



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

CATANZARO

a cura dell'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di CATANZARO

Louis Tucci (Referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **CATANZARO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di CATANZARO**

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 Catanzaro	18
5	Note metodologiche	25

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di CATANZARO, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Catanzaro.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Calabria con approfondimenti sulla provincia di Catanzaro ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.



2 Mercato regionale

Nel secondo semestre del 2015 il mercato regionale esprime una ripresa grazie agli apporti dei mercati provinciali di Cosenza, Catanzaro e Crotone. Fra i capoluoghi, si conferma il maggior peso di Reggio Calabria, il cui mercato è sostanzialmente stabile; per contro si rilevano un deciso calo di Cosenza ed un inattesa impennata del pur ridotto mercato di Crotone.

Su base annua il mercato regionale può dirsi stabile in virtù del contributo positivo del mercato provinciale di Cosenza che -da solo- rappresenta oltre il 40% dell'intero mercato regionale.

Fra i capoluoghi si distingue Catanzaro, l'unico in crescita nel 2015. Ciò nondimeno, Cosenza continua ad esprimere il maggior valore di intensità del mercato immobiliare, assai prossimo alla media nazionale.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
CATANZARO	1.015	5,9%	18,60%	287	6,8%	23,03%	728	5,5%	17,29%
COSENZA	2.259	4,3%	41,37%	221	-11,9%	17,71%	2.038	6,5%	48,37%
REGGIO CALABRIA	1.240	-2,1%	22,71%	500	-0,6%	40,16%	740	-3,1%	17,55%
VIBO VALENTIA	477	-3,7%	8,74%	83	-5,3%	6,62%	395	-3,4%	9,37%
CROTONE	468	9,3%	8,57%	156	20,1%	12,49%	313	4,6%	7,42%
CALABRIA	5.460	2,7%	100,00%	1.246	0,6%	100,00%	4.214	3,4%	100,00%

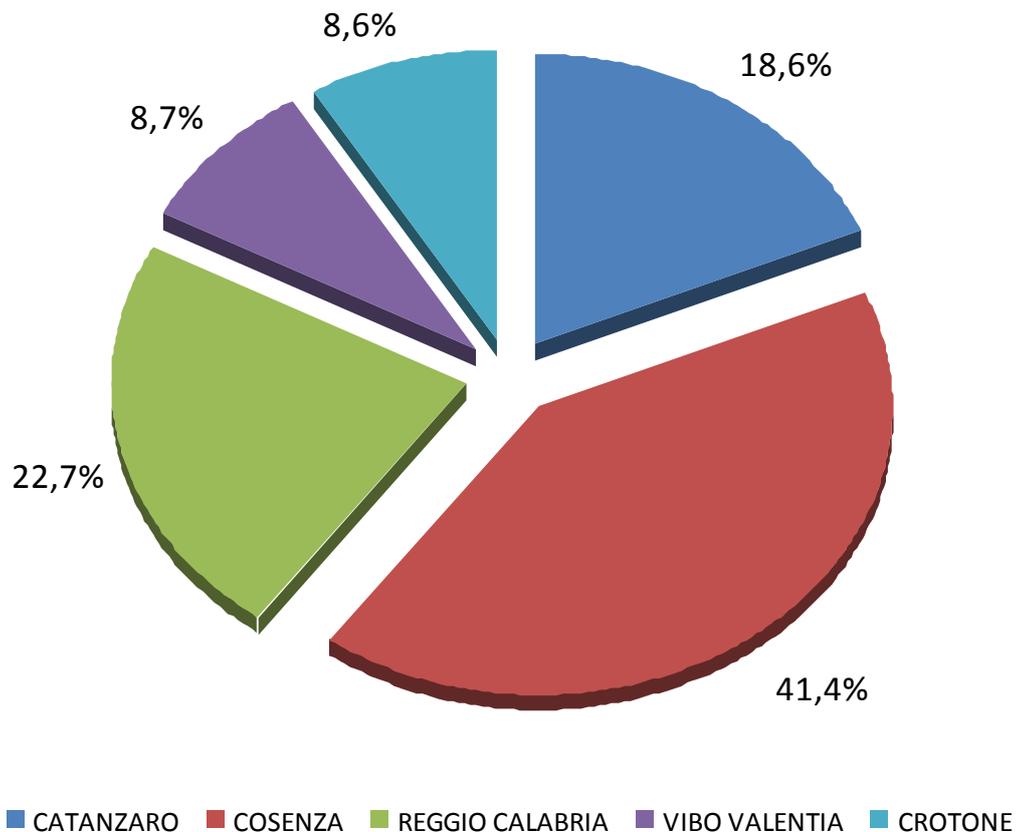
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
CATANZARO	768	0,0%	155,7	1.044	0,1%	132,0	707	0,0%	165,3
COSENZA	707	-0,6%	145,4	1.033	0,3%	107,3	683	-0,7%	151,5
REGGIO CALABRIA	695	-1,2%	121,4	894	-2,4%	120,4	619	-0,5%	121,9
VIBO VALENTIA	624	0,9%	148,0	854	0,5%	129,3	581	1,0%	154,0
CROTONE	700	-0,2%	147,7	993	-0,6%	131,7	604	0,0%	158,0
CALABRIA	707	-0,5%	140,4	955	-1,0%	122,2	657	-0,3%	146,8

