

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

**Settore residenziale**

## PAVIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di PAVIA

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **PAVIA** - 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](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 Mantova .....	15
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
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%
<b>Pavia</b>	<b>2.071</b>	<b>6,7%</b>	<b>0,97%</b>	<b>405</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,56%</b>	<b>1.666</b>	<b>8,3%</b>	<b>1,18%</b>
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%
<b>Lombardia</b>	<b>42.629</b>	<b>5,4%</b>	<b>19,99%</b>	<b>11.932</b>	<b>9,0%</b>	<b>16,60%</b>	<b>30.697</b>	<b>4,0%</b>	<b>21,72%</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)
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
<b>Pavia</b>	<b>1.165</b>	<b>-0,4%</b>	<b>130,9</b>	<b>1.972</b>	<b>3,6%</b>	<b>153,7</b>	<b>1.030</b>	<b>-1,6%</b>	<b>125,0</b>
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
<b>Totale Lombardia</b>	<b>1.757</b>	<b>0,4%</b>	<b>108,7</b>	<b>3.092</b>	<b>0,9%</b>	<b>110,2</b>	<b>1.370</b>	<b>0,1%</b>	<b>107,7</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
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%
<b>Pavia</b>	<b>2.071</b>	<b>6,7%</b>	<b>1,30%</b>	<b>405</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,81%</b>	<b>1.666</b>	<b>8,3%</b>	<b>1,22%</b>
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%
<b>Lombardia</b>	<b>42.629</b>	<b>5,4%</b>	<b>1,52%</b>	<b>11.932</b>	<b>9,0%</b>	<b>1,84%</b>	<b>30.697</b>	<b>4,0%</b>	<b>1,43%</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

