

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014

**Settore residenziale**

## MANTOVA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Provincia di **MANTOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVATORIO  
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 - Mantova .....	4
4	Note metodologiche .....	10

### 1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.224	-5,0%	2,04%	565	4,9%	0,78%	3.658	-6,4%	2,71%
Brescia	4.471	3,0%	2,15%	771	6,4%	1,06%	3.700	2,3%	2,74%
Como	2.307	-3,3%	1,11%	331	-6,1%	0,46%	1.976	-2,8%	1,46%
Cremona	1.310	3,5%	0,63%	310	3,0%	0,43%	1.000	3,6%	0,74%
Lecco	1.242	-2,5%	0,60%	186	-10,0%	0,26%	1.057	-1,0%	0,78%
Lodi	842	-0,1%	0,41%	199	16,5%	0,27%	642	-4,3%	0,48%
<b>Mantova</b>	<b>1.168</b>	<b>-4,1%</b>	<b>0,56%</b>	<b>180</b>	<b>-8,9%</b>	<b>0,25%</b>	<b>988</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,73%</b>
Milano	16.201	2,5%	7,81%	8.078	5,2%	11,14%	8.122	-0,1%	6,02%
Monza	3.362	2,7%	1,62%	517	-1,3%	0,71%	2.844	3,4%	2,11%
Pavia	2.128	1,0%	1,03%	427	2,4%	0,59%	1.701	0,7%	1,26%
Sondrio	655	-3,4%	0,32%	89	0,5%	0,12%	565	-4,0%	0,42%
Varese	3.409	-0,3%	1,64%	332	24,3%	0,46%	3.077	-2,4%	2,28%
<b>Totale Lombardia</b>	<b>41.318</b>	<b>0,6%</b>	<b>19,91%</b>	<b>11.986</b>	<b>4,6%</b>	<b>16,52%</b>	<b>29.331</b>	<b>-0,9%</b>	<b>21,73%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>207.499</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>	<b>72.540</b>	<b>4,6%</b>	<b>100%</b>	<b>134.959</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

