



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Settore residenziale

CROTONE

a cura dell'Ufficio Provinciale di CROTONE

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **CROTONE** - Settore residenziale

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

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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.....	6
4	Mercato del comune di Crotona	12
5	Note metodologiche	13

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Cosenza	2.165	-10,2%	40,74%	250	20,3%	20,21%	1.915	-13,1%	46,98%
Catanzaro	959	-6,1%	18,04%	269	9,2%	21,68%	690	-10,9%	16,93%
Crotone	428	-4,7%	8,06%	130	-24,5%	10,46%	299	7,5%	7,33%
Reggio Calabria	1.267	3,9%	23,83%	503	8,1%	40,62%	764	1,3%	18,73%
Vibo Valentia	496	-15,6%	9,33%	87	-13,4%	7,03%	409	-16,1%	10,03%
Calabria	5.315	-6,6%	100,00%	1.239	4,0%	100,00%	4.076	-9,4%	100,00%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Cosenza	709	-0,3%	145,7	1.012	1,6%	105,1	686	-0,5%	152,2
Catanzaro	763	-1,7%	154,7	1.038	-0,8%	131,3	702	-2,0%	164,3
Crotone	702	0,1%	148,0	999	-0,7%	132,4	604	0,5%	158,1
Reggio Calabria	717	1,4%	125,2	963	1,3%	129,7	623	1,4%	122,7
Vibo Valentia	606	0,6%	143,6	841	-0,2%	127,3	562	0,8%	148,9
Calabria	711	-0,1%	141,2	980	0,5%	125,5	657	-0,2%	146,8

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Cosenza	4.155	-9,7%	0,81%	483	12,6%	1,36%	3.672	-12,0%	0,77%
Catanzaro	1.854	-8,1%	0,73%	500	0,5%	1,08%	1.355	-10,9%	0,65%
Crotone	827	-3,7%	0,73%	289	-14,8%	1,04%	538	3,6%	0,63%
Reggio Calabria	2.400	-2,2%	0,67%	1.019	3,6%	1,03%	1.381	-6,0%	0,53%
Vibo Valentia	901	-14,9%	0,75%	177	-8,2%	0,93%	725	-16,4%	0,71%
Calabria	10.137	-7,8%	0,75%	2.467	1,1%	1,08%	7.670	-10,3%	0,68%
Italia	421.336	3,5%	1,24%	144.118	7,1%	1,56%	277.218	1,8%	1,12%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

