

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

**Settore residenziale**

## PADOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PADOVA

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **PADOVA** - Settore residenziale

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

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.....	6
4	Mercato del comune di Padova .....	14
5	Note metodologiche .....	16

### 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
Belluno	827	-1,2%	0,39%	129	1,7%	0,18%	697	-1,8%	0,49%
<b>Padova</b>	<b>3.250</b>	<b>8,6%</b>	<b>1,52%</b>	<b>923</b>	<b>19,4%</b>	<b>1,28%</b>	<b>2.327</b>	<b>4,9%</b>	<b>1,65%</b>
Rovigo	787	4,2%	0,37%	187	3,0%	0,26%	600	4,5%	0,42%
Treviso	2.653	8,4%	1,24%	318	1,1%	0,44%	2.335	9,5%	1,65%
<b>Venezia</b>	<b>3.733</b>	<b>3,3%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1.148</b>	<b>5,4%</b>	<b>1,60%</b>	<b>2.585</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,83%</b>
Vicenza	3.060	9,2%	1,44%	466	15,2%	0,65%	2.593	8,2%	1,84%
Verona	3.888	3,1%	1,82%	1.140	6,0%	1,59%	2.748	2,0%	1,94%
<b>Veneto</b>	<b>18.198</b>	<b>5,7%</b>	<b>8,54%</b>	<b>4.312</b>	<b>8,7%</b>	<b>6,00%</b>	<b>13.886</b>	<b>4,8%</b>	<b>9,83%</b>
<b>Italia</b>	<b>213.209</b>	<b>5,6%</b>	<b>100%</b>	<b>71.886</b>	<b>9,4%</b>	<b>100%</b>	<b>141.323</b>	<b>3,8%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Belluno	1.068	0,1%	119,8	1.064	-0,6%	109,7	1.069	0,2%	121,5
<b>Padova</b>	<b>1.309</b>	<b>-1,2%</b>	<b>111,0</b>	<b>1.689</b>	<b>-3,3%</b>	<b>110,1</b>	<b>1.178</b>	<b>-0,1%</b>	<b>111,4</b>
Rovigo	1.076	-0,9%	139,0	1.156	-1,9%	120,8	1.055	-0,6%	145,1
Treviso	1.397	-0,3%	110,7	2.133	-3,3%	102,4	1.312	0,3%	112,4
Venezia	1.968	1,1%	110,8	2.768	-1,5%	116,9	1.628	3,0%	106,7
Vicenza	1.484	-0,2%	108,2	2.019	0,1%	124,1	1.402	-0,2%	105,3
Verona	1.464	-0,8%	117,8	1.917	-2,1%	112,3	1.286	0,0%	121,2
<b>Veneto</b>	<b>1.479</b>	<b>-0,2%</b>	<b>112,8</b>	<b>2.051</b>	<b>-1,9%</b>	<b>113,9</b>	<b>1.326</b>	<b>0,6%</b>	<b>112,3</b>

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
Belluno	1.551	-4,3%	0,91%	252	1,3%	1,13%	1.299	-5,3%	0,88%
<b>Padova</b>	<b>6.401</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,43%</b>	<b>1.743</b>	<b>7,8%</b>	<b>1,52%</b>	<b>4.658</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,40%</b>
Rovigo	1.565	2,1%	1,18%	427	14,3%	1,57%	1.137	-1,9%	1,08%
Treviso	5.141	7,1%	1,21%	630	-0,8%	1,43%	4.511	8,3%	1,19%
Venezia	7.222	1,9%	1,47%	2.254	3,2%	1,54%	4.968	1,3%	1,44%
Vicenza	5.759	3,5%	1,28%	894	10,5%	1,48%	4.865	2,3%	1,24%
Verona	7.568	8,2%	1,57%	2.284	14,4%	1,68%	5.284	5,7%	1,53%
<b>Veneto</b>	<b>35.206</b>	<b>5,0%</b>	<b>1,35%</b>	<b>8.485</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,54%</b>	<b>26.722</b>	<b>4,1%</b>	<b>1,31%</b>
<b>Italia</b>	<b>421.336</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,24%</b>	<b>144.118</b>	<b>7,1%</b>	<b>1,56%</b>	<b>277.218</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,12%</b>



