

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Settore residenziale

## PAVIA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Provincia di **PAVIA** - 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.....	4
4	Note metodologiche .....	11

### 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 2013	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%
Mantova	1.168	-4,1%	0,56%	180	-8,9%	0,25%	988	-3,1%	0,73%
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%
<b>Pavia</b>	<b>2.128</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,03%</b>	<b>427</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,59%</b>	<b>1.701</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,26%</b>
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

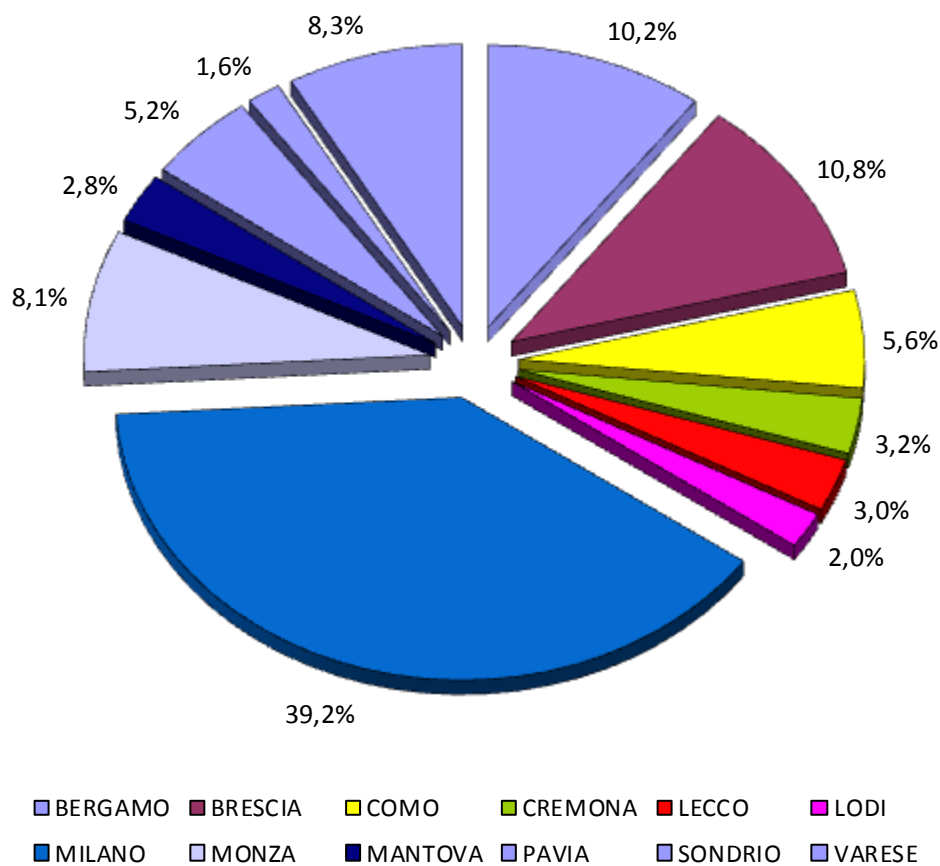
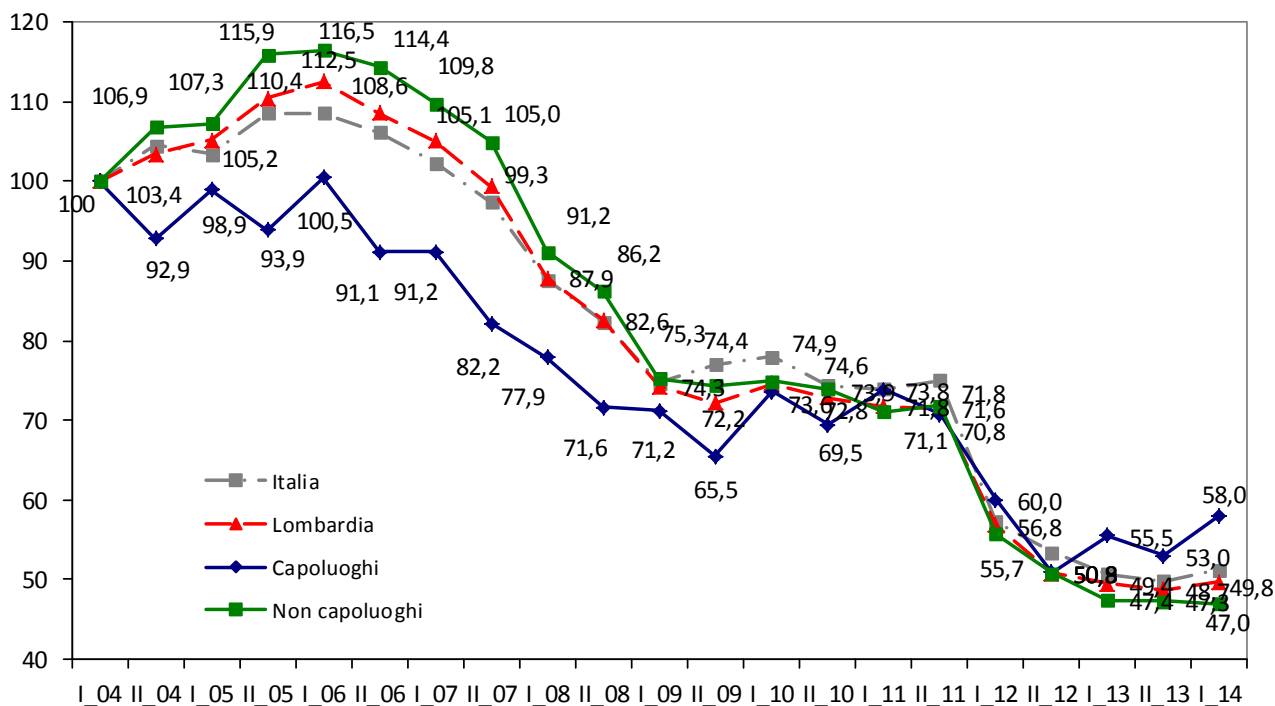




