

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Settore residenziale

MANTOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di MANTOVA

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **MANTOVA** - Settore residenziale

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

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 Mantova	13
5	Note metodologiche	14

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
Bergamo	4.543	6,0%	2,13%	586	25,4%	0,82%	3.957	3,6%	2,80%
Brescia	4.672	5,1%	2,19%	746	14,0%	1,04%	3.926	3,6%	2,78%
Como	2.506	11,2%	1,18%	386	41,4%	0,54%	2.120	7,0%	1,50%
Cremona	1.373	12,0%	0,64%	396	22,4%	0,55%	977	8,2%	0,69%
Lecco	1.290	0,4%	0,61%	191	16,9%	0,27%	1.099	-2,0%	0,78%
Lodi	850	7,6%	0,40%	178	1,5%	0,25%	673	9,4%	0,48%
Mantova	1.271	5,6%	0,60%	183	10,6%	0,25%	1.088	4,8%	0,77%
Milano	15.944	2,0%	7,48%	7.821	4,8%	10,88%	8.123	-0,6%	5,75%
Monza Brianza	3.657	14,2%	1,72%	596	23,6%	0,83%	3.062	12,5%	2,17%
Pavia	2.071	6,7%	0,97%	405	0,6%	0,56%	1.666	8,3%	1,18%
Sondrio	710	-2,9%	0,33%	104	11,0%	0,14%	605	-4,9%	0,43%
Varese	3.741	8,3%	1,75%	341	22,2%	0,47%	3.400	7,0%	2,41%
Lombardia	42.629	5,4%	19,99%	11.932	9,0%	16,60%	30.697	4,0%	21,72%
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)
Bergamo	1.219	0,1%	90,9	1.865	0,7%	110,4	1.142	-0,1%	87,9
Brescia	1.558	0,1%	121,8	2.068	0,0%	112,3	1.469	0,2%	124,3
Como	1.521	-0,3%	96,4	2.257	-2,2%	87,2	1.406	0,2%	99,1
Cremona	982	-0,6%	93,9	1.408	-1,4%	87,8	863	-0,3%	97,0
Lecco	1.248	-0,1%	116,4	1.540	0,9%	115,0	1.205	-0,3%	116,7
Lodi	1.087	-0,9%	90,5	1.391	-2,2%	87,6	1.007	-0,4%	91,6
Mantova	807	1,9%	71,5	1.074	1,3%	85,9	762	2,1%	68,8
Milano	2.693	0,8%	113,8	3.832	1,1%	112,0	1.717	0,3%	117,5
Monza Brianza	1.708	-0,4%	111,7	2.294	-2,2%	109,9	1.604	0,1%	112,1
Pavia	1.165	-0,4%	130,9	1.972	3,6%	153,7	1.030	-1,6%	125,0
Sondrio	1.449	-0,5%	142,3	1.483	0,6%	103,3	1.446	-0,6%	147,2
Varese	1.215	0,6%	89,0	1.424	-2,0%	85,9	1.193	1,0%	89,4
Totale Lombardia	1.757	0,4%	108,7	3.092	0,9%	110,2	1.370	0,1%	107,7

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
Bergamo	4.543	6,0%	1,40%	586	25,4%	1,73%	3.957	3,6%	1,36%
Brescia	4.672	5,1%	1,29%	746	14,0%	1,45%	3.926	3,6%	1,27%
Como	2.506	11,2%	1,37%	386	41,4%	1,51%	2.120	7,0%	1,35%
Cremona	1.373	12,0%	1,43%	396	22,4%	1,72%	977	8,2%	1,35%
Lecco	1.290	0,4%	1,22%	191	16,9%	1,42%	1.099	-2,0%	1,19%
Lodi	850	7,6%	1,43%	178	1,5%	1,54%	673	9,4%	1,41%
Mantova	1.271	5,6%	1,19%	183	10,6%	1,23%	1.088	4,8%	1,18%
Milano	15.944	2,0%	1,87%	7.821	4,8%	2,00%	8.123	-0,6%	1,75%
Monza Brianza	3.657	14,2%	1,72%	596	23,6%	1,81%	3.062	12,5%	1,70%
Pavia	2.071	6,7%	1,30%	405	0,6%	1,81%	1.666	8,3%	1,22%
Sondrio	710	-2,9%	0,78%	104	11,0%	1,41%	605	-4,9%	0,73%
Varese	3.741	8,3%	1,48%	341	22,2%	1,49%	3.400	7,0%	1,48%
Lombardia	42.629	5,4%	1,52%	11.932	9,0%	1,84%	30.697	4,0%	1,43%
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