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

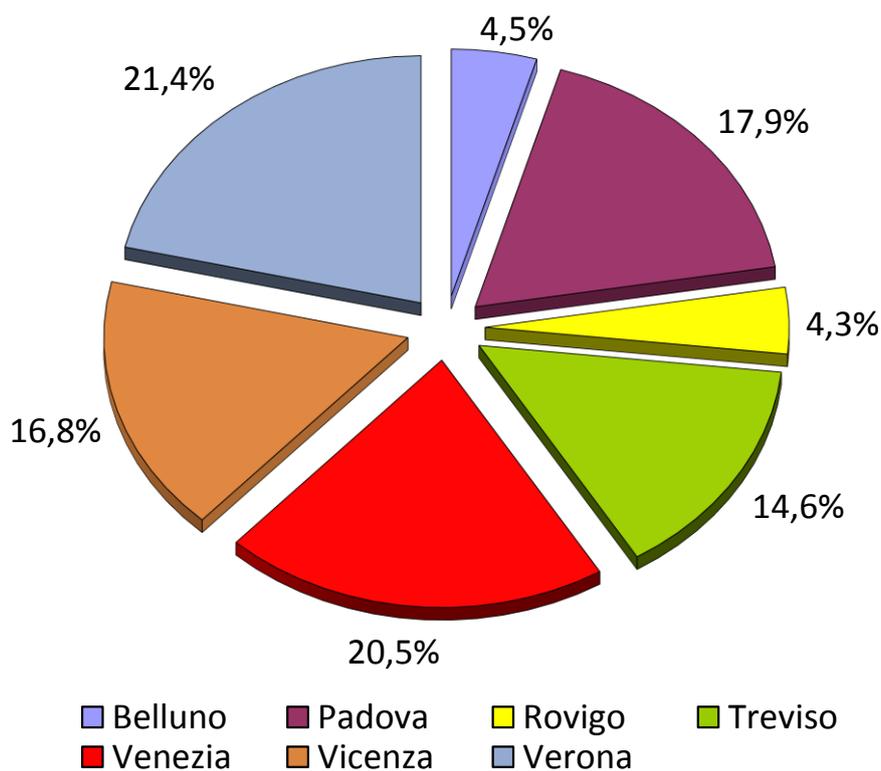


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

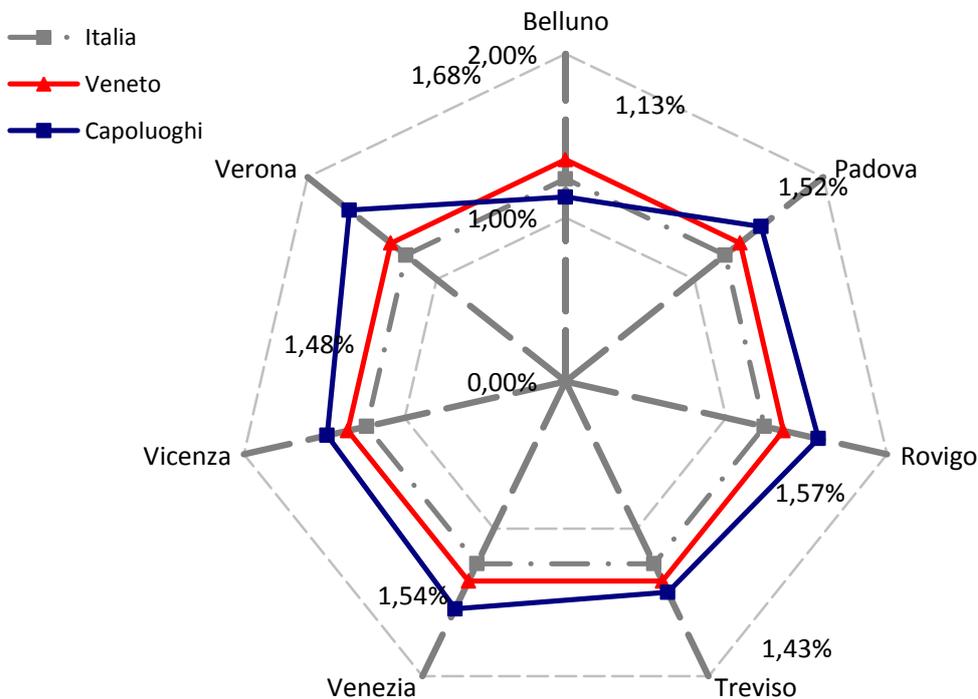


