,7%	29,65%	1,37%	1.304	0,9%	1,15
Semicentro	32	-13,5%	18,60%	0,70%	1.133	-3,1%	1,00
Litoranea meridionale	7	0,0%	4,07%	0,74%	1.432	0,0%	1,27
Diretrice Sud/Aeroporto	51	13,3%	29,65%	2,34%	988	-1,3%	0,87
Innesto SS 107 / Litoranea settentrionale	28	75,0%	16,28%	1,77%	805	0,2%	0,71
Papanice e frazioni rurali meridionali	3	-78,6%	1,74%	0,23%	768	0,2%	0,68
<b>Crotone (*)</b>	<b>172</b>	<b>-7,1%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,22%</b>	<b>1.130</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1,00</b>

(\*) La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di 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).





Il miglior risultato è raggiunto dalla macroarea corrispondente alla Litoranea nord ed all'innesto della statale silana-crotonese, altro risultato di segno positivo quello della Direttrice sud – aeroporto che sfiora il 30% di quota NTN, stabile la Litoranea meridionale. Perdite significative in termini assoluti (-20 NTN) quelle verificatesi in Centro e Semicentro, determinanti nel risultato negativo dell'intero comune. Crollo in Papanice e nelle frazioni meridionali.

Le quotazioni scendono quasi del 2%, sostanzialmente nel Semicentro e nella Direttrice sud, mentre si assiste ad un lieve recupero in Centro ed una sostanziale stabilità nelle altre macroaree.