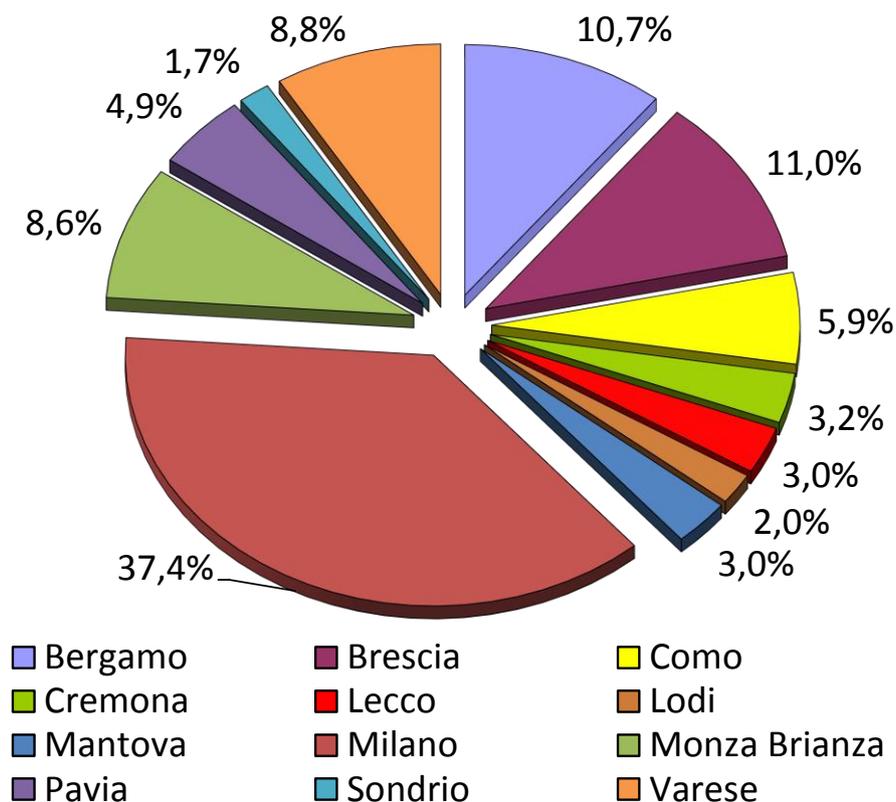


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

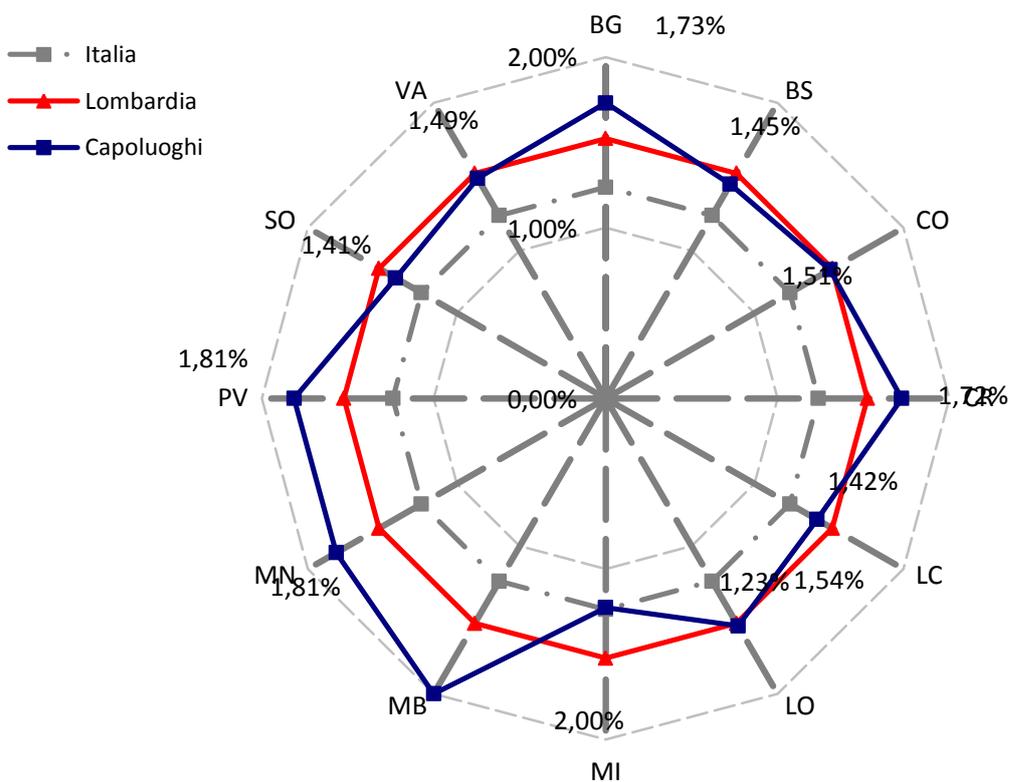


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