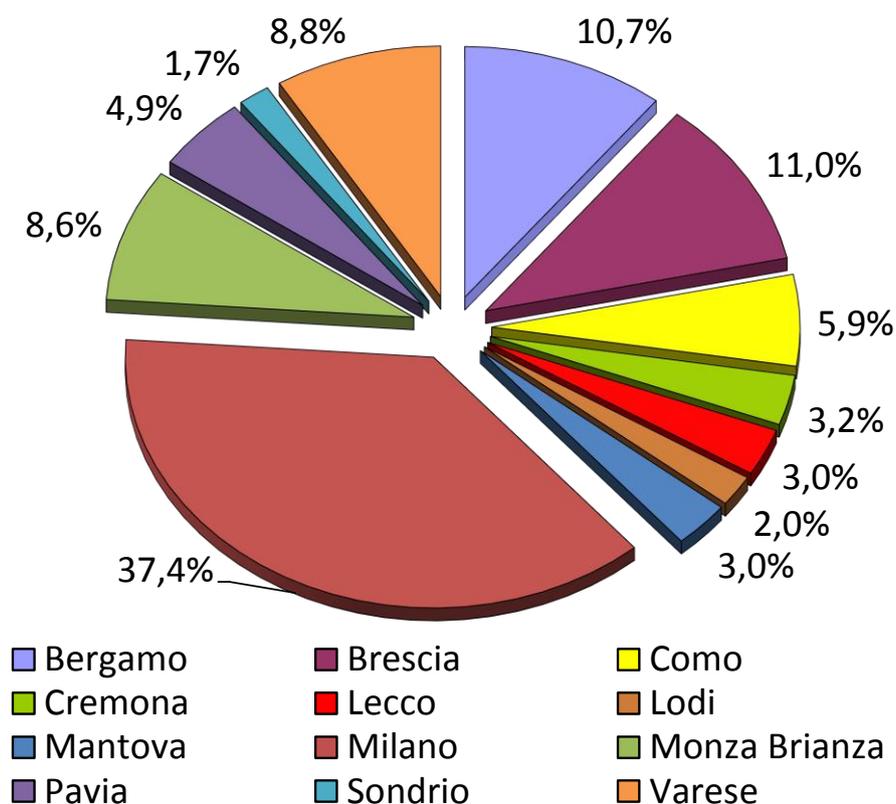


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

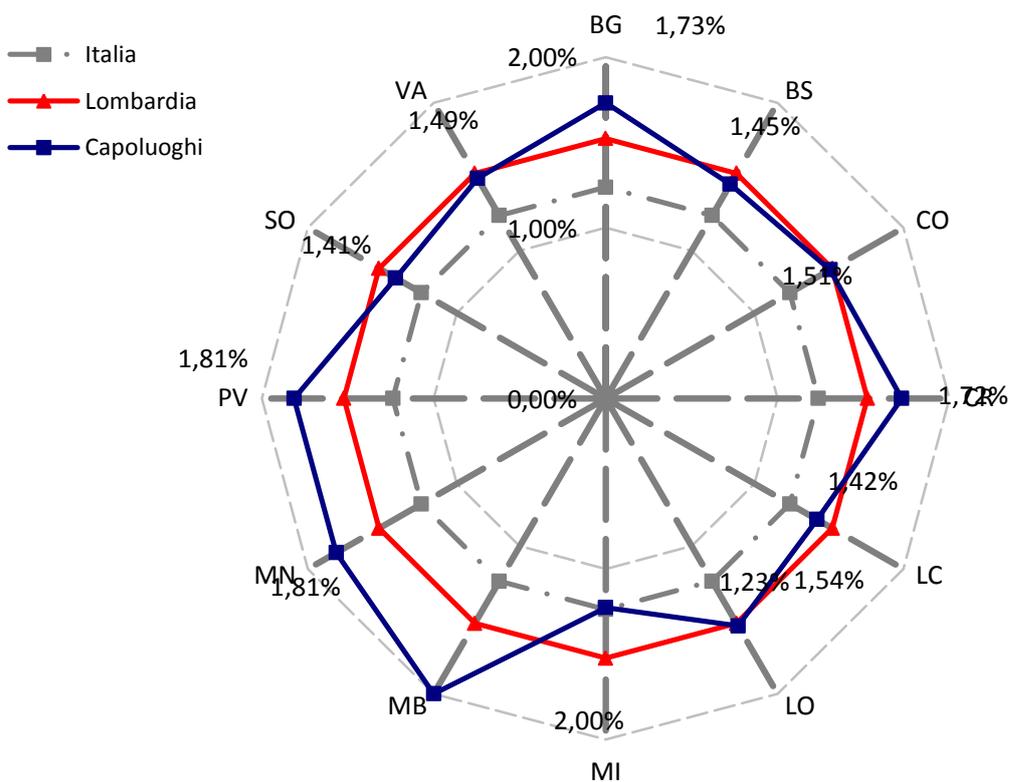


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

