

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

**Settore residenziale**

## SALERNO

a cura dell'Ufficio Provinciale di SALERNO

**Anna Monetta** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **SALERNO** - Settore residenziale

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

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.....	8
4	Mercato del comune di Salerno.....	22
5	Note metodologiche .....	32

## 1 Introduzione

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

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

Il territorio della regione Campania presenta una molteplicità di contesti immobiliari, spaziando da aree a ridotta densità abitativa lungo la dorsale appenninica alla conurbazione urbana del capoluogo che presenta in alcuni tratti la densità abitativa maggiore dell'intera nazione<sup>1</sup>, determinanti per far sì che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia.

Nello spazio di poche decine di chilometri in linea d'aria si passa dalla foce del fiume Sarno, che concorre con ottime *chance* per risultare il fiume più inquinato d'Europa, ai rinomati paesaggi della Costiera Amalfitana, in cui è incastonato il minuscolo paese di Atrani, ultimo in Italia per estensione<sup>2</sup>. Non solo l'area napoletana, ma anche la provincia di Salerno, tra le più estese e con il maggior numero di comuni d'Italia<sup>3</sup>, racchiude scenari molto variegati, contraddistinti dalle testimonianze archeologiche di Paestum e Velia e dalle bellezze naturali della Costiera e del Parco del Cilento<sup>4</sup>.

La Provincia di Salerno comprende 158 comuni che presentano una notevole diversità geografica, sociale, economica e, di riflesso, immobiliare. Per una più efficace lettura dei dati immobiliari, il territorio provinciale è stato suddiviso in 12 macroaree oltre il capoluogo provinciale, e il territorio comunale è stato suddiviso in 7 macroaree urbane, seguendo un criterio, per quanto possibile, di omogeneità dei parametri fondamentali citati.

<sup>1</sup> Ai primi sei posti nazionali troviamo solo comuni della provincia partenopea; dieci nei primi quindici posti (fonte ISTAT/Tuttitalia.it).

<sup>2</sup> Superficie 0,12 km<sup>2</sup> (fonte ISTAT ad ottobre 2011), circa un quarto di Città del Vaticano. In un recente sondaggio del giornale inglese *Guardian* il tratto di costa di Atrani è stato giudicato il più bello d'Italia.

<sup>3</sup> Intorno alla decima posizione in entrambe le classifiche.

<sup>4</sup> Dal 26/08/2011 la denominazione precisa è "Parco del Cilento, Vallo di Diano e Alburni" (L. 137/2011).

## 2 Mercato regionale

In questa sezione si analizza il “comportamento” del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel secondo semestre 2013, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione agli anni precedenti<sup>5</sup>.

Nel seguito si riportano tre tabelle inerenti NTN, quotazioni medie e IMI riferite alle cinque province campane nella loro interezza, al solo capoluogo e al resto della provincia.

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 regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Avellino	946	-10,9%	0,47%	136	-6,5%	0,21%	810	-11,6%	0,59%
Benevento	618	-19,0%	0,31%	125	-34,3%	0,19%	493	-13,9%	0,36%
Caserta	1.899	-8,4%	0,94%	211	13,9%	0,32%	1.688	-10,6%	1,24%
Napoli	6.062	-21,2%	3,00%	2.358	-34,4%	3,59%	3.704	-9,6%	2,72%
<b>Salerno</b>	<b>2.577</b>	<b>-4,9%</b>	<b>1,28%</b>	<b>419</b>	<b>-5,3%</b>	<b>0,64%</b>	<b>2.158</b>	<b>-4,8%</b>	<b>1,58%</b>
<b>Totale Campania</b>	<b>12.102</b>	<b>-15,4%</b>	<b>5,99%</b>	<b>3.249</b>	<b>-28,7%</b>	<b>4,94%</b>	<b>8.853</b>	<b>-9,1%</b>	<b>6,50%</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>

Il mercato immobiliare campano, con poco più di 12.000 compravendite normalizzate nel secondo semestre 2013, di cui più della metà solo nella provincia di Napoli<sup>6</sup>, ha rappresentato circa il 6,0% del totale italiano, con una percentuale inferiore rispetto ai semestri precedenti, avendo registrato una diminuzione degli scambi immobiliari superiore al 15%, cioè oltre il doppio di quello nazionale. Tuttavia, c'è da rilevare che nel semestre di confronto il dato complessivo della provincia partenopea era fortemente influenzato dal valore del capoluogo, falsamente elevato per le dismissioni del patrimonio comunale (piano ERP): infatti, la provincia di Napoli ha accusato una flessione molto rilevante, specialmente se rapportata agli altri comprensori regionali, Salerno in *primis*, e alla media nazionale. La non rilevanza statistica del confronto sulle transazioni emerge in maniera ancora più lampante analizzando il dato dei capoluoghi: sembrerebbe che nel volgere di un anno la città di Napoli abbia perso più di un terzo del volume di scambi residenziali, in aperta discrasia col resto d'Italia, meno del 5% per i capoluoghi.

L'anomalia del dato di Napoli, che per la sua rilevanza numerica (quasi il 20% del totale regionale) influenza tutte le altre percentuali in cui è incluso, viene “smascherato” dal rendiconto del resto della provincia, inferiore al 10%, non dissimile dai corrispondenti valori regionale e nazionale.

L'ordine in termini di compravendite nei cinque comprensori campani risulta identico per tutti e tre i raggruppamenti (provincia, capoluogo, restanti comuni), con la seconda piazza salda in capo alla provincia di Salerno, rispetto a quella meno vasta e popolata di Caserta, sede in tempi recenti, però, di un'edificazione più intensiva che ha attratto spostamenti di popolazione dalla provincia del capoluogo.

Tutte le province hanno fatto registrare il minor numero di compravendite semestrali dal 2004, con le province di Caserta e Napoli che hanno nell'arco dei dieci anni visto diminuire di oltre il 50% il numero totale di compravendite.

<sup>5</sup> Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (secondo 2012), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente precedente (primo 2013). Inoltre, al fine di avere un'omogenea lettura dei dati delle diverse province, nel presente paragrafo il valore medio residenziale calcolato per Napoli non è pesato con lo stock della singola Zona OMI. Il valore medio pesato viene elaborato nell'analisi del mercato comunale.

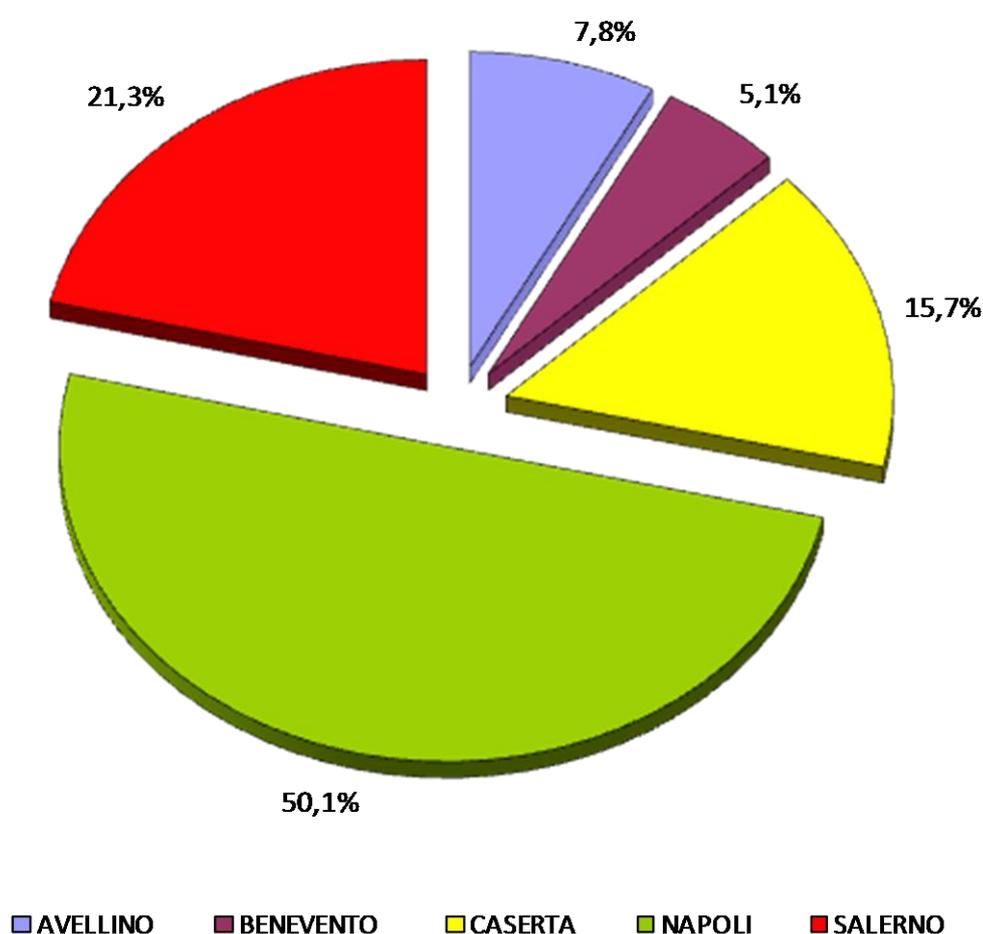
<sup>6</sup> Ai primi quattordici posti regionali per numero di abitanti ben dieci comuni sono della Provincia di Napoli: i restanti sono gli altri quattro capoluoghi di provincia.



Complessivamente la provincia di Napoli rappresenta il 3% degli scambi nazionali, con percentuale maggiore per il capoluogo. Oltre a quella partenopea anche la provincia di Salerno ha superato nel periodo in esame la soglia dell'1% come percentuale di NTN nazionale, grazie principalmente al contributo dei restanti comuni della provincia (inversamente a quanto accade per Napoli).

In Figura 1 è rappresentata l'incidenza di ogni provincia sulle compravendite regionali. La suddivisione della "torta" delle compravendite nelle cinque province, a parte gli ultimi semestri, in cui si erano concretizzate le dismissioni dell'edilizia residenziale pubblica del capoluogo (Piano E.R.P.), è generalmente abbastanza costante, con piccoli scostamenti. La provincia di Napoli si attesta pochissimo al di sopra della metà delle transazioni regionali, concentrate per quasi i due quinti nel capoluogo<sup>7</sup>; la provincia di Salerno ha superato un quinto del totale degli scambi, mentre in questo semestre nessuna ha partecipato per meno del 5% al mercato residenziale della regione.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La quotazione residenziale media della provincia di Napoli è nettamente superiore a quella delle altre quattro (Tabella 2).

Il valore immobiliare residenziale medio dei singoli capoluoghi campani è sempre maggiore, nel caso di Salerno quasi il doppio<sup>8</sup>, dell'aggregazione dei restanti comuni, segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'*hinterland*. Napoli conserva la *leadership* regionale tra i capoluoghi, ma Salerno conserva una quotazione media elevata, superiore ai 2.000 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> L'incidenza degli altri capoluoghi sul NTN provinciale è, invece, tra il 10 e il 20%.

<sup>8</sup> Il dato è ancora più rilevante se si ricorda la presenza di località turistiche dalle quotazioni ben superiori al capoluogo (Amalfi, Positano, ecc.).



Sia Napoli, sia la sua provincia sono stati contrassegnati per il sesto semestre consecutivo da un calo delle quotazioni, seppur contenuto entro limiti fisiologici per la congiuntura economica, mentre le province di Benevento e Caserta sembrano aver meno risentito della crisi immobiliare in termini di quotazioni.

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)
Avellino	808	-3,2%	110,48	1.374	-2,2%	125,68	739	-3,4%	107,54
Benevento	1.239	0,1%	221,22	1.660	0,9%	189,76	1.150	-0,2%	232,93
Caserta	1.062	-0,8%	150,46	1.730	-0,3%	154,57	998	-0,9%	149,79
Napoli	1.829	-3,0%	122,90	2.309	-3,1%	115,62	1.602	-2,8%	128,43
<b>Salerno</b>	<b>1.170</b>	<b>-2,3%</b>	<b>115,76</b>	<b>2.109</b>	<b>-4,1%</b>	<b>98,45</b>	<b>1.060</b>	<b>-1,8%</b>	<b>120,70</b>

Il dato del numero di transazioni non sempre è idoneo a definire la reale propensione agli scambi di un determinato ambito territoriale, se non comparato allo *stock* immobiliare, cioè a quello che materialmente potrebbe essere immesso sul mercato. Nella tabella sottostante è esplicitato l'indice IMI, cioè "l'intensità" del mercato, sempre nei tre raggruppamenti: intera provincia, capoluoghi, comuni non capoluogo.

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
Avellino	1.957	-10,3%	0,79%	301	-8,0%	1,11%	1.656	-10,7%	0,75%
Benevento	1.277	-14,0%	0,78%	293	-15,8%	1,03%	984	-13,4%	0,73%
Caserta	3.968	-13,9%	0,86%	405	-8,5%	1,00%	3.563	-14,4%	0,85%
Napoli	13.199	-12,1%	0,98%	5.585	-15,2%	1,28%	7.614	-9,7%	0,83%
<b>Salerno</b>	<b>5.181</b>	<b>-9,2%</b>	<b>0,87%</b>	<b>815</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1,31%</b>	<b>4.366</b>	<b>-9,8%</b>	<b>0,82%</b>
<b>Totale Campania</b>	<b>25.583</b>	<b>-11,8%</b>	<b>0,91%</b>	<b>7.399</b>	<b>-13,6%</b>	<b>1,25%</b>	<b>18.183</b>	<b>-11,0%</b>	<b>0,82%</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>

Oltre all'IMI, gli stessi dati delle transazioni sono analizzati in Tabella 3 su base annua. Anche per quest'arco temporale le variazioni provinciali sono ampiamente negative, ma comparabili o di non molto superiori alle percentuali nazionali.

Incentrando l'osservazione sull'IMI non si notano scarti percentuali rilevanti all'interno dei tre raggruppamenti nel 2013. Per le province si va dallo 0,78% di quella sannita allo 0,98% di quella partenopea, mentre per i non capoluoghi dallo 0,73% dei comuni del Beneventano allo 0,85% di quelli in Terra di Lavoro. Solo a livello di capoluoghi si registrano IMI superiori all'unità, con la punta a Salerno, oltre 1,30%.

Importante rilevare come i dati di IMI siano sempre ben al di sotto delle medie nazionali, con un *gap* inferiore per i capoluoghi, 0,20 p.p.

I grafici polari nelle figure di seguito rappresentate consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale (1,20%) e regionale (0,91%) con l'IMI delle singole province della Campania per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Per i non-capoluoghi è subito evidente come ci sia una sostanziale uniformità, posta ad un livello inferiore alla media regionale. Meno uniforme la spezzata relativa ai capoluoghi, con Salerno e Napoli che oltrepassano nel 2013 la media nazionale, come già accaduto l'anno precedente.