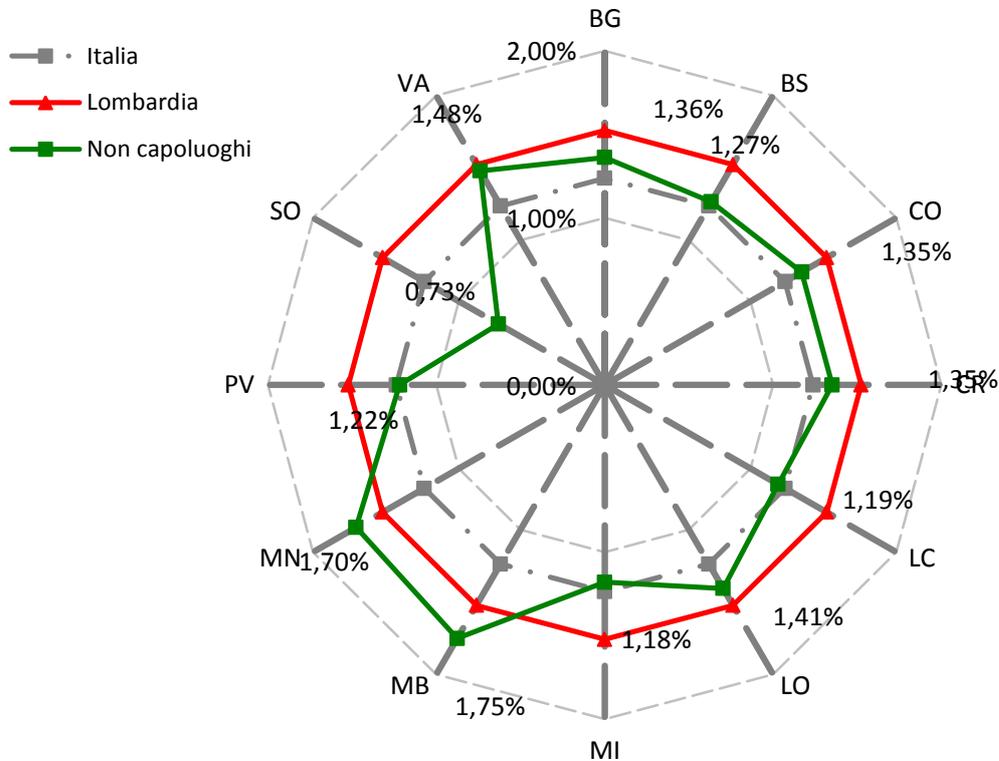


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

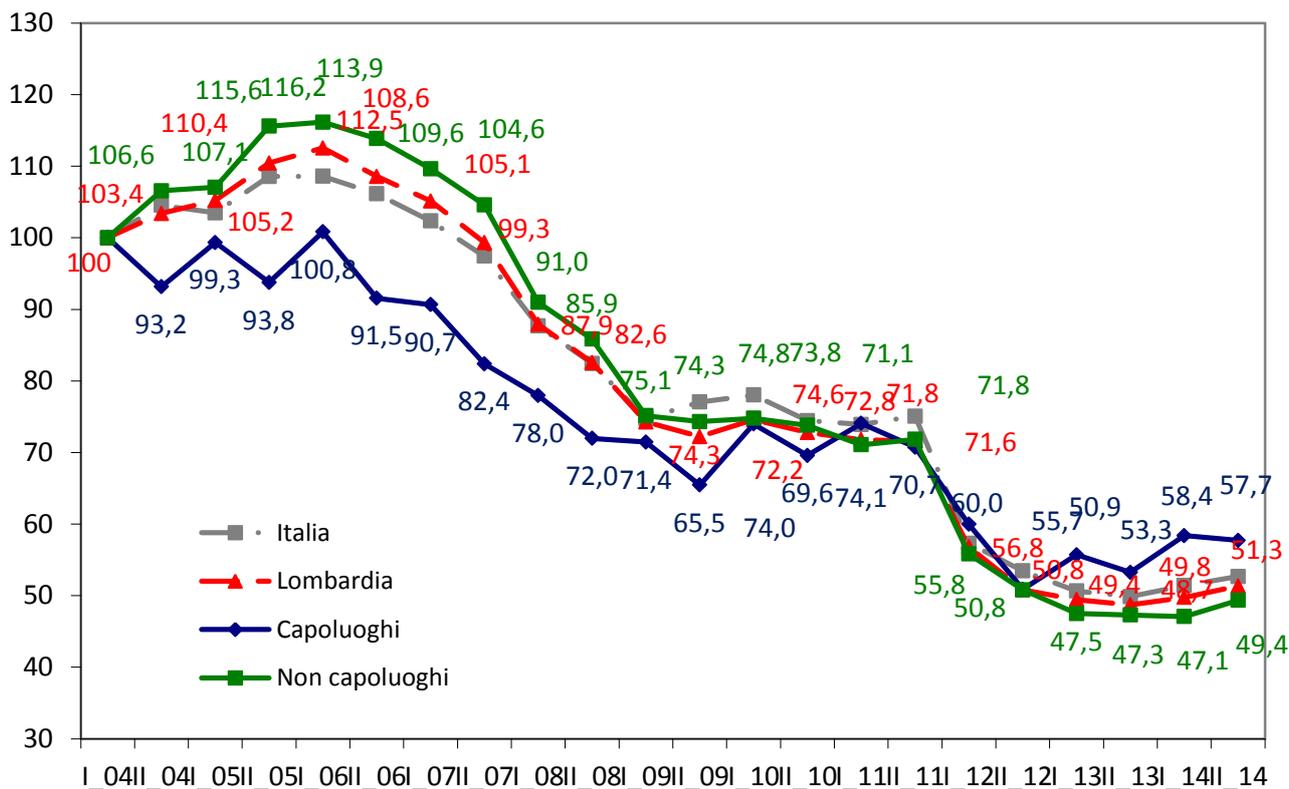
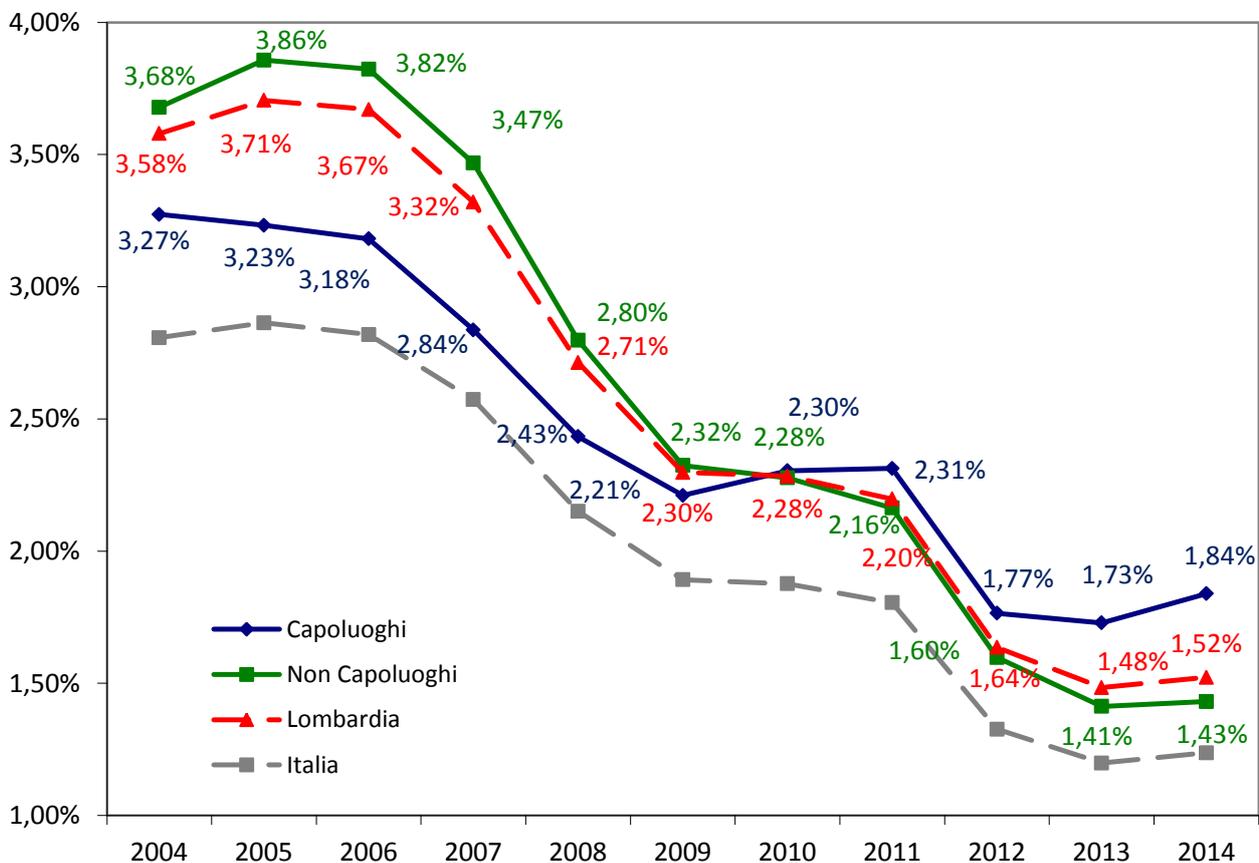