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
CATANZARO	1.805	-2,6%	0,71%	521	4,2%	1,13%	1.285	-5,2%	0,62%
COSENZA	4.287	3,2%	0,84%	475	-1,7%	1,33%	3.813	3,8%	0,80%
REGGIO CALABRIA	2.371	-1,2%	0,66%	966	-5,2%	0,97%	1.405	1,7%	0,54%
VIBO VALENTIA	884	-1,9%	0,73%	171	-3,0%	0,91%	712	-1,7%	0,70%
CROTONE	786	-5,0%	0,70%	283	-1,9%	1,02%	502	-6,6%	0,59%
CALABRIA	10.133	0,0%	0,74%	2.416	-2,1%	1,06%	7.717	0,6%	0,68%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



In virtù della sua estensione territoriale, nel secondo semestre 2015 la provincia di Cosenza continua a rappresentare la quota maggiore del mercato immobiliare residenziale regionale; nonostante il calo sul comune capoluogo - rispetto al II semestre 2014 – l'incremento in provincia determina un leggero aumento della quota di mercato (passa, infatti dal 40,7% al 41,4%).

Per registrando alcune perdite sia in provincia che sul capoluogo, quello di Reggio Calabria si conferma secondo mercato regionale; si caratterizza per la forte polarizzazione su Reggio Calabria città.

Su Catanzaro il mercato cresce sia sul capoluogo che nel resto della provincia, determinando un leggero incremento della sua quota in ambito regionale.

Crotone e provincia realizzano il miglior risultato del semestre; guadagna qualche quota di mercato regionale senza tuttavia superare Vibo Valentia, il cui mercato - pur perdendo sia sul capoluogo che in provincia – continua ad evidenziare maggiore consistenza sul territorio provinciale.

Le Figure 2 e 3 evidenziano, come già accennato, che nel 2015 il capoluogo a maggiore intensità di mercato è stato Cosenza, seguito da Catanzaro, Crotone, Reggio Calabria e Vibo valentia.

Sui non capoluoghi, Cosenza rimane al primo posto ma i rapporti di forza con le altre province cambiano, prevalendo Vibo valentia su Catanzaro, Crotone e Reggio Calabria.

Le Figure 4 e 5 sinteticamente esprimono, attraverso due parametri diversi, una tendenza generale alla ripresa del mercato immobiliare residenziale dopo gli anni della crisi.