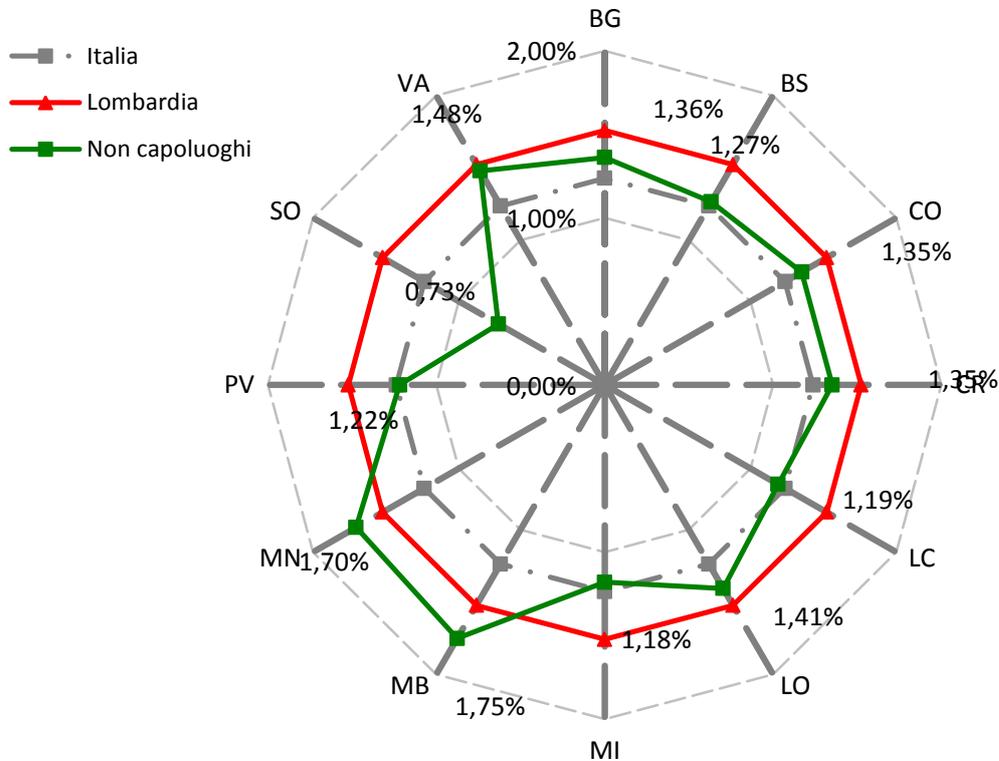


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

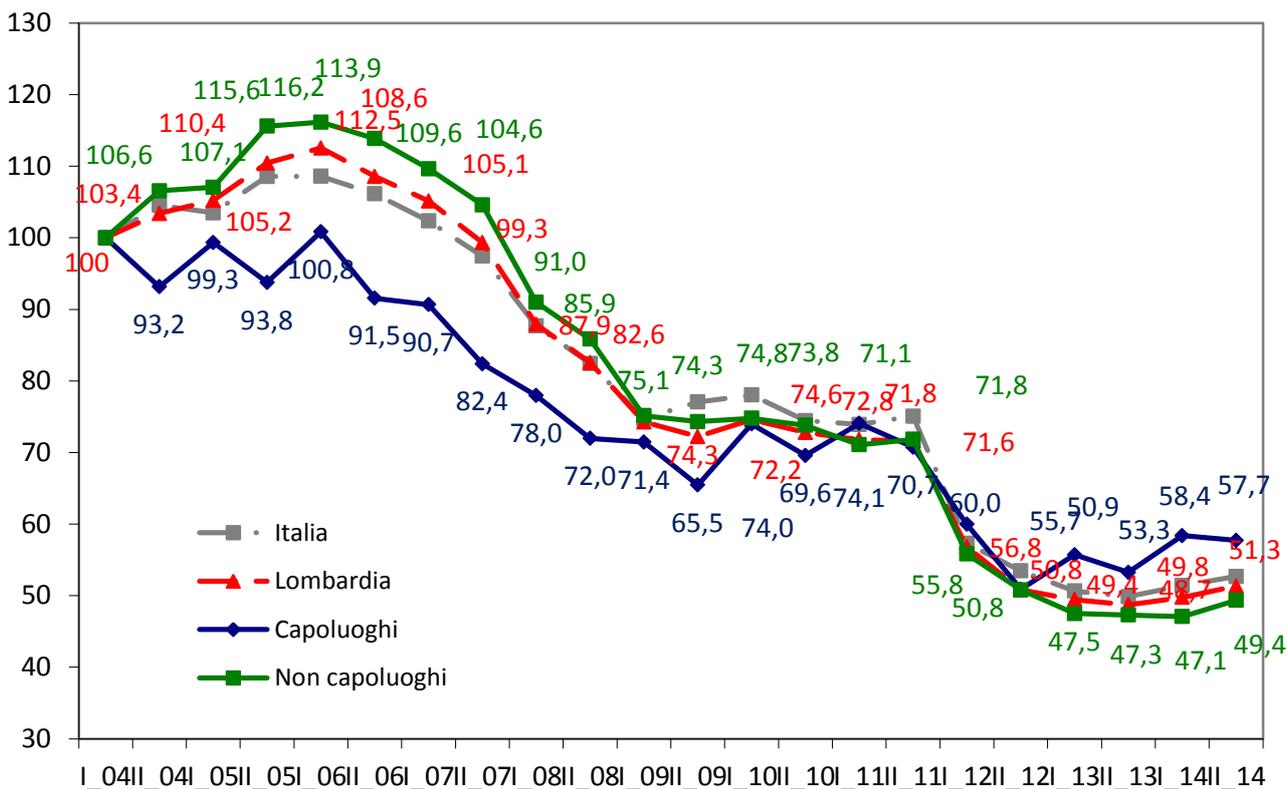
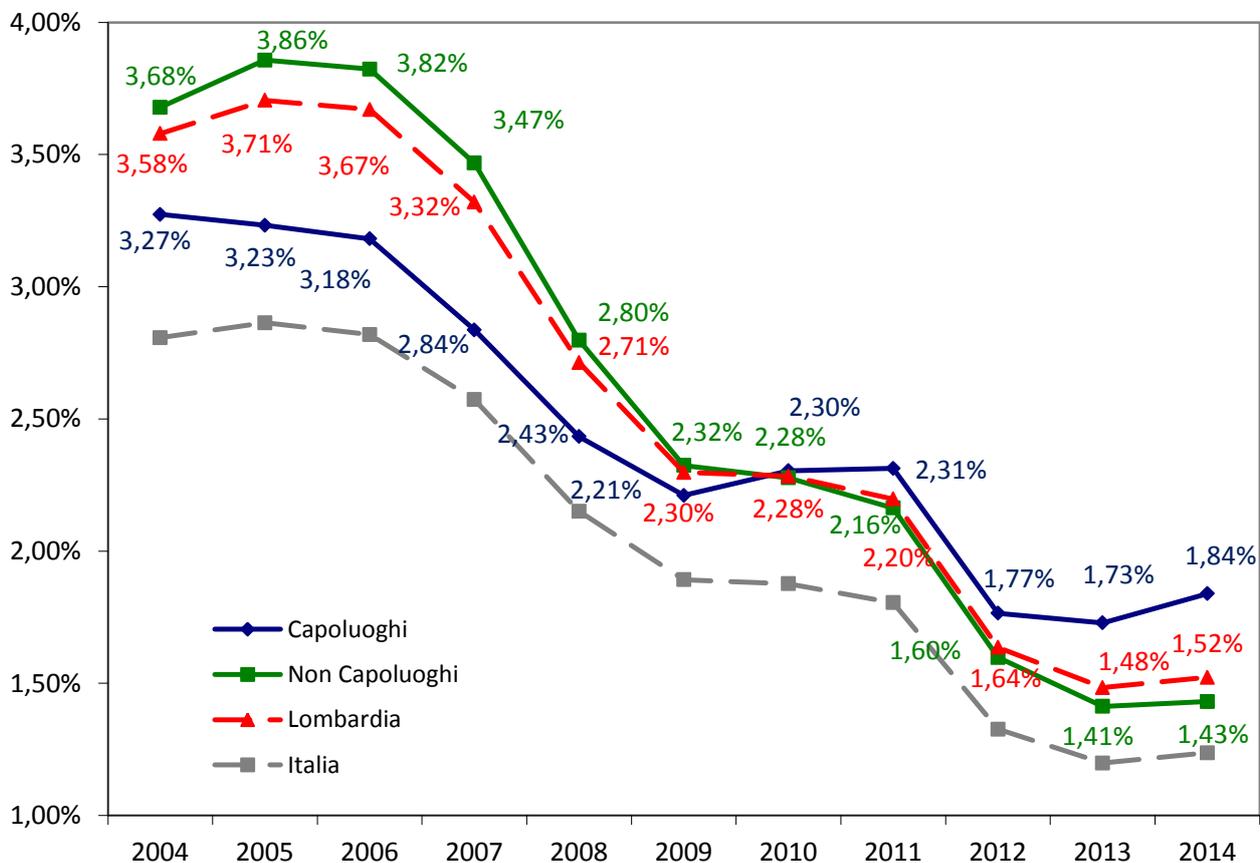