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Pavia

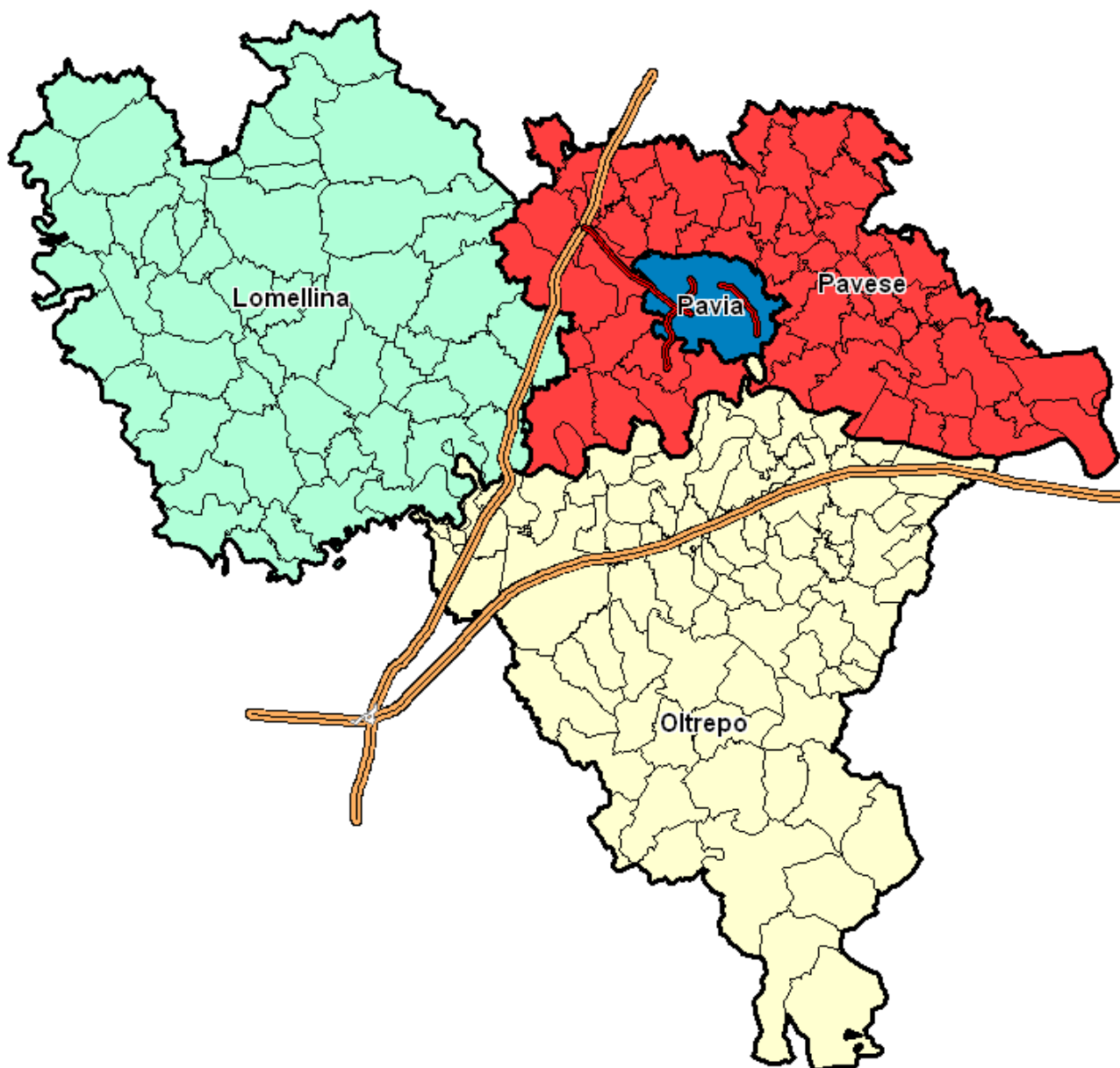


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Lomellina	541	-7,9%	25,43%
Oltrepò	510	0,1%	23,98%
Pavese	649	9,7%	30,51%
Pavia	427	2,4%	20,07%
<b>Pavia</b>	<b>2.128</b>	<b>1,0%</b>	<b>100,00%</b>