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

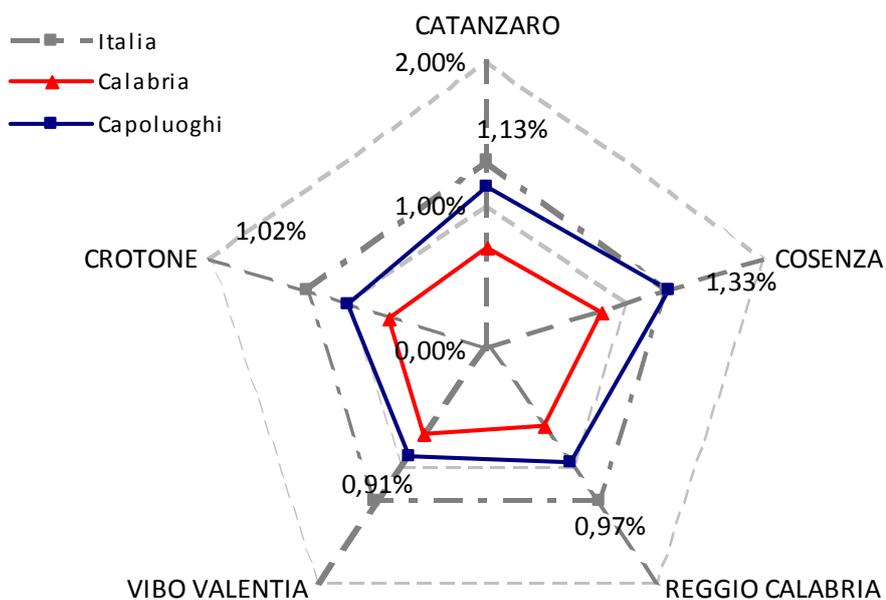


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

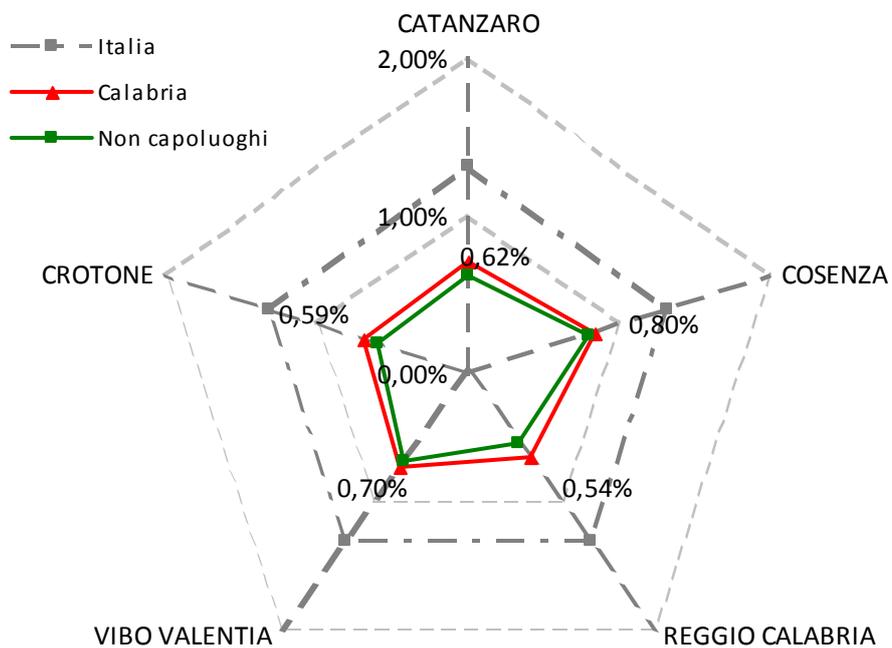


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

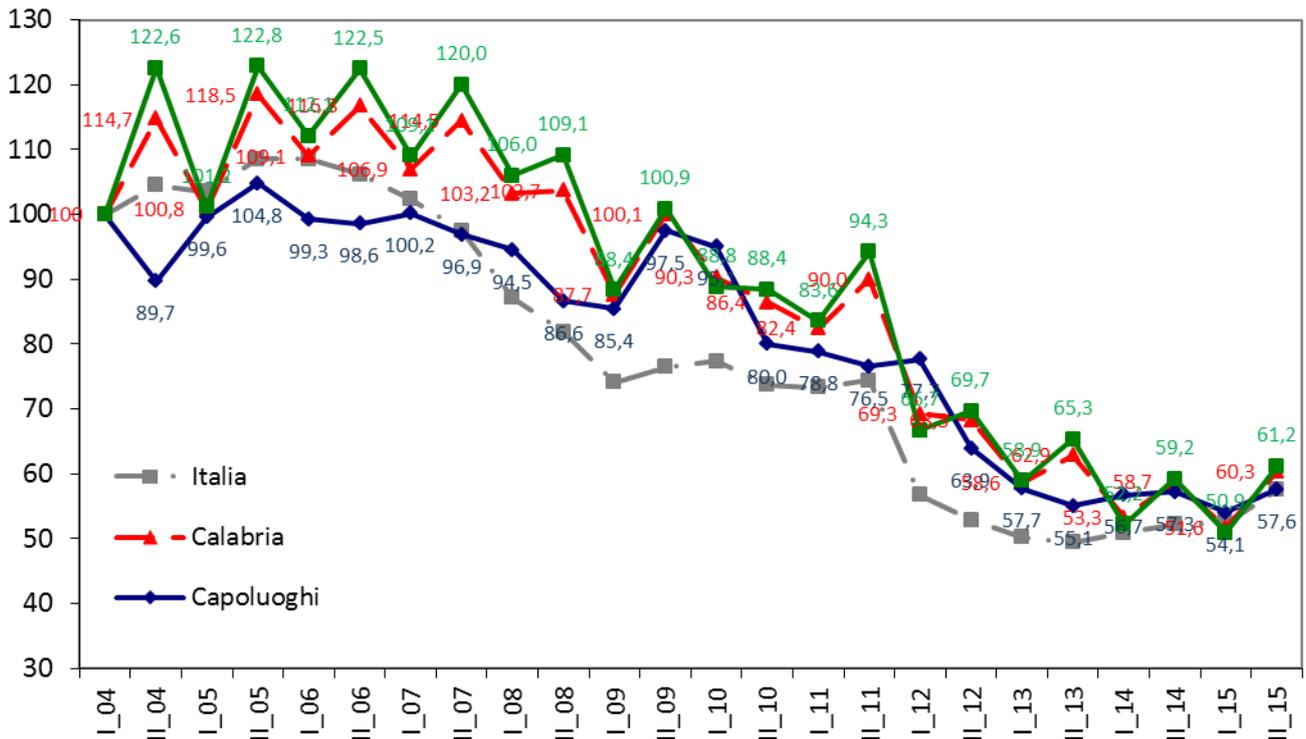
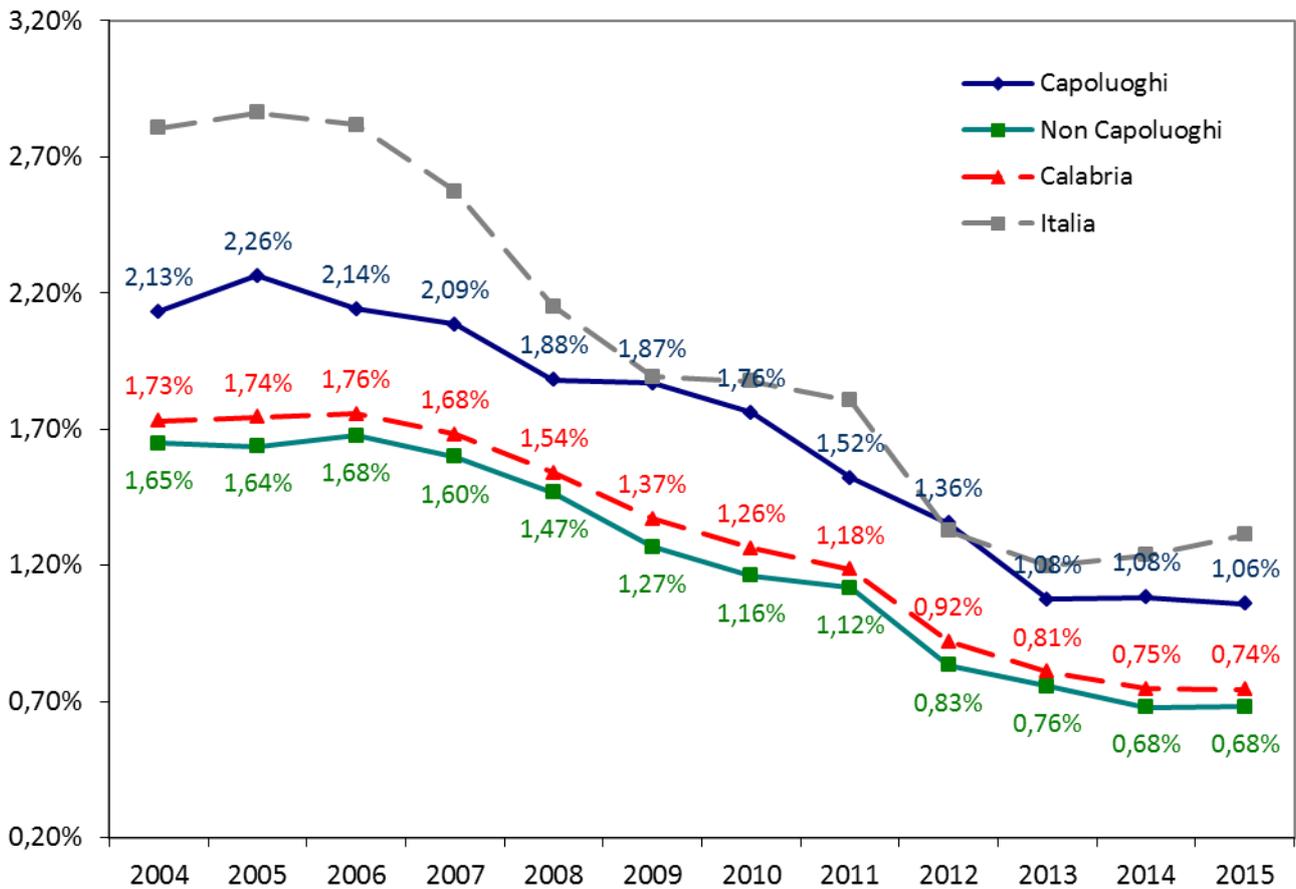