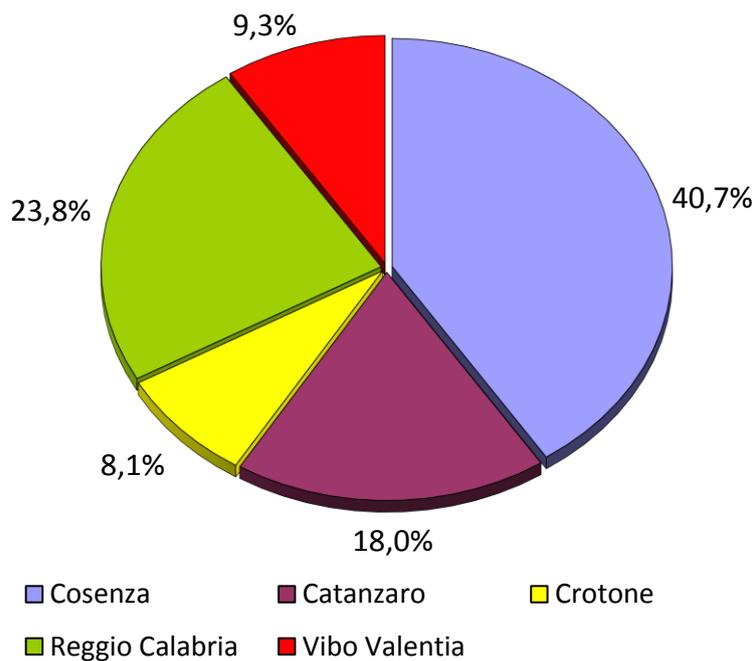


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

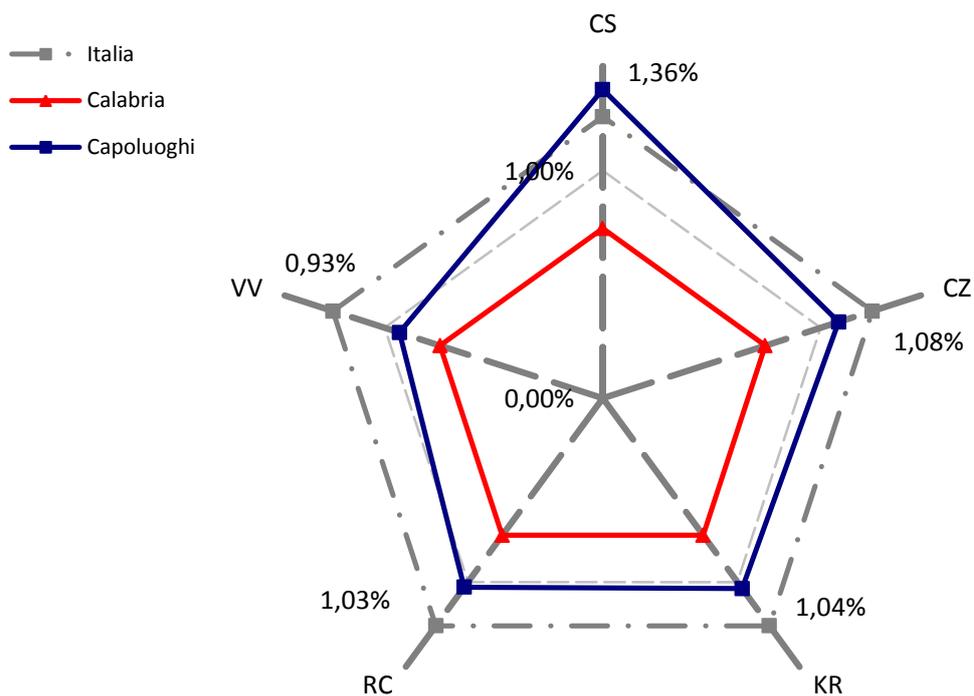