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

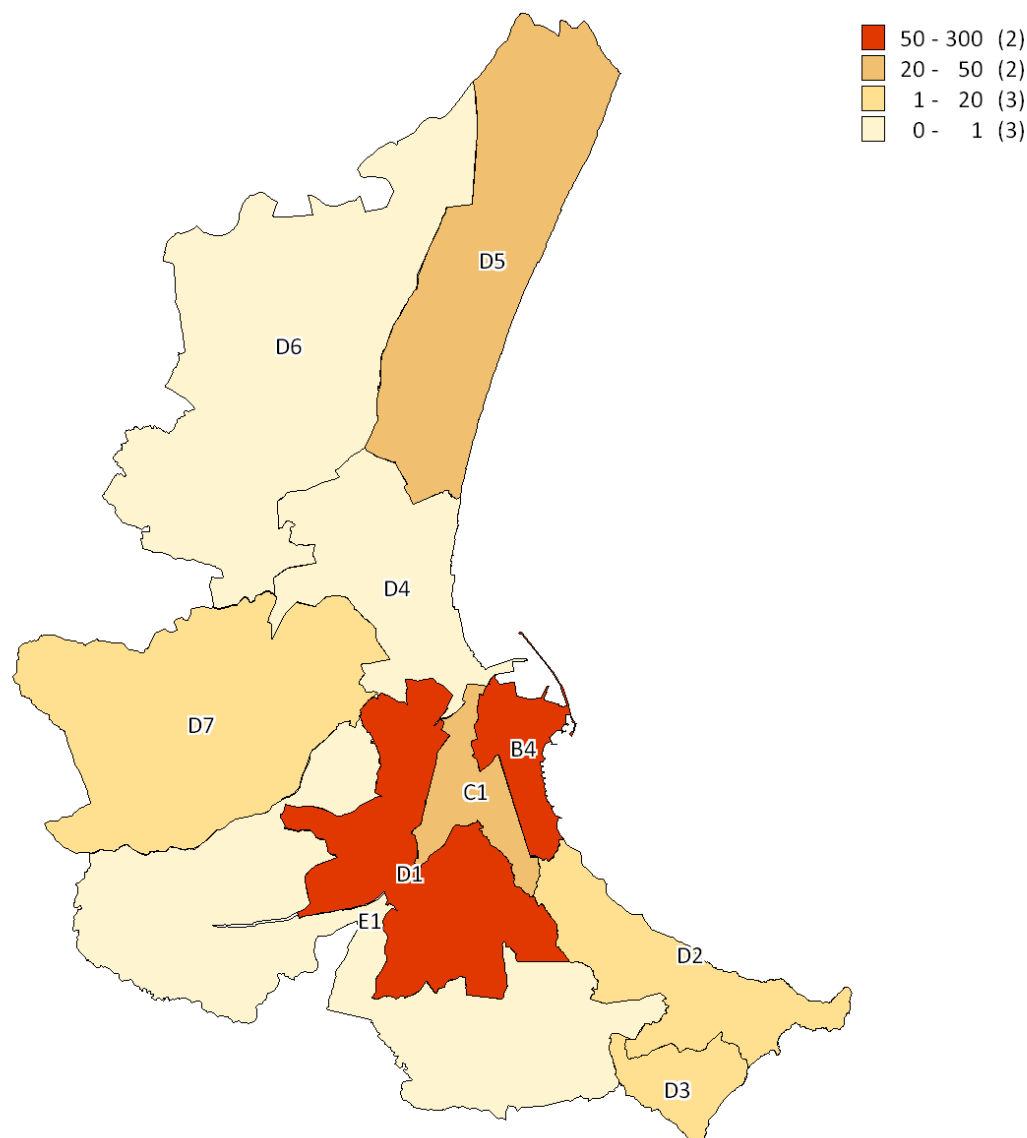




Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

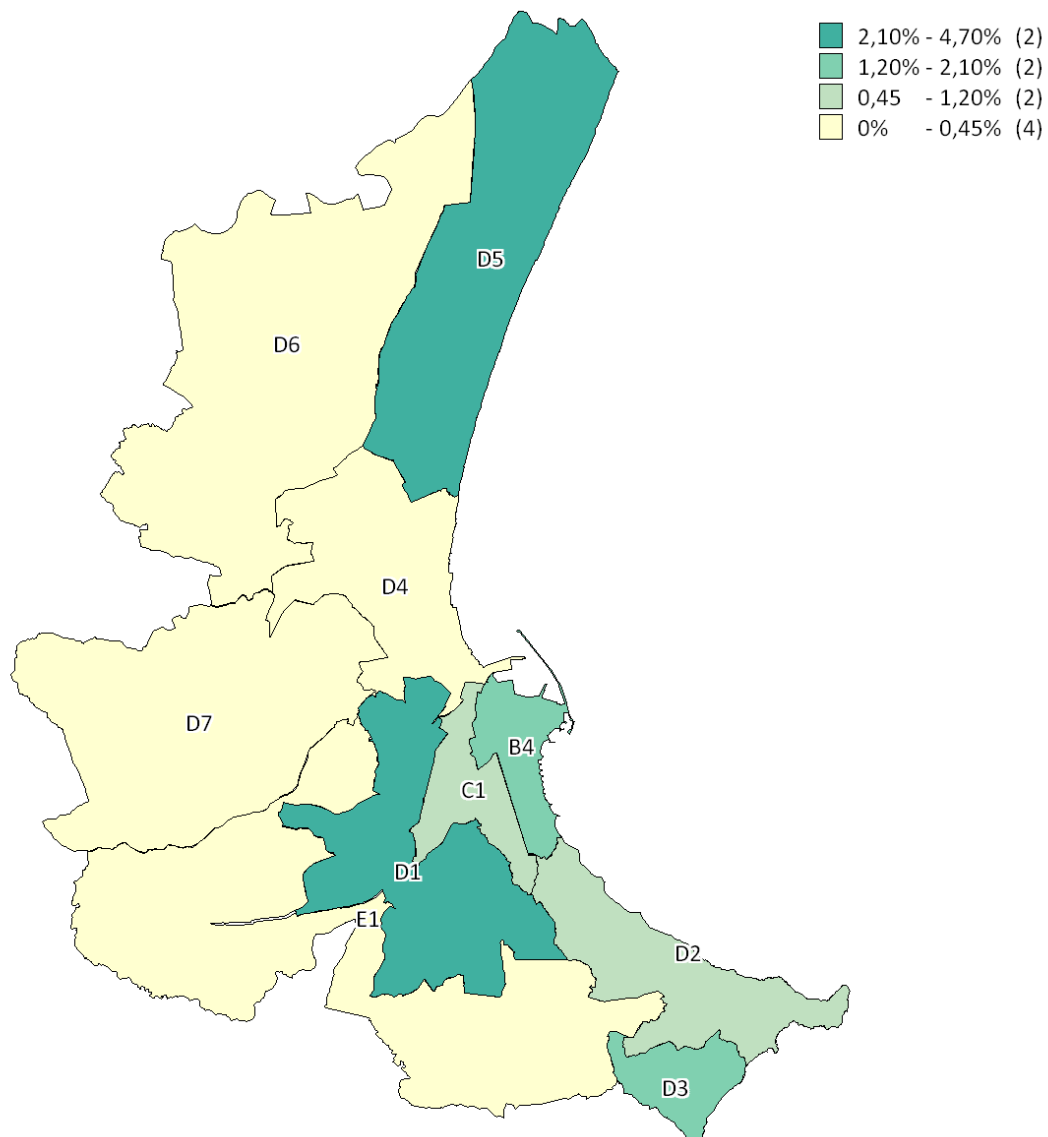




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

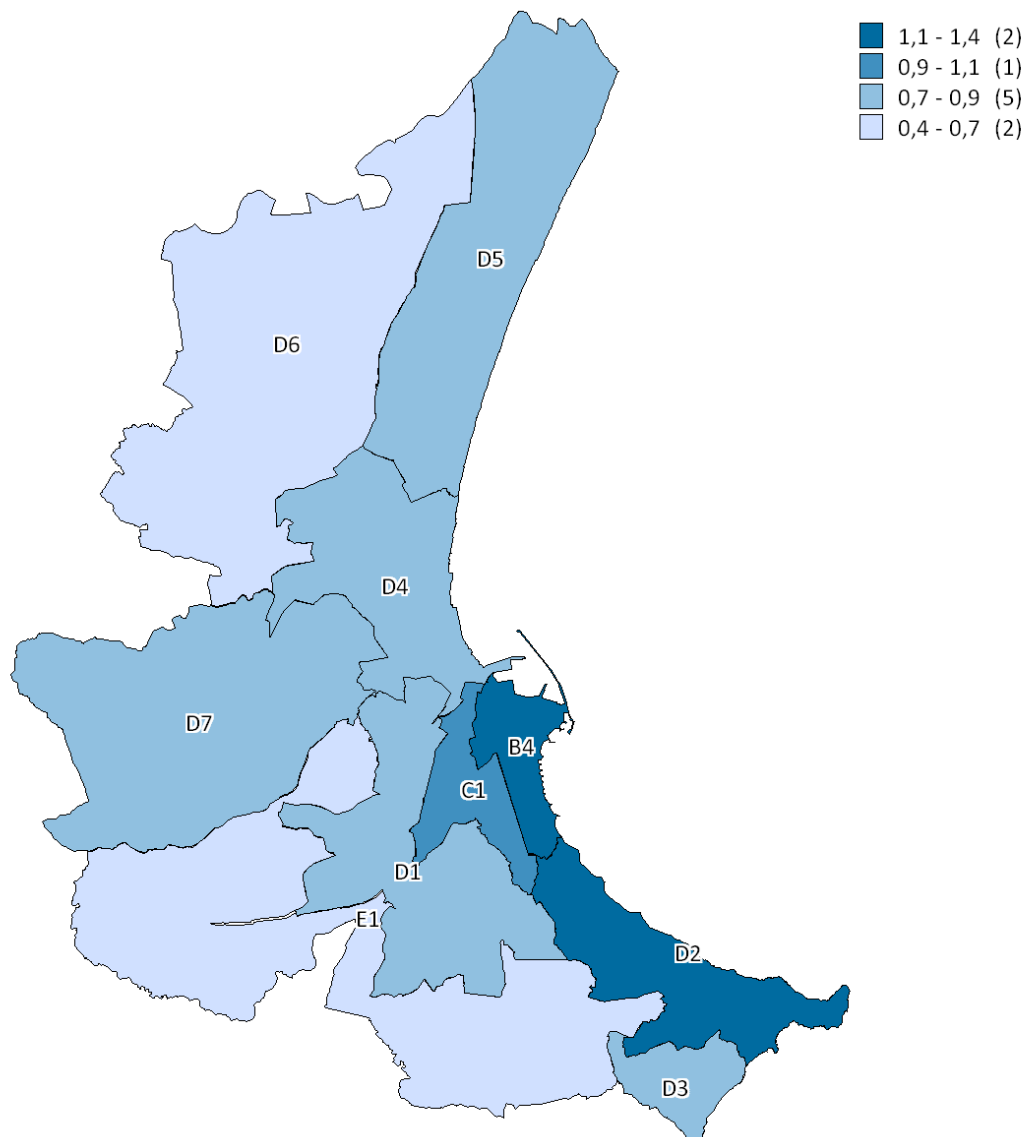




Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B4	Circuito cittadino	51	-28,8%	29,65%	1,33%	1.304	0,9%	1,17
<b>Centro</b>		<b>51</b>	<b>-28,8%</b>	<b>29,65%</b>	<b>1,33%</b>	<b>1.304</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,17</b>

Il Centro cittadino perde rispetto al semestre omologo 15 NTN, perdendo così anche il primato in termini di quota NTN: passa infatti dal 35,52% al 29,65%. Tuttavia grazie al risultato del I semestre 2013 (85 NTN) mantiene un IMI superiore alla media comunale. Si apprezza una leggero recupero delle quotazioni.

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C1	Villa Giose/ San Fancesco/ Tufolo	32	-2,7%	18,60%	0,74%	1.133	-3,1%	1,02