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

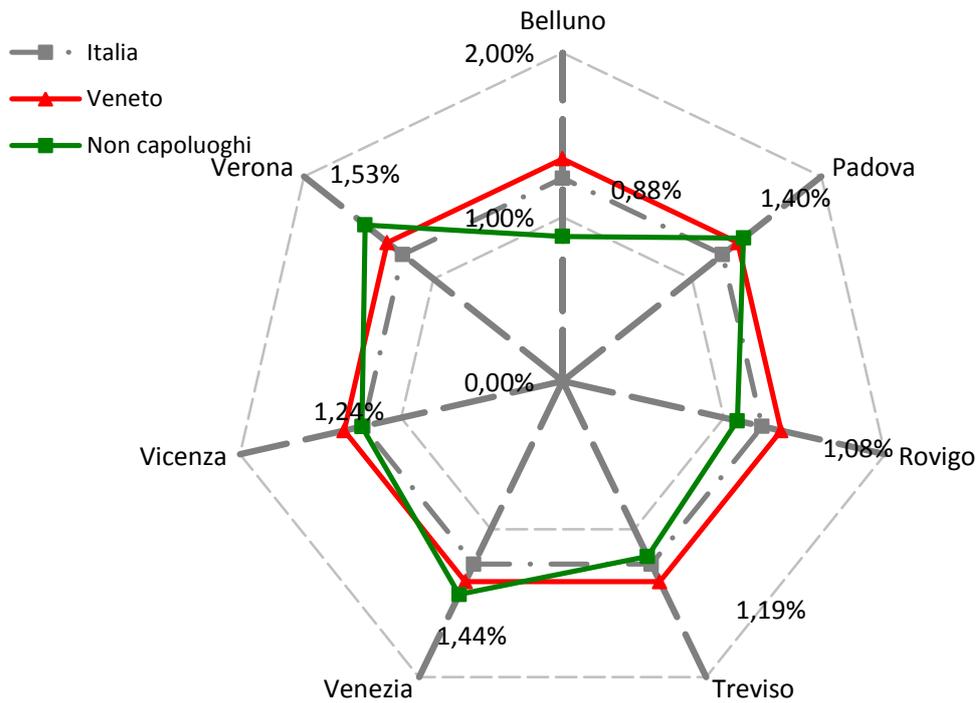


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

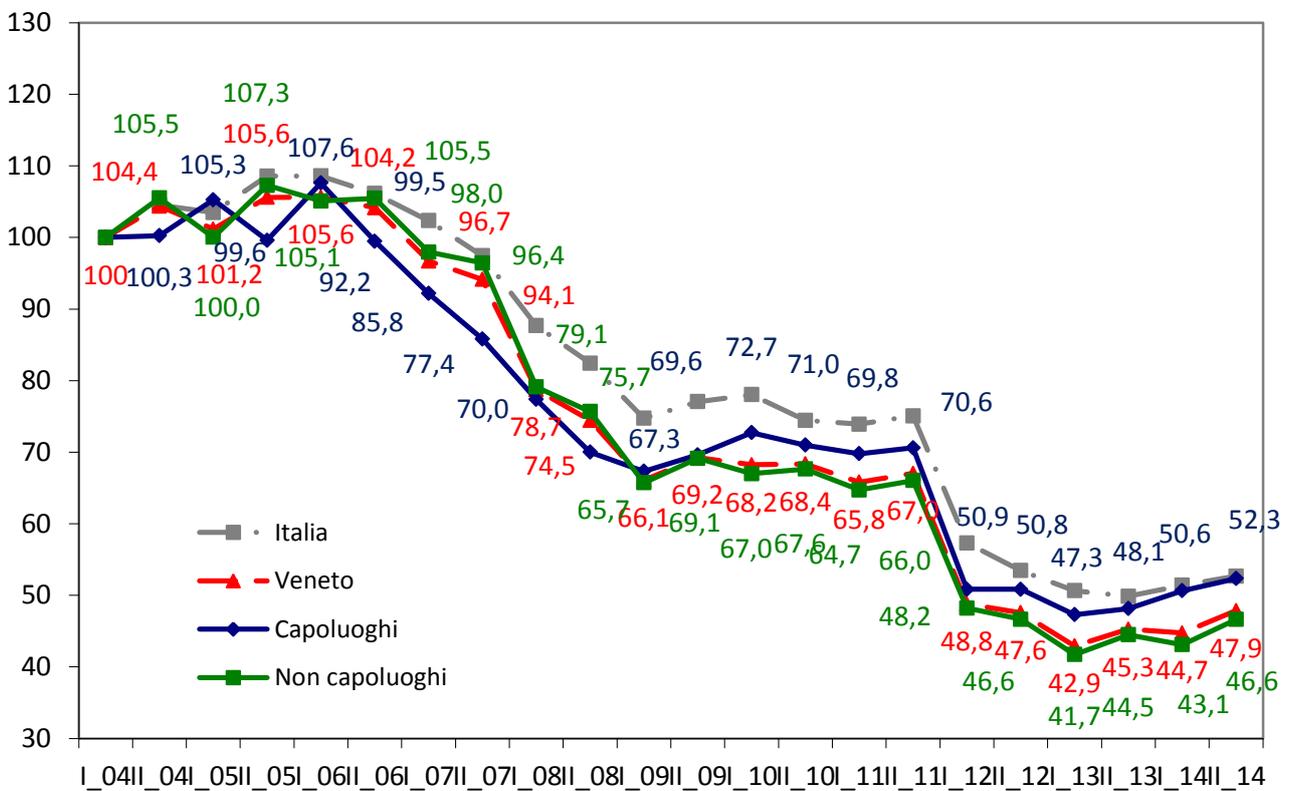
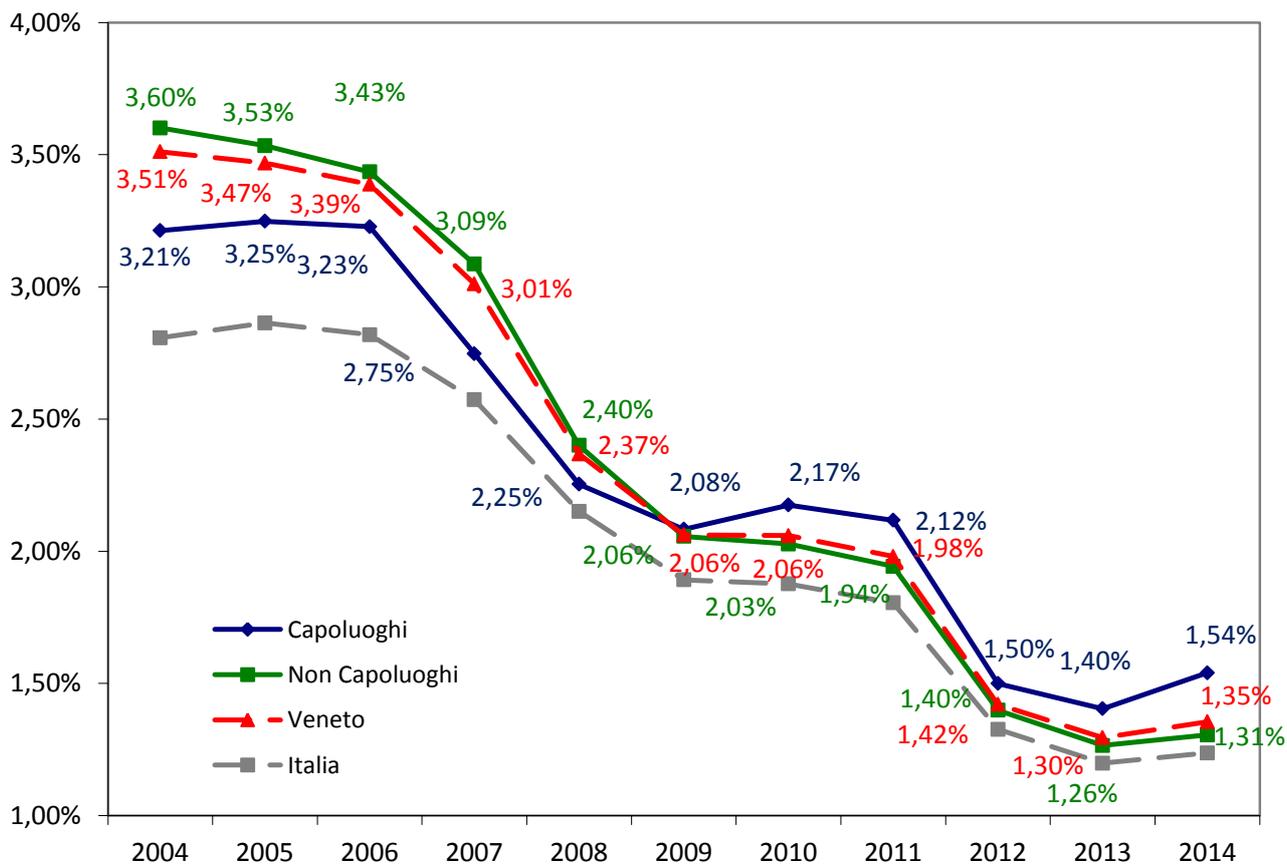




Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Padova

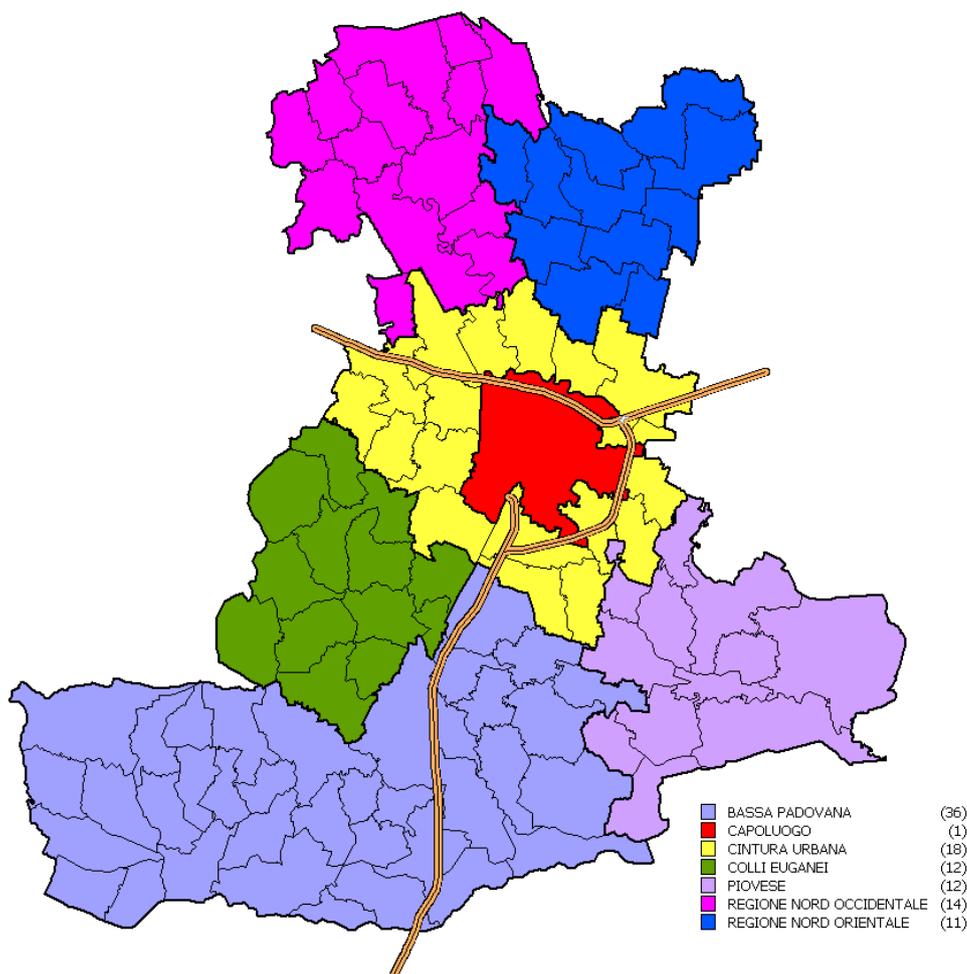


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
BASSA PADOVANA	414	-8,6%	12,74%	1.071	0,3%	110,5
CINTURA URBANA	993	12,0%	30,54%	1.260	-0,2%	113,9
COLLI EUGANEI	186	6,9%	5,71%	1.210	0,0%	111,9
PADOVA CAPOLUOGO	923	19,4%	28,39%	1.689	-3,3%	110,1
PIOVESE	223	6,0%	6,86%	1.120	0,3%	109,8
REGIONE NORD OCCIDENTALE	268	-1,0%	8,23%	1.188	0,0%	107,6
REGIONE NORD ORIENTALE	245	8,3%	7,52%	1.174	-0,7%	111,9
<b>Padova provincia</b>	<b>3.250</b>	<b>8,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.309</b>	<b>-1,2%</b>	<b>111,0</b>

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
BASSA PADOVANA	870	-0,7%	1,16%
CINTURA URBANA	1.953	11,5%	1,86%
COLLI EUGANEI	396	16,9%	1,36%
PADOVA CAPOLUOGO	1.743	7,8%	1,52%
PIOVESE	449	20,9%	1,41%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	517	4,0%	1,05%
REGIONE NORD ORIENTALE	473	-2,0%	1,11%
<b>Padova provincia</b>	<b>6.401</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,43%</b>