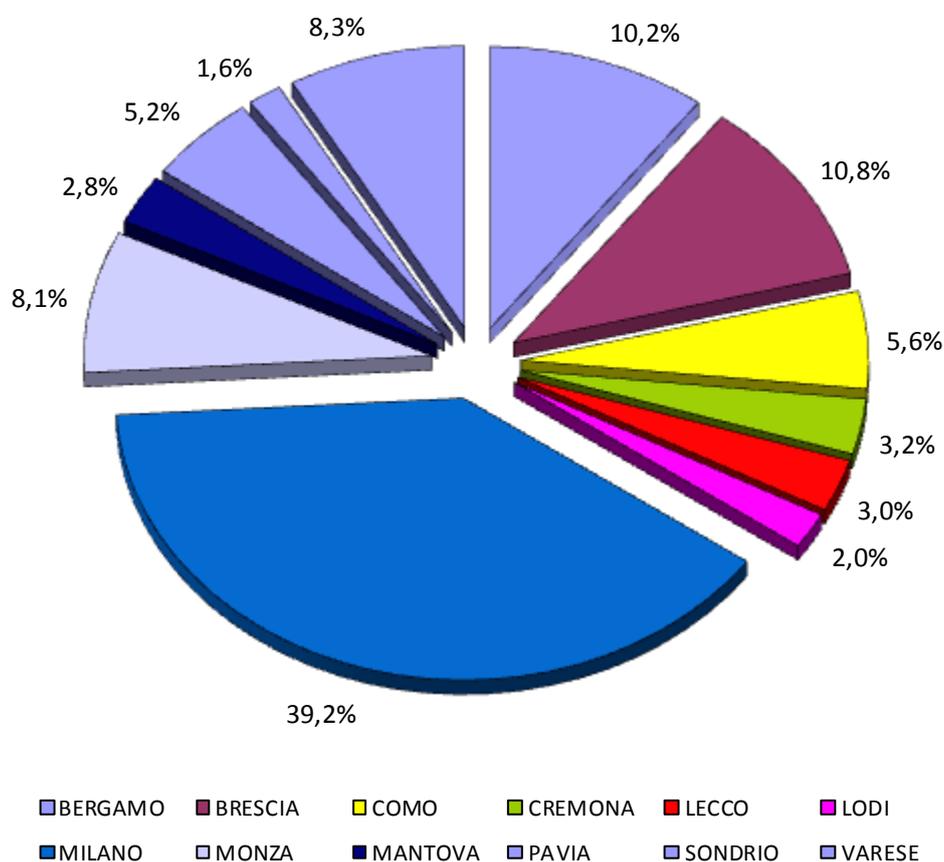
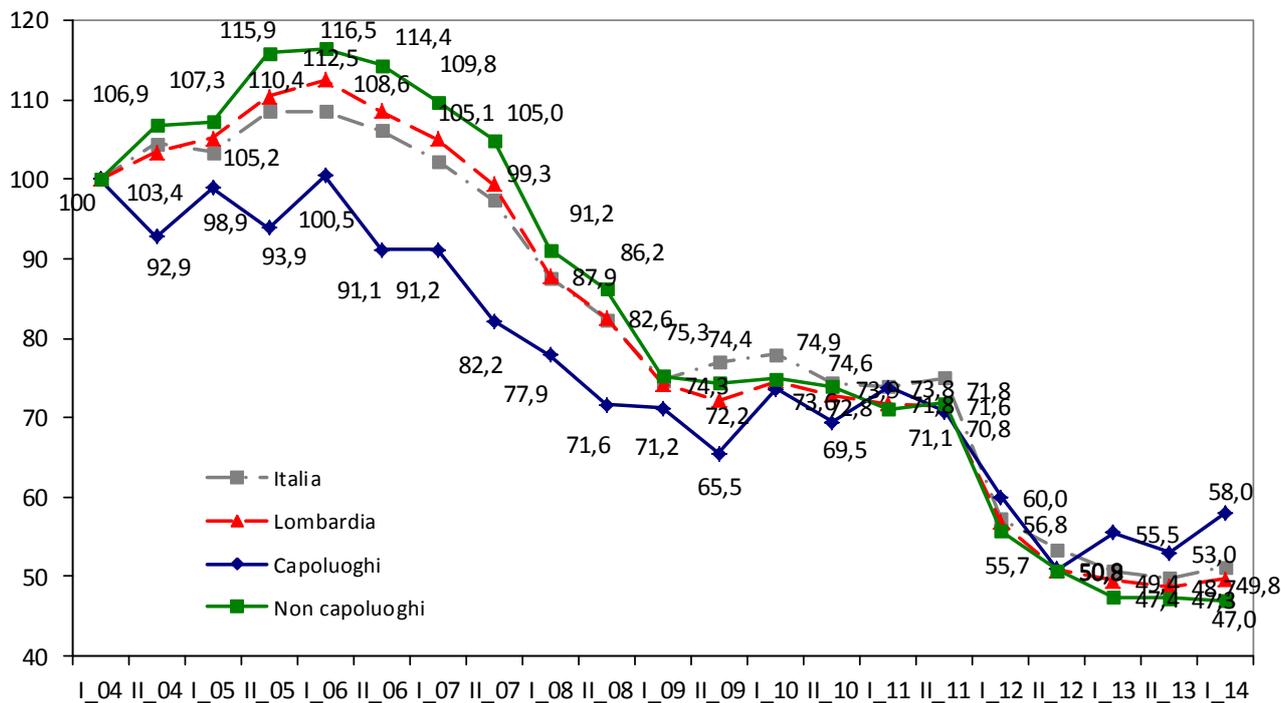