<b>Semicentro</b>		<b>32</b>	<b>-2,7%</b>	<b>18,60%</b>	<b>0,74%</b>	<b>1.133</b>	<b>-3,1%</b>	<b>1,02</b>

Il Semicentro subisce una flessione moderata perdendo 5 NTN rispetto al II semestre 2012. Nell'arco del 2013 le quotazioni perdono un 3% circa, in corrispondenza una flessione dell'NTN nello stesso periodo.

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Litoranea meridionale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D2	Casa Rossa/ Lidi / Promontorio di Capo Colonna	5	-28,6%	2,91%	0,58%	1.558	0,0%	1,38
D3	Litoranea ed entroterra Sud / Prestica	2	-	1,16%	1,38%	988	5,9%	0,87
<b>Litoranea meridionale</b>		<b>7</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,07%</b>	<b>0,74%</b>	<b>1.432</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,27</b>

Se nel complesso non vi è variazione di NTN sulla macroarea, in realtà nella zona più apprezzata D2 registrano 2 NTN in meno, che si ritrovano invece nella D3, che nel primo semestre non aveva registrato alcuna transazione. La variazione di quotazione si apprezza nella zona D2, senza tuttavia influenzare il dato complessivo, considerando la bassa incidenza dello stock.

Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Diretrice Sud/Aeroporto

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	Farina/ Poggio Pudano	51	13,3%	29,65%	2,34%	988	-1,3%	0,87
<b>Diretrice Sud/Aeroporto</b>		<b>51</b>	<b>13,3%</b>	<b>29,65%</b>	<b>2,34%</b>	<b>988</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,87</b>

Sostegno al mercato cittadino giunge dall'incremento verificatosi nella zona di Farina - Poggio Pudano pari, in termini assoluti a +6 NTN. Alla luce della concomitante flessione del Centro, questa zona raggiunge nel semestre in analisi il primato in termini di quote di NTN. In termini di IMI si ha il secondo migliore risultato in ambito cittadino. Leggera flessione delle quotazioni.



Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Innesto SS 107/Litoranea settentrionale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D4	Passovecchio	0	-	0,00%	0,35%	825	0,0%	0,73
D5	Margherita	28	100,0%	16,28%	2,85%	867	0,0%	0,77
D6	Iannello/ Cannoniere	0	-100,0%	0,00%	0,32%	675	0,0%	0,60
<b>Innesto SS 107 / Litoranea settentrionale</b>		<b>28</b>	<b>75,0%</b>	<b>16,28%</b>	<b>1,77%</b>	<b>805</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,71</b>

Gli unici movimenti di mercato si registrano nella zona di Margherita, con la migliore performance del semestre in ambito cittadino; si rileva infatti un +14 NTN, corrispondente ad un raddoppio rispetto al dato del semestre omologo. La quota di NTN balza quindi al 16,28%, risultando di poco inferiore a quella del Semicentro e quasi triplicando il valore del II semestre 2012. Ne consegue il miglior dato IMI 2013 della città. Quotazioni sostanzialmente stabili.

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Papanice e frazioni rurali meridionali

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D7	Papanice	3	0,0%	1,74%	0,21%	800	0,0%	0,71
E1	Zone rurali meridionali	0	-100,0%	0,00%	0,40%	525	0,0%	0,46
<b>Papanice e frazioni rurali meridionali</b>		<b>3</b>	<b>-78,6%</b>	<b>1,74%</b>	<b>0,23%</b>	<b>768</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,68</b>

La Frazione di Papanice mantiene la posizione confermando l'NTN dell'omologo semestre 2012. Dopo l'exploit del II semestre 2012 le Zone rurali meridionali non registrano nessuna transazione.

Nelle figure che seguono sono messe a confronto, per ciascuna macroarea cittadina, la distribuzione dello stock e dell'NTN in funzione delle classi dimensionali. La lettura affiancata di questi dati consente di valutare se le attitudini e le propensioni effettive di acquisto sono in linea con la disponibilità dello stock immobiliare censito.