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN

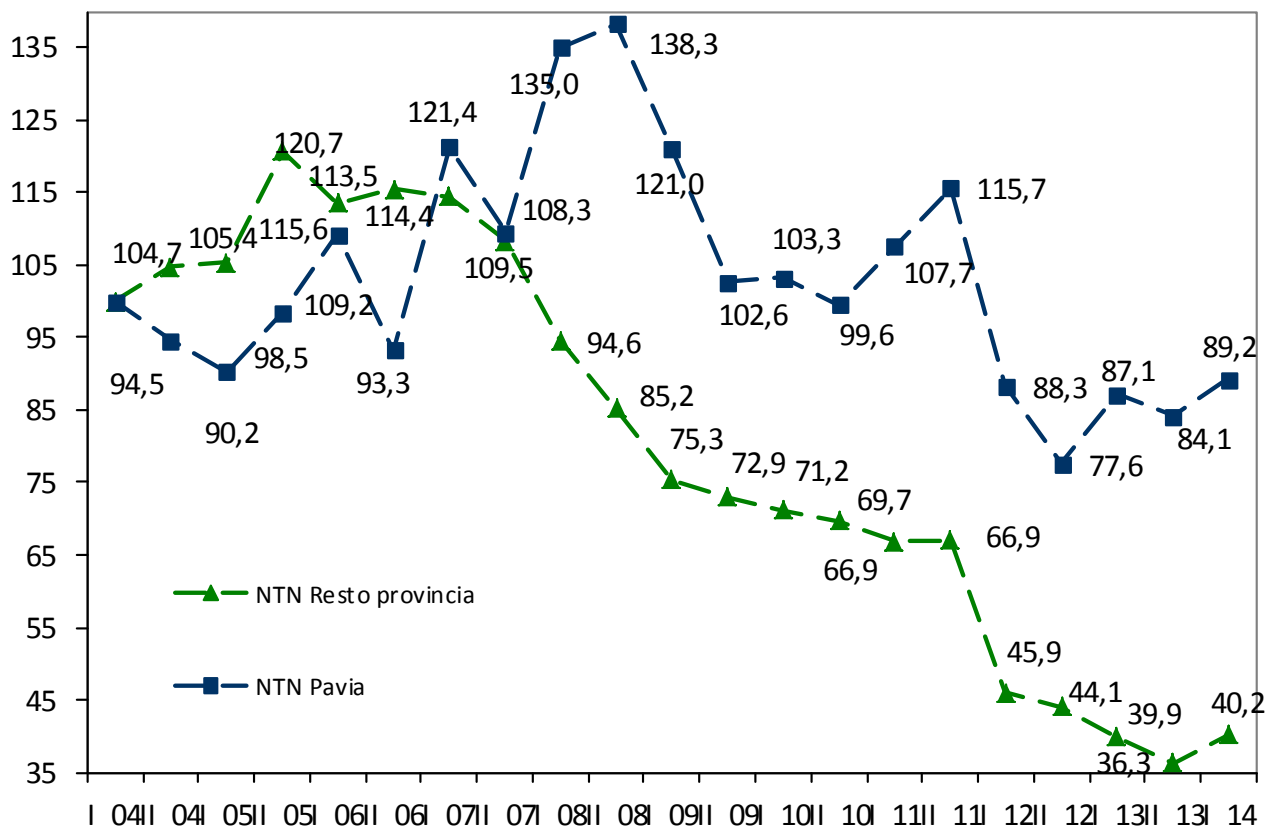


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

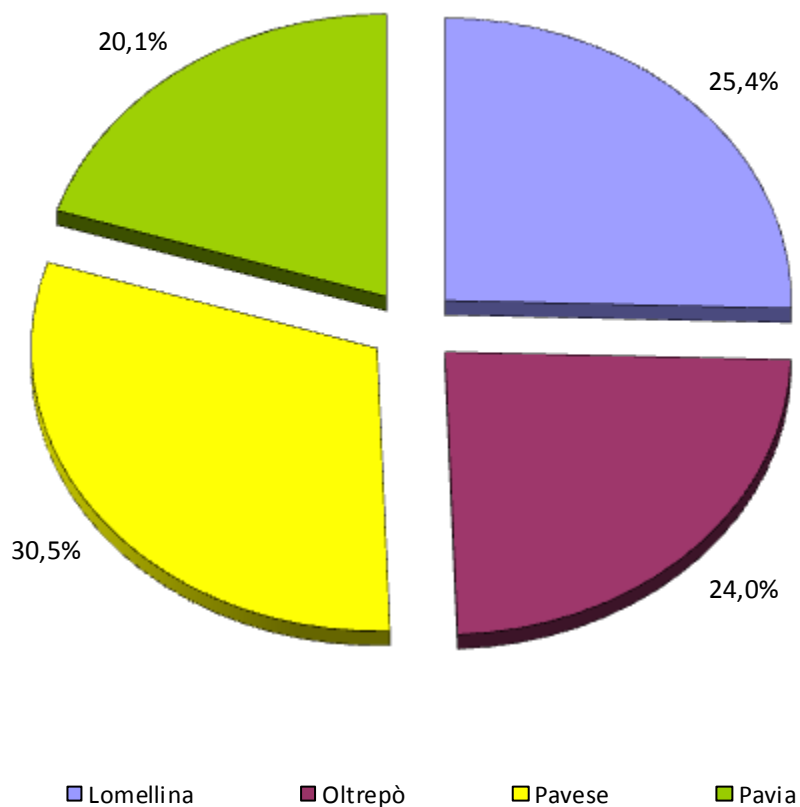


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2014 per comuni

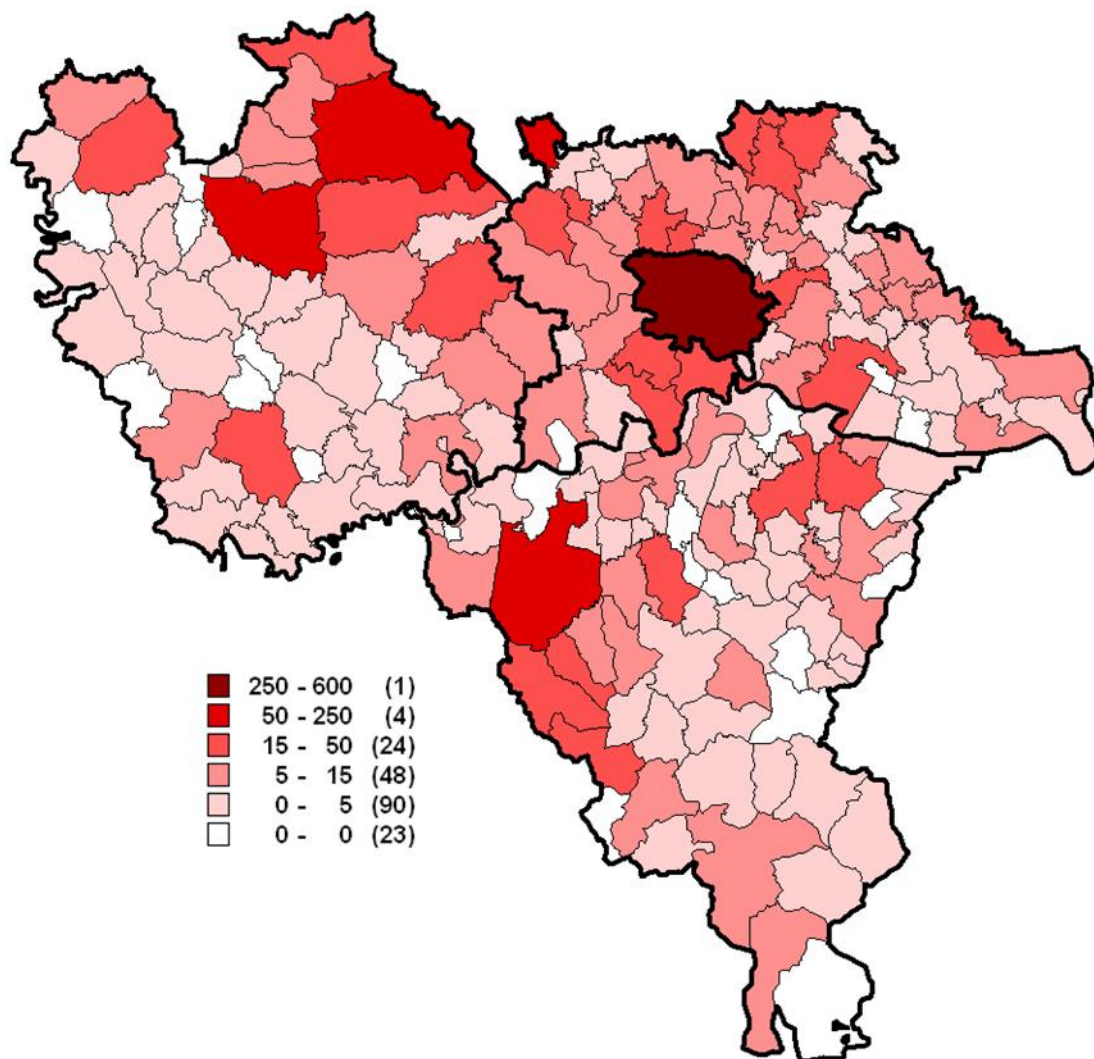




Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Lomellina

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ALAGNA	1	-89,3%	0,02%
ALBONESE	2	100,0%	0,09%
SUARDI	3	150,0%	0,12%
BORGO SAN SIRO	1	-63,1%	0,06%
BREME	0	-100,0%	0,00%
CANDIA LOMELLINA	3	20,0%	0,14%
CASSOLNOVO	26	67,0%	1,24%