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

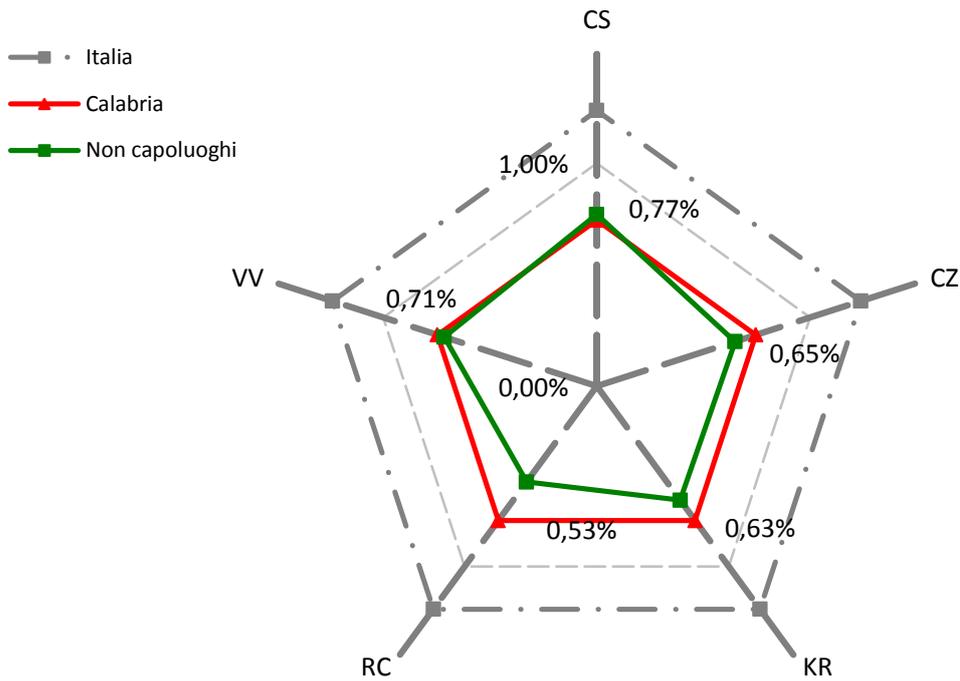