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Pavia

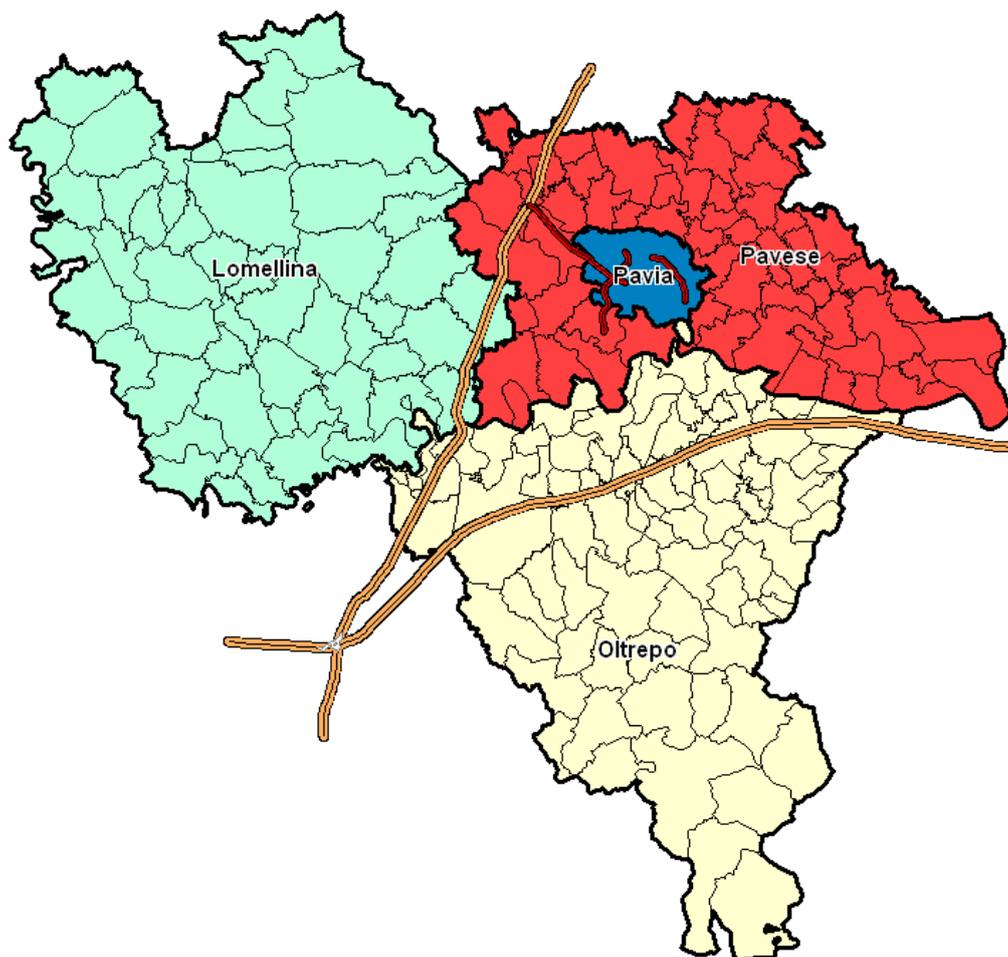


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
LOMELLINA	563	9,8%	27,19%	999	-2,8%	120,4
OLTREPO'	488	1,3%	23,56%	1.042	-1,0%	118,4
PAVESE	615	13,2%	29,67%	1.057	-1,0%	141,1
PAVIA CAPOLUOGO	405	0,6%	19,57%	1.972	3,6%	153,7
<b>Pavia Provincia</b>	<b>2.071</b>	<b>6,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.165</b>	<b>-0,4%</b>	<b>130,9</b>