CASTELLO D'AGOGNA	4	100,0%	0,19%
CASTELNOVETTO	2	-50,0%	0,07%
CERETTO LOMELLINA	0	0,0%	0,00%
CERGNAGO	2	-33,3%	0,09%
CILAVEGNA	10	-43,3%	0,49%
CONFIENZA	6	nd	0,26%
COZZO	1	-11,0%	0,04%
DORNO	13	8,3%	0,61%
FERRERA ERBOGNONE	3	-50,0%	0,12%
FRASCAROLO	3	-33,3%	0,14%
GALLIAVOLA	1	0,0%	0,05%
GAMBARANA	1	0,0%	0,05%
GAMBOLO	28	-20,5%	1,29%
GARLASCO	27	-48,7%	1,25%
GRAVELLONA	8	-36,5%	0,39%
GROPELLO CAIROLI	12	41,2%	0,56%
LANGOSCO	4	0,0%	0,20%
LOMELLO	4	-42,9%	0,19%
MEDE	18	-33,5%	0,82%
MEZZANA BIGLI	2	-25,1%	0,09%
MORTARA	63	8,0%	2,94%
NICORVO	0	-100,0%	0,00%
OLEVANO DI LOMELLINA	3	-27,8%	0,14%
OTTOBIANO	3	-20,0%	0,15%
PALESTRO	5	-50,0%	0,21%
PARONA	6	9,1%	0,28%
PIEVE ALBIGNOLA	1	-60,0%	0,05%
PIEVE DEL CAIRO	4	-22,2%	0,16%
ROBBIO	19	22,8%	0,89%
ROSASCO	0	-100,0%	0,00%
SAN GIORGIO LOMELLINA	3	-50,0%	0,14%
SANNAZZARO DE' BURGONDI	8	-20,0%	0,38%
SANT'ANGELO LOMELLINA	3	50,0%	0,14%
SARTIRANA LOMELLINA	6	12,2%	0,29%
SCALDASOLE	3	200,0%	0,14%
SEMIANA	0	0,0%	0,00%
TORRE B CASTELLARO	1	0,0%	0,05%
TROMELLO	10	-30,3%	0,49%
VALEGGIO	0	-100,0%	0,00%
VALLE LOMELLINA	4	61,4%	0,18%
VELEZZO LOMELLINA	0	0,0%	0,00%
VIGEVANO	216	2,5%	10,15%
VILLABISCOSSI	0	0,0%	0,00%
ZEME	2	-28,2%	0,08%
<b>LOMELLINA</b>	<b>541</b>	<b>-7,9%</b>	<b>25,43%</b>