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

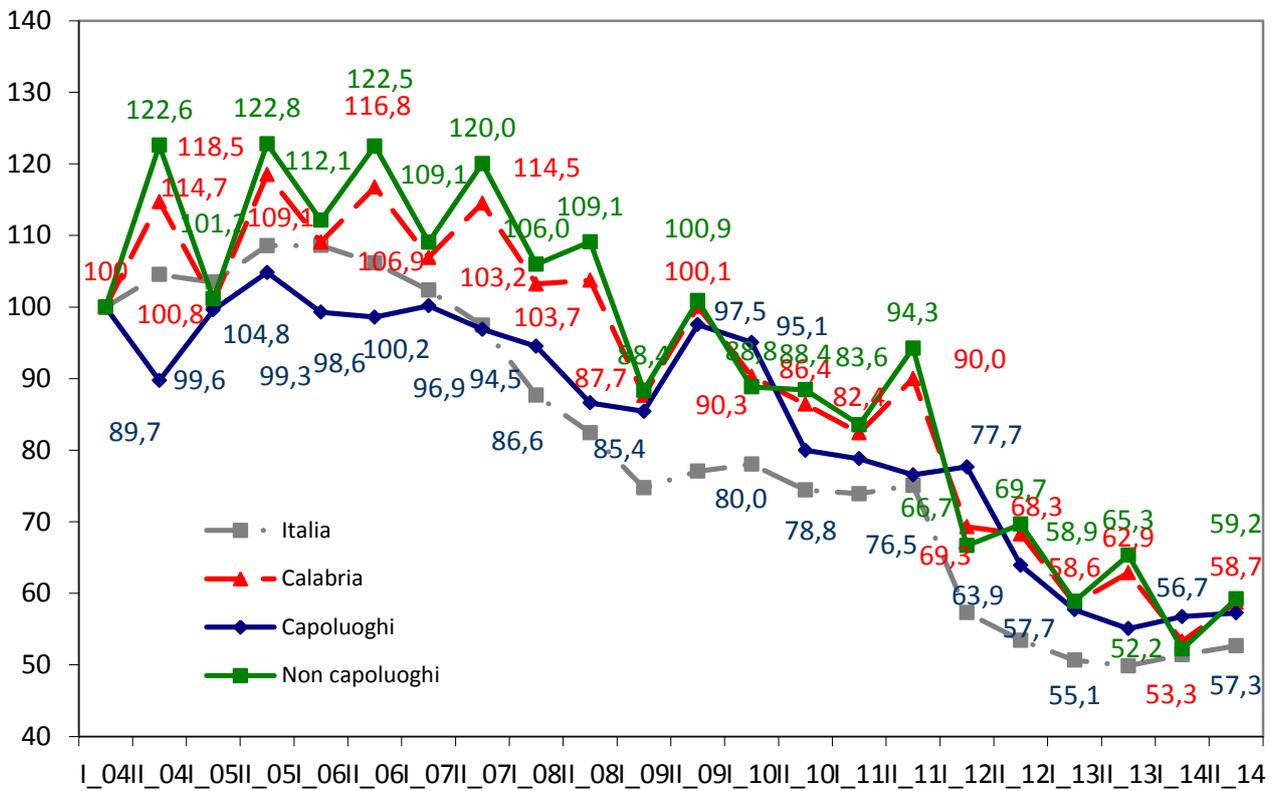
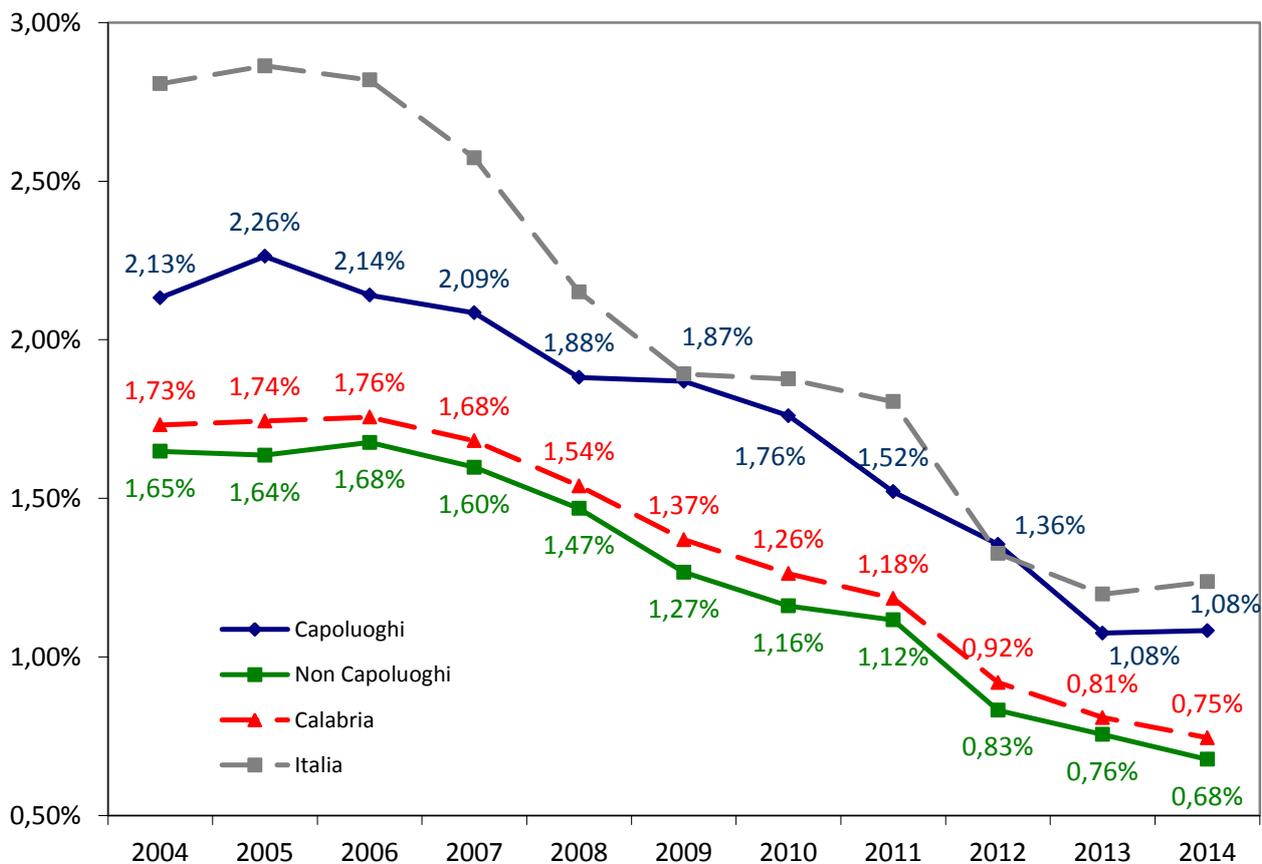




Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Crotone

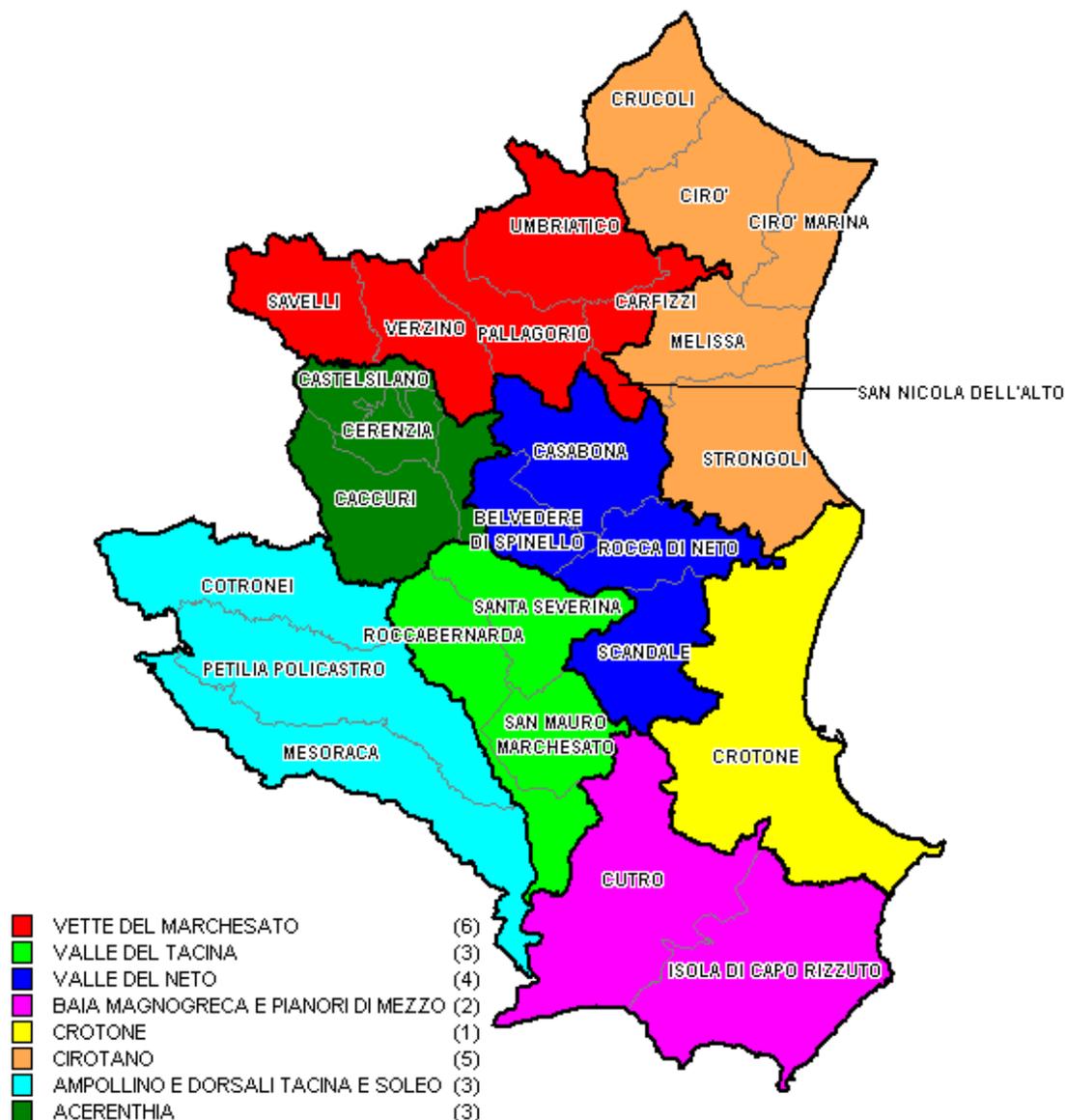


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
ACERENTHIA	6	-64,9%	1,28%	359	0,0%	139,0
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	41	-26,7%	9,58%	486	0,4%	143,6
BAIJA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	71	-10,7%	16,66%	847	1,3%	180,7
CIROTANO	125	75,2%	29,27%	618	0,1%	153,9
CROTONE CAPOLUOGO	130	-24,5%	30,25%	999	-0,7%	132,4
VALLE DEL NETO	22	56,0%	5,02%	503	0,0%	150,8
VALLE DEL TACINA	10	-58,5%	2,33%	451	0,0%	145,9
VETTE DEL MARCHESATO	24	41,2%	5,60%	407	0,0%	129,2
Crotone Provincia	428	-4,7%	100,00%	702	0,1%	148,0

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
ACERENTHIA	18	-24,3%	0,54%
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	95	-9,2%	0,55%
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	122	-17,1%	0,55%
CIROTANO	207	27,6%	0,91%
CROTONE CAPOLUOGO	289	-14,8%	1,04%
VALLE DEL NETO	39	64,2%	0,51%
VALLE DEL TACINA	16	-45,0%	0,32%
VETTE DEL MARCHESATO	42	42,4%	0,62%
Crotone Provincia	827	-3,7%	0,73%