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

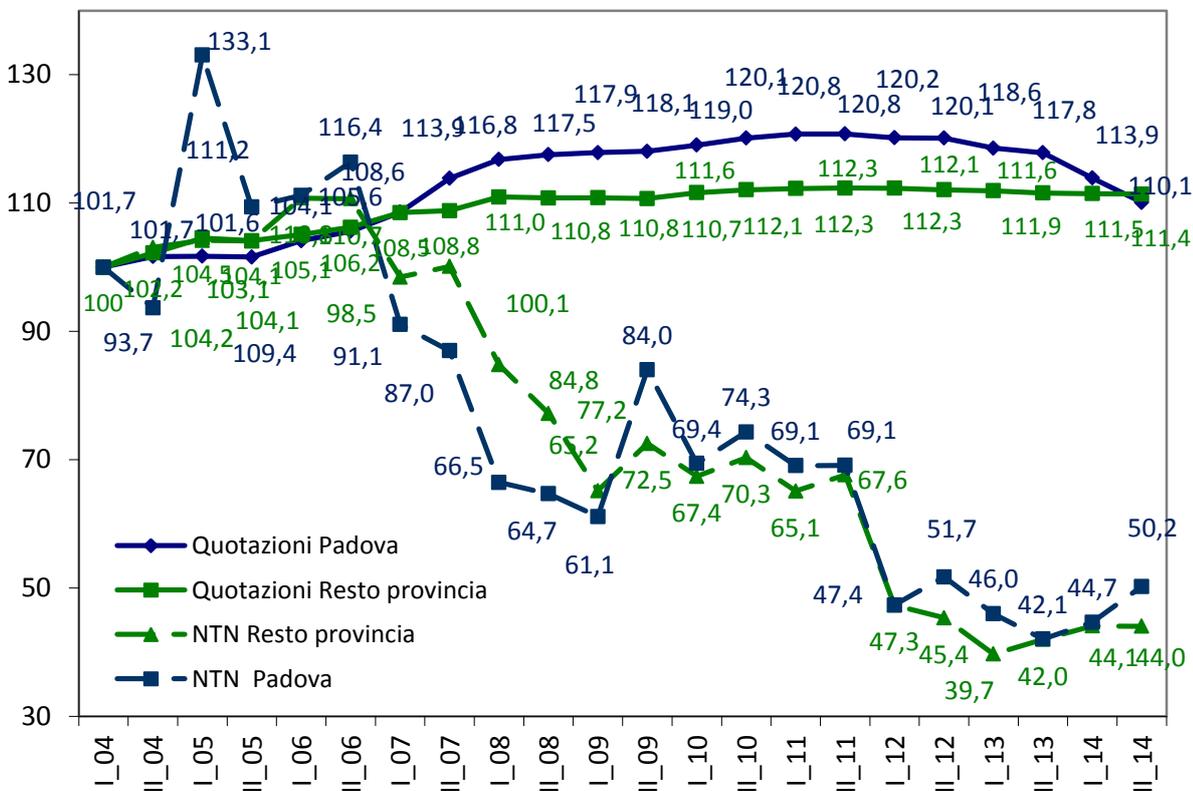




Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

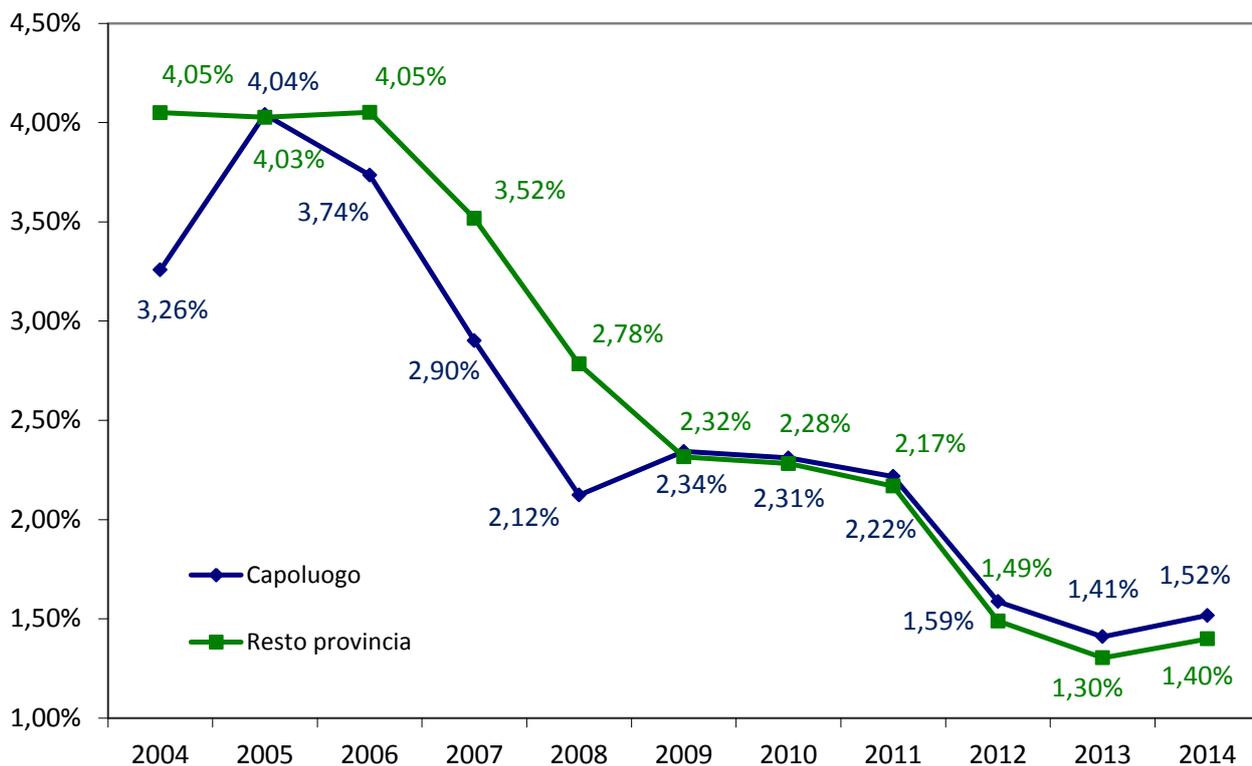


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

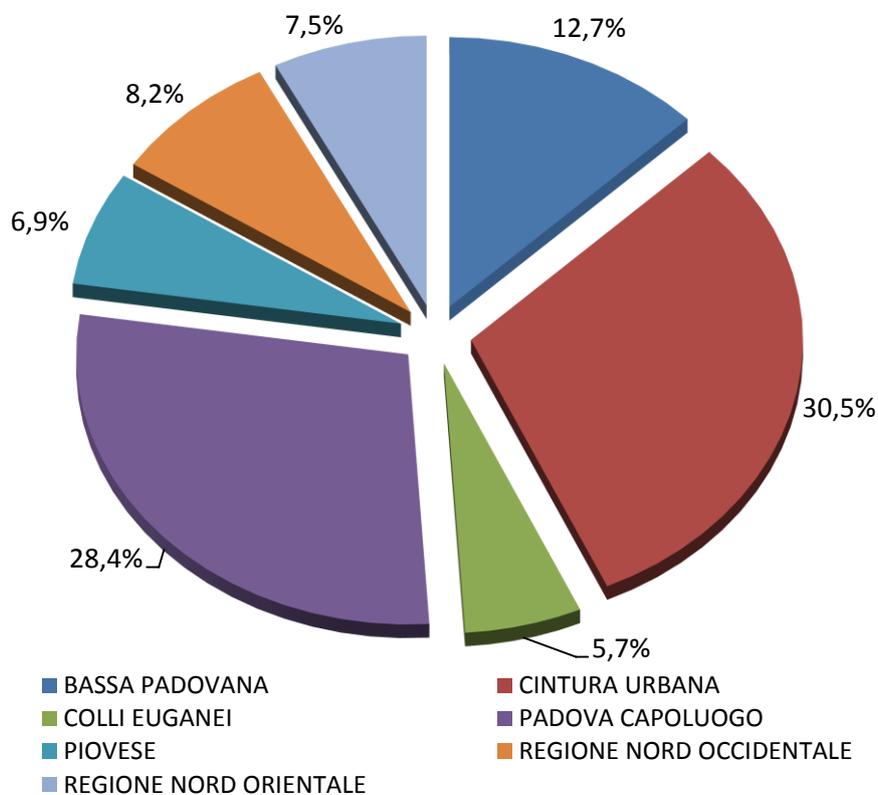




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

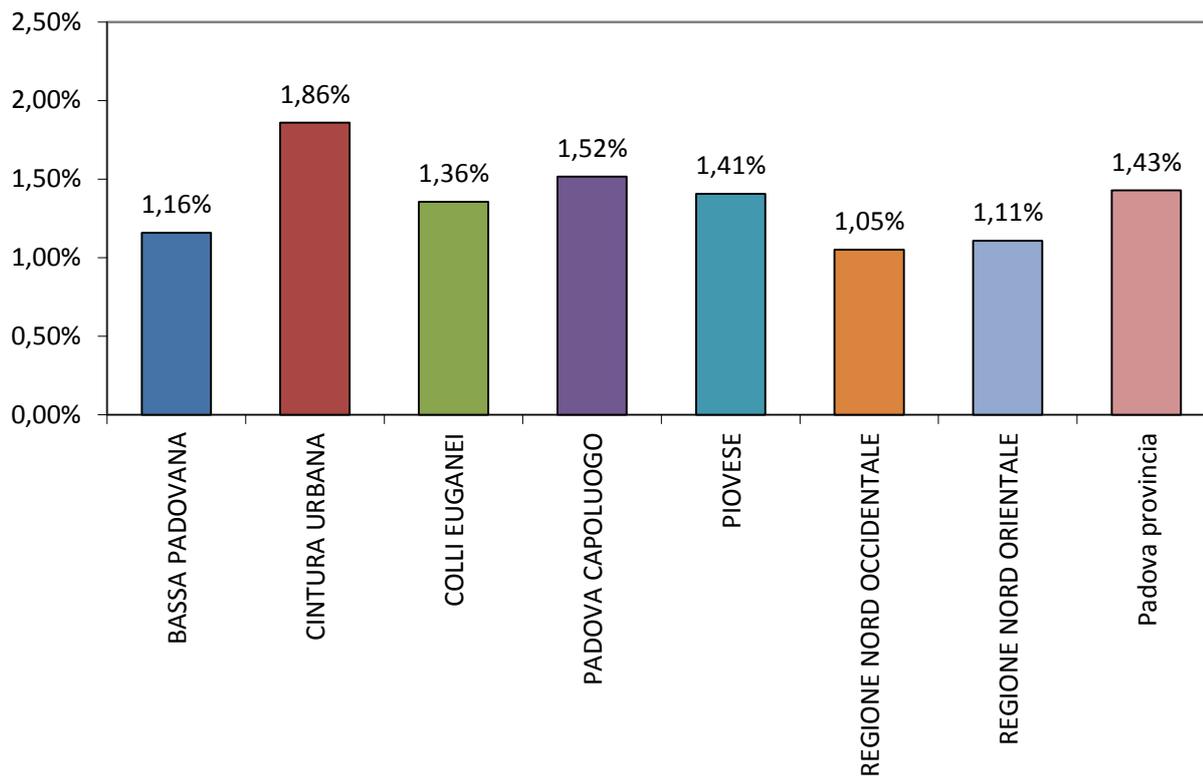


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSA PADOVANA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA VENETA	17	74,1%	0,54%	1,14%	925	0,7%	0,71
BAGNOLI DI SOPRA	9	7,3%	0,26%	1,17%	1.044	0,2%	0,80
BARBONA	2	nd	0,05%	0,89%	817	0,0%	0,62
BOARA PISANI	5	-30,4%	0,14%	0,97%	1.015	-0,2%	0,78
CARCERI	2	-77,5%	0,06%	0,73%	1.020	0,0%	0,78
CARTURA	14	7,3%	0,44%	0,98%	1.112	0,4%	0,85
CASALE DI SCODOSIA	11	42,3%	0,33%	1,03%	1.088	0,6%	0,83
CASTELBALDO	5	388,0%	0,15%	1,24%	822	0,0%	0,63
CONSELVE	17	-54,3%	0,53%	1,13%	1.085	1,0%	0,83
DUE CARRARE	25	-34,9%	0,76%	1,51%	1.055	-0,6%	0,81
ESTE	65	10,7%	2,00%	1,42%	1.234	1,0%	0,94
GRANZE	3	-44,5%	0,10%	0,52%	858	0,0%	0,66
MASI	5	-50,5%	0,14%	0,90%	845	-0,3%	0,65
MEGLIADINO SAN FIDENZIO	6	-34,6%	0,18%	0,75%	1.010	0,0%	0,77