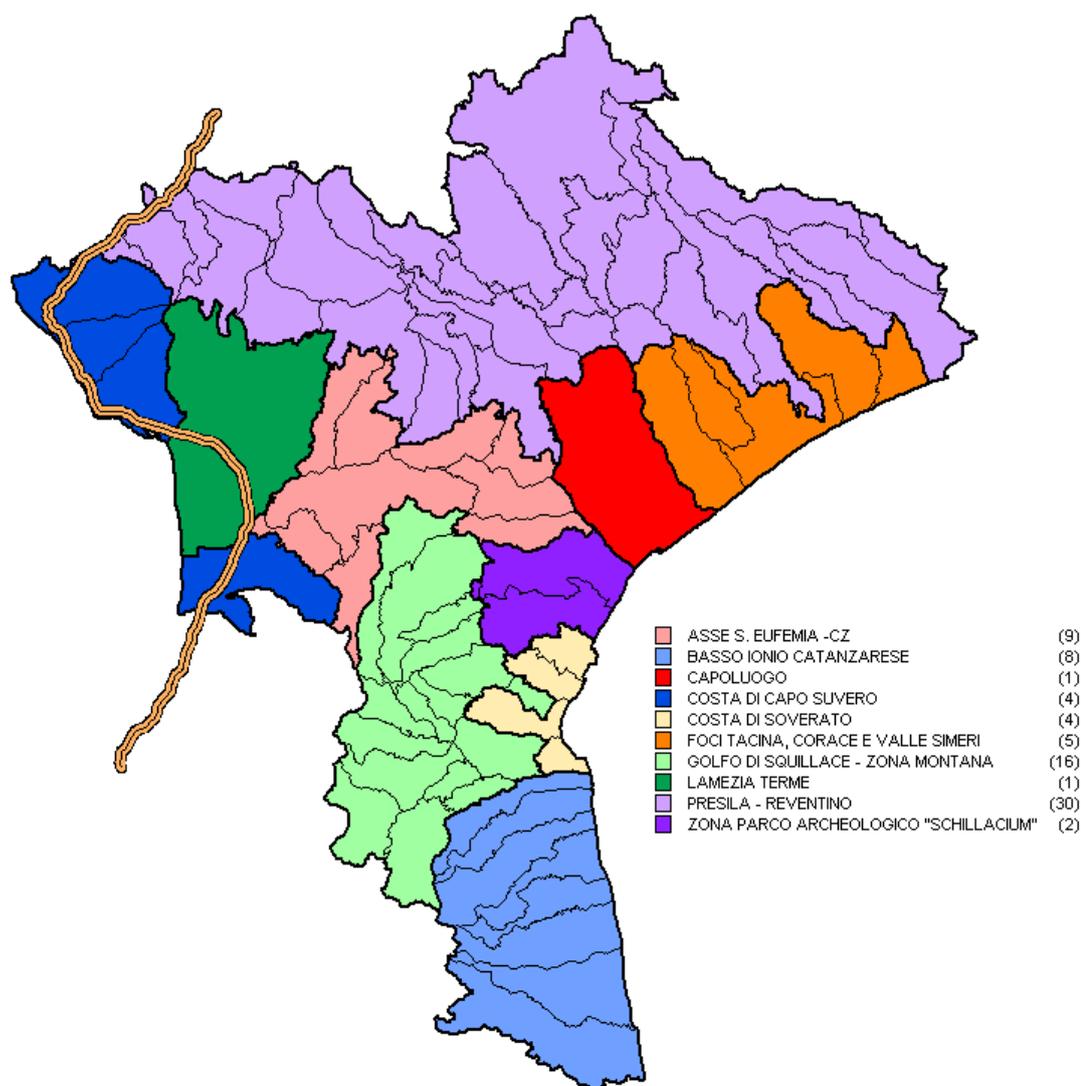
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