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

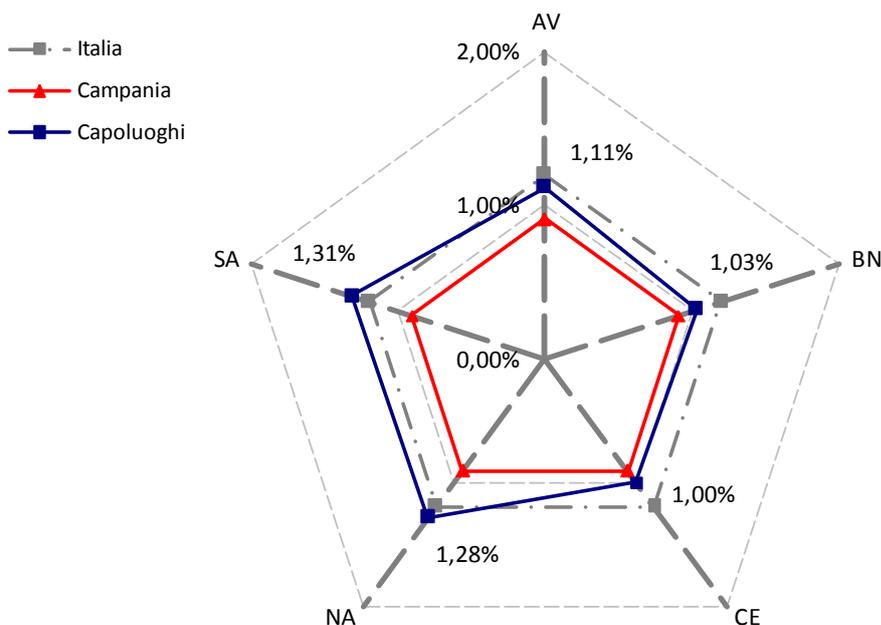
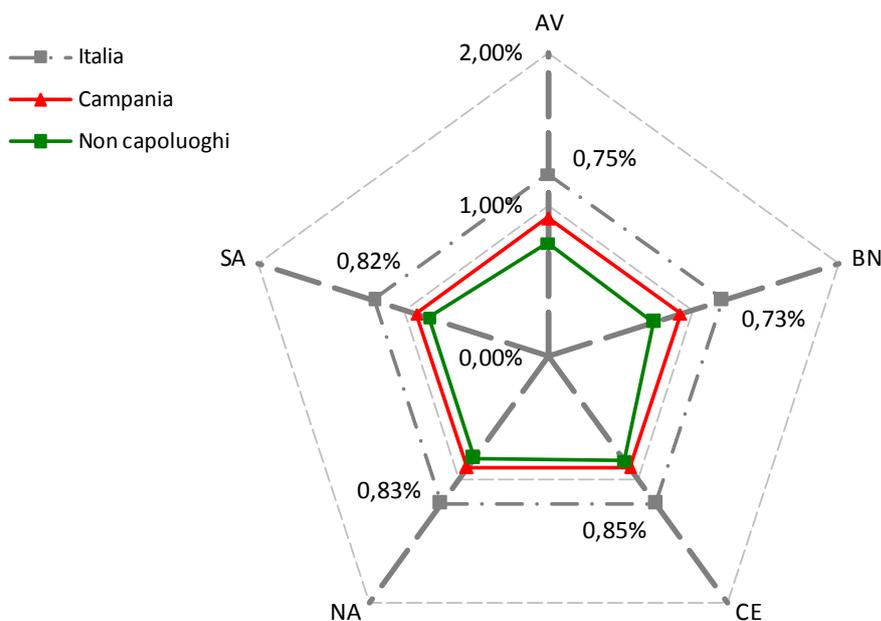


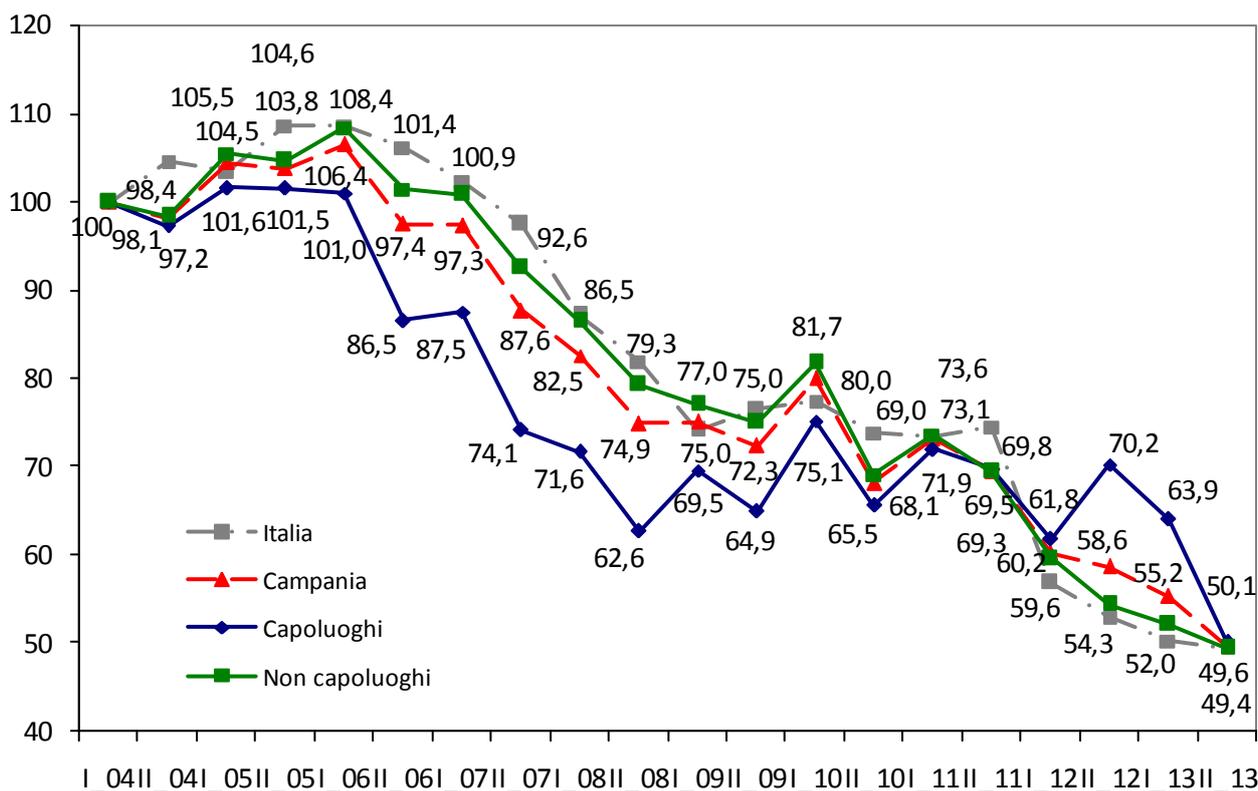
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



In Figura 4 sono espresse le evoluzioni dei volumi di compravendita dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) per le due famiglie di aggregazione di comuni di cui stiamo disquisendo, capoluoghi e non capoluoghi, raffrontate al comportamento della regione Campania e nazionale.

Dopo un periodo di sostanziale stabilità come NTN, dal II semestre 2006 si è registrata una progressiva diminuzione generalizzata delle compravendite per un paio d'anni, seguita da una fase di assestamento con andamento altalenante nel triennio 2009-11, mostrandosi entrambi gli indici indecisi su una linea di tendenza a lungo termine. Il primo semestre 2012 sembrava aver risolto in senso purtroppo negativo la fase d'impasse del mercato residenziale, ma il Piano ERP di Napoli, con oltre un migliaio di transazioni residenziali, ha completamente falsato la statistica per i capoluoghi, e conseguentemente anche per l'intera regione, nei due semestri successivi. Poiché Napoli rappresenta quasi i tre quarti delle compravendite totali dei capoluoghi campani e circa un quinto di quelle regionali, si comprende facilmente la forte influenza delle vicende partenopee sul diagramma in esame, nella cui parte terminale si evince in maniera lampante l'andamento "drogato" delle linee spezzate a fine 2012 ed inizio 2013, ad eccezione di quella per i non capoluoghi. "Magicamente", riportata ad un livello fisiologico la dismissione del patrimonio del Comune di Napoli, le tre linee sono tornate quasi perfettamente a convergere, non solo tra loro, ma anche con l'indice nazionale; purtroppo, però, dopo dieci anni dall'inizio delle considerazioni statistiche il punto di convergenza è situato in prossimità del dimezzamento degli scambi commerciali.

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



Il grafico della Figura 5 raffigura l'evoluzione dell'IMI negli ultimi dieci anni, che necessariamente ricalca quella del NTN, in virtù dell'aumento progressivo non trascendentale dello stock immobiliare<sup>9</sup>. Essendo il dato annuale e non semestrale, non si riscontrano quelle fluttuazioni nelle transazioni evidenziate nella figura precedente, dove si riscontra generalmente un NTN superiore nel primo semestre. Tutte le curve hanno evidenziato un massimo nel 2005, con una discesa non costante che ha manifestato il suo *annus horribilis* nel 2008 (mediamente 0,30 punti percentuali in meno). E' evidente come il livello degli scambi immobiliari in Campania sia stato marcatamente inferiore alla media nazionale nel periodo esaminato.

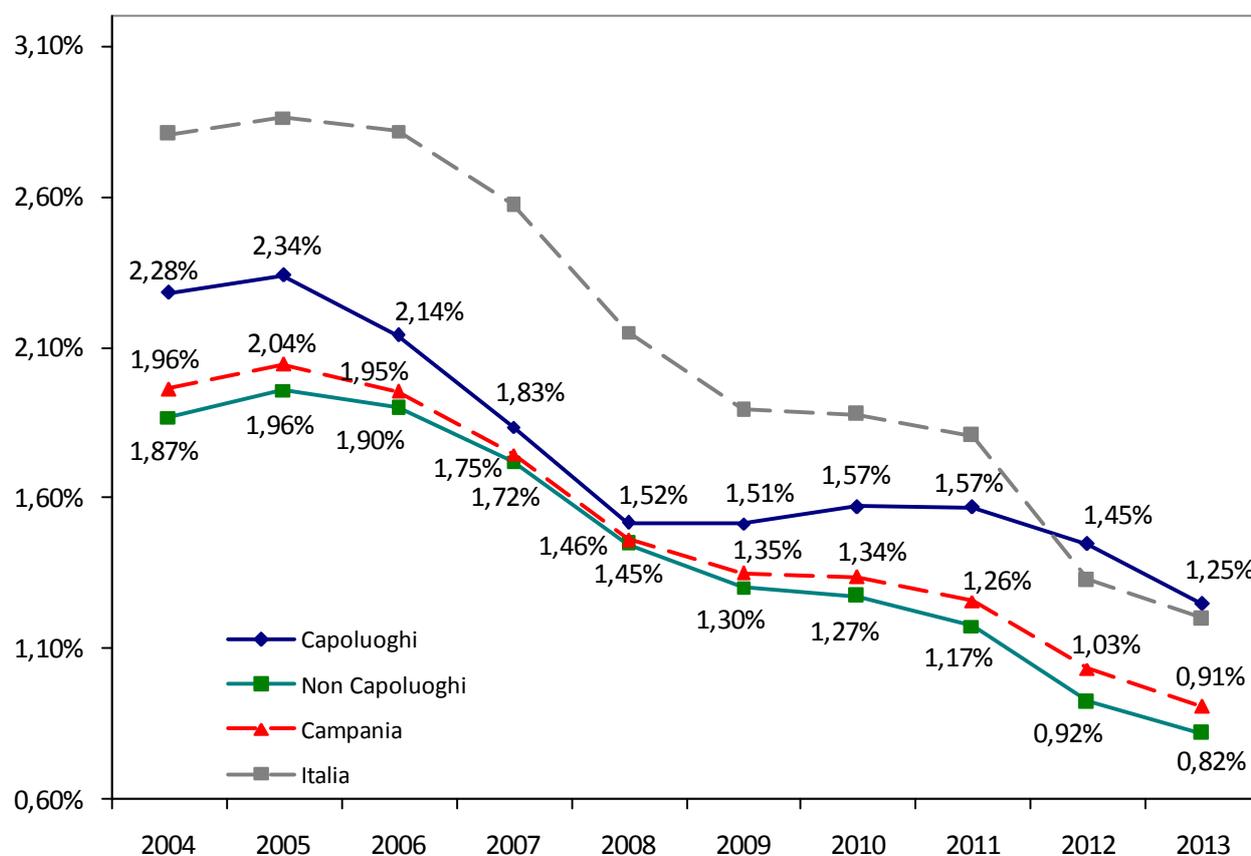
<sup>9</sup> Dal 2004 lo stock regionale è aumentato di poco più del 14%.



Questo *gap* considerevole è andato progressivamente diminuendo in particolare per i capoluoghi (0,63 p.p. nel 2008) essendosi riscontrata per questi ultimi una tendenziale stabilità dell'IMI dal 2008. Addirittura, grazie anche all'effetto Piano ERP di Napoli, negli ultimi due anni l'IMI dei capoluoghi campani è stato superiore a quello nazionale complessivo.

Si noti dal grafico come i capoluoghi abbiano avvertito prima la crisi, con rilevanti contrazioni consecutive negli scambi residenziali nel triennio 2006-2008, tanto da passare da 0,38 punti percentuali di differenza nell'IMI con il resto della regione, la cui curva rispecchia maggiormente l'andamento generale italiano, a soli 0,07 p.p. nel 2008. Nei successivi cinque anni tale divario è risalito, anche non volendo considerare il contributo ERP, ai livelli iniziali del 2004.

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



### 3 Mercato provinciale

In questo capitolo è descritto l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, provincia alquanto varia, che si estende per quasi 5.000 km<sup>2</sup> e comprende diverse regioni storico - geografiche. Il territorio provinciale è suddiviso in 158 comuni, di cui 30 hanno meno di 1.000 abitanti e 13 comuni compreso il capoluogo hanno oltre 20.000 abitanti. Per poter più facilmente studiare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare di questa provincia, si è cercato di raggruppare comuni più o meno omogenei tra di loro per caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche suddividendo il territorio provinciale in 12 macroaree (oltre il capoluogo); in questa suddivisione si è anche tenuto conto anche dei raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane. Le macroaree della provincia di Salerno, con la numerosità e i nomi dei comuni, sono riportate graficamente nella Figura 6 e sono elencate di seguito procedendo da Nord – Ovest a Sud – Est:

1. Agro Nocerino – Sarnese;
2. Costiera Amalfitana;
3. Valle Dell'Irno;
4. Salerno Città;
5. Monti Picentini;
6. Piana del Sele;
7. Alto e Medio Sele;
8. Alburni – Tanagro;
9. Calore Salernitano;
10. Vallo di Diano;
11. Cilento Interno;
12. Cilento Costa;
13. Golfo di Policastro.