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

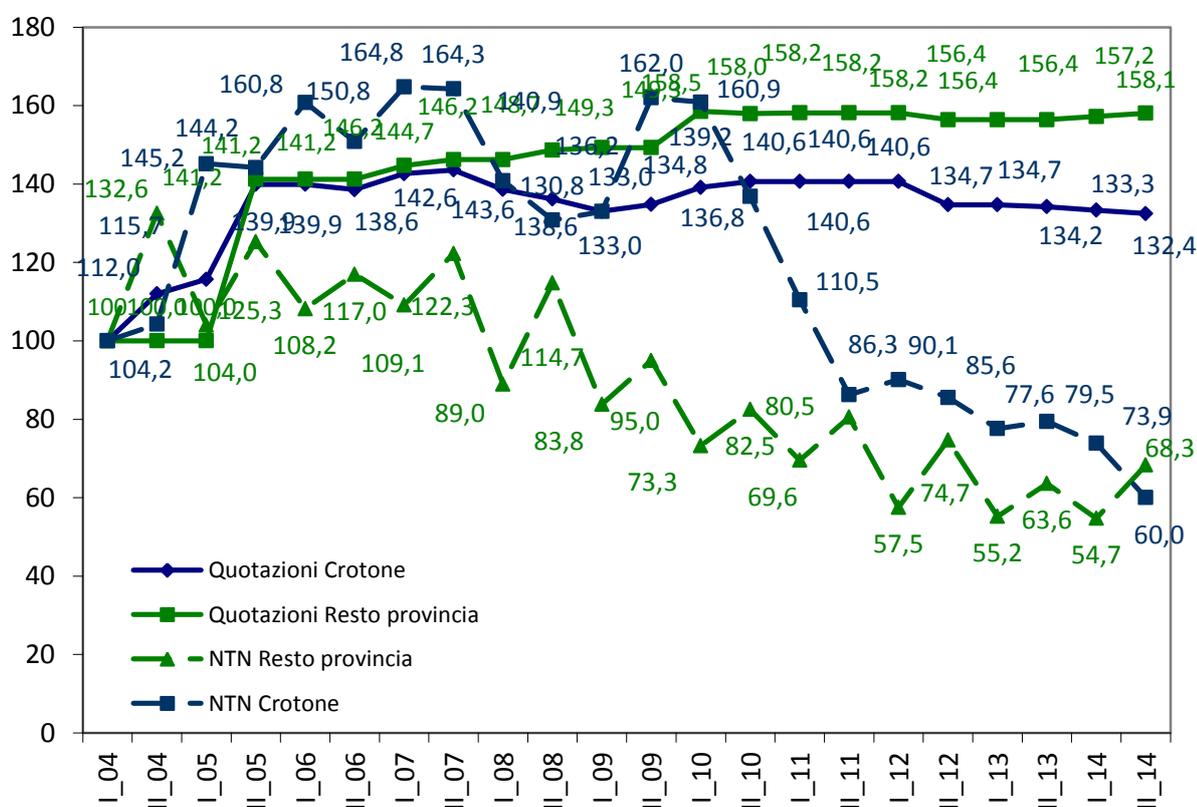


Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

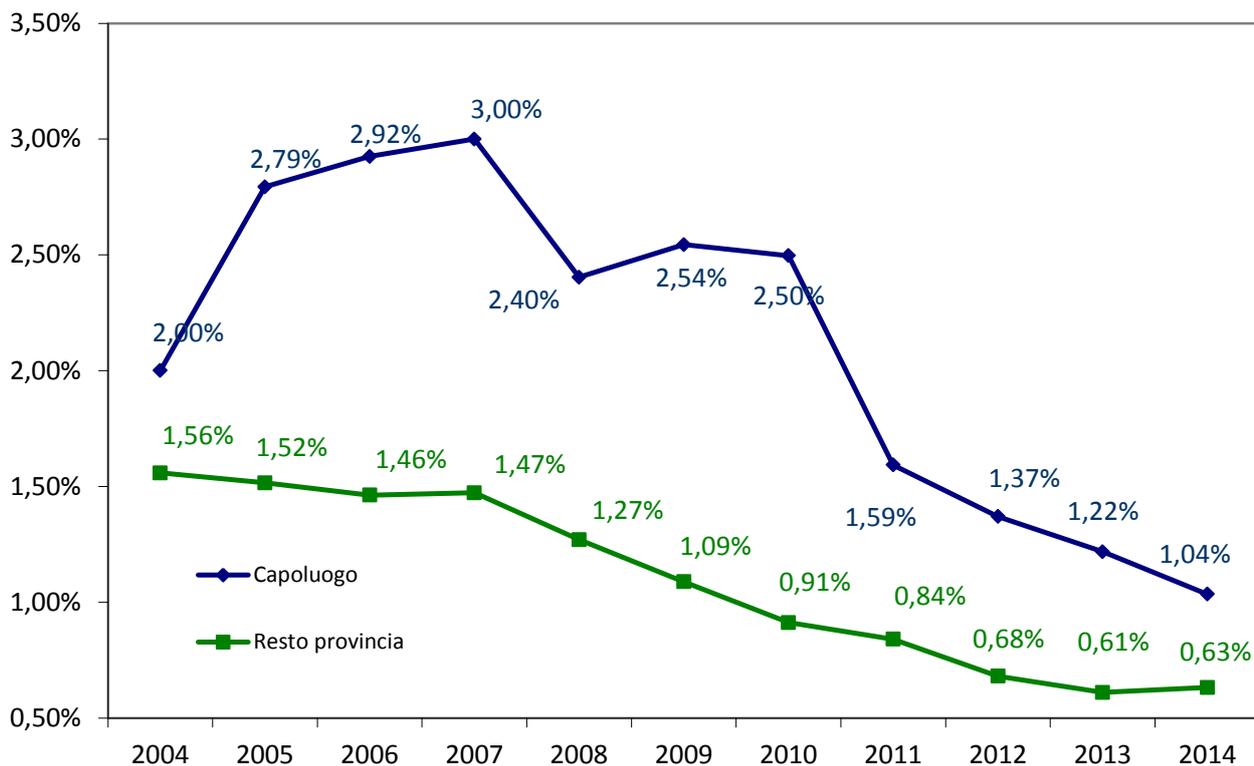


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

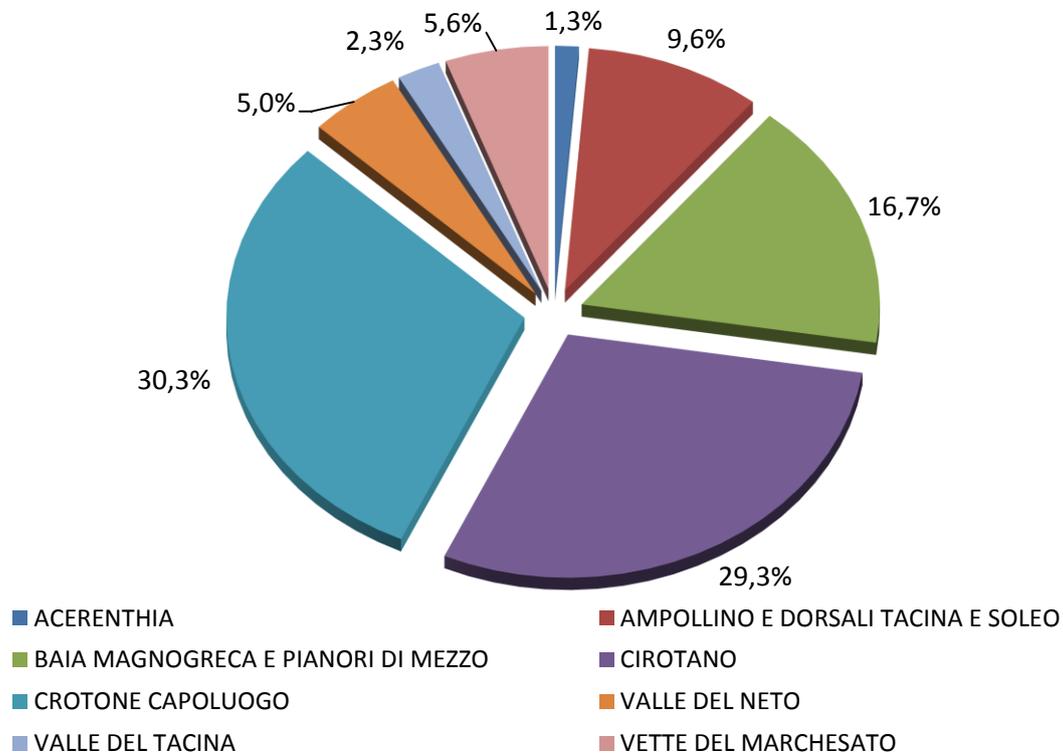




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