La provincia di Catanzaro è stata suddivisa in 10 macroaree provinciali: Catanzaro e Lamezia Terme costituiscono macroaree a sé stanti. L'asse S. Eufemia-CZ rappresenta il collegamento tra queste due macroaree. Le due macroaree Presila – Reventino e Golfo di Squillace – Zona montana raccolgono i comuni a ridosso, rispettivamente, dell'altopiano della Sila e delle Serre, con un mercato immobiliare molto statico, con quotazioni che spesso si presentano al di sotto del valore di costruzione. I comuni costieri sono stati raggruppati in 5 macroaree, tenendo conto anche del loro diverso interesse turistico. Le macroaree costiere costituite in prossimità del capoluogo e di Lamezia Terme possiedono una ulteriore specificità: stanno rappresentando, soprattutto negli ultimi anni, una vera e propria cintura di queste due città; si sta assistendo, infatti, ad una progressiva migrazione della popolazione dai centri urbani principali verso i comuni costieri più prossimi, motivata da costi residenziali più bassi e da notevole facilità di raggiungimento dei centri direzionali.

Figura 6: Macroaree provinciali



Nella secondo semestre del 2015 il mercato immobiliare nella Provincia ha mantenuto un andamento positivo associato ad una stabilizzazione di alcuni indicatori, che potrebbero essere interpretati come segnali di una possibile inversione di tendenza nel medio periodo.

Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Catanzaro, che identifica la stessa macroarea. Il dato del capoluogo presenta un NTN pari a 287, che corrisponde a circa il 28% del mercato provinciale. I dati delle transazioni nelle diverse macroaree provinciali sono desumibili dalla Tabella 4.

Dopo Catanzaro, la macroarea che ha realizzato un maggior numero di transazioni, risulta Lamezia Terme (138 NTN). Quasi tutte le macroaree, presentano un trend positivo in percentuale delle transazioni rispetto al semestre omologo precedente (II semestre 2014). Si registra un calo in percentuale delle NTN solo nella macroarea Presila -Reventino (-16,6%) e nella macroarea Costa di Capo Suvero (-5,9%).

Per il periodo in esame, relativamente alle quotazioni, si registra una generalizzata stabilità sull'intera provincia, con minime variazioni prossime allo zero. Il valore medio provinciale si attesta su 768 €/m²; Catanzaro pone la sua influenza sul dato generale affermandosi su un valore di 1.044 €/m². Tra le aree che presentano un valor medio maggiore, oltre quella di Catanzaro, troviamo: Costa Di Soverato con 986 €/m² e Schillacium con 905 €/m².