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale - Mantova

Figura 3: Macroaree provinciali Mantova

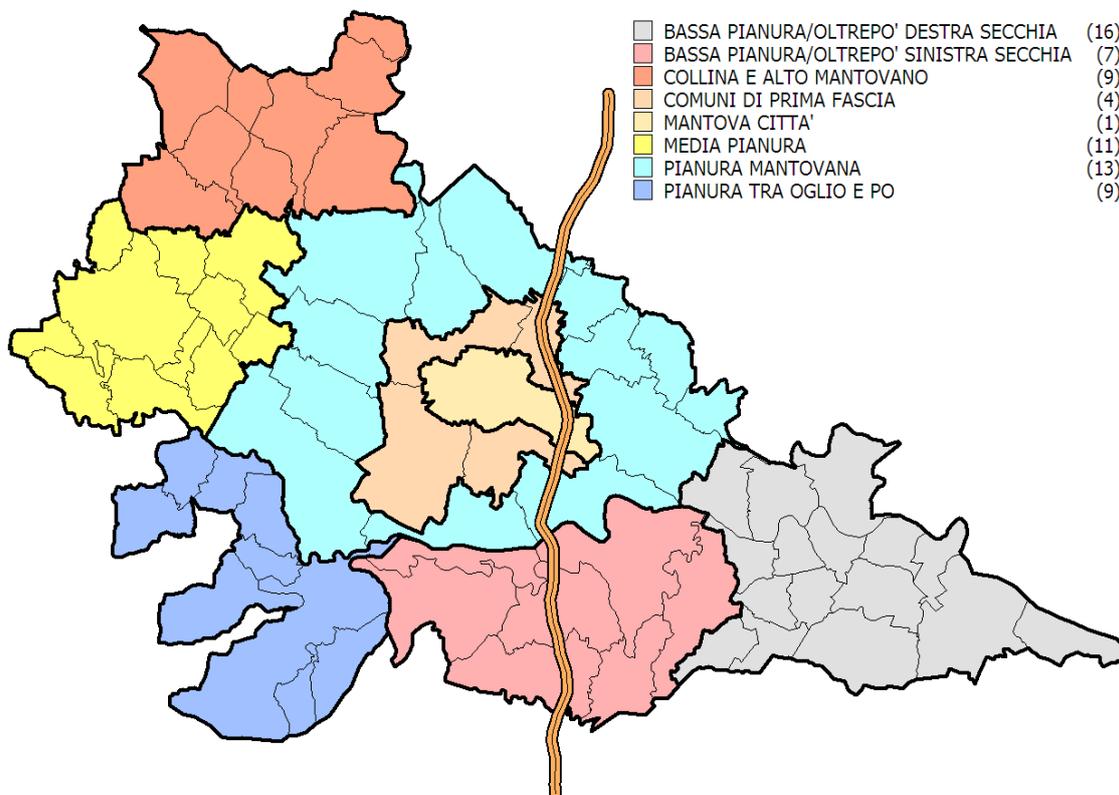


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Mantova città	180	-8,9%	15,40%
Comuni di prima fascia	182	-8,4%	15,59%
Pianura mantovana	168	-16,7%	14,35%
Collina e Alto mantovano	177	18,1%	15,17%
Media pianura	86	-12,9%	7,39%
Pianura tra Oglio e Po	120	4,2%	10,30%
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	152	-2,5%	13,00%
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	103	2,9%	8,80%
<b>Mantova</b>	<b>1.168</b>	<b>-4,1%</b>	<b>100,00%</b>

Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

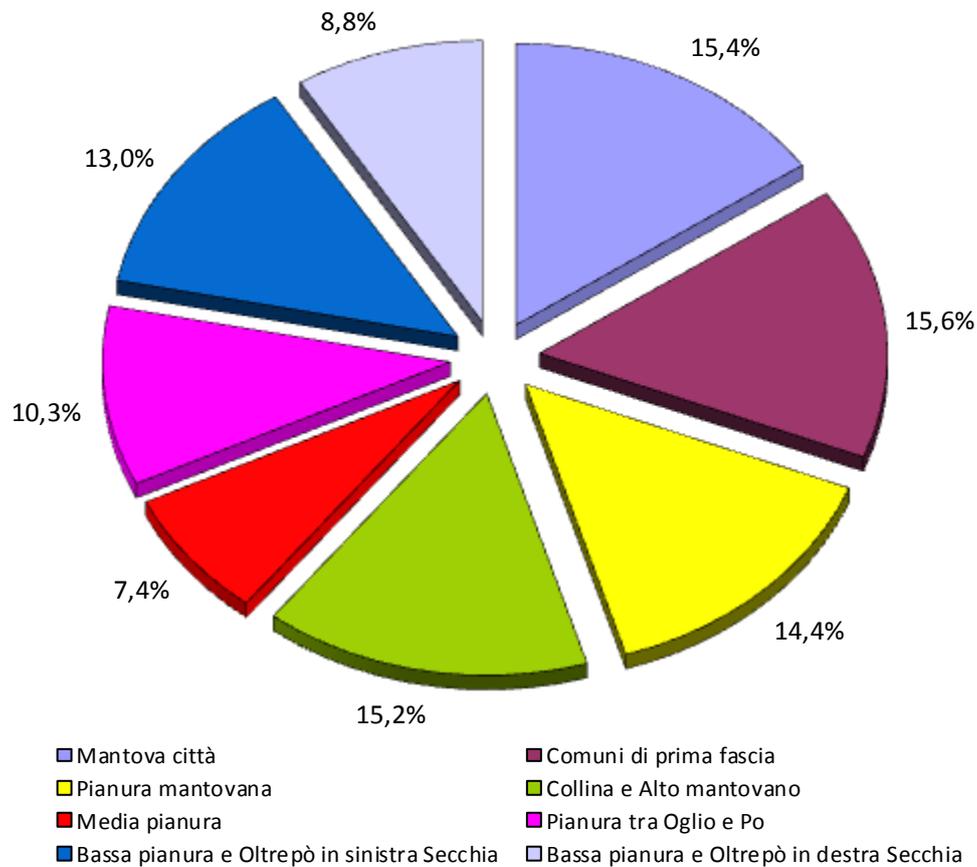


Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

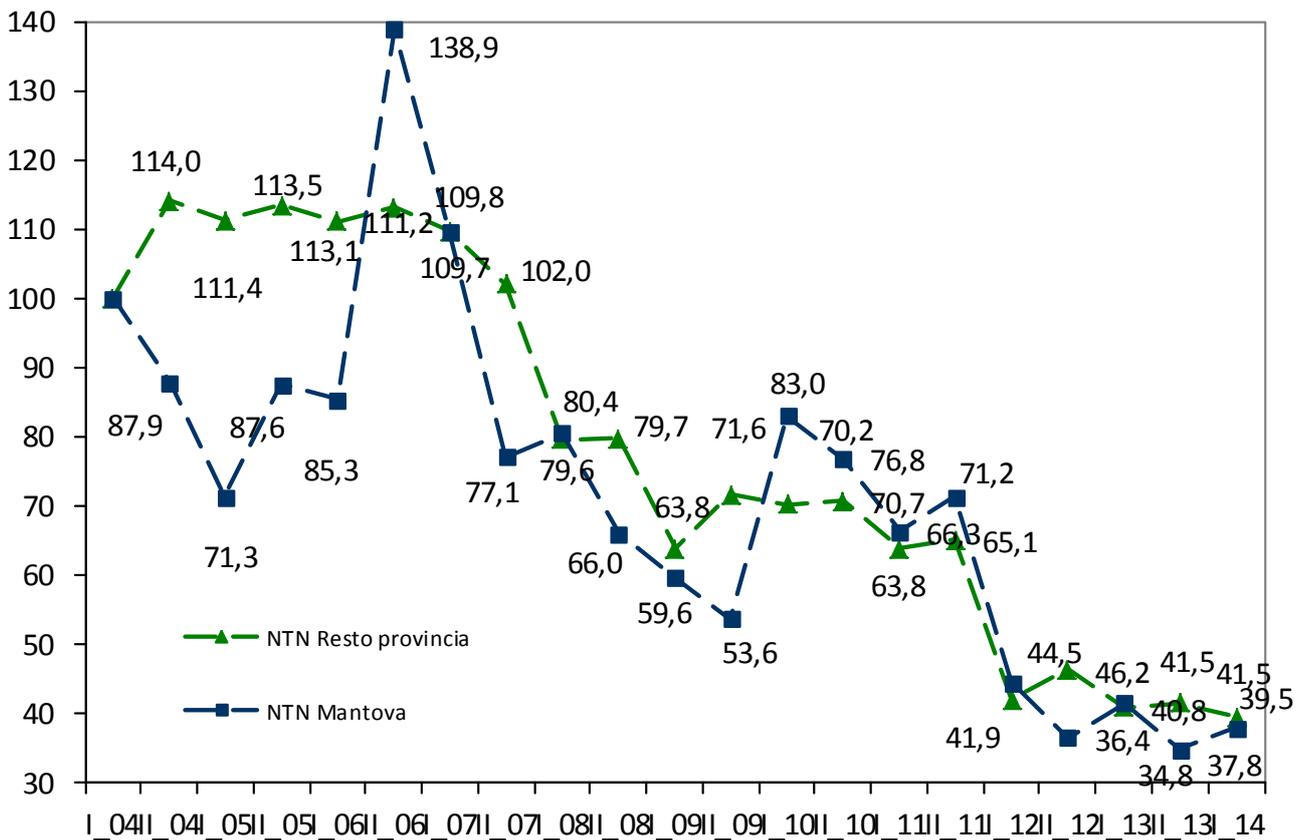


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