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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
LOMELLINA	1.105	0,3%	1,09%
OLTREPO'	998	0,7%	1,04%
PAVESE	1.264	11,4%	1,61%
PAVIA CAPOLUOGO	833	1,5%	1,81%
<b>Pavia Provincia</b>	<b>4.200</b>	<b>3,8%</b>	<b>1,30%</b>

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

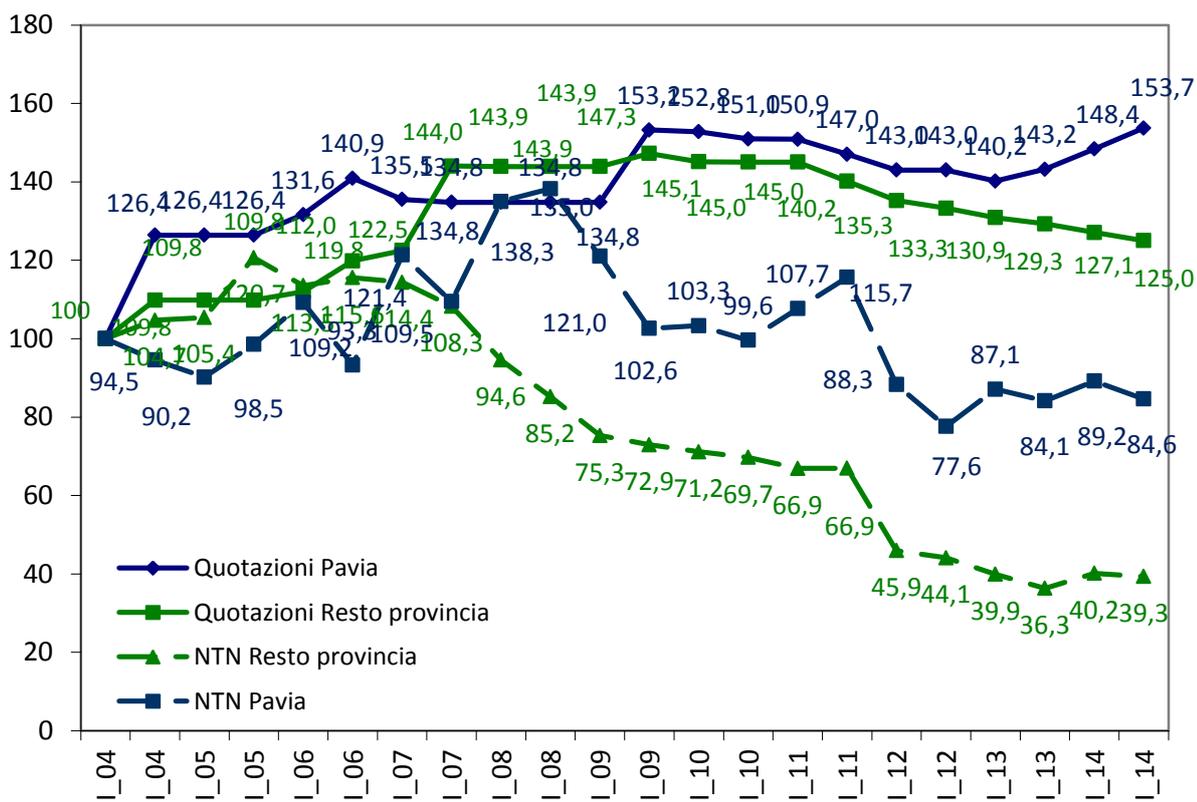




Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

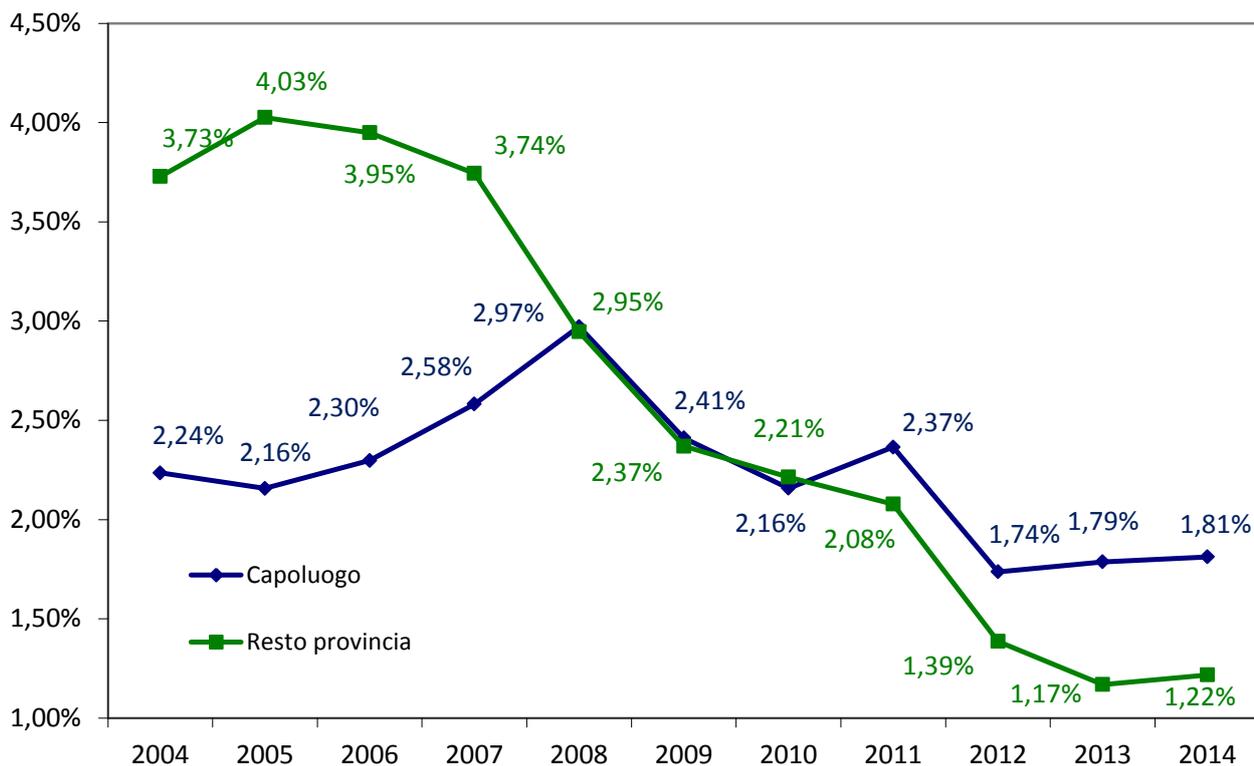


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

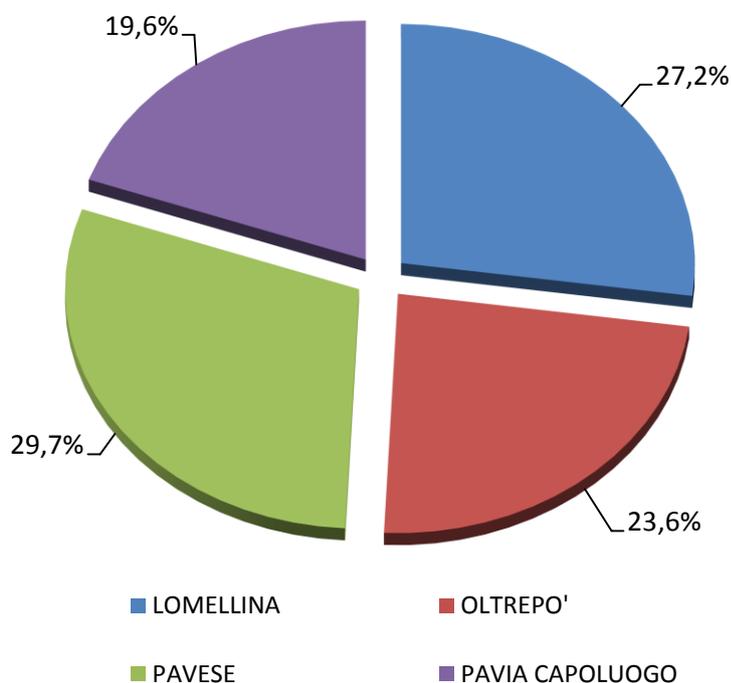


Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

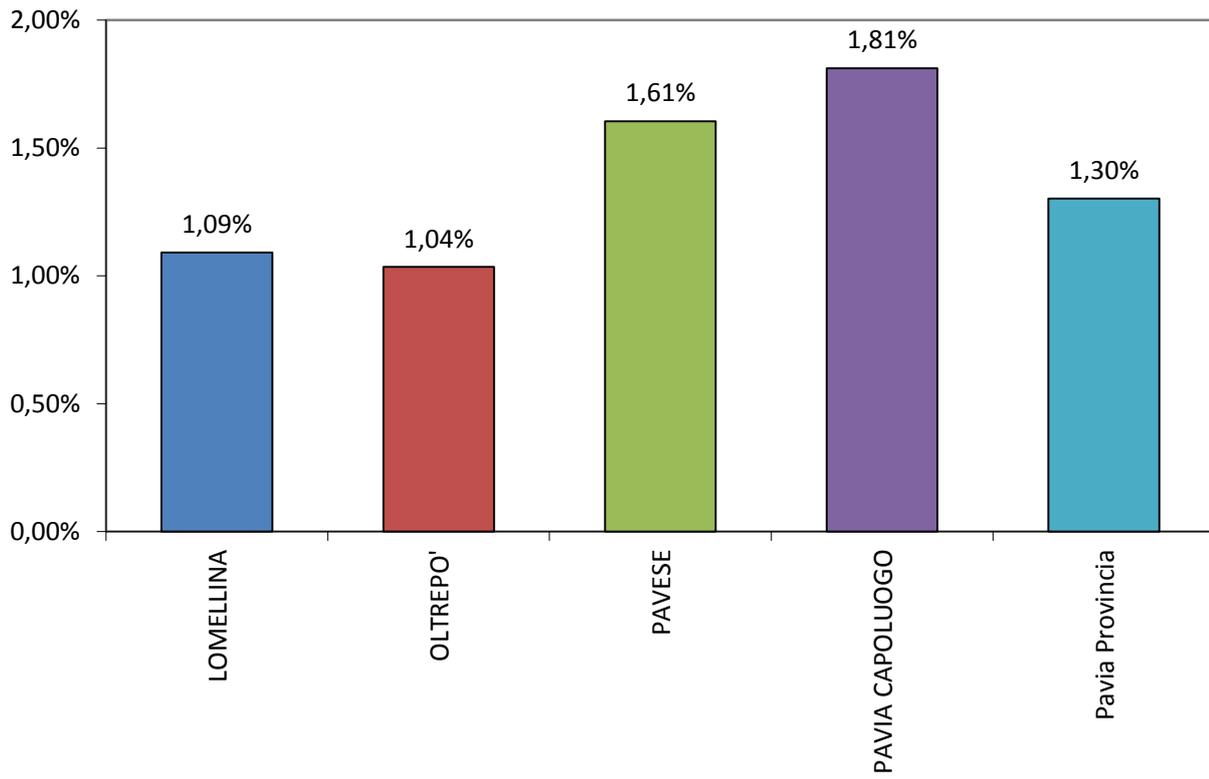


Tabella 6a: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea LOMELLINA

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
ALAGNA	2	nd	0,10%	0,49%	959	0,1%	0,82
ALBONESE	2	33,3%	0,10%	1,32%	903	0,1%	0,77
BORGIO SAN SIRO	1	100,0%	0,05%	0,39%	929	2,6%	0,80
BREME	2	-33,3%	0,10%	0,28%	863	1,3%	0,74
CANDIA LOMELLINA	2	100,0%	0,10%	0,48%	925	1,9%	0,79
CASSOLNOVO	24	27,9%	1,17%	1,28%	961	-7,8%	0,83
CASTELLO D'AGOGNA	2	-42,9%	0,10%	1,14%	873	1,5%	0,75
CASTELNOVETTO	3	50,0%	0,14%	1,04%	873	1,5%	0,75
CERETTO LOMELLINA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	873	1,5%	0,75
CERGNAGO	6	500,0%	0,29%	1,71%	873	1,5%	0,75
CILAVEGNA	15	-27,5%	0,70%	0,87%	980	-5,6%	0,84
CONFENZA	4	0,0%	0,19%	0,94%	873	1,5%	0,75
COZZO	0	-100,0%	0,00%	0,26%	925	1,9%	0,79
DORNO	11	-24,2%	0,54%	1,02%	948	-0,8%	0,81
FERRERA ERBOGNONE	13	155,0%	0,62%	2,21%	891	1,5%	0,77
FRASCAROLO	0	-100,0%	0,00%	0,39%	893	1,0%	0,77
GALLIAVOLA	1	nd	0,05%	1,42%	883	2,8%	0,76
GAMBARANA	0	-100,0%	0,00%	0,49%	873	1,5%	0,75
GAMBOLO	26	-8,1%	1,26%	1,08%	1.022	-5,5%	0,88
GARLASCO	38	38,0%	1,81%	1,19%	1.012	-2,2%	0,87
GRAVELLONA	10	-32,3%	0,46%	1,22%	938	-3,5%	0,81
GROPELLO CAIROLI	16	19,2%	0,75%	1,16%	911	-1,6%	0,78
LANGOSCO	1	100,0%	0,05%	1,48%	873	1,5%	0,75
LOMELLO	5	133,5%	0,23%	0,69%	959	2,9%	0,82
MEDE	21	134,9%	1,02%	0,99%	964	-0,5%	0,83
MEZZANA BIGLI	2	-39,9%	0,10%	0,47%	873	1,5%	0,75
MORTARA	38	-12,6%	1,86%	1,23%	1.015	-6,5%	0,87
NICORVO	1	-57,3%	0,02%	0,19%	873	1,5%	0,75
OLEVANO DI LOMELLINA	2	nd	0,10%	1,06%	873	1,5%	0,75
OTTOBIANO	6	20,0%	0,29%	1,22%	889	2,9%	0,76
PALESTRO	1	-80,0%	0,05%	0,46%	925	-2,5%	0,79
PARONA	4	100,0%	0,19%	1,00%	949	-2,8%	0,81
PIEVE ALBIGNOLA	5	nd	0,22%	1,08%	891	4,1%	0,77