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
CATANZARO CAPOLUOGO	287	6,8%	28,26%	1.044	0,1%	132,0
ASSE S. EUFEMIA -CZ	66	27,0%	6,46%	591	0,0%	150,7
BASSO IONIO CATANZARESE	70	16,1%	6,86%	726	0,0%	182,1
COSTA DI CAPO SUVERO	73	-5,9%	7,20%	788	0,0%	186,0
COSTA DI SOVERATO	97	18,4%	9,50%	986	0,0%	151,9
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	79	19,1%	7,78%	681	0,0%	183,7
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	82	4,0%	8,06%	630	0,0%	157,2
LAMEZIA TERME	138	4,6%	13,58%	770	0,0%	164,4
PRESILA - REVENTINO	96	-16,6%	9,43%	564	0,0%	155,7
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	29	5,2%	2,86%	905	0,0%	174,4
Provincia di Catanzaro	1.015	5,9%	100,00%	768	0,0%	155,7

Nella Tabella 5 sono riassunti, con riferimento alle varie macroaree provinciali, i dati che si riferiscono all'anno 2015 del NTN e il raffronto con il NTN dell'anno precedente e l'IMI. Si registrano segni positivi significativi nelle macroaree Asse S. Eufemia-Cz (21,3%) e Schillacium (15,1%), il capoluogo si ferma al 4,2%. I dati sostanzialmente negativi si registrano nelle macroaree Presila - Reventino (-19,8%), Costa di Capo Suvero (-16,7%) e Costa di Soverato (-14,5%); cali sicuramente meno importanti si sono registrati nelle macroaree Golfo di Squillace -zona Montana (-6,9%) e Lamezia Terme (-3,2%) con valori che eccedono comunque la media provinciale (-2,6%).

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
CAPOLUOGO	521	4,2%	1,13%
ASSE S. EUFEMIA -CZ	106	21,3%	0,72%
BASSO IONIO CATANZARESE	125	1,6%	0,57%
COSTA DI CAPO SUVERO	123	-16,7%	0,65%
COSTA DI SOVERATO	161	-14,5%	0,93%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	159	8,5%	0,73%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	131	-6,9%	0,46%
LAMEZIA TERME	248	-3,2%	0,69%
PRESILA - REVENTINO	169	-19,8%	0,39%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	64	15,1%	0,86%
Totale CATANZARO	1.805	-2,6%	0,71%