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Mantova

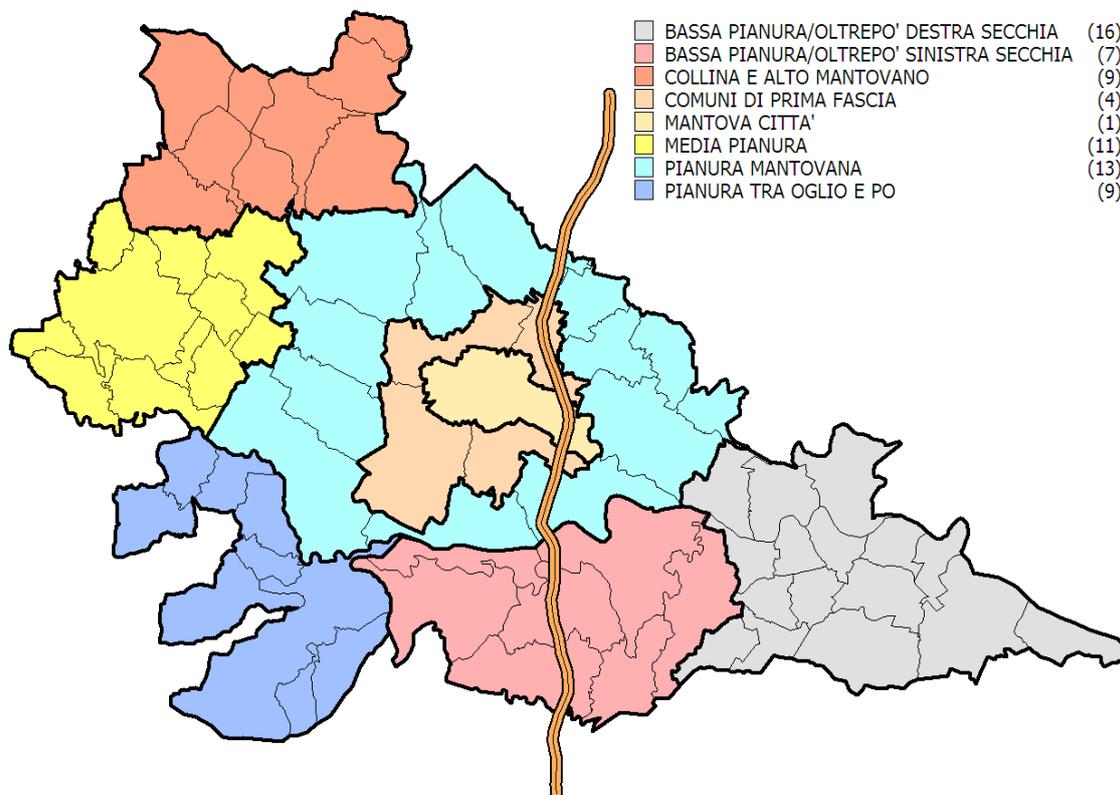


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	98	0,4%	7,73%	664	0,5%	59,2
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	149	4,1%	11,71%	767	2,6%	65,1
COLLINA E ALTO MANTOVANO	214	14,1%	16,85%	856	3,7%	76,3
COMUNI DI PRIMA FASCIA	228	4,6%	17,93%	788	0,2%	66,0
MANTOVA CAPOLUOGO	183	10,6%	14,38%	1.074	1,3%	85,9
MEDIA PIANURA	84	20,3%	6,60%	726	3,6%	87,2
PIANURA MANTOVANA	204	-2,9%	16,08%	741	2,6%	69,0
PIANURA TRA OGLIO E PO	111	-0,9%	8,72%	750	0,7%	65,1
Mantova Provincia	1.271	5,6%	100,00%	807	1,9%	71,5