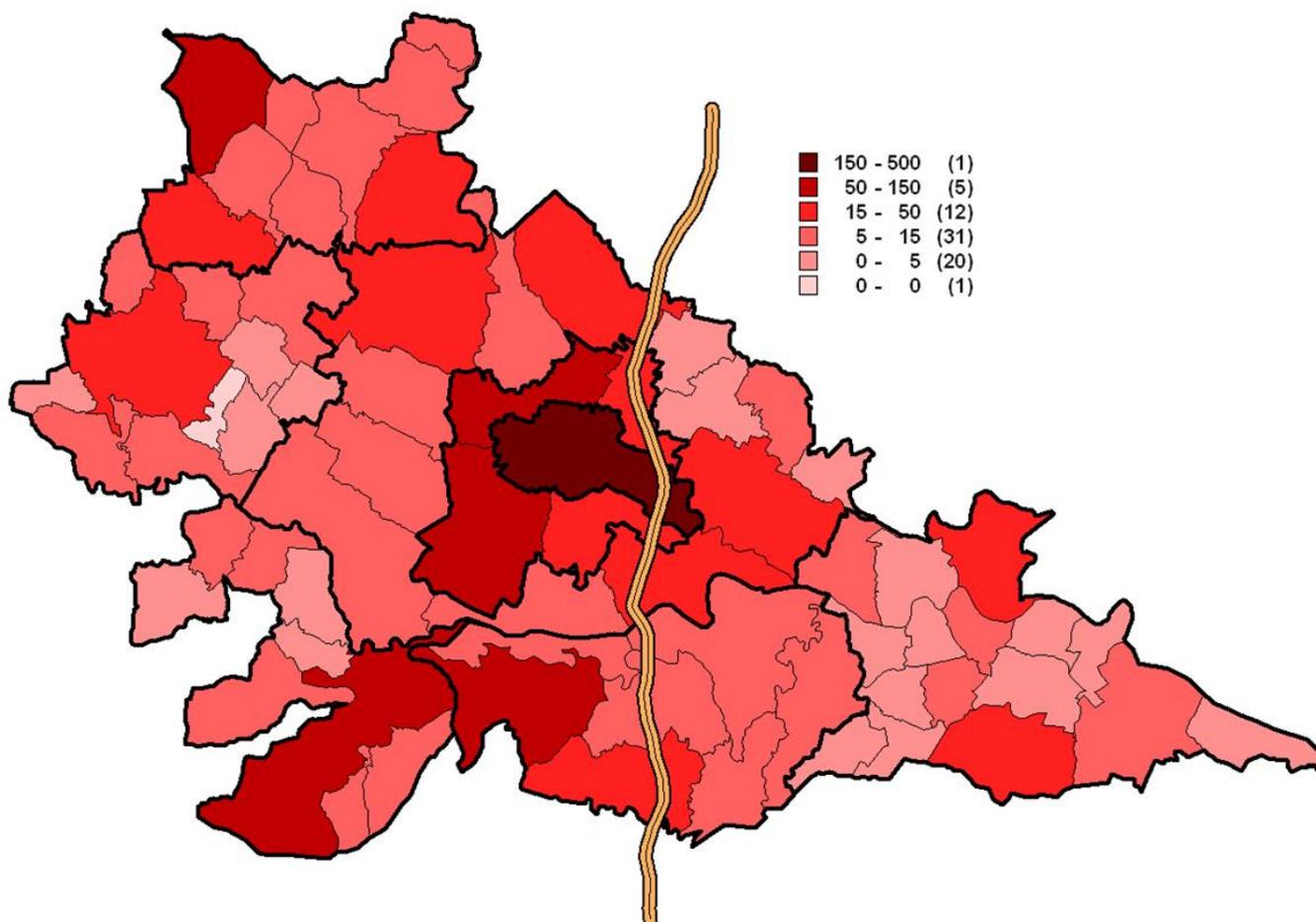


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Curtatone	59	-7,7%	5,03%
Porto Mantovano	60	-10,4%	5,10%
Virgilio	27	-40,4%	2,30%
San Giorgio di Mantova	37	56,5%	3,17%
<b>Comuni di prima fascia</b>	<b>182</b>	<b>-8,4%</b>	<b>15,59%</b>