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Oltrepò

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ALBAREDO ARNABOLDI	0	-100,0%	0,00%
ARENA PO	3	0,0%	0,16%
BAGNARIA	1	-87,8%	0,02%
BARBIANELLO	2	198,5%	0,09%
BASTIDA DE DOSSI	0	0,0%	0,00%
BASTIDA PANCARANA	2	-66,7%	0,07%
BORGO PRIOLO	3	0,0%	0,14%
BORGORATTO MORMOROLO	5	11,1%	0,23%
BOSNASCO	1	0,0%	0,05%
BRALLO DI PREGOLA	0	-100,0%	0,00%
BRESSANA BOTTARONE	10	8,6%	0,46%
BRONI	30	-4,0%	1,41%
LUNGAVILLA	3	-79,8%	0,13%
CALVIGNANO	1	0,0%	0,05%
CAMPOSPINOSO	1	-74,0%	0,05%
CANEVINO	2	0,0%	0,09%
CANNETO PAVESE	4	89,6%	0,19%
CASANOVA LONATI	3	200,0%	0,14%
CASATISMA	1	-50,0%	0,05%
CASEI GEROLA	8	54,7%	0,38%
CASTANA	5	150,0%	0,23%
CASTEGGIO	25	-19,4%	1,15%
CASTELLETTO BRANDUZZO	7	nd	0,33%
CECIMA	0	0,0%	0,00%
CERVESINA	0	-100,0%	0,00%
CIGOGNOLA	2	-75,0%	0,08%
CODEVILLA	5	25,0%	0,23%
CORANA	3	200,0%	0,14%
CORNALE	3	200,0%	0,14%
CORVINO SAN QUIRICO	0	-100,0%	0,00%
FORTUNAGO	1	0,0%	0,05%
GODIASCO	20	30,1%	0,95%
GOLFERENZO	4	100,0%	0,19%
LIRIO	1	0,0%	0,05%
MENCONICO	2	94,2%	0,09%
MEZZANINO	4	0,0%	0,16%
MONTALTO PAVESE	2	-52,9%	0,09%
MONTEBELLO BATTAGLIA	6	-38,9%	0,26%
MONTECALVO VERSIGGIA	2	77,0%	0,08%
MONTESCANO	1	-66,7%	0,05%
MONTESEGALE	3	nd	0,15%
MONTU BECCARIA	8	14,3%	0,38%
MORNICO LOSANA	1	0,0%	0,05%
OLIVA GESSI	0	-100,0%	0,00%
PANCARANA	4	nd	0,19%
PIETRA DE GIORGI	2	-66,7%	0,09%
PINAROLO PO	2	-54,8%	0,09%
PIZZALE	4	33,3%	0,19%
PONTE NIZZA	5	nd	0,23%
PORTALBERA	6	0,0%	0,28%
REA	2	100,0%	0,09%
REDAVALLE	3	50,0%	0,14%
RETORBIDO	15	150,0%	0,70%
RIVANAZZANO	22	-24,7%	1,04%
ROBECCO PAVESE	0	0,0%	0,00%
ROCCA DE GIORGI	0	0,0%	0,00%

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ROCCA SUSELLA	1	0,0%	0,05%
ROMAGNESE	3	-47,8%	0,14%
ROVESCALA	0	-100,0%	0,00%
RUINO	0	-100,0%	0,00%
SAN CIPRIANO PO	1	0,0%	0,05%
SAN DAMIANO AL COLLE	1	49,3%	0,05%
SANTA GIULETTA	5	77,7%	0,25%
S.MARGHERITA STAFFORA	5	nd	0,23%
S.MARIA DELLA VERSA	7	14,6%	0,31%
SILVANO PIETRA	2	0,0%	0,09%
STRADELLA	40	-11,7%	1,89%
TORRAZZA COSTE	8	114,3%	0,35%
TORRICELLA VERZATE	3	0,0%	0,14%
VAL DI NIZZA	1	-75,6%	0,05%
VALVERDE	3	0,0%	0,14%
VARZI	6	-53,8%	0,28%
VERRETTO	1	0,0%	0,05%
VERRUA PO	8	-2,1%	0,37%
VOGHERA	166	1,8%	7,82%
VOLPARA	1	-50,0%	0,05%
ZAVATTARELLO	1	0,0%	0,05%
ZENEVREDO	0	-100,0%	0,00%
<b>OLTREPÒ</b>	<b>510</b>	<b>0,1%</b>	<b>23,98%</b>