Figura 18: Distribuzione NTN e stock per classi dimensionali Centro

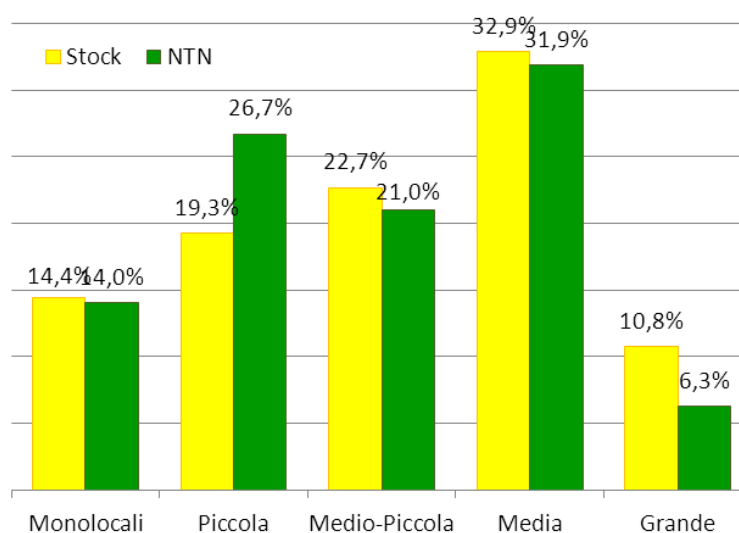




Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro

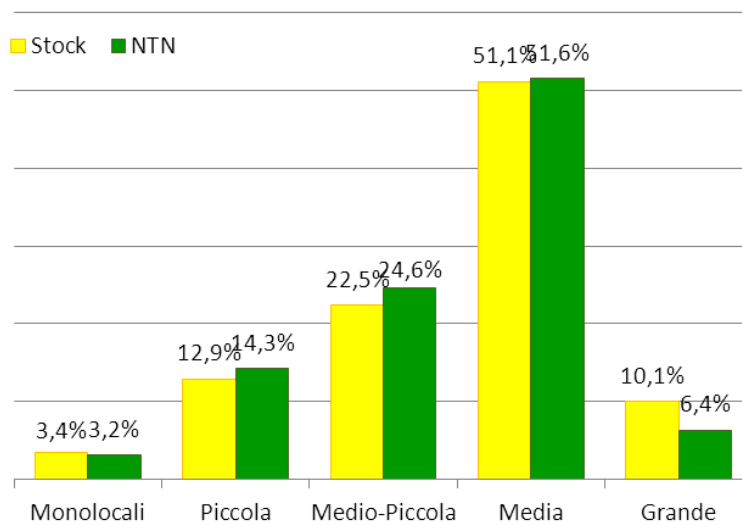


Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Litoranea meridionale

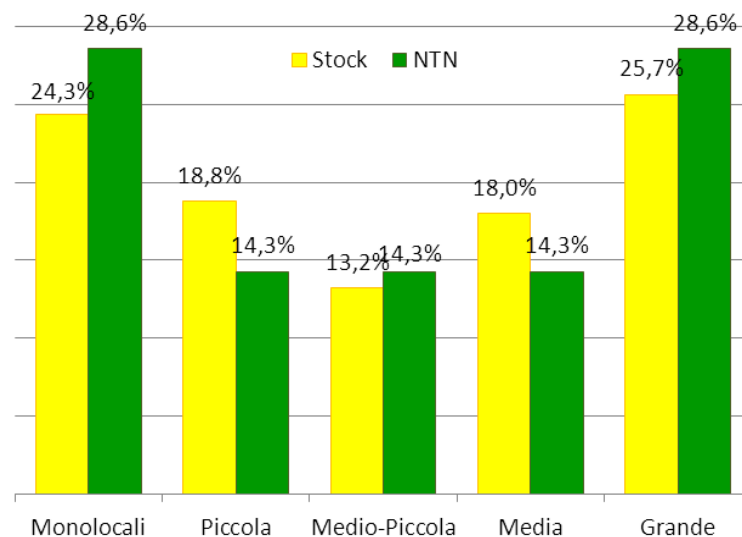


Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Direttrice Sud/Aeroporto

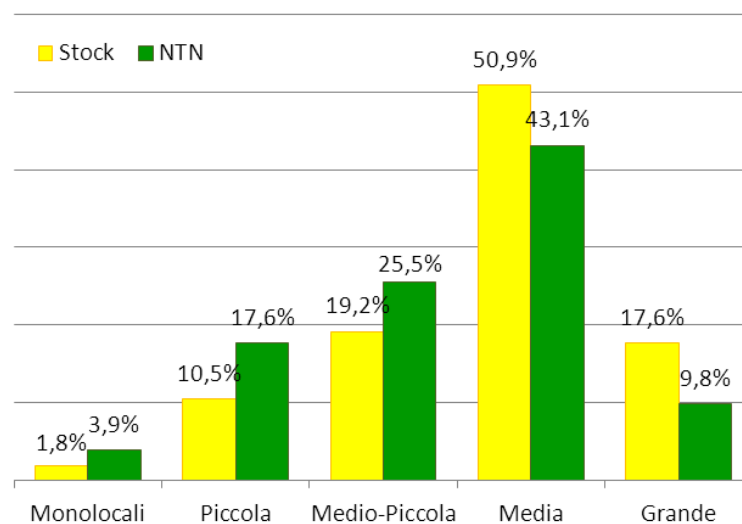




Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Innesto SS 107/Litoranea settentrionale