Le macroaree più interne della provincia, Alburni – Tanagro, Calore Salernitano e Cilento Interno, comprendono il maggior numero di comuni salernitani con una popolazione inferiore a 1.000 abitanti, con la densità abitativa più bassa e il minor reddito dichiarato ai fini Irpef. La posizione geografica, le scarse attività economiche e la mancanza di un'attenzione volta a valorizzare le risorse presenti nei comuni interni che potrebbe essere fonte di occupazione per le giovani generazioni, sono le principali ragioni che stanno determinando un graduale spopolamento di queste zone, le quali si limitano ad accogliere una popolazione maggiore solo nei periodi di vacanza. Conseguenza di questa situazione è un mercato meno vivace e interessante di altre macroaree provinciali più attrattive per vocazione turistica, migliore posizione geografica, presenza di attività economiche e vicinanza al centro cittadino e/o a centri commerciali - industriali.

I dati studiati a livello regionale in questo capitolo vengono approfonditi per ciascuna macroarea provinciale. Nella Tabella 4 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori di NTN e quotazioni con le corrispondenti variazioni e il numero indice delle quotazioni con base I semestre 2004, relativi al I semestre 2013.

Anche in questo semestre l'andamento complessivo della provincia è negativo. Le transazioni si sono ridotte di circa il 5% rispetto al secondo semestre 2012, anche le quotazioni sono diminuite rispetto al semestre precedente, ma di una percentuale quasi irrisoria: -0,7%.

Analizzando l'andamento delle compravendite nelle singole macroaree provinciali si osserva che in quattro macroaree c'è stata una ripresa delle transazioni (Piana del Sele, Valle dell'Irno, Cilento Costa e Golfo di Policastro); nelle altre macroaree le transazioni continuano a diminuire e la tendenza negativa è più accentuata nel Vallo di Diano, Calore Salernitano, Alto e Medio Sele e Cilento interno, zone interne della provincia, laddove il mercato, più che altrove, stenta a riprendersi.

Figura 6: Macroaree provinciali Salerno

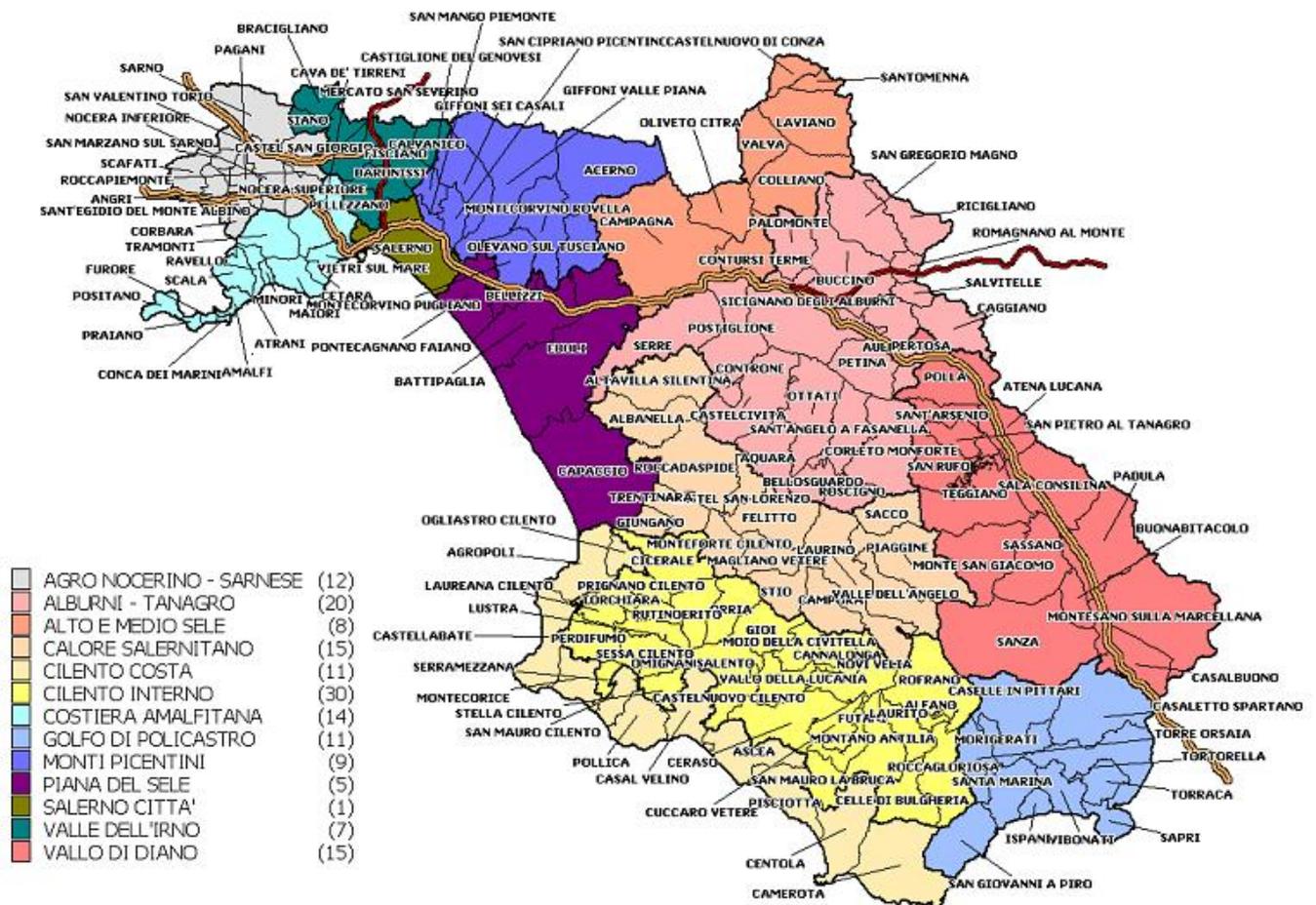


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
AGRO NOCERINO - SARNESE	506	-14,9%	19,64%	1.052	-4,7%	131,4
ALBURNI - TANAGRO	64	-2,0%	2,49%	686	-1,7%	103,0
ALTO E MEDIO SELE	60	-18,4%	2,34%	751	-2,1%	106,1
CALORE SALERNITANO	54	-26,2%	2,09%	705	-1,8%	105,5
CILENTO COSTA	259	4,9%	10,05%	1.110	-0,2%	129,3
CILENTO INTERNO	121	-15,9%	4,68%	705	-1,8%	102,9
COSTIERA AMALFITANA	164	-12,2%	6,35%	2.060	4,5%	116,9
GOLFO DI POLICASTRO	95	3,2%	3,67%	819	-1,9%	110,5
MONTI PICENTINI	152	-6,1%	5,91%	796	-1,9%	111,4
PIANA DEL SELE	367	23,1%	14,23%	1.181	-4,0%	133,7
SALERNO CITTA'	419	-5,3%	16,25%	2.109	-4,1%	98,4
VALLE DELL'IRNO	242	9,8%	9,40%	1.118	-5,4%	121,7
VALLO DI DIANO	74	-33,0%	2,89%	722	-1,7%	102,9
<b>SALERNO</b>	<b>2.577</b>	<b>-4,9%</b>	<b>100%</b>	<b>1.170</b>	<b>-2,3%</b>	<b>115,8</b>

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

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.089	-0,17	0,90%
ALBURNI - TANAGRO	116	-0,02	0,40%
ALTO E MEDIO SELE	105	-0,15	0,57%
CALORE SALERNITANO	100	-0,40	0,44%
CILENTO COSTA	503	-0,13	0,79%
CILENTO INTERNO	277	0,02	0,80%
COSTIERA AMALFITANA	334	-0,18	0,68%
GOLFO DI POLICASTRO	185	0,05	0,83%
MONTI PICENTINI	307	-0,05	1,09%
PIANA DEL SELE	702	0,12	1,02%
SALERNO CITTA'	815	-0,06	1,31%
VALLE DELL'IRNO	476	-0,10	1,24%
VALLO DI DIANO	173	-0,15	0,48%
<b>TOTALE SALERNO</b>	<b>5.181</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,87%</b>

L'unica macroarea in cui le quotazioni registrano una ripresa rispetto al I semestre del 2013 è la Costiera Amalfitana; la riduzione delle quotazioni più elevata si registra nella Valle dell'Irno (-5,1%) e nell'Agro Nocerino – Sarnese (-4,7%).

Il rapporto tra NTN e stock nel 2013 ha superato l'1% nel Capoluogo, nella Valle dell'Irno, nei Monti picentini e nella Piana del Sele (Tabella 5).

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

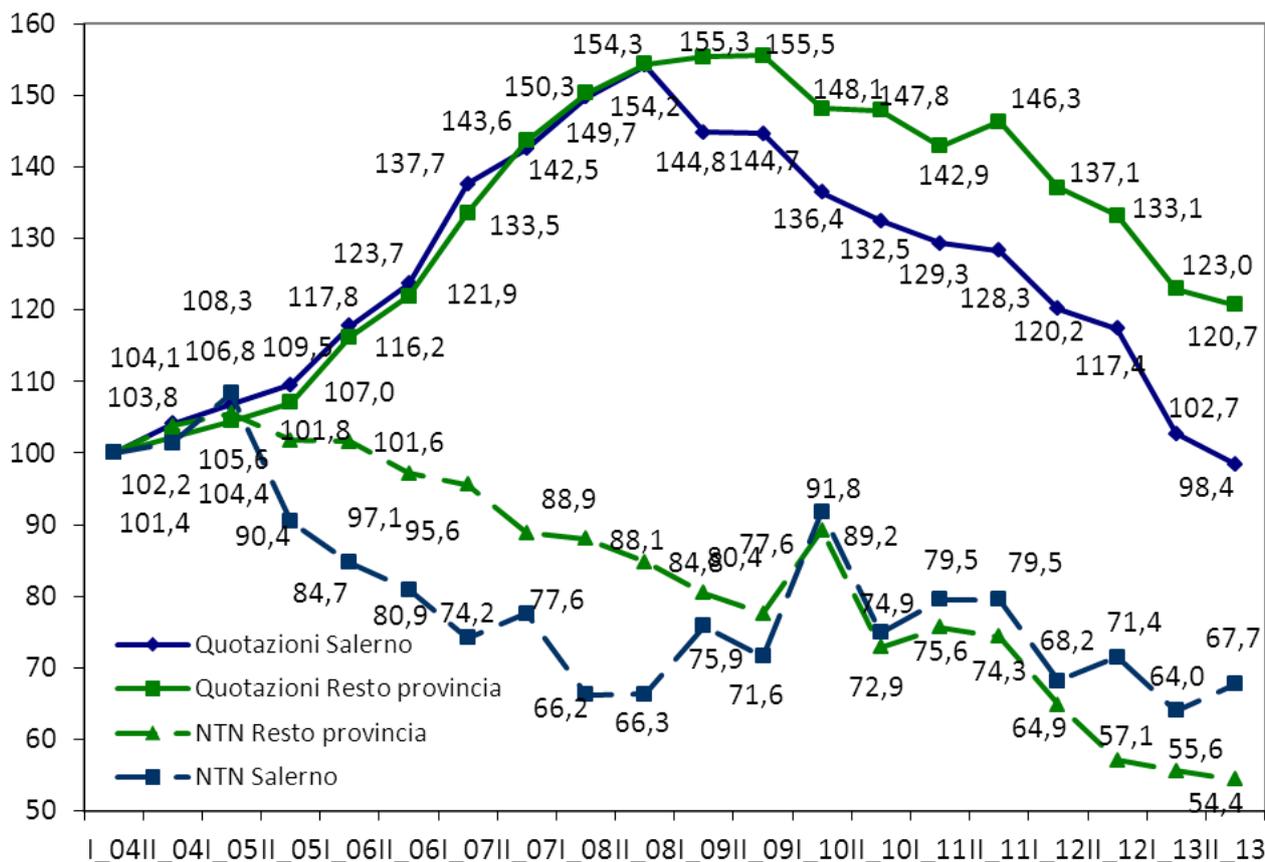
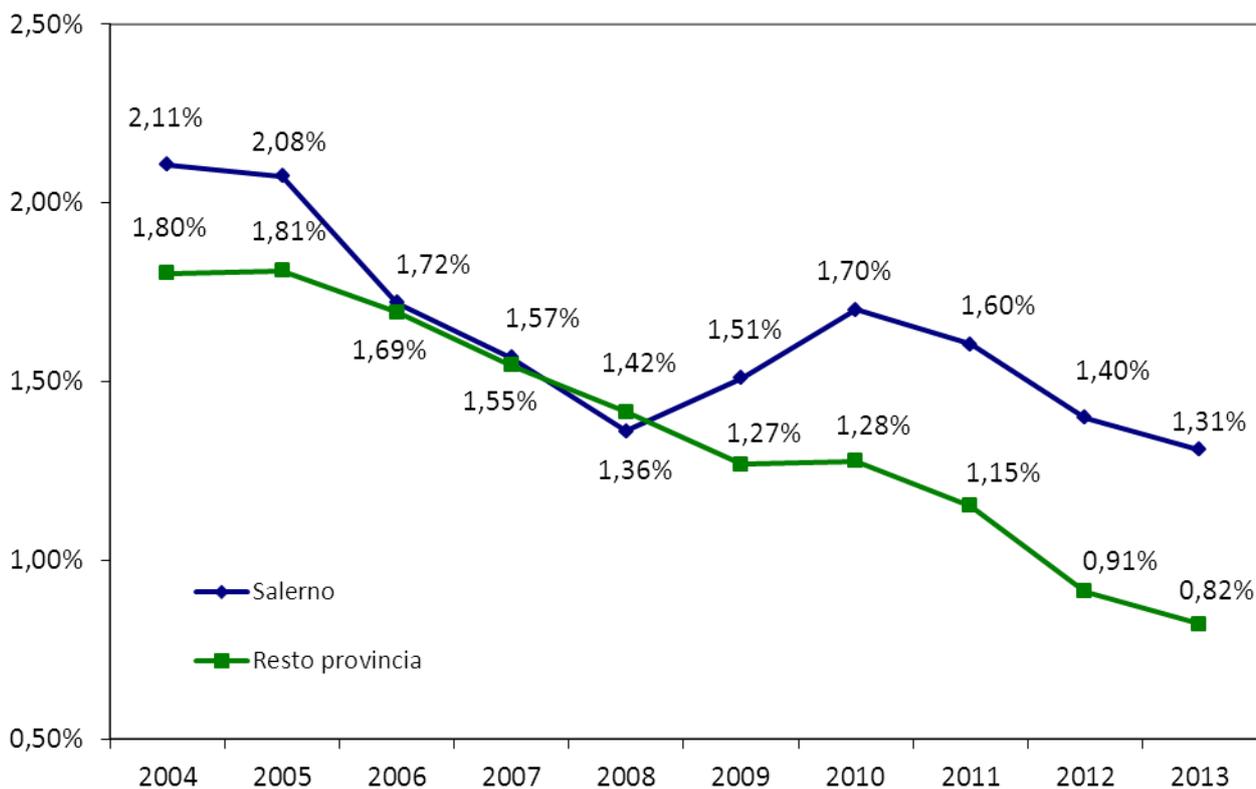