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Pavese

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
ALBUZZANO	11	11.0%	0.52%
BADIA PAVESE	1	-50.0%	0.05%
BASCAPE	5	0.0%	0.22%
BATTUDA	1	-33.3%	0.05%
BELGIOIOSO	25	19.1%	1.16%
BEREGUARDO	18	100.0%	0.85%
BORGARELLO	16	96.1%	0.75%
BORNASCO	9	38.5%	0.42%
CARBONARA AL TICINO	10	103.4%	0.48%
CURA CARPIGNANO	40	24.5%	1.88%
CASORATE PRIMO	62	70.8%	2.89%
CAVA MANARA	27	6.5%	1.27%
CERANOVA	13	13.6%	0.59%
CERTOSA DI PAVIA	23	-19.7%	1.07%
CHIGNOLO PO	14	40.0%	0.66%
COPIANO	6	175.0%	0.26%
CORTEOLONA	4	33.3%	0.19%
COSTA DEI NOBILI	4	nd	0.19%
FILIGHERA	2	-40.0%	0.07%
GENZONE	1	0.0%	0.05%
GERENZAGO	6	35.8%	0.29%
GIUSSAGO	14	-39.9%	0.65%
SIZIANO	17	-28.8%	0.78%
INVERNO E MONTELEONE	8	108.3%	0.39%
LANDRIANO	30	14.7%	1.40%
LARDIRAGO	6	50.0%	0.28%
LINAROLO	10	25.0%	0.47%
MAGHERNO	11	11.2%	0.50%
MARCIGNAGO	14	12.0%	0.66%
MARZANO	4	-46.7%	0.19%
MEZZANA RABATTONE	0	0.0%	0.00%
MIRADOLO TERME	15	17.6%	0.71%
MONTICELLI PAVESE	3	151.0%	0.12%
PIEVE PORTO MORONE	7	-33.4%	0.34%
ROGNANO	1	-71.4%	0.05%
RONCARO	10	11.8%	0.45%
SAN GENESIO ED UNITI	14	20.7%	0.65%
SAN MARTINO SICCOMARIO	45	37.9%	2.11%
S.CRISTINA E BISSONE	4	8.3%	0.20%
S.ALESSIO CON VIALONE	1	-83.3%	0.05%
TRAVACO SICCOMARIO	25	89.3%	1.19%
SAN ZENONE AL PO	0	-100.0%	0.00%
SOMMO	4	75.0%	0.16%
SPESSA	2	33.3%	0.09%
TORRE D'ARESE	3	6.8%	0.13%
TORRE DEI NEGRI	0	0.0%	0.00%
TORRE D'ISOLA	13	-30.2%	0.59%
TORREVECCHIA PIA	8	14.1%	0.35%
TRIVOLZIO	22	53.6%	1.01%
TROVO	1	-85.0%	0.05%
VALLE SALIMBENE	1	-80.8%	0.05%
VELLEZZO BELLINI	12	-17.9%	0.54%
VIDIGULFO	22	-41.2%	1.05%
VILLANOVA D'ARDENGI	1	-50.0%	0.02%
VILLANTERIO	9	-35.2%	0.42%
VISTARINO	2	100.0%	0.09%
ZECCONE	7	16.7%	0.33%
ZERBO	1	0.0%	0.05%
ZERBOLO	5	-60.4%	0.25%
ZINASCO	6	-14.3%	0.28%
<b>PAVESE</b>	<b>649</b>	<b>9.7%</b>	<b>30.51%</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)
SETTORE RESIDENZIALE	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

NTN	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 Pavia .....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN.....	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali .....	5
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2014 per comuni.....	6

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % .....	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali .....	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Lomellina .....	7
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Oltrepò .....	8
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Pavese.....	10