MEGLIADINO SAN VITALE	3	-78,1%	0,09%	0,75%	975	0,0%	0,74
MERLARA	5	-20,6%	0,14%	0,69%	833	0,0%	0,64
MONSELICE	68	18,0%	2,10%	1,63%	1.275	-0,1%	0,97
MONTAGNANA	21	-36,5%	0,63%	0,94%	1.196	1,6%	0,91
OSPEDALETTO EUGANEO	11	-12,2%	0,32%	0,97%	980	0,0%	0,75
PERNUMIA	10	-7,9%	0,31%	0,90%	1.113	0,0%	0,85
PIACENZA D'ADIGE	3	-34,4%	0,09%	0,60%	925	0,0%	0,71
PONSO	6	37,5%	0,17%	1,14%	845	0,0%	0,65
POZZONOVO	10	41,8%	0,32%	1,02%	955	0,0%	0,73
S MARGHERITA D'ADIGE	6	50,0%	0,18%	1,34%	1.033	0,0%	0,79
SALETTO	5	18,7%	0,16%	0,87%	980	0,0%	0,75
SAN PIETRO VIMINARIO	9	21,0%	0,29%	1,58%	955	0,0%	0,73
SANT'ELENA	6	-2,6%	0,19%	1,33%	900	0,0%	0,69
SANT'URBANO	0	-100,0%	0,00%	0,41%	925	0,0%	0,71
SOLESINO	8	-39,1%	0,24%	0,88%	1.008	0,0%	0,77
STANGHELLA	16	85,5%	0,49%	1,24%	996	-0,8%	0,76
TERRASSA PADOVANA	6	-60,3%	0,17%	1,08%	883	0,0%	0,67
TRIBANO	13	-17,4%	0,39%	1,11%	1.045	0,0%	0,80
URBANA	2	-25,0%	0,07%	0,63%	998	0,0%	0,76
VESCOVANA	10	5,6%	0,29%	1,73%	996	0,3%	0,76
VIGHIZZOLO D'ESTE	2	0,0%	0,06%	0,94%	968	0,0%	0,74
VILLA ESTENSE	11	498,4%	0,35%	1,23%	968	0,0%	0,74
<b>BASSA PADOVANA</b>	<b>414</b>	<b>-8,6%</b>	<b>12,74%</b>	<b>1,16%</b>	<b>1.071</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,82</b>



Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CINTURA URBANA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ABANO TERME	87	17,8%	2,68%	1,44%	1.379	-1,6%	1,05
ALBIGNASEGO	142	0,1%	4,37%	2,44%	1.275	-0,9%	0,97
CADONEGHE	56	-28,3%	1,73%	1,79%	1.290	0,7%	0,99
CASALSERUGO	11	18,6%	0,33%	1,14%	1.078	0,0%	0,82
LEGNARO	23	25,4%	0,71%	1,39%	1.200	0,0%	0,92
LIMENA	37	-2,8%	1,15%	1,93%	1.256	-1,2%	0,96
MASERA` DI PADOVA	27	81,9%	0,83%	1,37%	1.113	0,0%	0,85
MESTRINO	57	5,0%	1,74%	2,21%	1.183	-0,2%	0,90
NOVENTA PADOVANA	30	-29,2%	0,92%	1,74%	1.421	-0,4%	1,09
PONTE SAN NICOLÒ	46	-12,6%	1,42%	1,78%	1.420	-0,3%	1,09
RUBANO	62	-8,2%	1,89%	2,02%	1.200	-0,7%	0,92
SACCOLONGO	8	-53,9%	0,23%	0,83%	1.043	0,8%	0,80
SAONARA	38	48,1%	1,17%	1,52%	1.234	0,0%	0,94
SELVAZZANO DENTRO	116	41,8%	3,57%	2,18%	1.210	-0,2%	0,92
VEGGIANO	16	5,0%	0,48%	1,42%	1.029	0,0%	0,79
VIGODARZERE	46	-6,5%	1,43%	1,32%	1.259	-1,5%	0,96
VIGONZA	106	44,4%	3,25%	2,03%	1.309	2,7%	1,00
VILLAFRANCA PADOVANA	86	152,9%	2,63%	3,02%	1.194	0,0%	0,91
<b>CINTURA URBANA</b>	<b>993</b>	<b>12,0%</b>	<b>30,54%</b>	<b>1,86%</b>	<b>1.260</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,96</b>

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI EUGANEI

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARQUA` PETRARCA	1	0,0%	0,03%	0,65%	1.458	0,0%	1,11
BAONE	16	-7,7%	0,49%	1,76%	1.175	0,0%	0,90
BATTAGLIA TERME	8	-51,2%	0,25%	1,45%	993	0,0%	0,76
CERVARESE SANTA CROCE	12	23,3%	0,38%	0,98%	1.188	-0,5%	0,91
CINTO EUGANEO	7	237,5%	0,21%	1,28%	1.112	-0,3%	0,85
GALZIGNANO TERME	9	112,5%	0,26%	1,01%	1.206	0,0%	0,92
LOZZO ATESTINO	9	10,0%	0,27%	1,10%	1.058	0,0%	0,81
MONTEGROTTO TERME	48	23,2%	1,46%	1,94%	1.238	0,2%	0,95
ROVOLON	16	11,0%	0,49%	1,27%	1.185	0,5%	0,91
TEOLO	26	-18,0%	0,81%	1,21%	1.256	-0,2%	0,96
TORREGLIA	20	10,7%	0,62%	1,22%	1.306	0,0%	1,00
VO	14	24,6%	0,43%	1,42%	1.256	0,0%	0,96
<b>COLLI EUGANEI</b>	<b>186</b>	<b>6,9%</b>	<b>5,71%</b>	<b>1,36%</b>	<b>1.210</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,92</b>

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

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
AGNA	7	55,6%	0,22%	0,85%	988	0,0%	0,75
ARRE	3	-14,3%	0,09%	0,89%	958	0,0%	0,73
ARZERGRANDE	18	64,1%	0,56%	1,57%	961	0,0%	0,73
BOVOLENTA	11	-32,3%	0,32%	1,32%	1.097	0,0%	0,84
BRUGINE	28	28,6%	0,87%	1,74%	1.120	0,0%	0,86
CANDIANA	6	9,2%	0,19%	1,02%	938	0,0%	0,72
CODEVIGO	14	-22,0%	0,42%	0,81%	1.140	0,0%	0,87
CORREZZOLA	8	-38,6%	0,26%	0,78%	1.015	0,0%	0,78
PIOVE DI SACCO	96	34,8%	2,95%	1,89%	1.314	0,8%	1,00
POLVERARA	12	-8,2%	0,38%	2,59%	1.033	0,0%	0,79
PONTELONGO	11	-2,9%	0,34%	0,83%	960	0,0%	0,73
S ANGELO D PIOVE D SACC	9	-58,3%	0,27%	0,96%	1.045	-0,1%	0,80
<b>PIOVESE</b>	<b>223</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,86%</b>	<b>1,41%</b>	<b>1.120</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,86</b>