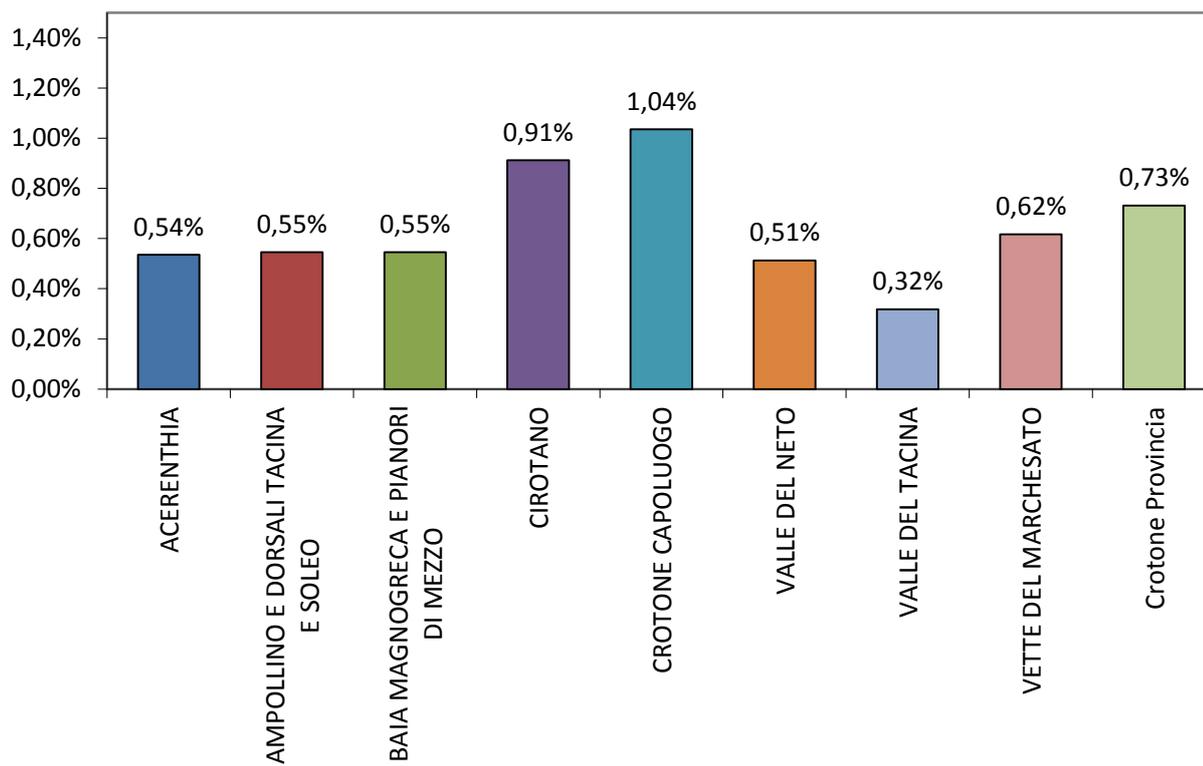




Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACERENTHIA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CACCURI	3	-67,5%	0,58%	0,30%	533	0,0%	0,76
CASTELSIANO	2	-33,3%	0,47%	1,20%	430	0,0%	0,61
CERENZIA	1	-80,0%	0,23%	0,25%	nd	nd	nd
ACERENTHIA	6	-64,9%	1,28%	0,54%	359	0,0%	0,51