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	201	1,7%	0,94%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	301	0,7%	1,09%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	391	15,9%	1,27%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	410	-1,6%	1,68%
MANTOVA CAPOLUOGO	363	0,0%	1,23%
MEDIA PIANURA	170	0,8%	1,08%
PIANURA MANTOVANA	372	-9,6%	1,05%
PIANURA TRA OGLIO E PO	231	1,7%	1,12%
Mantova Provincia	2.439	0,7%	1,19%

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

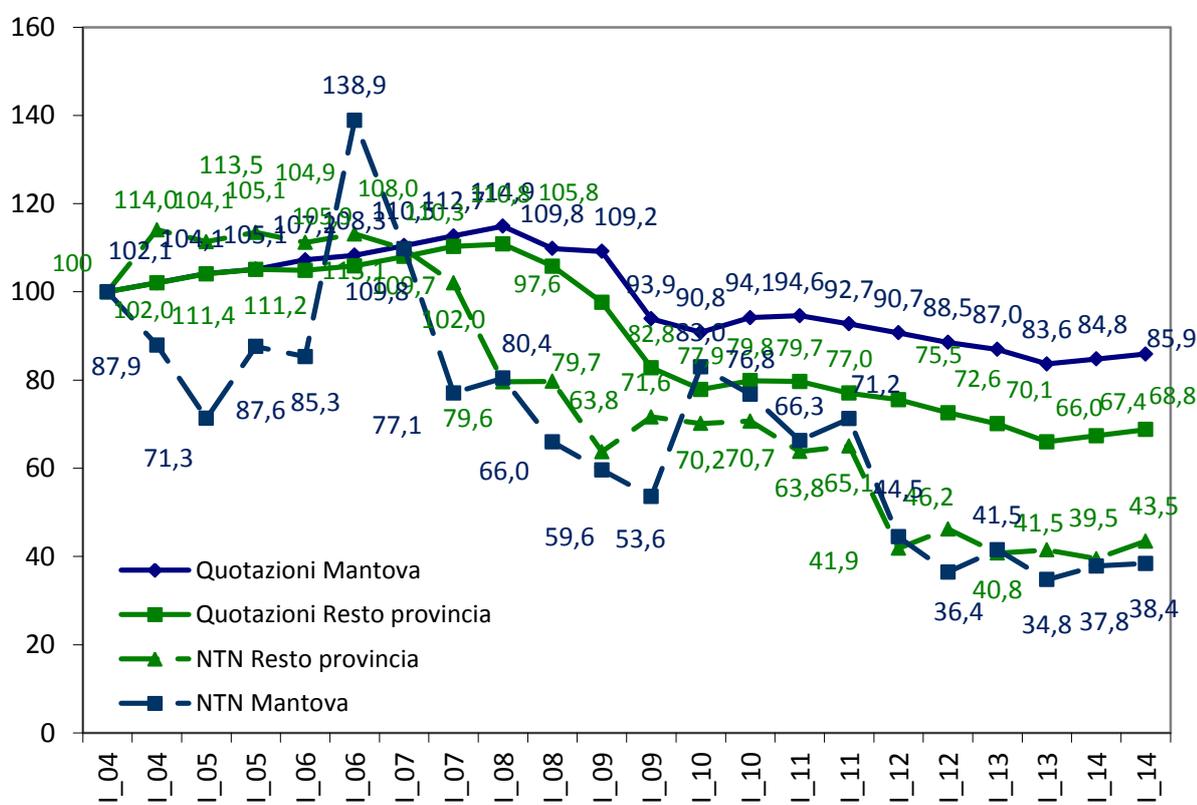


Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

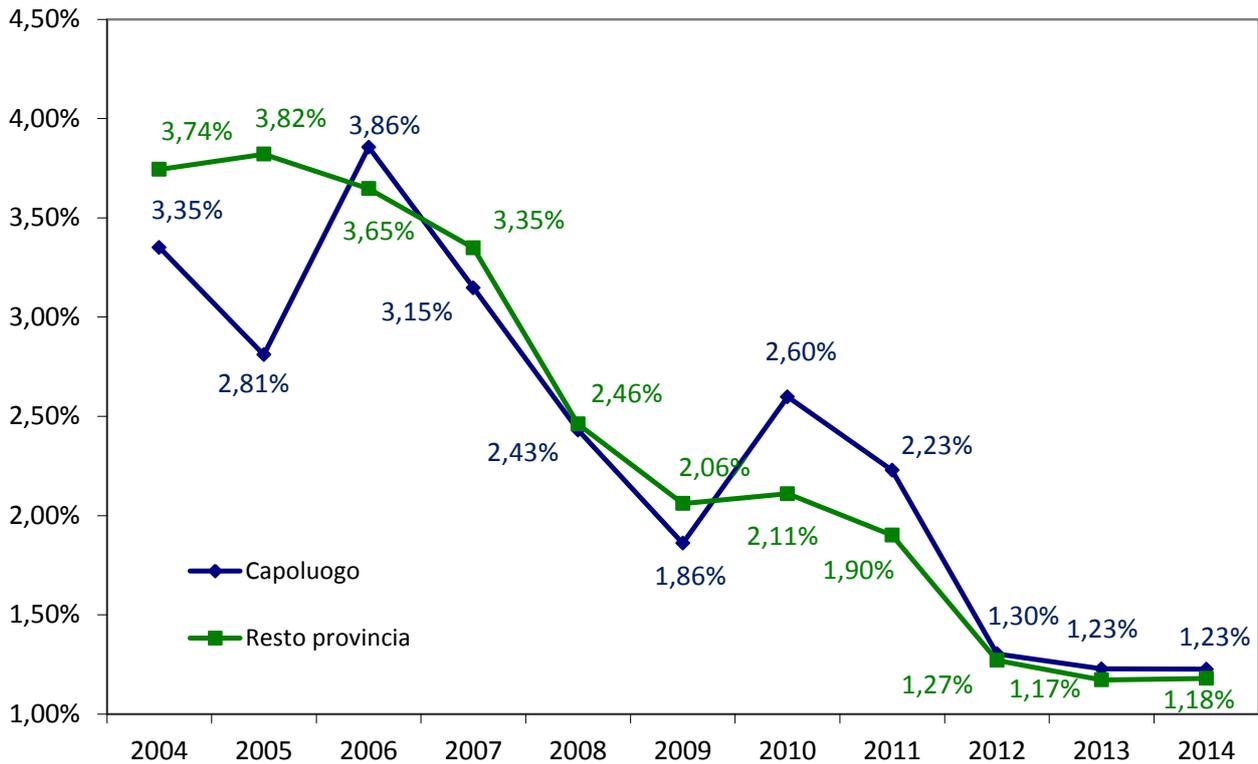


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

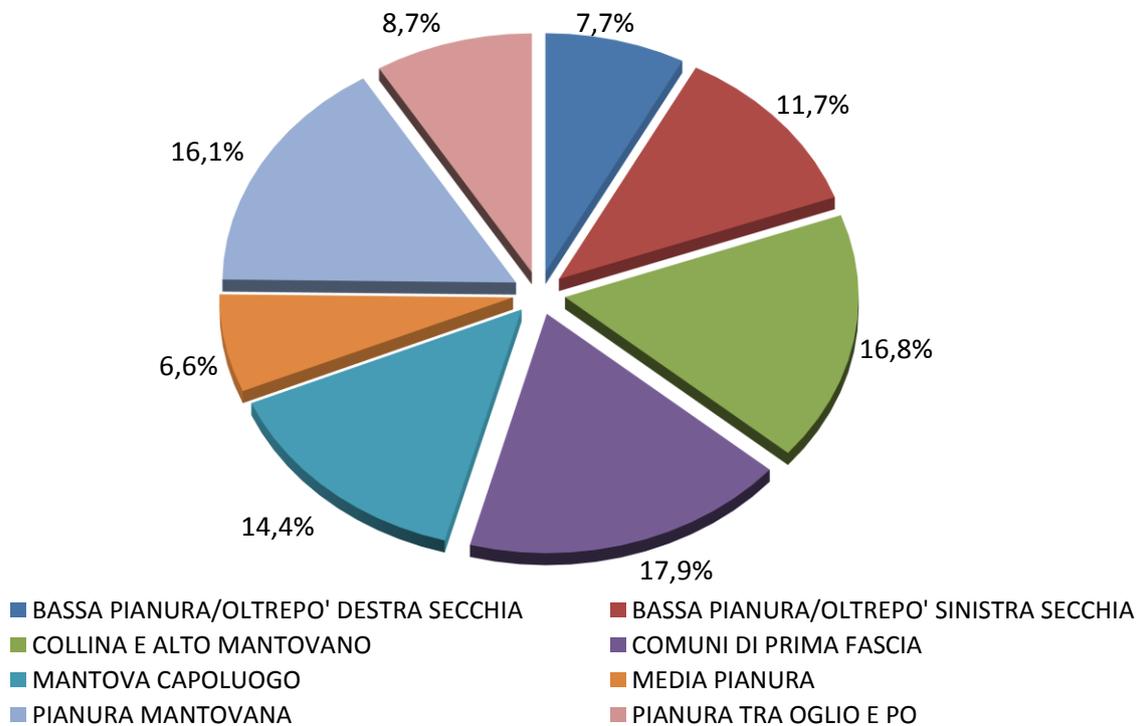




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

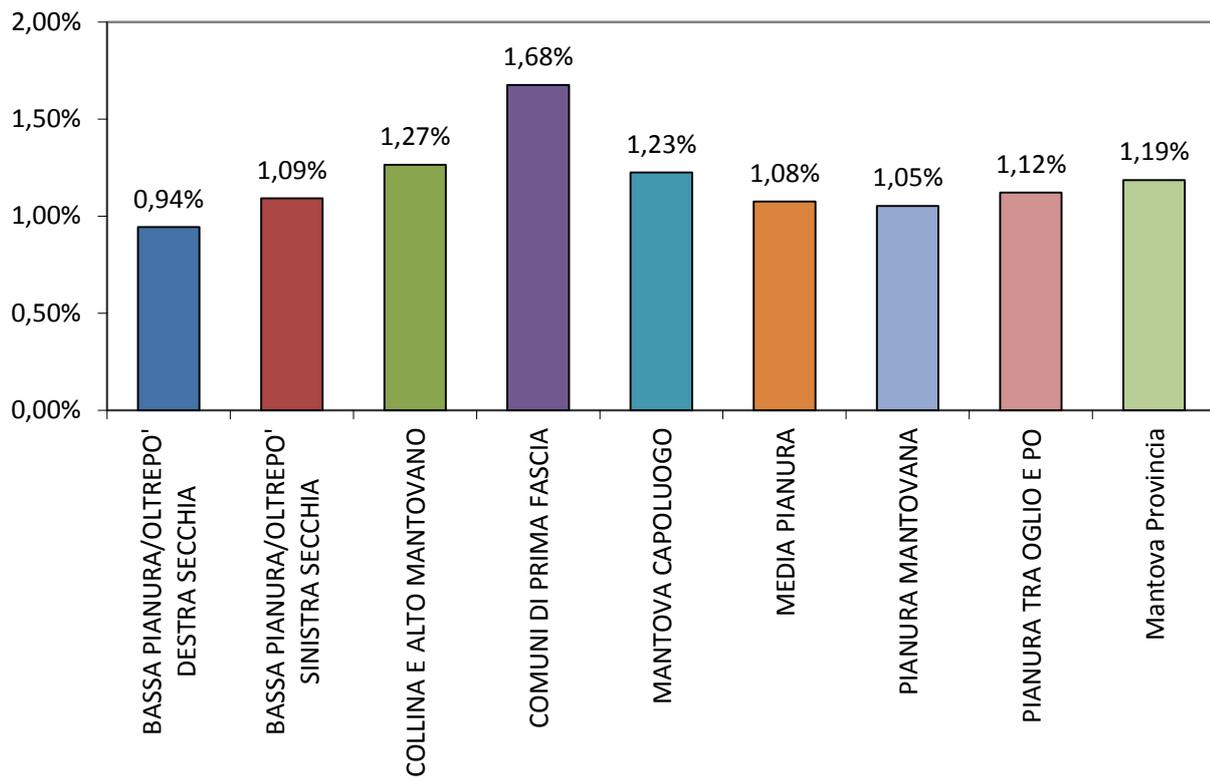


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA

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
BORGOFRANCO SUL PO	0	-100,0%	0,00%	0,21%	639	0,9%	0,79