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea REGIONE NORD OCCIDENTALE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CAMPO SAN MARTINO	17	176,7%	0,51%	1,05%	1.175	0,0%	0,90
CAMPODORO	9	200,0%	0,28%	1,43%	1.125	0,0%	0,86
CARMIGNANO DI BRENTA	19	-13,6%	0,58%	1,31%	1.138	0,0%	0,87
CITTADELLA	37	-14,9%	1,14%	0,97%	1.240	-1,1%	0,95
CURTAROLO	25	-20,4%	0,75%	1,44%	1.153	0,0%	0,88
FONTANIVA	15	12,5%	0,46%	0,65%	1.275	2,5%	0,97
GALLIERA VENETA	23	4,3%	0,70%	1,46%	1.147	0,0%	0,88
GAZZO PADOVANO	20	23,1%	0,62%	1,68%	1.065	0,0%	0,81
GRANTORTO	12	3,4%	0,37%	1,23%	1.108	0,0%	0,85
PIAZZOLA SUL BRENTA	25	-11,4%	0,77%	1,08%	1.283	1,4%	0,98
SAN GIORGIO IN BOSCO	12	-50,0%	0,35%	0,87%	1.173	-1,0%	0,90
SAN MARTINO DI LUPARI	28	21,7%	0,86%	0,87%	1.160	-0,5%	0,89
SAN PIETRO IN GU	11	37,5%	0,34%	0,71%	1.160	0,0%	0,89
TOMBOLO	16	-17,9%	0,49%	0,71%	1.163	-0,9%	0,89
<b>REGIONE NORD OCCIDENTALE</b>	<b>268</b>	<b>-1,0%</b>	<b>8,23%</b>	<b>1,05%</b>	<b>1.188</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,91</b>

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea REGIONE NORD ORIENTALE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BORGORICCO	25	15,2%	0,75%	0,96%	1.200	0,0%	0,92
CAMPODARSEGO	45	-8,8%	1,38%	1,48%	1.180	-1,2%	0,90
CAMPOSAMPIERO	27	116,0%	0,83%	0,94%	1.184	-1,4%	0,90
LOREGGIA	22	63,4%	0,69%	1,24%	1.100	0,0%	0,84
MASSANZAGO	18	80,0%	0,55%	1,70%	1.088	-0,6%	0,83
PIOMBINO DESE	25	48,8%	0,77%	1,06%	1.100	-0,4%	0,84
SAN GIORGIO D PERTICHE	30	34,7%	0,91%	1,24%	1.255	0,0%	0,96
SANTA GIUSTINA IN COLLE	14	3,8%	0,44%	0,74%	1.225	-0,7%	0,94
TREBASELEGHE	25	-44,2%	0,76%	1,01%	1.125	-1,6%	0,86
VILLA DEL CONTE	4	-59,3%	0,11%	0,47%	1.181	-0,7%	0,90
VILLANOVA CAMPOSAMPIERO	10	-22,3%	0,31%	1,12%	1.275	0,0%	0,97
<b>REGIONE NORD ORIENTALE</b>	<b>245</b>	<b>8,3%</b>	<b>7,52%</b>	<b>1,11%</b>	<b>1.174</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,90</b>

## 4 Mercato del comune di Padova

Tabella 12: Quotazioni medie e differenziale - macroaree urbane di Padova

Macroaree urbane	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
Centrale	2.923	1,63
Semicentrale	1.777	0,99
Periferica	1.455	0,81
Suburbana	1.364	0,76
Extraurbana	1.369	0,76
<b>Padova</b>	<b>1.790*<sup>1</sup></b>	<b>1,00</b>

Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centrale

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	ZONA ENTRO RIVIERE VIA XX SETTEMBRE	3.275	1,83
B2	CARMINE,SAVONAROLA,RIVIERE EXT.,PORTA SAN GIOVANNI,CITTA GIARDINO,SANTA GIUSTINA,SANTO,SANTA SOFIA	2.781	1,55
<b>Centrale</b>		<b>2.923</b>	<b>1,63</b>

Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentrale

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
C1	PORTELLO	2.175	1,22
C2	STAZIONE,SCROVEGNI,C.SO DEL POPOLO,FIERA, CITTADILLA	1.675	0,94
C3	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	1.315	0,73
C5	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH,SANT'OSVALDO	1.981	1,11
C6	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA	1.831	1,02
C4	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	nd	nd
<b>Semicentrale</b>		<b>1.777</b>	<b>0,99</b>

<sup>1</sup> \* 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).

Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferica

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
D1	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	1.444	0,81
D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	1.481	0,83
D3	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	1.413	0,79
D4	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	1.350	0,75
D5	S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO	1.450	0,81
D6	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	1.438	0,80
D7	ARCELLA NORD, MORTISE	1.381	0,77
D8	S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	1.919	1,07
<b>Periferica</b>		<b>1.455</b>	<b>0,81</b>

Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Suburbana

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
E1	CAMIN	1.363	0,76
E3	SALBORO	1.369	0,76
E2	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	nd	nd
<b>Suburbana</b>		<b>1.364</b>	<b>0,76</b>

Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Extraurbana

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
R1	ZONA RURALE COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	1.369	0,76
R2	ZONA RURALE	nd	nd
R3	ZONA RURALE	nd	nd
<b>Extraurbana</b>		<b>1.369</b>	<b>0,76</b>

## 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.

### 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.

<p><b>IMI                  (INTENSITÀ DEL MERCATO                  IMMOBILIARE)</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA                  COMUNALE</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA                  PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA                  DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 Padova.....	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 BASSA PADOVANA.....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CINTURA URBANA.....	11
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLI EUGANEI.....	11
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIOVESE.....	12
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea REGIONE NORD OCCIDENTALE.....	12
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea REGIONE NORD ORIENTALE.....	13
Tabella 12: Quotazioni medie e differenziale - macroaree urbane di Padova.....	14
Tabella 13: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centrale.....	14
Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentrale.....	14
Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferica.....	15
Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Suburbana.....	15
Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Extraurbana.....	15