PIEVE DEL CAIRO	2	-25,1%	0,10%	0,42%	925	1,9%	0,79
ROBBIO	17	118,8%	0,83%	1,05%	988	-0,2%	0,85
ROSASCO	2	-50,0%	0,10%	0,38%	873	1,5%	0,75
SAN GIORGIO LOMELLINA	3	23,2%	0,15%	0,79%	889	2,9%	0,76
SANNAZZARO DE' BURGONDI	13	-28,0%	0,61%	0,65%	915	2,3%	0,79
SANT'ANGELO LOMELLINA	0	-100,0%	0,00%	0,61%	873	1,5%	0,75
SARTIRANA LOMELLINA	5	125,0%	0,22%	0,95%	925	1,9%	0,79

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

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
SCALDASOLE	0	nd	0,00%	0,60%	938	3,1%	0,81
SEMIANA	0	nd	0,00%	0,00%	925	1,9%	0,79
SUARDI	2	-45,5%	0,10%	0,95%	873	1,5%	0,75
TORRE B CASTELLARO	0	-100,0%	0,00%	0,29%	883	2,2%	0,76
TROMELLO	13	35,3%	0,63%	1,14%	929	2,6%	0,80
VALEGGIO	1	233,3%	0,05%	0,56%	873	1,5%	0,75
VALLE LOMELLINA	5	50,0%	0,22%	0,66%	930	-1,4%	0,80
VELEZZO LOMELLINA	1	nd	0,05%	1,52%	920	1,8%	0,79
VIGEVANO	232	5,3%	11,20%	1,30%	1.086	-4,3%	0,93
VILLABISCOSSI	0	nd	0,00%	0,00%	893	1,0%	0,77
ZEME	7	300,0%	0,34%	1,13%	920	1,8%	0,79
<b>LOMELLINA</b>	<b>563</b>	<b>9,8%</b>	<b>27,19%</b>	<b>1,09%</b>	<b>999</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,86</b>

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea OLTREPO'

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
ALBAREDO ARNABOLDI	2	100,0%	0,10%	1,47%	894	-0,8%	0,77
ARENA PO	3	0,0%	0,14%	0,62%	935	0,0%	0,80
BAGNARIA	1	-60,0%	0,05%	0,25%	861	-2,9%	0,74
BARBIANELLO	3	1100,0%	0,14%	1,00%	941	0,4%	0,81
BASTIDA DE DOSSI	2	33,3%	0,10%	1,72%	881	1,9%	0,76
BASTIDA PANCARANA	3	0,0%	0,14%	0,80%	890	0,6%	0,76
BORGO PRIOLO	3	158,6%	0,14%	0,60%	825	-4,3%	0,71
BORGORATTO MORMOROLO	3	25,0%	0,12%	2,07%	883	1,0%	0,76
BOSNASCO	1	-77,4%	0,05%	0,50%	929	-1,7%	0,80
BRALLO DI PREGOLA	12	93,5%	0,56%	0,64%	879	-1,6%	0,75
BRESSANA BOTTARONE	10	35,7%	0,46%	0,98%	961	-1,6%	0,83
BRONI	26	0,7%	1,24%	0,95%	1.038	-4,8%	0,89
CALVIGNANO	0	nd	0,00%	0,97%	883	2,2%	0,76
CAMPOSPINOSO	2	-20,0%	0,10%	0,63%	903	-0,7%	0,77
CANEVINO	0	nd	0,00%	1,85%	883	1,9%	0,76
CANNETO PAVESE	6	33,3%	0,29%	0,97%	911	-0,7%	0,78
CASANOVA LONATI	1	nd	0,05%	1,54%	894	-1,0%	0,77
CASATISMA	3	50,0%	0,14%	0,77%	890	0,6%	0,76
CASEI GEROLA	7	133,3%	0,34%	1,10%	950	-2,1%	0,82
CASTANA	3	150,0%	0,12%	1,15%	911	-1,5%	0,78
CASTEGGIO	17	-28,1%	0,83%	1,00%	1.043	4,7%	0,90
CASTELLETTO BRANDUZZO	0	nd	0,00%	1,21%	890	0,6%	0,76
CECIMA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	911	1,2%	0,78
CERVESINA	7	8,3%	0,31%	0,94%	924	0,5%	0,79