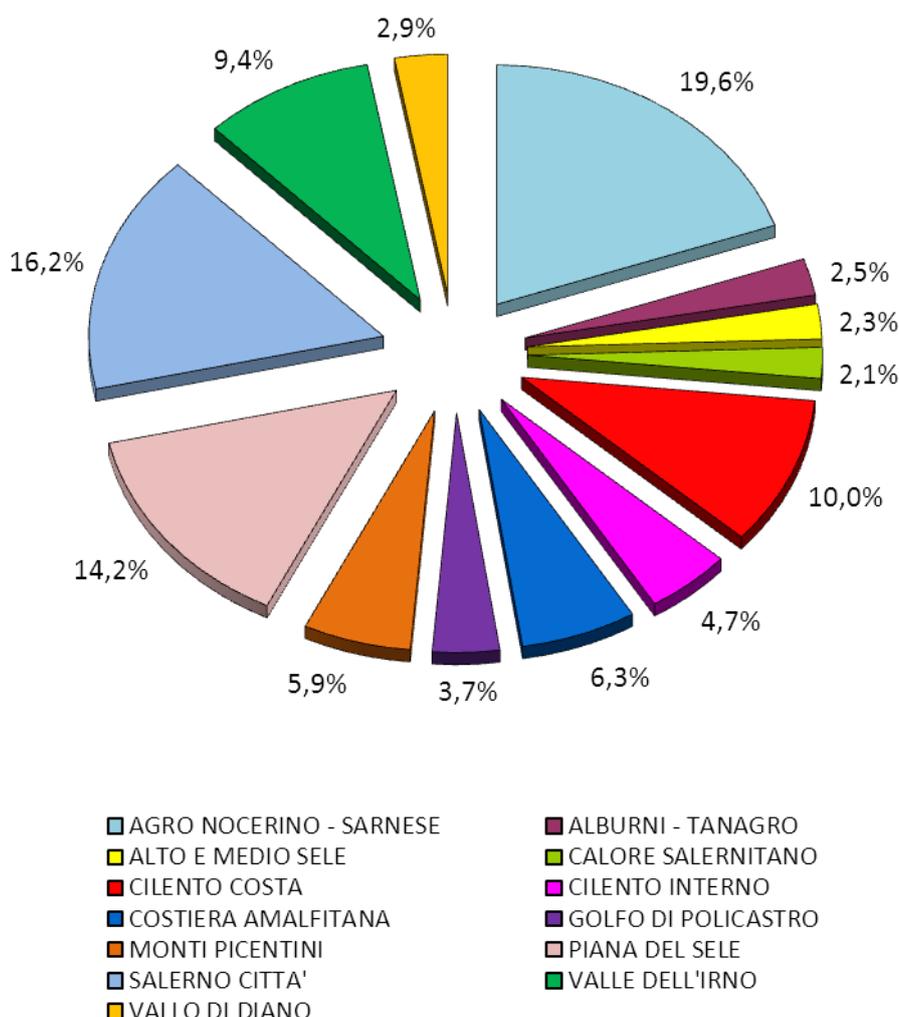
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia





Nella Figura 7 è riportato l'andamento delle quotazioni e del NTN dal 2004 al 2013 per il capoluogo di Salerno e per il resto della provincia. Le quotazioni del capoluogo sono in diminuzione dal I semestre 2009 e continuano a diminuire, mentre per le quotazioni del resto della provincia era stata registrata una ripresa nel II semestre 2011, ma la tendenza si è invertita a partire dal I semestre 2012.

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



Il NTN si è ridotto rispetto all'anno base sia per il capoluogo sia per il resto della provincia. Dal II semestre 2005 al II 2009 la riduzione ha inciso in maniera più evidente sul capoluogo, dal I semestre 2010 è avvenuto il contrario, ovvero c'è stata una ripresa delle compravendite nel comune capoluogo e un'ulteriore diminuzione delle compravendite per il resto della provincia. Nel II semestre 2013 le transazioni per il capoluogo hanno registrato una ripresa.

L'IMI della provincia di Salerno si è ridotto sia per il capoluogo sia per il resto della provincia rispetto al 2004. Per il capoluogo l'indicatore dell'intensità di mercato aveva registrato una ripresa tra il 2009 -2010, ma dal 2011 anch'esso ha ripreso l'andamento discendente (Figura 8).

Il raffronto tra le serie storiche della Figura 7 e della Figura 8 ci mostra chiaramente che nel capoluogo il mercato immobiliare è un po' più vivace rispetto al resto della Provincia, perché i proprietari pur di vendere i propri immobili si sono accontentati di prezzi un po' più bassi delle loro pretese iniziali.

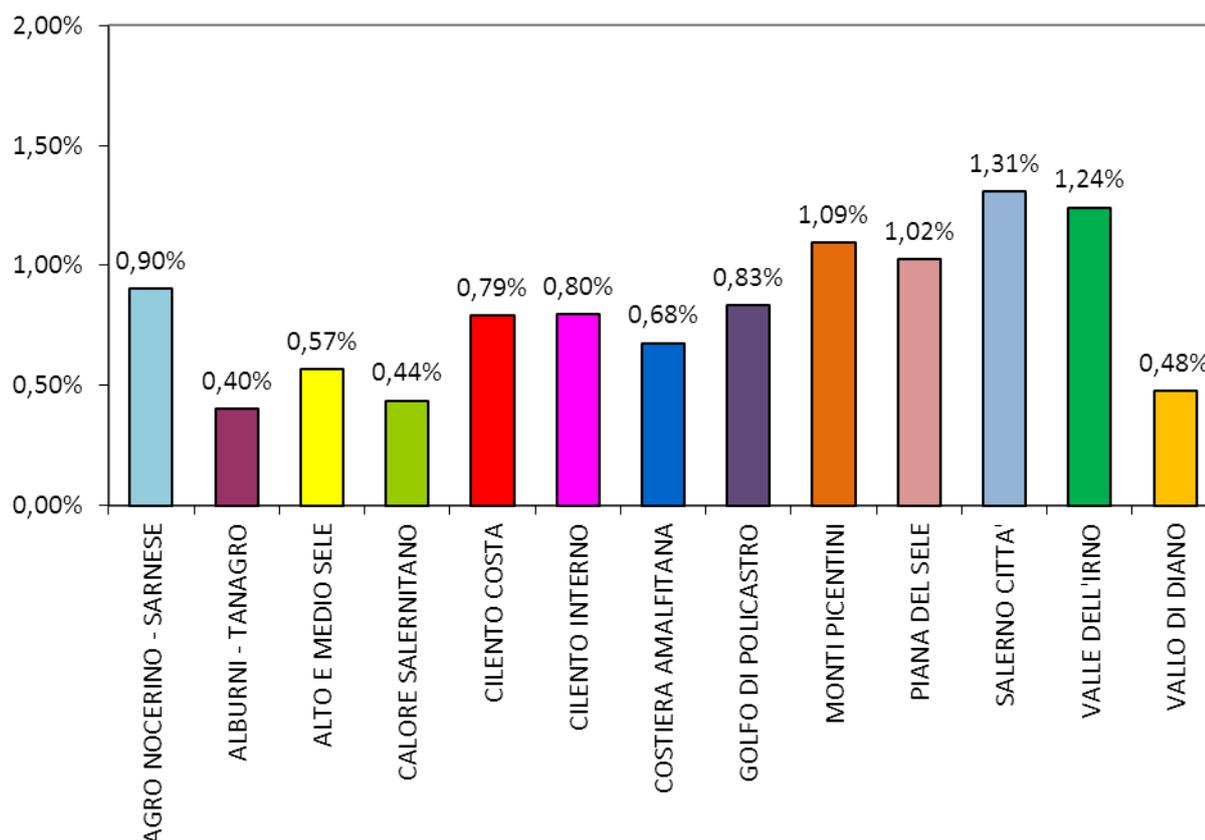
Nella Figura 9 è riportata la distribuzione del NTN tra le varie macroaree provinciali. Nell'Agro Nocerino-Sarnese ci sono state più compravendite (19,6%) che nella città di Salerno (16,2%); la Piana del Sele



rappresenta il 14,2% del NTN provinciale e la Costiera Cilentana il 10%, mentre le altre macroaree incidono per meno del 10% sul NTN totale della Provincia.

La Figura 10 evidenzia la vivacità del mercato immobiliare per ciascuna macroarea provinciale. La città di Salerno presenta la quota maggiore di transazioni, rapportate al proprio stock immobiliare (1,31%), seguono la Valle Dell'Irno (1,24%), i Monti Picentini (1,09%), la Piana del Sele (1,02%) e l'Agro Nocerino – Sarnese che hanno un IMI maggiore della media provinciale (0,87%). Il valore più basso dell'IMI si registra nella macroarea Alburni – Tanagro (0,40%).

Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Dalla mappa della distribuzione NTN comunale (Figura 11) è evidente una concentrazione delle transazioni immobiliari nel capoluogo e nei comuni limitrofi nel raggio di 30 km e nei comuni del primo tratto della Costiera Cilentana. Solo Salerno città ha un NTN maggiore di 200 (419); i comuni che hanno registrato un NTN superiore a 100 nel semestre considerato sono Battipaglia (136) e Nocera Inferiore (112).

Per la macroarea Alburni – Tanagro, fatta eccezione per Buccino che ha un NTN pari a 12, tutti gli altri comuni hanno un NTN inferiore a 10 e i comuni di Aquara, Bellosguardo, Corleto Monforte e Romagnano I Monte non hanno registrato alcuna transazione. Le quotazioni di questa macroarea oscillano intorno ai 680 €/m<sup>2</sup>. Situazione analoga viene riscontrata per le macroaree Calore Salernitano, per la quale i comuni di Albanella e Altavilla Silentina hanno un NTN maggiore di 10 (rispettivamente 17 e 16) e 5 comuni su 15 non hanno registrato compravendite, e Cilento Interno, per la quale solo Vallo della Lucania ha NTN pari a 16 e quotazioni di 954 €/m<sup>2</sup>.

Anche le quotazioni più alte rispetto alla media provinciale si concentrano intorno al capoluogo e lungo la fascia costiera, con l'unica differenza che i differenziali più alti non sono registrati nel capoluogo, ma nella Costiera Amalfitana (Figura 12). Positano, Cetara e Amalfi hanno registrato quotazioni superiori ai 3.000 €/m<sup>2</sup>, la maggior parte dei comuni della Costiera Amalfitana e il comune capoluogo hanno quotazioni al di sopra dei 2.000 €/m<sup>2</sup>.

L'IMI più elevato è stato registrato nei comuni di San Mango Piemonte (2,25%) e Pellezzano (2,12%) seguono Torchiara (1,54%), Cicerale (1,53%), Montecorvino Pugliano (1,52%) e Atena Lucana (1,51%) con un IMI superiore a 1,5%. (Figura 13).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