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Pianura mantovana

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bagnolo San Vito	20	6,2%	1,73%
Bigarello	3	-37,8%	0,29%
Borgoforte	11	-2,2%	0,94%
Castelbelforte	5	-62,8%	0,41%
Castel d'Ario	14	47,2%	1,16%
Castellucchio	13	-51,9%	1,13%
Goito	22	40,6%	1,85%
Marcaria	9	-54,3%	0,78%
Marmirolo	14	-57,4%	1,16%
Rodigo	9	-44,4%	0,76%
Roncoferraro	18	82,8%	1,56%
Roverbella	26	19,0%	2,19%
Villimpenta	5	nd	0,39%
<b>Pianura mantovana</b>	<b>168</b>	<b>-16,7%</b>	<b>14,35%</b>

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Castel Goffredo	34	-7,6%	2,87%
Castiglione delle Stiviere	74	40,3%	6,30%
Cavriana	9	96,3%	0,73%
Guidizzolo	7	-42,6%	0,56%
Medole	11	120,0%	0,94%
Monzambano	6	-46,6%	0,53%
Ponti sul Mincio	10	42,9%	0,86%
Solferino	12	31,4%	1,01%
Volta Mantovana	16	23,1%	1,37%
<b>Collina e Alto mantovano</b>	<b>177</b>	<b>18,1%</b>	<b>15,17%</b>

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Media pianura

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Acquanegra sul Chiese	12	138,1%	0,98%
Asola	33	-28,2%	2,85%
Canneto sull'Oglio	8	-2,9%	0,71%
Casalmoro	8	19,0%	0,68%
Casaloldo	7	23,0%	0,60%
Casalromano	1	0,0%	0,09%
Ceresara	9	52,9%	0,74%
Gazoldo degli Ippoliti	3	-68,9%	0,24%
Mariana Mantovana	0	-100,0%	0,00%
Piubega	3	-52,8%	0,21%
Redonesco	3	-16,8%	0,29%
<b>Media pianura</b>	<b>86</b>	<b>-12,9%</b>	<b>7,39%</b>

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bozzolo	11	-27,4%	0,93%
Commessaggio	3	0,0%	0,27%
Dosolo	9	4,2%	0,74%
Gazzuolo	4	0,0%	0,30%
Pomponesco	6	nd	0,51%
Rivarolo Mantovano	3	-62,5%	0,26%
Sabbioneta	8	-23,5%	0,69%
San Martino dall'Argine	6	-10,9%	0,47%
Viadana	72	8,0%	6,14%
<b>Pianura tra Oglio e Po</b>	<b>120</b>	<b>4,2%</b>	<b>10,30%</b>

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Motteggiana	9	-5,6%	0,73%
Gonzaga	32	70,9%	2,73%
Moglia	7	-30,4%	0,63%
Pegognaga	14	-21,0%	1,20%
Quistello	12	-25,9%	1,07%
San Benedetto Po	13	-7,3%	1,15%
Suzzara	64	-6,2%	5,51%
<b>Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia</b>	<b>152</b>	<b>-2,5%</b>	<b>13,00%</b>

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Borgofranco sul Po	1	-76,8%	0,09%
Carbonara Po	1	-70,8%	0,10%
Felonica	5	125,0%	0,39%
Magnacavallo	4	20,6%	0,34%
Villa Poma	8	0,0%	0,68%
Ostiglia	15	150,0%	1,28%
Pieve di Coriano	4	0,0%	0,34%
Poggio Rusco	20	21,9%	1,67%
Quingentole	2	-60,0%	0,17%
Revere	15	nd	1,24%
San Giacomo delle Segnate	4	-46,2%	0,34%
San Giovanni del Dosso	3	-64,3%	0,21%
Schivenoglia	2	33,3%	0,17%
Sermide	11	-53,1%	0,90%
Serravalle a Po	3	-4,8%	0,27%
Sustinente	7	26,4%	0,59%
<b>Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia</b>	<b>103</b>	<b>2,9%</b>	<b>8,80%</b>

## 4 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.

### 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.

### 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.
------------	---

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia .....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	3
Figura 3: Macroaree provinciali Mantova .....	4
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali .....	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia .....	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014 .....	6

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % .....	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali .....	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Comuni di prima fascia .....	6
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Pianura mantovana .....	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Collina e Alto mantovano .....	7
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Media pianura .....	8
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Pianura tra Oglio e Po.....	8
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia.....	9
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia .....	9