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
CIGOGNOLA	3	-8,3%	0,13%	0,52%	912	-4,4%	0,78
CODEVILLA	5	25,0%	0,24%	1,36%	886	-4,1%	0,76
CORANA	4	33,3%	0,19%	1,47%	836	1,5%	0,72
CORNALE	3	20,0%	0,14%	1,42%	929	0,4%	0,80
CORVINO SAN QUIRICO	1	0,0%	0,05%	0,14%	925	-3,0%	0,79
FORTUNAGO	1	-76,5%	0,05%	0,46%	945	-2,7%	0,81
GODIASCO	13	-40,7%	0,61%	1,24%	1.321	-0,8%	1,13
GOLFERENZO	5	-10,0%	0,22%	3,60%	908	0,2%	0,78
LIRIO	1	nd	0,05%	1,23%	883	2,2%	0,76
LUNGAVILLA	6	-41,3%	0,30%	0,70%	939	-1,1%	0,81
MENCONICO	1	-50,0%	0,05%	0,42%	900	0,6%	0,77
MEZZANINO	3	-58,3%	0,12%	0,69%	941	0,4%	0,81
MONTALTO PAVESE	5	-43,8%	0,22%	0,87%	908	1,6%	0,78
MONTEBELLO BATTAGLIA	5	42,9%	0,24%	1,05%	926	-2,4%	0,80
MONTECALVO VERSIGGIA	1	-87,5%	0,05%	0,53%	903	0,0%	0,77
MONTESCANO	1	0,0%	0,05%	0,65%	868	-1,5%	0,75
MONTESEGALE	0	-100,0%	0,00%	0,95%	911	2,3%	0,78
MONTU BECCARIA	6	-63,6%	0,29%	0,97%	948	-2,0%	0,81
MORNICO LOSANA	0	-100,0%	0,00%	0,18%	918	1,7%	0,79
OLIVA GESSI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	918	1,7%	0,79
PANCARANA	0	-100,0%	0,00%	1,69%	890	0,6%	0,76
PIETRA DE GIORGI	3	25,0%	0,12%	0,64%	914	1,6%	0,78
PINAROLO PO	5	66,7%	0,24%	0,74%	918	0,7%	0,79
PIZZALE	4	60,0%	0,19%	1,72%	881	1,9%	0,76
PONTE NIZZA	6	100,0%	0,29%	1,21%	923	-0,9%	0,79
PORTALBERA	2	-42,9%	0,10%	0,94%	988	0,1%	0,85
REA	1	nd	0,06%	1,07%	930	0,1%	0,80
REDAVALLE	3	1664,7%	0,14%	0,92%	990	-1,5%	0,85
RETOBIDO	10	81,8%	0,48%	2,68%	926	-1,3%	0,80
RIVANAZZANO	20	-3,1%	0,95%	1,26%	1.309	-0,6%	1,12
ROBECCO PAVESE	1	nd	0,05%	0,28%	918	0,7%	0,79
ROCCA DE GIORGI	0	nd	0,00%	0,00%	918	-1,9%	0,79
ROCCA SUSELLA	0	nd	0,00%	0,36%	911	0,7%	0,78
ROMAGNESE	6	nd	0,28%	0,64%	868	1,1%	0,74
ROVESCALA	1	-50,0%	0,05%	0,13%	908	-0,3%	0,78
RUINO	1	-60,0%	0,05%	0,13%	870	0,4%	0,75
S.MARGHERITA STAFFORA	5	350,0%	0,22%	0,84%	851	0,8%	0,73
S.MARIA DELLA VERSA	8	-9,4%	0,39%	0,83%	980	-0,2%	0,84
SAN CIPRIANO PO	0	-100,0%	0,00%	0,35%	934	0,7%	0,80
SAN DAMIANO AL COLLE	1	-80,0%	0,05%	0,34%	928	-1,4%	0,80
SANTA GIULETTA	4	-11,1%	0,19%	0,85%	899	-3,0%	0,77
SILVANO PIETRA	0	-100,0%	0,00%	0,49%	881	1,9%	0,76

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
STRADELLA	54	58,1%	2,59%	1,35%	1.117	-1,8%	0,96
TORRAZZA COSTE	1	-66,7%	0,05%	0,83%	926	-2,4%	0,80
TORRICELLA VERZATE	1	-66,7%	0,05%	0,80%	899	-3,2%	0,77
VAL DI NIZZA	3	45,0%	0,14%	0,38%	862	0,3%	0,74
VALVERDE	0	-100,0%	0,00%	0,58%	879	0,4%	0,75
VARZI	12	0,9%	0,58%	0,51%	1.011	-2,4%	0,87
VERRETTO	3	nd	0,13%	1,75%	890	0,5%	0,76
VERRUA PO	1	-60,0%	0,05%	1,11%	941	0,4%	0,81
VOGHERA	151	5,6%	7,27%	1,39%	1.221	-0,9%	1,05
VOLPARA	3	200,0%	0,14%	2,21%	903	0,0%	0,77
ZAVATTARELLO	5	233,3%	0,24%	0,46%	903	-1,4%	0,77
ZENEVREDO	1	-66,7%	0,05%	0,32%	943	-1,3%	0,81
<b>OLTREPO'</b>	<b>488</b>	<b>1,3%</b>	<b>23,56%</b>	<b>1,04%</b>	<b>1.042</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,89</b>