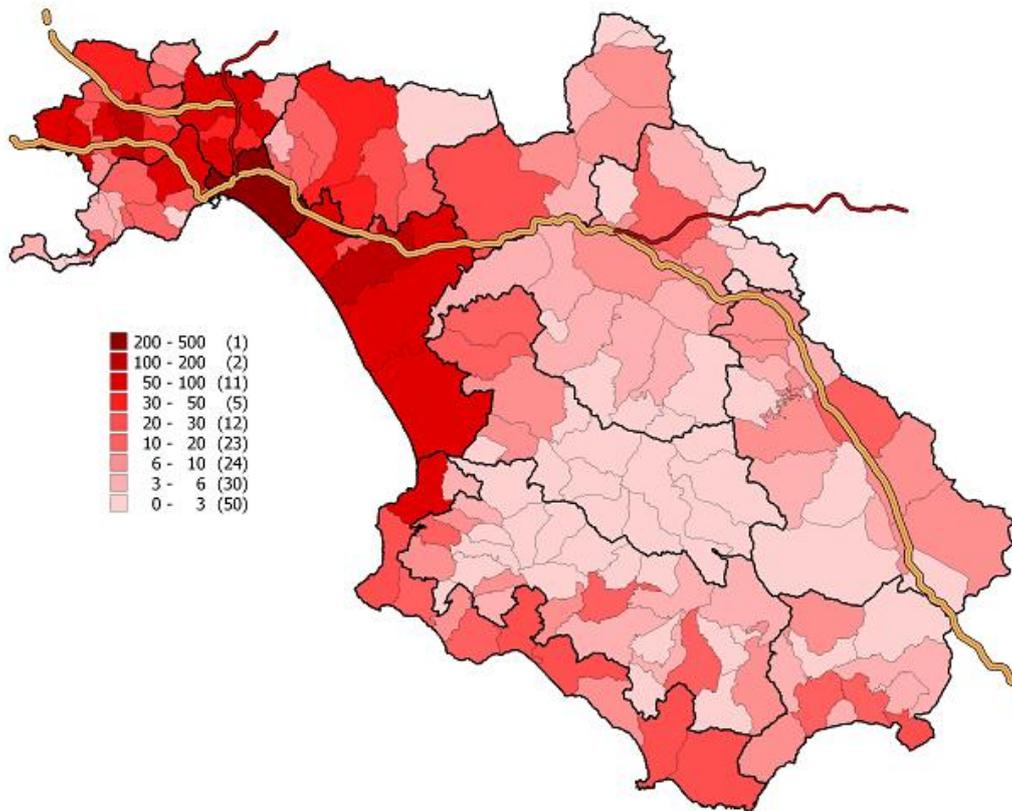


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

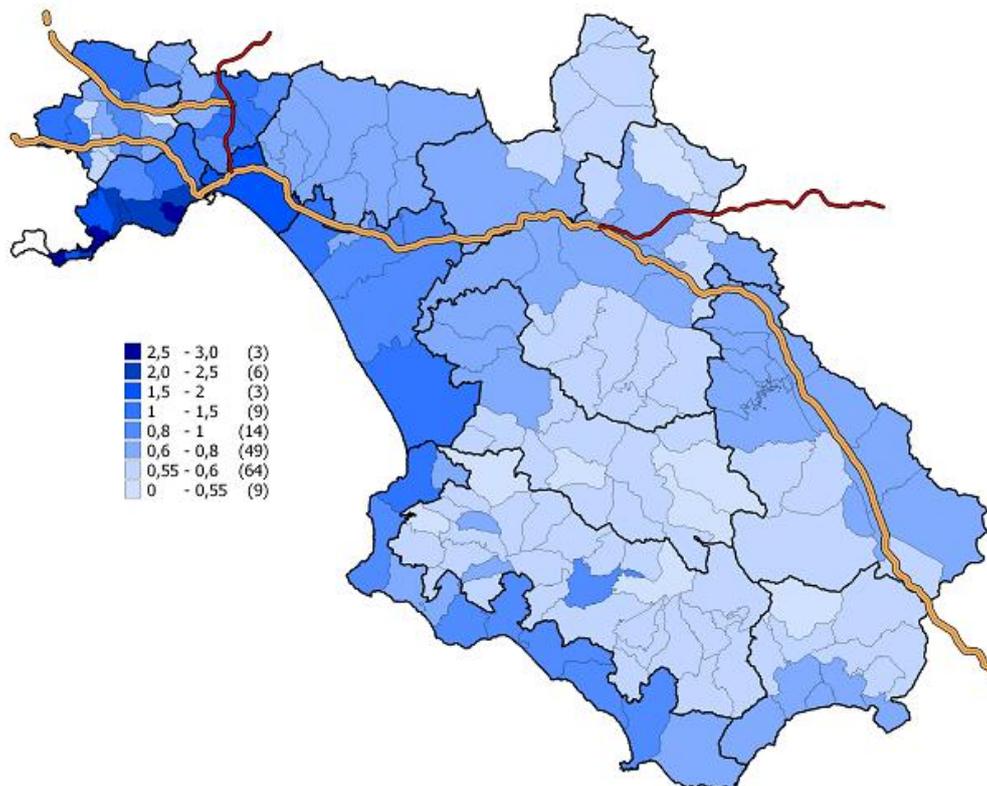
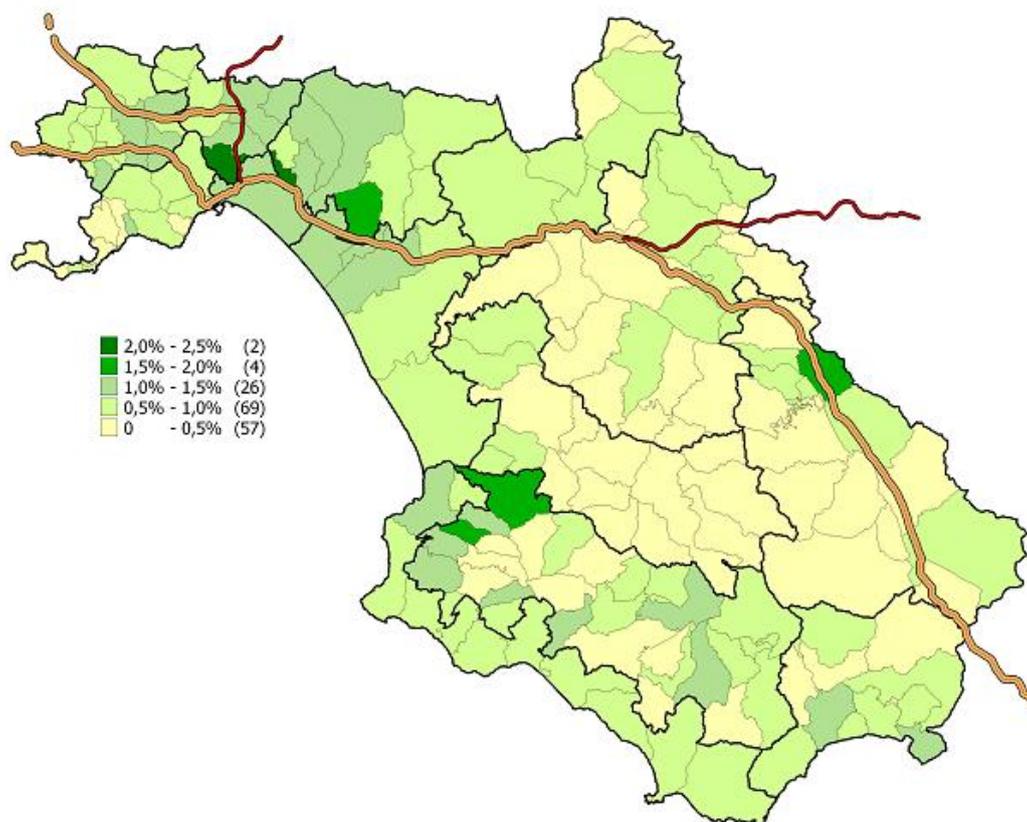




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Da Tabella 6 a Tabella 18 per i comuni di ciascuna macroarea, sono riportati i valori di NTN e quotazioni per il secondo semestre 2013 e le relative variazioni, l'IMI 2013 e il differenziale per ogni comune rispetto al valore medio comunale della provincia.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANGRI	61	-10,5%	2,37%	0,88%	1.283	-3,9%	1,10
CASTEL SAN GIORGIO	27	-6,9%	1,04%	1,17%	760	-5,0%	0,65
CORBARA	9	21,9%	0,33%	1,41%	677	-5,3%	0,58
NOCERA INFERIORE	112	-9,4%	4,36%	1,15%	1.042	-12,6%	0,89
NOCERA SUPERIORE	39	-38,3%	1,52%	1,02%	850	-5,0%	0,73
PAGANI	73	-8,3%	2,82%	0,95%	888	-16,9%	0,76
ROCCAPIEMONTE	15	-31,0%	0,57%	0,53%	640	-5,0%	0,55
SAN MARZANO SUL SARNO	25	187,1%	0,96%	0,97%	663	-5,1%	0,57
S EGIDIO D MONTE ALBINO	18	4,0%	0,71%	0,79%	658	-5,1%	0,56
SAN VALENTINO TORIO	22	-32,7%	0,85%	0,76%	767	-5,0%	0,66
SARNO	42	-29,1%	1,64%	0,68%	1.184	5,0%	1,01
SCAFATI	63	-24,4%	2,46%	0,70%	1.469	4,0%	1,26
<b>AGRO NOCERINO - SARNESE</b>	<b>506</b>	<b>-14,9%</b>	<b>19,64%</b>	<b>0,90%</b>	<b>907</b>	<b>-4,7%</b>	<b>0,78</b>



Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alburni -Tanagro

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AQUARA	0	-97,3%	0,00%	0,00%	665	-1,7%	0,57
AULETTA	6	4,3%	0,23%	0,61%	665	-1,7%	0,57
BELLOSQUARDO	0	-100,0%	0,00%	0,36%	656	-1,7%	0,56
BUCCINO	12	-22,1%	0,47%	0,66%	722	-1,9%	0,62
CAGGIANO	1	13,6%	0,04%	0,09%	721	-1,9%	0,62
CASTELCIVITA	5	nd	0,20%	0,39%	656	-1,7%	0,56
CONTRONE	1	-50,0%	0,04%	0,45%	656	-1,7%	0,56
CORLETO MONFORTE	0	-100,0%	0,00%	0,00%	665	-1,7%	0,57
OTTATI	4	nd	0,14%	0,63%	665	-1,7%	0,57
PALOMONTE	3	-33,6%	0,12%	0,25%	665	-1,7%	0,57
PETINA	4	-51,4%	0,15%	0,52%	722	-1,9%	0,62
POSTIGLIONE	6	-3,7%	0,22%	0,50%	708	-1,8%	0,61
RICIGLIANO	3	182,0%	0,11%	0,67%	656	-1,7%	0,56
ROMAGNANO AL MONTE	0	-100,0%	0,00%	0,16%	656	-1,7%	0,56
ROSCIGNO	1	nd	0,04%	0,27%	665	-1,7%	0,57
SALVITELLE	2	nd	0,08%	0,32%	656	-1,7%	0,56
SAN GREGORIO MAGNO	4	-20,0%	0,16%	0,51%	633	-1,7%	0,54
SANT'ANGELO A FASANELLA	3	nd	0,12%	0,40%	665	-1,7%	0,57
SERRE	3	-25,0%	0,12%	0,47%	747	-1,6%	0,64
SICIGNANO DEGLI ALBURNI	7	56,6%	0,27%	0,37%	709	-1,8%	0,61
<b>ALBURNI - TANAGRO</b>	<b>64</b>	<b>-2,0%</b>	<b>2,49%</b>	<b>0,40%</b>	<b>678</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,58</b>

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA	22	-35,9%	0,86%	0,60%	847	-2,4%	0,72
CASTELNUOVO DI CONZA	2	-10,9%	0,06%	0,45%	656	-1,7%	0,56
COLLIANO	10	22,9%	0,38%	0,54%	658	-1,7%	0,56
CONTURSI TERME	5	-54,8%	0,19%	0,56%	816	-1,9%	0,70
LAVIANO	9	172,7%	0,36%	0,77%	665	-1,7%	0,57
OLIVETO CITRA	7	-26,5%	0,29%	0,65%	660	-1,9%	0,56
SANTOMENNA	2	100,0%	0,08%	0,33%	656	-1,7%	0,56
VALVA	3	-25,0%	0,12%	0,35%	656	-1,7%	0,56
<b>ALTO E MEDIO SELE</b>	<b>60</b>	<b>-18,4%</b>	<b>2,34%</b>	<b>0,57%</b>	<b>702</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,60</b>



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

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBANELLA	17	59,3%	0,66%	0,76%	773	-1,8%	0,66
ALTAVILLA SILENTINA	16	-25,0%	0,60%	0,83%	773	-1,8%	0,66
CAMPORA	1	17,0%	0,05%	0,46%	656	-1,7%	0,56
CASTEL SAN LORENZO	2	-50,0%	0,08%	0,13%	688	-1,9%	0,59
FELITTO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	656	-1,7%	0,56
GIUNGANO	0	-100,0%	0,00%	0,72%	656	-1,7%	0,56
LAURINO	2	17,0%	0,09%	0,23%	680	-1,7%	0,58
MAGLIANO VETERE	2	-28,6%	0,08%	0,28%	633	-1,7%	0,54
MONTEFORTE CILENTO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	656	-1,7%	0,56
PIAGGINE	2	-25,0%	0,06%	0,31%	629	-1,8%	0,54
VALLE DELL'ANGELO	0	-100,0%	0,00%	0,27%	613	-1,6%	0,52
ROCCADASPIDE	6	-62,1%	0,23%	0,41%	723	-1,9%	0,62
SACCO	0	nd	0,00%	0,00%	656	-1,7%	0,56
STIO	0	-83,5%	0,01%	0,16%	656	-1,7%	0,56
TRENTINARA	6	50,0%	0,23%	0,60%	680	-1,7%	0,58
<b>CALORE SALERNITANO</b>	<b>54</b>	<b>-26,2%</b>	<b>2,09%</b>	<b>0,44%</b>	<b>675</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,58</b>

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

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AGROPOLI	90	26,8%	3,51%	1,16%	1.477	-0,3%	1,26
ASCEA	24	4,4%	0,94%	0,76%	1.042	-0,2%	0,89
CAMEROTA	21	97,4%	0,80%	0,51%	896	-0,2%	0,77
CASAL VELINO	23	-21,5%	0,88%	0,76%	1.004	-0,2%	0,86
CASTELLABATE	26	-37,2%	0,99%	0,69%	1.063	-0,3%	0,91
CENTOLA	28	nd	1,10%	0,69%	1.064	-0,2%	0,91
MONTECORICE	12	-23,7%	0,45%	0,55%	928	-0,4%	0,79
OGLIASTRO CILENTO	6	-40,3%	0,22%	0,76%	853	-0,5%	0,73
PISCIOTTA	9	-33,5%	0,36%	0,59%	1.083	-0,2%	0,93
POLLICA	14	-27,6%	0,54%	0,86%	1.025	-0,2%	0,88
SAN MAURO CILENTO	7	-27,8%	0,25%	0,91%	781	-0,4%	0,67
<b>CILENTO COSTA</b>	<b>259</b>	<b>4,9%</b>	<b>10,05%</b>	<b>0,79%</b>	<b>1.020</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,87</b>

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALFANO	2	-66,0%	0,08%	0,75%	656	-1,7%	0,56
CANNALONGA	2	nd	0,08%	0,53%	656	-1,7%	0,56
CASTELNUOVO CILENTO	8	-33,3%	0,31%	1,21%	649	-1,6%	0,55
CELLE DI BULGHERIA	1	-83,0%	0,06%	0,30%	680	-1,7%	0,58
CERASO	4	-60,0%	0,16%	0,48%	687	-1,7%	0,59
CICERALE	1	nd	0,04%	1,53%	633	-1,7%	0,54
CUCCARO VETERE	0	nd	0,00%	0,23%	656	-1,7%	0,56
FUTANI	3	-60,4%	0,12%	0,62%	692	-1,7%	0,59
GIOI	1	-66,7%	0,04%	0,26%	680	-1,7%	0,58
LAUREANA CILENTO	10	25,9%	0,39%	1,14%	633	-1,7%	0,54
LAURITO	2	nd	0,08%	0,52%	656	-1,7%	0,56
LUSTRA	1	-66,7%	0,04%	0,39%	686	-1,7%	0,59
MOIO DELLA CIVITELLA	2	-25,0%	0,06%	0,77%	680	-1,7%	0,58
MONTANO ANTILIA	12	161,6%	0,47%	1,09%	656	-1,7%	0,56
NOVI VELIA	3	-48,3%	0,12%	1,05%	633	-1,7%	0,54
OMIGNANO	6	50,0%	0,23%	1,08%	722	-1,9%	0,62
ORRIA	2	-50,0%	0,08%	0,75%	656	-1,7%	0,56
PERDIFUMO	7	-12,5%	0,27%	1,19%	656	-1,7%	0,56
PERITO	2	-50,0%	0,08%	0,22%	680	-1,7%	0,58
STELLA CILENTO	3	50,0%	0,12%	0,56%	680	-1,7%	0,58
PRIGNANO CILENTO	5	-25,9%	0,19%	1,46%	656	-1,7%	0,56
ROCCAGLIORIOSA	9	nd	0,35%	0,68%	656	-1,7%	0,56
ROFRANO	5	-32,5%	0,19%	0,72%	665	-1,7%	0,57
RUTINO	0	-100,0%	0,00%	0,49%	722	-1,9%	0,62
SALENTO	2	nd	0,09%	0,34%	680	-1,7%	0,58
SAN MAURO LA BRUCA	0	-100,0%	0,00%	0,17%	656	-1,7%	0,56
SERRAMEZZANA	1	nd	0,04%	0,64%	680	-1,7%	0,58
SESSA CILENTO	2	0,0%	0,08%	0,41%	656	-1,7%	0,56
TORCHIARA	8	-11,1%	0,31%	1,54%	656	-1,7%	0,56
VALLO DELLA LUCANIA	16	-13,6%	0,63%	0,85%	954	-2,2%	0,82
<b>CILENTO INTERNO</b>	<b>121</b>	<b>-15,9%</b>	<b>4,68%</b>	<b>0,80%</b>	<b>677</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,58</b>



Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AMALFI	10	21,2%	0,39%	0,50%	3.090	4,6%	2,64
ATRANI	3	200,0%	0,12%	1,13%	2.663	4,9%	2,28
CAVA DE` TIRRENI	71	-24,3%	2,75%	0,79%	1.472	4,2%	1,26
CETARA	2	-14,2%	0,08%	0,24%	3.125	4,9%	2,67
CONCA DEI MARINI	3	200,0%	0,12%	0,51%	2.538	5,0%	2,17
FURORE	2	0,0%	0,08%	0,68%	1.856	4,5%	1,59
MAIORI	16	7,6%	0,61%	0,69%	2.754	4,8%	2,35
MINORI	14	82,5%	0,54%	1,04%	2.406	4,5%	2,06
POSITANO	4	-63,9%	0,15%	0,24%	3.646	4,8%	3,12
PRAIANO	3	-60,7%	0,11%	0,27%	2.997	4,7%	2,56
RAVELLO	5	-47,5%	0,19%	0,31%	2.864	4,6%	2,45
SCALA	3	0,0%	0,12%	0,37%	1.908	4,6%	1,63
TRAMONTI	11	-15,4%	0,43%	0,53%	989	4,1%	0,85
VIETRI SUL MARE	18	34,9%	0,68%	0,91%	2.373	4,4%	2,03
<b>COSTIERA AMALFITANA</b>	<b>164</b>	<b>-12,2%</b>	<b>6,35%</b>	<b>0,68%</b>	<b>2.477</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,12</b>

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASALETTO SPARTANO	1	-50,0%	0,04%	0,20%	656	-1,7%	0,56
CASELLE IN PITTARI	6	197,6%	0,24%	0,79%	633	-1,7%	0,54
ISPANI	4	-66,2%	0,16%	0,86%	873	-1,9%	0,75
MORIGERATI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	656	-1,7%	0,56
SAN GIOVANNI A PIRO	10	-28,3%	0,38%	0,65%	876	-1,9%	0,75
SANTA MARINA	18	45,8%	0,68%	1,11%	911	-2,0%	0,78
SAPRI	26	12,0%	1,02%	1,12%	888	-2,5%	0,76
TORRACA	3	50,0%	0,12%	0,58%	656	-1,7%	0,56
TORRE ORSAIA	5	-49,3%	0,18%	0,48%	653	-1,7%	0,56
TORTORELLA	4	nd	0,17%	0,99%	656	-1,7%	0,56
VIBONATI	18	24,1%	0,69%	1,00%	860	-1,6%	0,73
<b>GOLFO DI POLICASTRO</b>	<b>95</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,67%</b>	<b>0,83%</b>	<b>756</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,65</b>



Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ACERNO	3	29,8%	0,10%	0,55%	781	-1,8%	0,67
CASTIGLIONE D GENOVESI	4	33,3%	0,16%	0,87%	717	-1,9%	0,61
GIFFONI SEI CASALI	12	-20,0%	0,47%	1,07%	807	-1,9%	0,69
GIFFONI VALLE PIANA	34	-12,8%	1,33%	1,08%	778	-1,8%	0,67
MONTECORVINO PUGLIANO	35	-9,1%	1,35%	1,52%	835	-1,9%	0,71
MONTECORVINO ROVELLA	27	-11,5%	1,06%	0,98%	769	-1,9%	0,66
OLEVANO SUL TUSCIANO	11	-26,2%	0,44%	0,60%	795	-1,9%	0,68
SAN CIPRIANO PICENTINO	16	25,5%	0,61%	1,22%	846	-1,9%	0,72
SAN MANGO PIEMONTE	10	76,4%	0,39%	2,25%	791	-1,8%	0,68
<b>MONTI PICENTINI</b>	<b>152</b>	<b>-6,1%</b>	<b>5,91%</b>	<b>1,09%</b>	<b>791</b>	<b>-1,9%</b>	<b>0,68</b>

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BATTIPAGLIA	136	32,2%	5,28%	1,25%	1.045	-9,7%	0,89
CAPACCIO	78	56,0%	3,02%	0,81%	1.236	-8,3%	1,06
EBOLI	66	2,2%	2,58%	0,75%	1.142	5,0%	0,98
PONTECAGNANO FAIANO	61	13,4%	2,38%	1,21%	1.583	-0,3%	1,35
BELLIZZI	25	-3,5%	0,97%	1,19%	903	-3,8%	0,77
<b>PIANA DEL SELE</b>	<b>367</b>	<b>23,1%</b>	<b>14,23%</b>	<b>1,02%</b>	<b>1.182</b>	<b>-3,4%</b>	<b>1,01</b>

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell'Irno

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARONISSI	43	-15,4%	1,68%	1,37%	1.333	-3,3%	1,14
BRACIGLIANO	9	34,9%	0,35%	0,76%	898	-5,0%	0,77
CALVANICO	8	166,7%	0,31%	1,33%	938	-5,0%	0,80
FISCIANO	54	17,2%	2,09%	1,46%	1.465	-4,0%	1,25
MERCATO SAN SEVERINO	52	-17,0%	2,01%	0,87%	919	-9,1%	0,79
PELLEZZANO	57	28,1%	2,21%	2,12%	1.046	-5,3%	0,89
SIANO	20	178,6%	0,76%	0,93%	943	-5,0%	0,81
<b>VALLE DELL'IRNO</b>	<b>242</b>	<b>9,8%</b>	<b>9,40%</b>	<b>1,24%</b>	<b>1.078</b>	<b>-5,1%</b>	<b>0,92</b>

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ATENA LUCANA	4	-38,5%	0,16%	1,51%	704	-1,7%	0,60
BUONABITACOLO	4	-11,1%	0,16%	0,49%	706	-1,7%	0,60
CASALBUONO	1	-45,4%	0,04%	0,46%	686	-1,7%	0,59
TEGGIANO	8	-27,5%	0,29%	0,31%	724	-1,9%	0,62
MONTE SAN GIACOMO	3	200,0%	0,12%	0,46%	680	-1,7%	0,58
MONTESANO S MARCELLANA	7	-51,7%	0,27%	0,52%	733	-1,9%	0,63
PADULA	9	7,1%	0,35%	0,46%	704	-1,7%	0,60
PERTOSA	0	-100,0%	0,00%	0,21%	724	-1,9%	0,62
POLLA	8	-17,0%	0,30%	0,50%	723	-1,9%	0,62
SALA CONSILINA	17	-20,1%	0,68%	0,55%	788	-1,5%	0,67
SAN PIETRO AL TANAGRO	4	-12,5%	0,14%	0,52%	706	-1,7%	0,60
SAN RUFO	1	-66,7%	0,04%	0,18%	704	-1,7%	0,60
SANT'ARSENIO	6	-50,0%	0,23%	0,71%	704	-1,7%	0,60
SANZA	2	-73,5%	0,07%	0,16%	656	-1,7%	0,56
SASSANO	1	-33,5%	0,05%	0,18%	667	-1,7%	0,57
<b>VALLO DI DIANO</b>	<b>74</b>	<b>-33,0%</b>	<b>2,89%</b>	<b>0,48%</b>	<b>707</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,60</b>

Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno città

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
<b>SALERNO CITTA'</b>	<b>419</b>	<b>-5,3%</b>	<b>16,25%</b>	<b>1,31%</b>	<b>2.109</b>	<b>-4,1%</b>	<b>1,80</b>

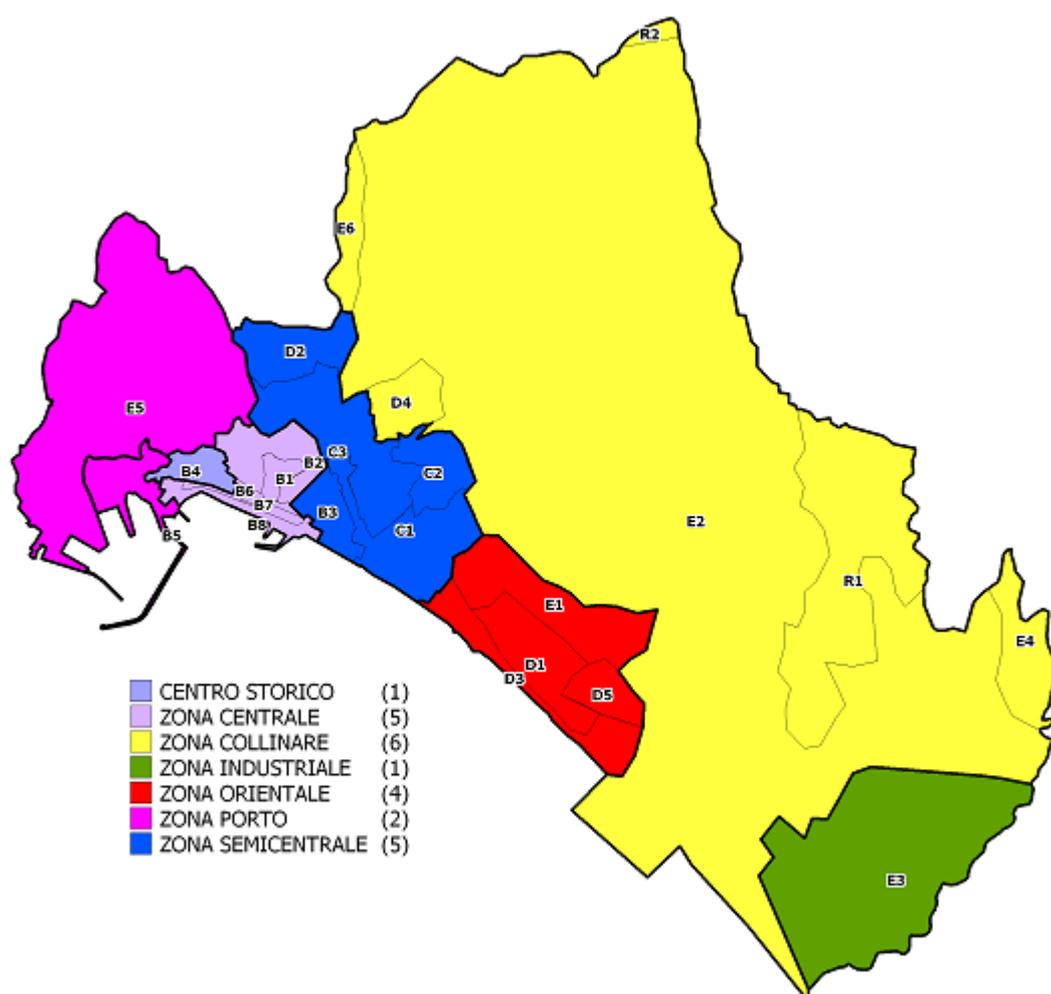


## 4 Mercato del comune di Salerno

La città di Salerno si affaccia sul golfo a cui dà il nome ed è attraversata dal fiume Irno; il suo territorio è delimitato dai monti della Costiera Amalfitana (Lattari), dai Monti Picentini e dal fiume Picentino; comprende un territorio molto vario che va dal livello del mare fino a circa 1.000 metri di altitudine. Il tessuto immobiliare è concentrato nel centro cittadino e si estende verso l'interno fin sulle colline retrostanti in quanto, andandosi ad esaurire gli spazi cittadini, l'azione edificatoria si è spostata verso la zona collinare, dove proliferano nuove costruzioni di tipologia non intensiva.

Il territorio comunale è stato suddiviso in 7 macroaree urbane: di queste la zona centrale, il centro storico, la zona porto, la zona semicentrale e la zona orientale costituiscono la parte cittadina del Comune, dove si concentrano uffici, attività commerciali e turistiche; la zona industriale aveva inizialmente una vocazione prettamente "industriale", anche se negli ultimi anni il numero di industrie è diminuito lasciando spazio a grandi strutture commerciali, mentre la zona collinare è prettamente una zona residenziale

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Salerno



Nel II semestre 2013 nel comune di Salerno sono state registrate 419 compravendite, il 5,3% in meno rispetto al II semestre 2012, la riduzione è di 0,4 punti percentuali superiore alla riduzione media provinciale di compravendite (-4,9%); le zone in cui si sono avute più transazioni sono la zona Semicentrale, Orientale e Centrale. Nel semestre di riferimento le quotazioni comunali si sono ridotte del triplo rispetto alla riduzione media provinciale; tale variazione non ha interessato la zona centrale e la zona collinare, che in parte recupera la forte diminuzione subita dalle quotazioni nel semestre precedente.

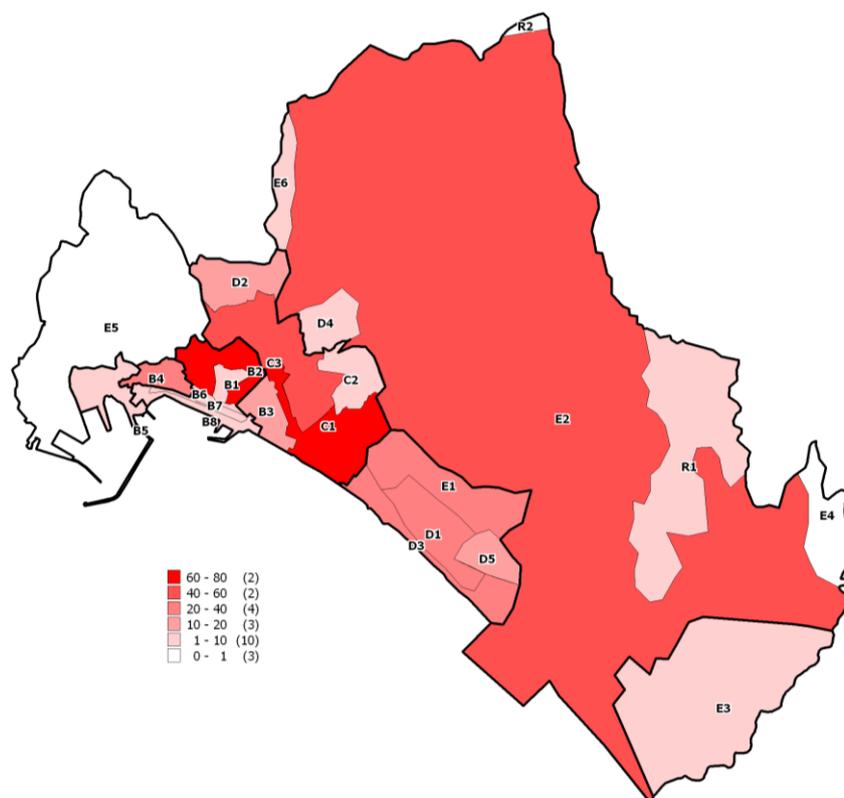
Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Storico	24	-9,1%	5,73%	1,16%	2.288	-9,0%	1,06
Zona Centrale	79	31,6%	18,77%	1,28%	2.837	0,1%	1,31
Zona Collinare	58	-31,4%	13,94%	1,05%	1.787	9,8%	0,83
Zona Industriale	3	22,7%	0,64%	1,15%	1.267	-6,2%	0,59
Zona Orientale	103	-14,6%	24,63%	1,45%	1.887	-4,1%	0,87
Zona Porto	7	-36,1%	1,76%	0,75%	1.987	-13,1%	0,92
Zona Semicentrale	145	6,1%	34,52%	1,45%	2.201	-4,1%	1,02
<b>Salerno</b>	<b>419</b>	<b>-5,3%</b>	<b>100%</b>	<b>1,31%</b>	<b>2.160</b>	<b>-2,3%</b>	<b>1,00</b>

\* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 4, 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).