CARBONARA PO	1	0,0%	0,08%	0,31%	643	-0,2%	0,80
FELONICA	3	-45,5%	0,24%	0,85%	629	0,6%	0,78
MAGNACAVALLO	4	14,3%	0,31%	1,00%	639	1,3%	0,79
OSTIGLIA	18	37,5%	1,41%	0,83%	690	1,2%	0,85
PIEVE DI CORIANO	4	0,0%	0,31%	1,40%	675	0,5%	0,84
POGGIO RUSCO	12	14,0%	0,98%	0,97%	608	-1,1%	0,75
QUINGENTOLE	3	-3,7%	0,23%	0,72%	646	0,5%	0,80
REVERE	10	-10,2%	0,81%	1,66%	735	1,8%	0,91
SAN GIACOMO D SEGNATE	10	10,3%	0,82%	1,70%	664	2,0%	0,82
SAN GIOVANNI DEL DOSSO	3	-20,0%	0,24%	0,85%	654	1,0%	0,81
SCHIVENOGLIA	1	0,0%	0,08%	0,48%	646	0,5%	0,80
SERMIDE	21	7,6%	1,63%	0,96%	685	0,2%	0,85
SERRAVALLE A PO	2	-67,9%	0,12%	0,57%	688	-0,5%	0,85
SUSTINENTE	3	69,5%	0,27%	0,87%	657	0,3%	0,81
VILLA POMA	3	-28,6%	0,20%	0,99%	668	0,0%	0,83
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	98	0,4%	7,73%	0,94%	664	0,5%	0,82

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA

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
GONZAGA	26	16,3%	2,01%	1,45%	740	2,7%	0,92