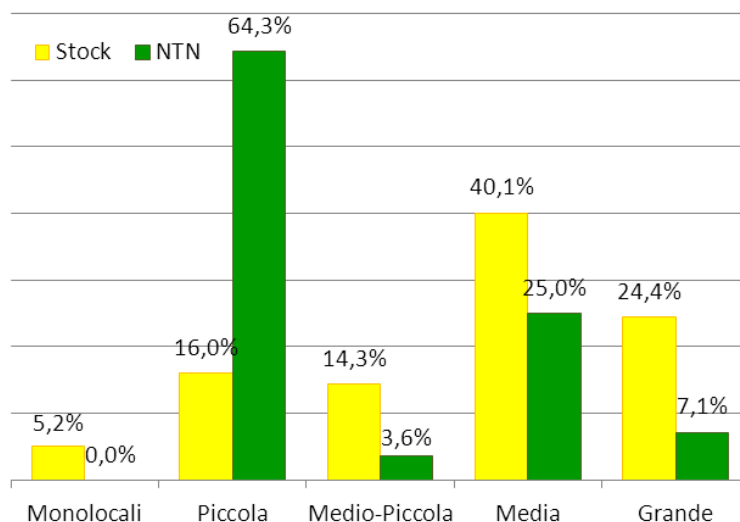
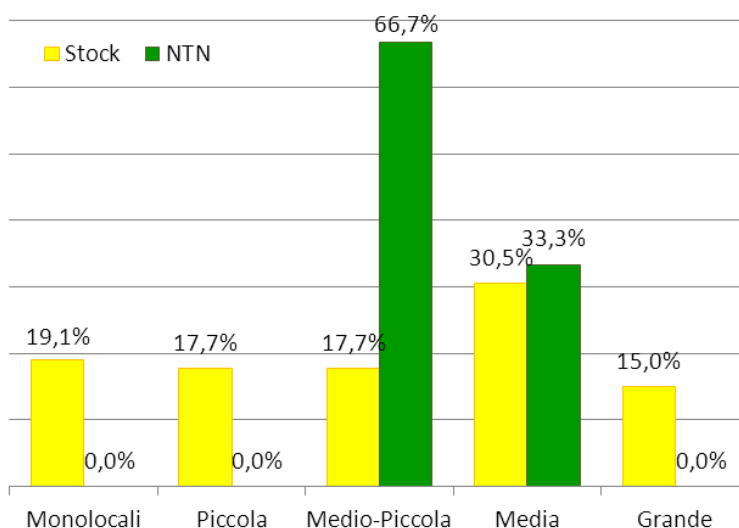


Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Papanice e frazioni rurali meridionali



La fotografia di confronto STOCK – NTN testimonia una generale buona rispondenza fra il taglio immobiliare richiesto ed il patrimonio disponibile per le principali macroaree (quattro su sei, corrispondenti all'82% del mercato cittadino). Alcuni squilibri si riscontrano nelle macroaree minori e più periferiche (Innesto SS 107/Litoranea settentrionale e Papanice e frazioni rurali meridionali), dove tuttavia il dato è da riguardare alla luce della dinamica quasi episodica dei relativi ambiti di mercato.

In sintesi, il mercato cittadino si presenta ben strutturato in termini generali di ricerca soddisfatta e non modificato nel breve-medio termine



## 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 II semestre 2013 per provincia .....	4
Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi .....	4
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Figura 6: Macroaree provinciali Crotone .....	7
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali .....	8
Figura 8: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	10
Figura 9: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	11
Figura 10: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia .....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013 .....	14
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Crotone .....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	19
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013 .....	20
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013 .....	21
Figura 18: Distribuzione NTN e stock per classi dimensionali Centro.....	23
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro .....	24
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Litoranea meridionale.....	24
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Direttrice Sud/Aeroporto .....	24
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Innesto SS 107/Litoranea settentrionale .....	25
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Papanice e frazioni rurali meridionali .....	25

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerentha .....	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ampollino e Dorsali Tacina e Soleo.....	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Baia magnogreca e pianori di mezzo .....	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotano .....	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Crotone .....	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Neto .....	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle del Tacina .....	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vette del Marchesato .....	17
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Crotone.....	18
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	22
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro .....	22
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Litoranea meridionale .....	22
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Direttrice Sud/Aeroporto .....	22
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Innesto SS 107/Litoranea settentrionale....	23
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Papanice e frazioni rurali meridionali.....	23