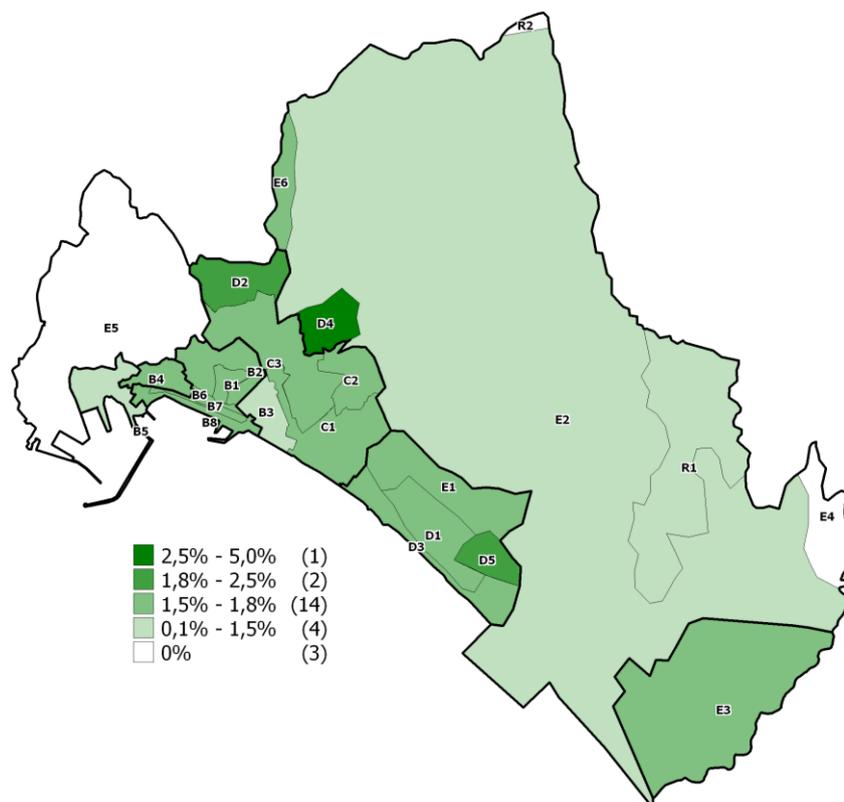
Nella Figura 15 è riportata la mappa della distribuzione del NTN nelle 24 zone OMI in cui risulta diviso il territorio comunale. Nelle zone OMI C1 (Zona che include le Vie L. Guercio, E. Bottiglieri da Largo Faiella a L. C. Tafuri, L. Marconi, Torrione, S. Felice in Felline) e B2 (Zona che circonda la B1, delimitata dalle vie: G. Cuomo, Bastioni, P. Rotese, C. Sorgente, P. Sichelgaita, A. Manganario, P. Naddeo, S. G. Bosco, Dalmazia) sono state registrate tra 60 e 80 compravendite; nelle zone E2 (Cappelle Inferiori e Superiori, Matierno, Ogliara, Giovi, Fuorni, S. Leonardo, Via S. Allende) e C3 (Zona compresa tra le vie G. Seripando, La Mennolella, Rione Petrosino, M. Della Signora, Delle Ginestre, inizio Belvedere fino a S. Calenda) le transazioni sono comprese tra 40 e 60 unità.

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



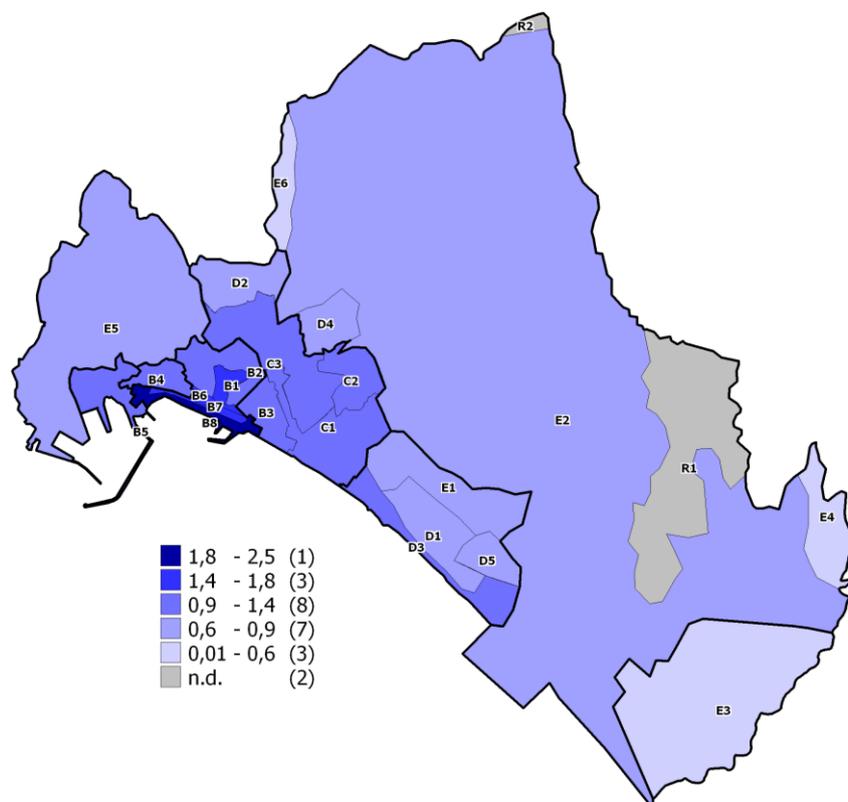
Nella mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI del Comune (Figura 16) si evince che la zona D4 (Brignano inferiore) è quella che ha registrato maggiore dinamica di mercato nel 2013; hanno una certa dinamica di mercato la zona OMI D5 (Zona a Est dell'uscita della Tangenziale Mariconda – Salerno Est, delimitata a sud da V. Picensa, V. Tusciano a est e dalla tangenziale a Nord) e D2 (Parte alta di Via S. Calenda, V. Calata S. Vito, Fratte inclusa zona svincolo).

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



La zona più prestigiosa del comune è la B8 con quotazioni pari a 4.238 €/m<sup>2</sup>; nelle zone OMI B7, B6, e B1 le quotazioni superano i 3.000 €/m<sup>2</sup>, e tra queste le zone B1 e B8 hanno registrato un incremento delle quotazioni rispetto al I semestre 2013 (Figura 17).

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



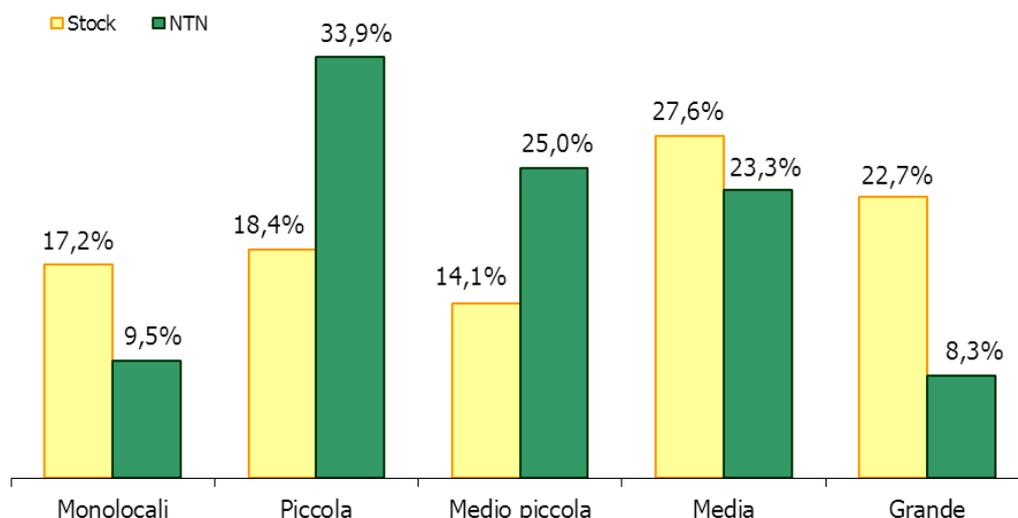
Nella macroarea “Centro Storico” le quotazioni sono superiori alla media comunale, ma hanno subito un calo del -9,0% rispetto al I semestre 2013, maggiore della media comunale; il patrimonio abitativo è costituito per la metà da appartamenti di medio - grandi dimensioni e le transazioni nel II semestre 2013 hanno riguardato principalmente abitazioni di taglio piccolo (33,9%) e medio piccolo (25,0%).

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B4	Centro Storico da V. Dei Mercanti a V. Madonna Del Monte, delimitato a Sud dalle vie Portacatena, M. Salernitano a Nord da S. De Renzi, S. Eremita	24	-9,1%	5,73%	1,16%	2.288	-9,0%	1,06
<b>Centro Storico</b>		<b>24</b>	<b>-9,1%</b>	<b>5,73%</b>	<b>1,16%</b>	<b>2.288</b>	<b>-9,0%</b>	<b>1,06</b>



Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico



Per la “Zona Centrale” le compravendite risultano in ripresa, ma ciò dipende solo dall’incremento registrato nella zona B2 che va più che a compensare le riduzioni di transazioni registrate nelle altre zone OMI della macroarea centrale. Notiamo che le transazioni sono esigue nelle zone OMI più prestigiose del comune.

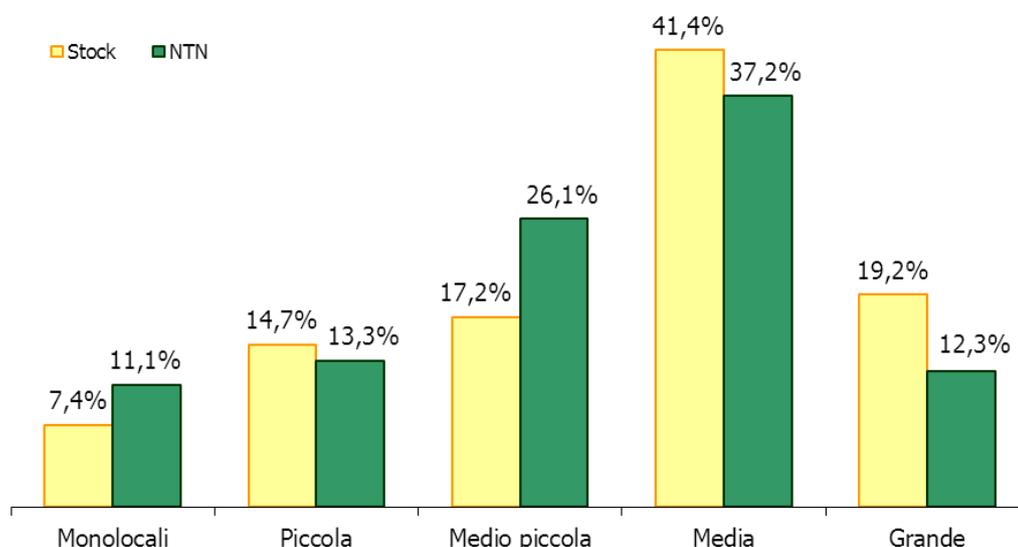
Nella zona Centrale il taglio abitativo più diffuso è il medio grande. Le abitazione più scambiate nel I semestre 2013 sono quelle di medie dimensioni (37,2%) e quelle di medio - piccole dimensioni (26,1%).