MOGLIA	11	-2,3%	0,83%	0,64%	680	3,0%	0,84
MOTTEGGIANA	7	133,3%	0,55%	1,30%	665	3,6%	0,82
PEGOGNAGA	17	-11,7%	1,32%	0,94%	750	3,1%	0,93
QUISTELLO	21	25,2%	1,63%	1,17%	736	3,0%	0,91
SAN BENEDETTO PO	14	-21,1%	1,10%	0,71%	765	1,2%	0,95
SUZZARA	54	0,6%	4,28%	1,23%	831	2,7%	1,03
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	149	4,1%	11,71%	1,09%	767	2,6%	0,95

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLINA E ALTO MANTOVANO

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
CASTEL GOFFREDO	45	6,1%	3,52%	1,51%	815	5,5%	1,01
CASTIGLIONE D STIVIERE	84	30,3%	6,61%	1,51%	903	3,4%	1,12
CAVRIANA	5	-46,4%	0,39%	0,74%	815	1,8%	1,01
GUIDIZZOLO	13	-28,6%	0,98%	0,68%	736	5,3%	0,91
MEDOLE	12	4,0%	0,93%	1,19%	714	3,8%	0,88
MONZAMBANO	17	65,0%	1,30%	0,92%	1.003	4,6%	1,24
PONTI SUL MINCIO	10	-4,8%	0,79%	1,43%	1.043	5,4%	1,29
SOLFERINO	15	328,6%	1,18%	1,96%	815	1,8%	1,01
VOLTA MANTOVANA	15	-23,1%	1,14%	0,86%	817	0,8%	1,01
COLLINA E ALTO MANTOVANO	214	14,1%	16,85%	1,27%	856	3,7%	1,06