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
COTRONEI	24	-14,7%	5,58%	0,73%	555	0,0%	0,79
MESORACA	3	-78,6%	0,70%	0,18%	500	0,0%	0,71
PETILIA POLICASTRO	14	1,0%	3,30%	0,66%	411	1,2%	0,59
AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	41	-26,7%	9,58%	0,55%	486	0,4%	0,69

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CUTRO	25	-30,5%	5,76%	0,42%	639	-0,3%	0,91
ISOLA DI CAPO RIZZUTO	47	5,1%	10,90%	0,66%	1.037	2,2%	1,48
BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	71	-10,7%	16,66%	0,55%	847	1,3%	1,21

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

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CIRO`	10	137,5%	2,22%	0,73%	570	0,7%	0,81
CIRO` MARINA	52	52,5%	12,18%	1,03%	709	0,0%	1,01
CRUCOLI	10	75,8%	2,26%	0,41%	542	0,0%	0,77
MELISSA	34	133,3%	7,99%	1,63%	563	0,0%	0,80
STRONGOLI	20	50,4%	4,62%	0,66%	569	0,0%	0,81
CIROTANO	125	75,2%	29,27%	0,91%	618	0,1%	0,88

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VALLE DEL NETO

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BELVEDERE DI SPINELLO	4	-7,4%	0,82%	0,63%	516	0,0%	0,74
CASABONA	6	500,0%	1,40%	0,44%	440	0,0%	0,63
ROCCA DI NETO	4	-20,0%	0,93%	0,41%	533	0,0%	0,76
SCANDALE	8	100,0%	1,87%	0,63%	515	0,0%	0,73
VALLE DEL NETO	22	56,0%	5,02%	0,51%	503	0,0%	0,72

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VALLE DEL TACINA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ROCCABERNARDA	1	-75,0%	0,23%	0,21%	418	0,0%	0,60
SAN MAURO MARCHESATO	6	46,3%	1,40%	0,56%	393	0,0%	0,56
SANTA SEVERINA	3	-81,3%	0,70%	0,20%	555	0,0%	0,79
VALLE DEL TACINA	10	-58,5%	2,33%	0,32%	451	0,0%	0,64

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VETTE DEL MARCHESATO

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CARFIZZI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	395	0,0%	0,56
PALLAGORIO	3	0,0%	0,70%	0,47%	395	0,0%	0,56
SAN NICOLA DELL'ALTO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	395	0,0%	0,56
SAVELLI	5	-37,5%	1,17%	0,58%	425	0,0%	0,61
UMBRIATICO	3	200,0%	0,70%	1,69%	395	0,0%	0,56
VERZINO	13	550,0%	3,04%	0,98%	410	0,0%	0,58
VETTE DEL MARCHESATO	24	41,2%	5,60%	0,62%	407	0,0%	0,58

4 Mercato del comune di Crotone

Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale – Crotone

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B4	CENTRO CITTADINO	1.221	1,13
C1	GIOVANNI PAOLO II ALTA (DOPO PIAZZA CAPUTI), VILLA GIOSE, TUFOLÒ	1.081	1,00
D1	FARINA	956	0,89
D2	STRADA PER CAPOCOLONNA (LIDI, HOTEL COSTA TIZIANA, CASA ROSSA) E LITORALE COSTIERO PANORAMICO	1.558	1,45
D4	ZONA INDUSTRIALE	825	0,77
D5	MARGHERITA, GABELLA	867	0,80
D8	POGGIO PUDANO	988	0,92
E2	FRAZIONE PAPANICE	800	0,74
R2	TERRITORIO RURALE SETTENTRIONALE	675	0,63
R3	TERRITORIO RURALE MERIDIONALE	525	0,49
R4	ZONA RURALE DI PREGIO - CAPOCOLONNA E CAMPIONE	933	0,87
Crotone		1.078¹	1,00

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

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)
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.

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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia	3
Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi	3
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Crotone	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	9

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	2
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACERENTHIA	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea AMPOLLINO E DORSALI TACINA E SOLEO	10
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BAIA MAGNOGRECA E PIANORI DI MEZZO	10
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CIROTANO.....	10
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VALLE DEL NETO	11
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VALLE DEL TACINA	11
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VETTE DEL MARCHESATO	11
Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale – Crotone	12