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Zona compresa tra le vie M. Vernieri, M. Schipa, C. L'Africano, P. De Granita, Nizza, A. Diaz, G. V. Quaranta, P.zza XXIV Maggio, Via Dei Principati	10	-6,8%	2,27%	1,22%	3.025	3,4%	1,40
B2	Zona che circonda la B1, delimitata dalle vie: G. Cuomo, Bastioni, P. Rotese, C. Sorgente, P. Sichelgaita, A. Manganario, P. Naddeo, S. G. Bosco, Dalmazia	60	51,2%	14,42%	1,32%	2.592	-1,3%	1,20
B6	C.so V. Emanuele dalla Stazione a P.zza Portanova inclusa zona a Nord di C. Garibaldi da Via G. Ruggi D'Aragona a Via Dei Principati	2	-9,1%	0,52%	1,16%	3.375	-2,9%	1,56
B7	Zona compresa tra P.zza V. Veneto esclusa e Traversa G. Verdi. Include P.zza Amendola e lato Nord di Via Roma e C.so G. Garibaldi	2	-9,1%	0,52%	1,16%	3.875	-5,5%	1,79
B8	Zona che comprende P.zza V. Veneto, V. G. Santoro, Lungomare Trieste, P.zza della Concordia, P.zza Mazzini fino alla Villa Comunale, V. Stabia, L. Dei Pioppi	4	-9,1%	1,04%	1,16%	4.238	8,3%	1,96
<b>Zona Centrale</b>		<b>79</b>	<b>31,6%</b>	<b>18,77%</b>	<b>1,28%</b>	<b>2.837</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,3</b>



Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Centrale



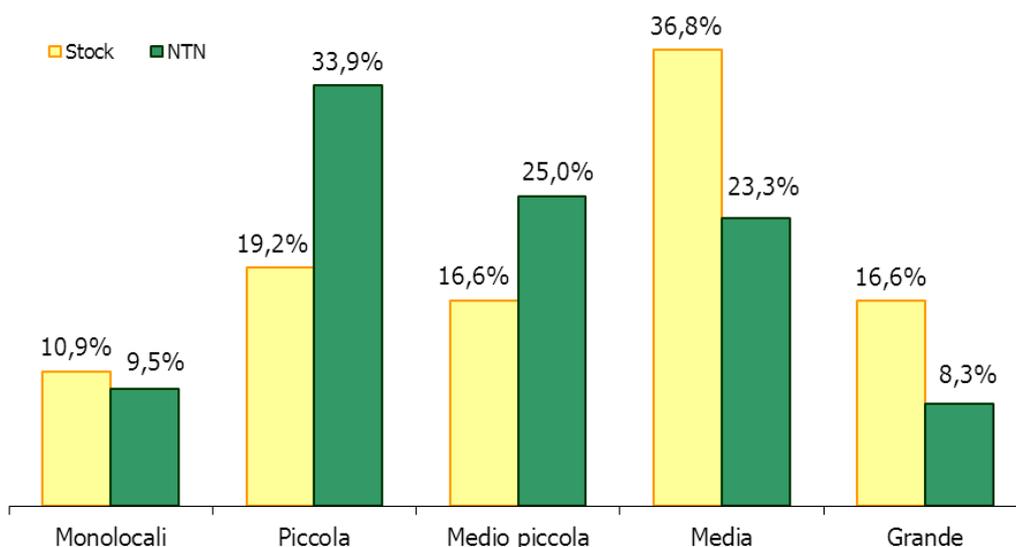
La “Zona Collinare” ha registrato un andamento negativo per le compravendite (-31,4%), mentre le quotazioni sono aumentate quasi del 10%, tuttavia l’andamento generale non è confermato per tutte le zone OMI: a Brignano Inferiore (D4) e nella zona rurale a confine con la macroarea dei Monti Picentini (R1) la variazione delle transazioni è stata positiva, mentre l’incremento delle quotazioni è stato registrato solo nella zona E2. Le transazioni immobiliari registrate nella “Zona Collinare” hanno riguardato principalmente abitazioni di piccole (33,9%) e medio - piccole dimensioni (25,0%) (Figura 20).

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D4	Brignano Inferiore	7	733,5%	1,59%	5,21%	1.533	-3,2%	0,71
E2	Cappelle Inferiori e Superiori, Matierno, Ogliara, Giovi, Fuorni, S. Leonardo, Via S. Allende	48	-39,1%	11,56%	0,95%	1.833	10,6%	0,85
E4	Zone confinanti i Comuni Di S. Cipriano P. e Giffoni V.P.	0	-100,0%	0,00%	0,00%	995	-4,2%	0,46
E6	Zona confinante con il comune di Pellezzano compresa via dei Greci	2	-41,6%	0,52%	1,22%	995	-4,2%	0,46
R1	Colture in pianura	1	76,9%	0,27%	0,85%	nd	nd	nd
R2	Colture montane	0	nd	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
<b>Zona Collinare</b>		<b>58</b>	<b>-31,4%</b>	<b>13,94%</b>	<b>1,05%</b>	<b>1.787</b>	<b>9,8%</b>	<b>0,8</b>



Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare



Il patrimonio abitativo della “Zona Industriale” non si concentra in particolare su un taglio dimensionale; visto il numero esiguo di transazioni registrate nelle zona per questa macroarea il grafico a barre non è stato costruito.

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E3	Zona Industriale che comprende Via R. Wenner e Via Acquasanta delimitata a Nord da Via Delle Calabrie e a Est dal fiume Picentino	3	22,7%	0,64%	1,15%	1.267	-6,2%	0,59
<b>Zona Industriale</b>		<b>3</b>	<b>22,7%</b>	<b>0,64%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1.267</b>	<b>-6,2%</b>	<b>0,59</b>

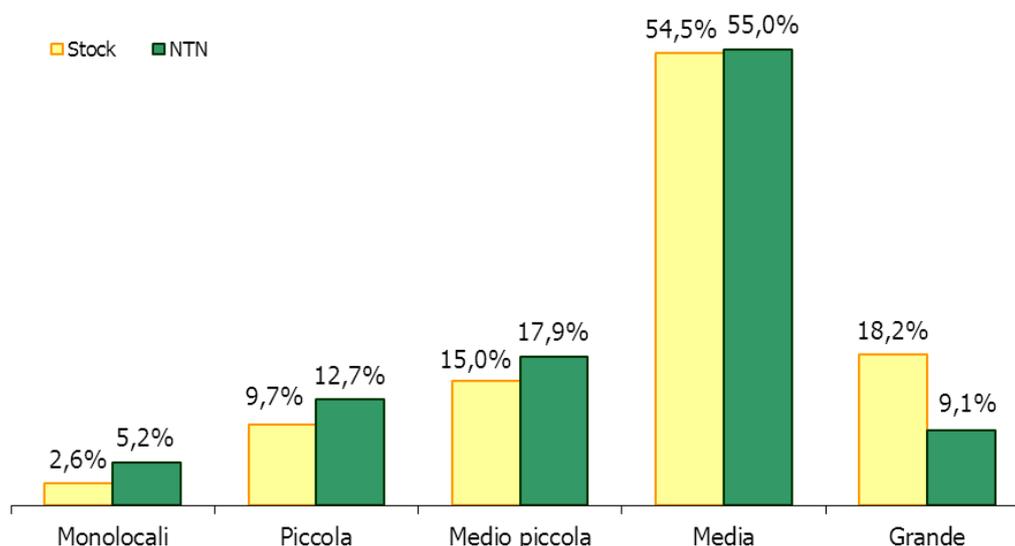


Nella “Zona Orientale” le transazioni sono diminuite del -14,6% rispetto al II semestre 2012, l’andamento interessa tutte le zone, in particolare la E2. Le quotazioni si sono ridotte del -4,1% in maniera abbastanza uniforme tra le varie zone OMI. Gli appartamenti di medie dimensioni sono i più diffusi e anche i più compravenduti nella “Zona Orientale” (55,0%).

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale

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 e II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	Zona a Nord delle Vie Torrione e Trento fino a V. Parmenide inclusa, delimitata a Nord da V. Picensa, Tusciano, L. Angrisani, S. Margherita	24	-11,7%	5,73%	1,28%	1.917	-4,6%	0,89
D3	Torrione Basso ,L. Marconi, V. Trento lato Sud, L. Colombo, V. Leucosia, V. Clark, V. S. Allende, P.co Arbostella	32	-10,1%	7,58%	1,68%	2.092	-4,6%	0,97
D5	Zona a Est dell’uscita della Tangenziale Mariconda – Salerno Est, delimitata a sud da V. Picensa, V. Tusciano a est e dalla tangenziale a Nord	12	-13,8%	2,88%	2,78%	1.550	-3,1%	0,72
E1	Quartieri: Zevi (c.d. Ciampa d Cavallo), Italia, Europa, S. Eustachio	35	-20,1%	8,44%	1,12%	1.792	-3,6%	0,83
<b>Zona Orientale</b>		<b>103</b>	<b>-14,6%</b>	<b>24,63%</b>	<b>1,45%</b>	<b>1.887</b>	<b>-4,1%</b>	<b>0,9</b>

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Orientale



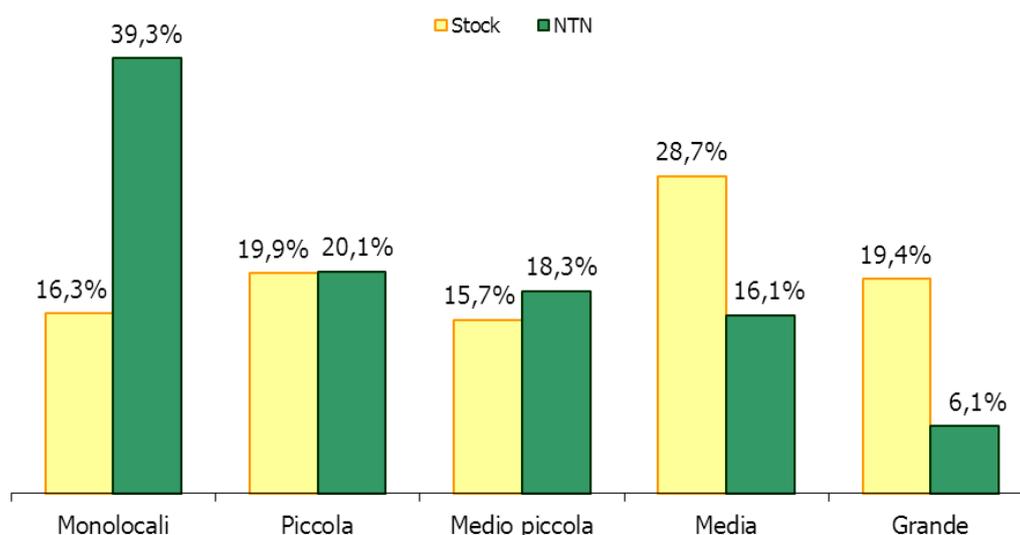


Nella “Zona Porto” le compravendite e le quotazioni continuano a diminuire con una intensità significativa, tale andamento è attribuibile principalmente alla zona E5. Il patrimonio abitativo di questa zona è costituito principalmente dal taglio medio, ma sono molto diffuse anche le piccole e grandi dimensioni. Le abitazioni più compravendute sono monocali (39,3%) e piccole dimensioni (20,1%).

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Porto

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B5	Zona Porto compreso Molo 3 Gennaio e M. Manfredi, delimitata da via Della Valle e G. Paesano a Nord, Spinosa, G. A. De Santis, L. Dei Pioppi a Est	7	-4,6%	1,64%	0,96%	2.238	-0,6%	1,04
E5	Località Canalone e Croce, Molo Ponente e Molo Trapezio	1	-88,5%	0,12%	0,24%	1.388	-41,6%	0,64
<b>Zona Porto</b>		<b>7</b>	<b>-36,1%</b>	<b>1,76%</b>	<b>0,75%</b>	<b>1.987</b>	<b>-13,1%</b>	<b>0,9</b>

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Porto



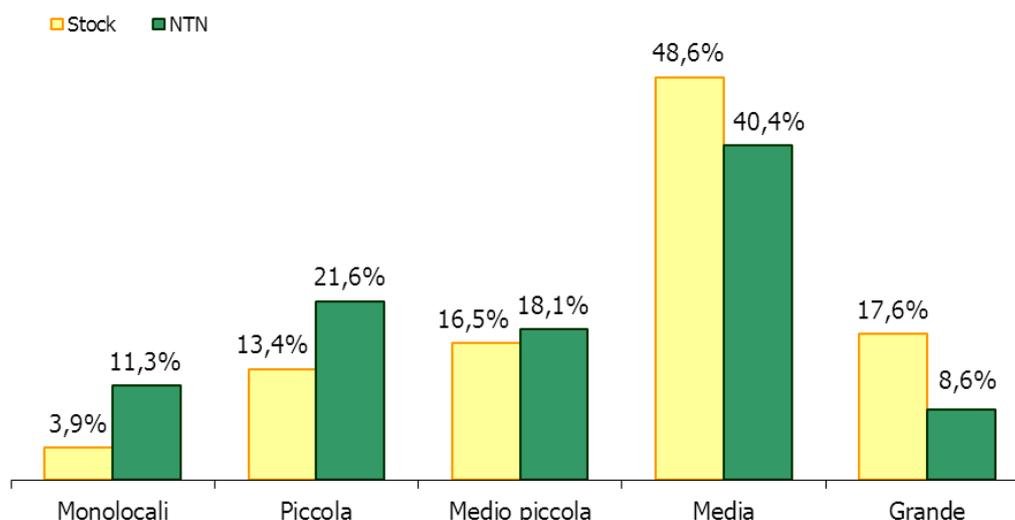


Nella “Zona Semicentrale” il numero di transazioni registrate nel II semestre 2013 è aumentato rispetto al semestre di riferimento dell’anno precedente (+6,1%), mentre le quotazioni sono diminuite (-4,1%). L’andamento delle quotazioni interessa tutte le zone, mentre le transazioni sono aumentate nelle zone C3 e D2. In questa zona prevale la media quadratura e anche negli scambi avviene lo stesso (48,6%).

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Semicentrale

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 quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B3	Zona compresa tra le vie: Dalmazia, P.zza V. Veneto esclusa, L.C. Tafuri, La Carnale, Torrione, S. Mobilio, Baratta, P. M. Scozia, F. Farao	12	-12,3%	2,96%	0,98%	2.392	-1,7%	1,11
C1	Zona che include le Vie L. Guercio, E. Bottiglieri da L.go Faiella a L. C. Tafuri, L. Marconi, Torrione, S. Felice in Felline	64	-7,2%	15,23%	1,41%	2.233	-0,7%	1,03
C2	Sala Abbagnano, Via Casa Manzo, Tratto Est di Via Belvedere	8	-3,6%	1,91%	1,41%	2.713	-13,5%	1,26
C3	Zona compresa tra le vie G. Seripando, La Mennolella, Rione Petrosino, M. Della Signora, Delle Ginestre, inizio Belvedere fino a S. Calenda	44	33,4%	10,55%	1,42%	2.175	-5,8%	1,01
D2	Parte alta di Via S. Calenda, V. Calata S. Vito, Fratte inclusa zona svincolo	16	34,8%	3,87%	2,23%	1.683	-10,6%	0,78
<b>Zona Semicentrale</b>		<b>145</b>	<b>6,1%</b>	<b>34,52%</b>	<b>1,45%</b>	<b>2.201</b>	<b>-4,1%</b>	<b>1,0</b>

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Semicentrale



## 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

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
<b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b>	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
<b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b>	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).
<b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b>	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.
<b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b>	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.
<b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b>	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
<b>ZONA OMI</b>	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.

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia .....	3
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi .....	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi .....	7
Figura 6: Macroaree provinciali Salerno .....	9
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	11
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia .....	11
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali .....	12
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	13
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013 .....	14
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	14
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013 .....	15
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Salerno .....	22
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	23
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013 .....	24
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013 .....	25
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico .....	26
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Centrale .....	27
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare .....	28
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Orientale .....	29
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Porto.....	30
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Semicentrale .....	31

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	4
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	10
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	10
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese .....	15
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alburni -Tanagro .....	16
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele.....	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano .....	17
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa .....	17
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno .....	18
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana .....	19
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro .....	19
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini .....	20
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele.....	20
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell’Irno.....	20
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano.....	21
Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno città.....	21
Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno .....	23
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico .....	25
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale .....	26
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare.....	27
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale.....	28
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale.....	29
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Porto .....	30
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Semicentrale.....	31