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COMUNI DI PRIMA FASCIA

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
CURTATONE	87	1,9%	6,86%	2,09%	875	0,4%	1,08
PORTO MANTOVANO	68	-11,1%	5,33%	1,70%	720	-0,4%	0,89
SAN GIORGIO DI MANTOVA	35	17,3%	2,75%	1,56%	775	-1,9%	0,96
VIRGILIO	38	44,9%	2,98%	1,20%	781	2,5%	0,97
COMUNI DI PRIMA FASCIA	228	4,6%	17,93%	1,68%	788	0,2%	0,98

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

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
ACQUANEGRA SUL CHIESE	7	250,0%	0,55%	1,20%	633	3,0%	0,78
ASOLA	38	55,3%	2,99%	1,51%	806	4,0%	1,00
CANNETO SULL`OGLIO	11	197,9%	0,88%	0,87%	700	2,2%	0,87
CASALMORO	5	100,0%	0,39%	1,28%	696	3,4%	0,86
CASALOLDO	3	-72,6%	0,20%	0,82%	725	2,6%	0,90
CASALROMANO	2	-65,2%	0,16%	0,42%	644	2,7%	0,80
CERESARA	3	-40,0%	0,24%	0,95%	696	5,0%	0,86
GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	6	24,4%	0,49%	0,68%	721	4,8%	0,89
MARIANA MANTOVANA	3	11,1%	0,20%	0,72%	682	3,0%	0,85
PIUBEGA	5	-3,4%	0,35%	0,84%	727	4,4%	0,90
REDONDESCO	2	-61,9%	0,16%	0,77%	675	2,6%	0,84
MEDIA PIANURA	84	20,3%	6,60%	1,08%	726	3,6%	0,90

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANURA MANTOVANA

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
BAGNOLO SAN VITO	31	57,6%	2,42%	1,69%	732	3,1%	0,91
BIGARELLO	5	76,7%	0,39%	0,78%	760	2,0%	0,94
BORGOFORTE	10	-6,3%	0,79%	1,27%	718	4,0%	0,89
CASTEL D'ARIO	14	16,5%	1,12%	1,21%	750	0,8%	0,93
CASTELBELFORTE	4	-63,6%	0,31%	0,58%	721	1,6%	0,89
CASTELLUCCHIO	19	19,5%	1,52%	1,28%	632	2,7%	0,78
GOITO	29	-4,7%	2,24%	1,02%	807	3,4%	1,00
MARCARIA	19	98,2%	1,51%	0,82%	575	3,2%	0,71
MARMIROLO	18	-36,1%	1,45%	0,86%	816	2,5%	1,01
RODIGO	12	91,7%	0,91%	0,83%	785	1,5%	0,97
RONCOFERRARO	20	-14,2%	1,60%	1,12%	782	2,9%	0,97
ROVERBELLA	18	-50,7%	1,44%	1,07%	763	1,9%	0,95
VILLIMPENTA	5	66,7%	0,39%	0,83%	711	4,4%	0,88
PIANURA MANTOVANA	204	-2,9%	16,08%	1,05%	741	2,6%	0,92

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANURA TRA OGLIO E PO

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
BOZZOLO	7	-38,9%	0,58%	0,87%	688	2,0%	0,85
COMMESSAGGIO	2	-66,7%	0,16%	0,88%	675	2,4%	0,84
DOSOLO	6	-12,2%	0,47%	0,90%	738	1,6%	0,91
GAZZUOLO	6	26,6%	0,50%	0,76%	715	2,5%	0,89
POMPONESCO	3	-25,0%	0,24%	1,15%	704	2,9%	0,87
RIVAROLO MANTOVANO	13	53,0%	0,98%	1,13%	678	2,0%	0,84
SABBIONETA	9	266,8%	0,72%	0,75%	757	-0,5%	0,94
SAN MARTINO DALL'ARGINE	3	-53,7%	0,22%	0,90%	675	1,3%	0,84
VIADANA	62	0,5%	4,85%	1,38%	795	0,0%	0,99
PIANURA TRA OGLIO E PO	111	-0,9%	8,72%	1,12%	750	0,7%	0,93

4 Mercato del comune di Mantova

Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - Mantova

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO	2.015	1,45
C2	VALLETTA VALSECCHI	742	0,53
C3	TE BRUNETTI	1.035	0,74
C4	VALLETTA PAIOLO	1.195	0,86
C5	POMPILIO - 2 PINI	970	0,70
C6	BELFIORE	1.620	1,17
D1	CITTADELLA, PONTE ROSSO, COLLE APERTO	985	0,71
D2	ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA	1.055	0,76
D3	QUARTIERE LUNETTA, FRASSINO, VIRGILIANA	810	0,58
E1	CENTRO COMMERCIALE BOCCABUSA - RESIDENZIALE CASTIONA	950	0,68
E2	ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VALDARO - FORMIGOSA - CASTELLETTO B.GO	765	0,55
E3	MONTATA CARRA	935	0,67
R1	ZONA AGRICOLA	533	0,38
Mantova		1.390*¹	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	4
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Mantova.....	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	3
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 BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	10
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLINA E ALTO MANTOVANO	11
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COMUNI DI PRIMA FASCIA	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIA PIANURA	11
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANURA MANTOVANA.....	12
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANURA TRA OGLIO E PO	12
Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - Mantova.....	13