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

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
ALBUZZANO	12	4,3%	0,58%	1,29%	1.032	-0,1%	0,89
BADIA PAVESE	2	nd	0,10%	1,10%	934	0,9%	0,80
BASCAPE	4	-29,5%	0,19%	0,95%	969	1,4%	0,83
BATTUDA	5	25,0%	0,24%	1,64%	983	1,8%	0,84
BELGIOIOSO	12	-5,8%	0,57%	1,07%	990	-2,1%	0,85
BEREGUARDO	13	31,6%	0,60%	1,97%	1.148	-2,6%	0,99
BORGARELLO	13	92,3%	0,60%	2,42%	1.253	-1,9%	1,08
BORNASCO	10	274,5%	0,48%	1,55%	1.056	2,5%	0,91
CARBONARA AL TICINO	6	37,5%	0,27%	1,81%	974	1,1%	0,84
CASORATE PRIMO	35	4,8%	1,69%	2,37%	1.311	2,2%	1,13
CAVA MANARA	21	-46,2%	1,01%	1,46%	1.060	-2,5%	0,91
CERANOVA	15	25,0%	0,72%	2,91%	934	-1,8%	0,80
CERTOSA DI PAVIA	17	-30,8%	0,84%	1,45%	993	-8,8%	0,85
CHIGNOLO PO	11	15,8%	0,53%	1,05%	998	-2,9%	0,86
COPIANO	4	-42,9%	0,19%	1,05%	955	-1,7%	0,82
CORTEOLONA	3	-45,5%	0,14%	0,61%	945	-1,9%	0,81
COSTA DEI NOBILI	2	0,0%	0,10%	2,30%	968	0,6%	0,83
CURA CARPIGNANO	42	97,2%	2,03%	3,75%	1.110	-2,7%	0,95
FILIGHERA	1	nd	0,02%	0,45%	968	0,6%	0,83
GENZONE	1	-50,0%	0,02%	0,69%	965	-3,5%	0,83
GERENZAGO	10	35,7%	0,46%	2,16%	965	-3,5%	0,83
GIUSSAGO	26	67,7%	1,24%	1,52%	1.007	-2,3%	0,86
INVERNO E MONTELEONE	6	53,5%	0,30%	1,71%	944	-4,0%	0,81

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
LANDRIANO	24	-10,7%	1,13%	1,79%	1.178	-8,3%	1,01
LARDIRAGO	2	-77,7%	0,08%	1,09%	975	0,5%	0,84
LINAROLO	8	-11,1%	0,39%	1,17%	1.001	-0,4%	0,86
MAGHERNO	7	62,5%	0,31%	1,72%	940	-0,8%	0,81
MARCIGNAGO	7	-25,0%	0,34%	1,60%	995	1,0%	0,85
MARZANO	5	-28,2%	0,23%	0,97%	934	-1,8%	0,80
MEZZANA RABATTONI	1	nd	0,04%	0,30%	925	1,3%	0,79
MIRADOLO TERME	11	-17,3%	0,54%	1,20%	1.061	-0,5%	0,91
MONTICELLI PAVESE	0	nd	0,00%	0,59%	934	0,9%	0,80
PIEVE PORTO MORONE	4	-50,3%	0,18%	0,65%	940	-0,6%	0,81
ROGNANO	3	-16,7%	0,12%	1,10%	949	-0,8%	0,81
RONCARO	6	0,0%	0,29%	2,30%	904	0,7%	0,78
S.ALESSIO CON VIALONE	7	173,2%	0,33%	1,97%	934	-1,8%	0,80
S.CRISTINA E BISSONE	8	6,8%	0,39%	1,10%	901	0,4%	0,77
SAN GENESIO ED UNITI	25	276,9%	1,18%	2,10%	1.161	4,2%	1,00
SAN MARTINO SICCOMARIO	41	62,0%	1,96%	2,61%	1.111	-1,4%	0,95
SAN ZENONE AL PO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	934	0,9%	0,80
SIZIANO	35	85,9%	1,67%	1,82%	1.374	-4,7%	1,18
SOMMO	7	225,0%	0,31%	1,55%	958	0,3%	0,82
SPESSA	2	nd	0,10%	1,19%	934	0,9%	0,80
TORRE D'ARESE	4	nd	0,19%	1,36%	934	-1,8%	0,80
TORRE D'ISOLA	12	18,0%	0,58%	1,95%	1.147	-2,4%	0,98
TORRE DEI NEGRI	2	100,0%	0,10%	1,02%	968	-2,0%	0,83
TORREVECCHIA PIA	11	-0,7%	0,54%	1,13%	988	-5,5%	0,85
TRAVACO SICCOMARIO	18	-7,3%	0,87%	1,91%	1.079	0,2%	0,93
TRIVOLZIO	16	72,2%	0,75%	3,21%	983	2,2%	0,84
TROVO	0	-100,0%	0,00%	0,21%	983	1,8%	0,84
VALLE SALIMBENE	5	-78,8%	0,22%	0,73%	960	2,7%	0,82
VELLEZZO BELLINI	15	81,3%	0,70%	1,81%	1.044	2,3%	0,90
VIDIGULFO	32	-5,3%	1,52%	1,80%	1.168	6,8%	1,00
VILLANOVA D'ARDENGGHI	3	-25,0%	0,14%	0,81%	955	0,6%	0,82
VILLANTERIO	7	-6,7%	0,34%	0,88%	1.046	4,6%	0,90
VISTARINO	6	200,0%	0,29%	1,05%	940	-0,8%	0,81
ZECCONE	6	100,0%	0,29%	1,61%	1.118	2,4%	0,96
ZERBO	0	-100,0%	0,00%	0,33%	934	0,9%	0,80
ZERBOLO	3	-45,5%	0,14%	0,87%	970	5,7%	0,83
ZINASCO	10	5,3%	0,48%	0,87%	909	0,1%	0,78
<b>PAVESE</b>	<b>615</b>	<b>13,2%</b>	<b>29,67%</b>	<b>1,61%</b>	<b>1.057</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,91</b>

## 4 Mercato del comune di Pavia

Tabella 9: Quotazioni medie e differenziale – Pavia

Zona OMI	Descrizione zona	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	V.LE LIBERTA`-V.LE MATTEOTTI-V.LE GORZIA-V.LE RESISTENZA-LUNGO TICINO SFORZA-LUNGO TICINO VISCONTI	2.731	1,32
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.-V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA SAAI S.PAOLO-V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI	2.642	1,27
C2	BORGO TICINO - BORGO BASSO	1.890	0,91
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	1.855	0,89
D2	POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI	1.840	0,89
D3	VIALE LODI-VIALE CREMONA	1.775	0,85
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	1.394	0,67
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	1.925	0,93
<b>Pavia</b>		<b>2.076</b>	<b>1,00</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.....	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 Pavia.....	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 6a: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea LOMELLINA.....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea OLTREPO'.....	11
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PAVESE.....	13
Tabella 9: Quotazioni medie e differenziale – Pavia.....	15