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

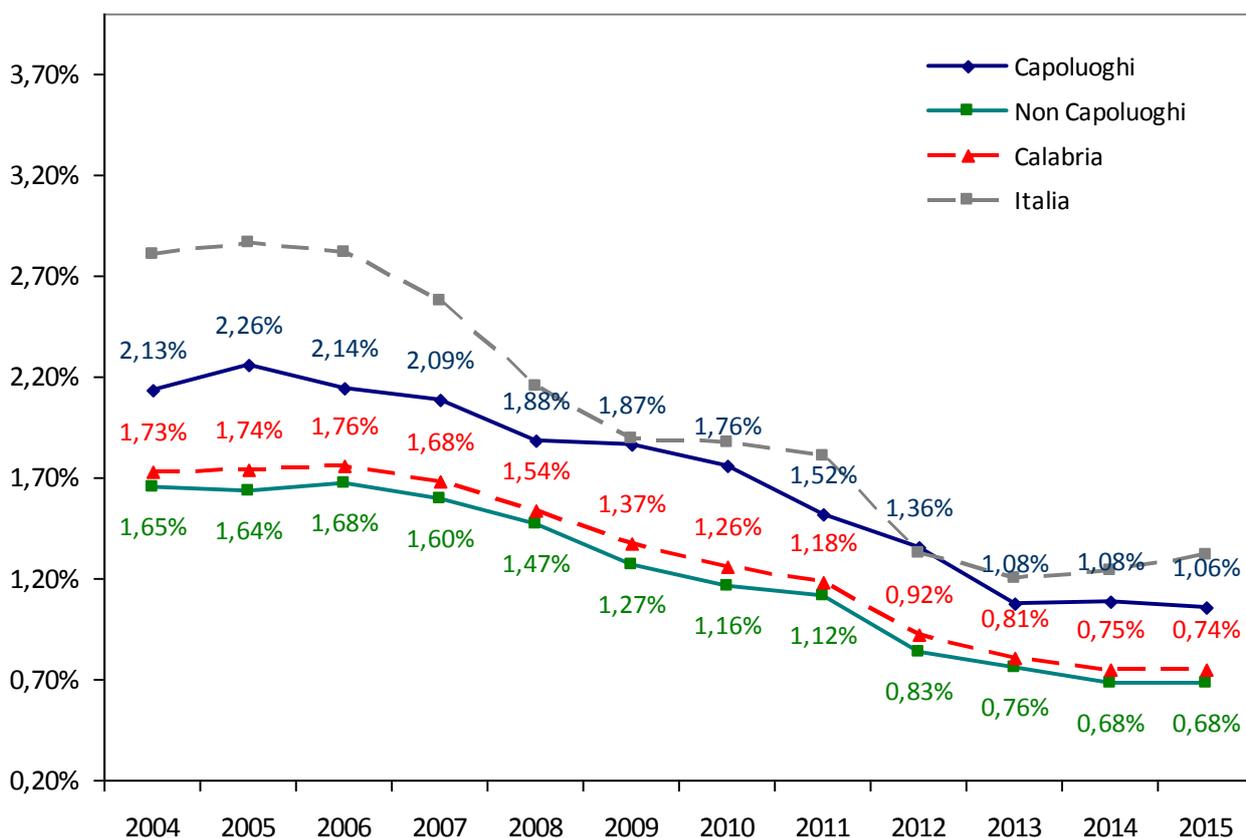
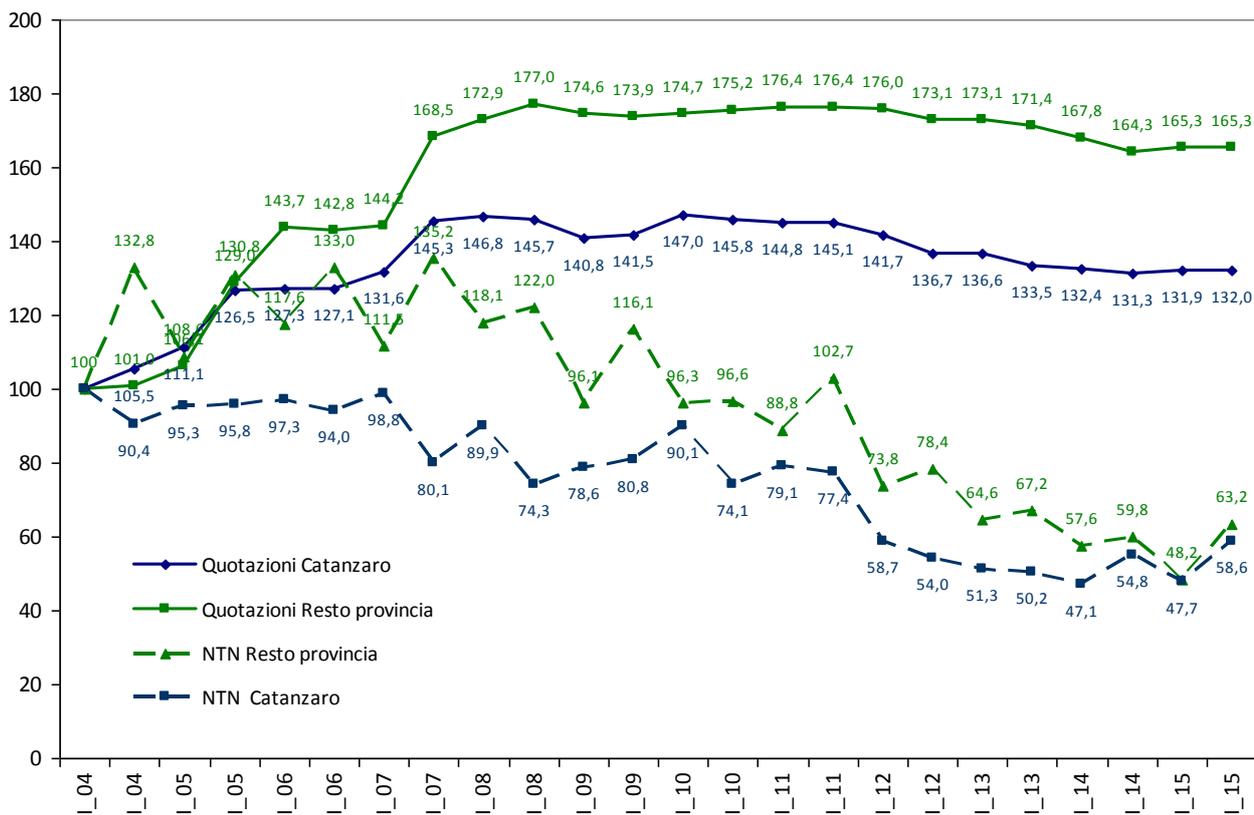


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia



La Figura 8 mette in risalto l’altalenante dinamicità del mercato immobiliare nella provincia dall’anno 2004; dinamicità che, pur se in termini differenti, per quanto riguarda le quotazione sono pressoché stabili sia per il capoluogo sia per il resto della provincia.

Le successive Figure (Figura 9 e Figura 10) mostrano invece rispettivamente la distribuzione del numero delle transazioni normalizzate (NTN) e l’intensità del mercato immobiliare (IMI) delle dieci macroaree provinciali.



Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

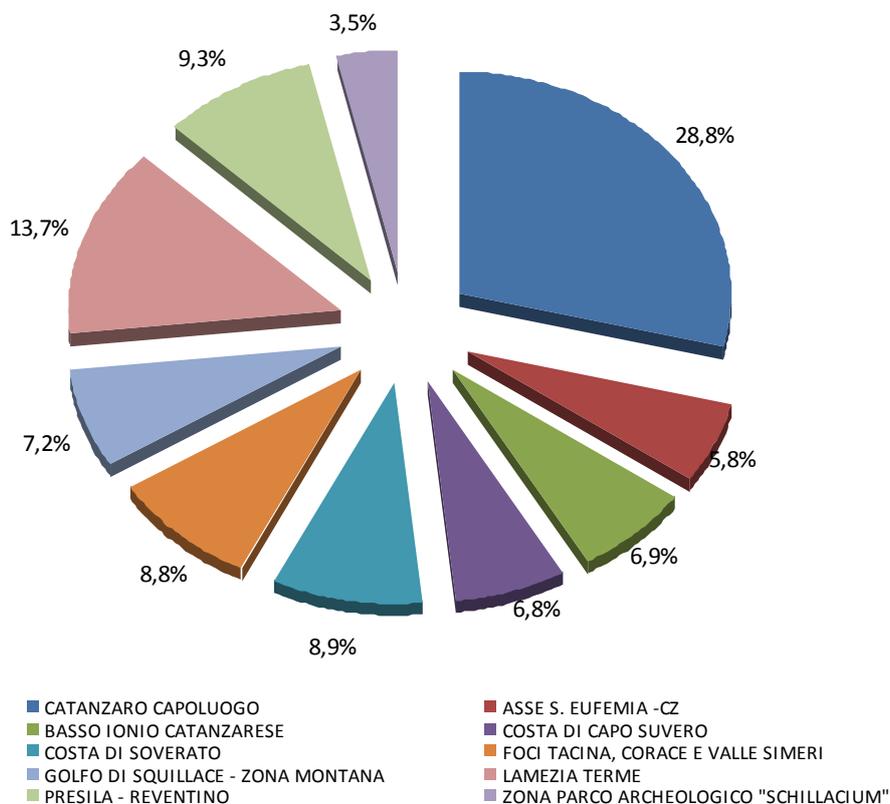


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

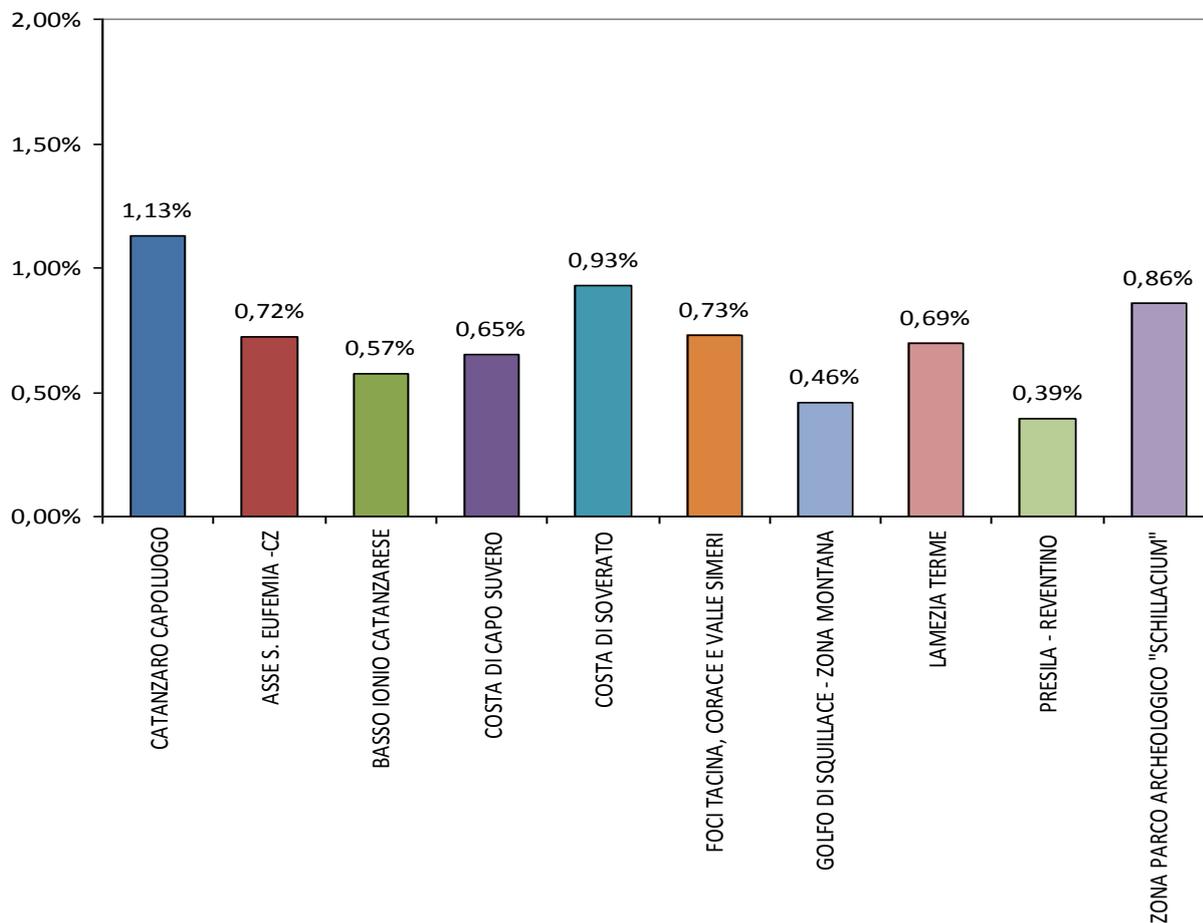
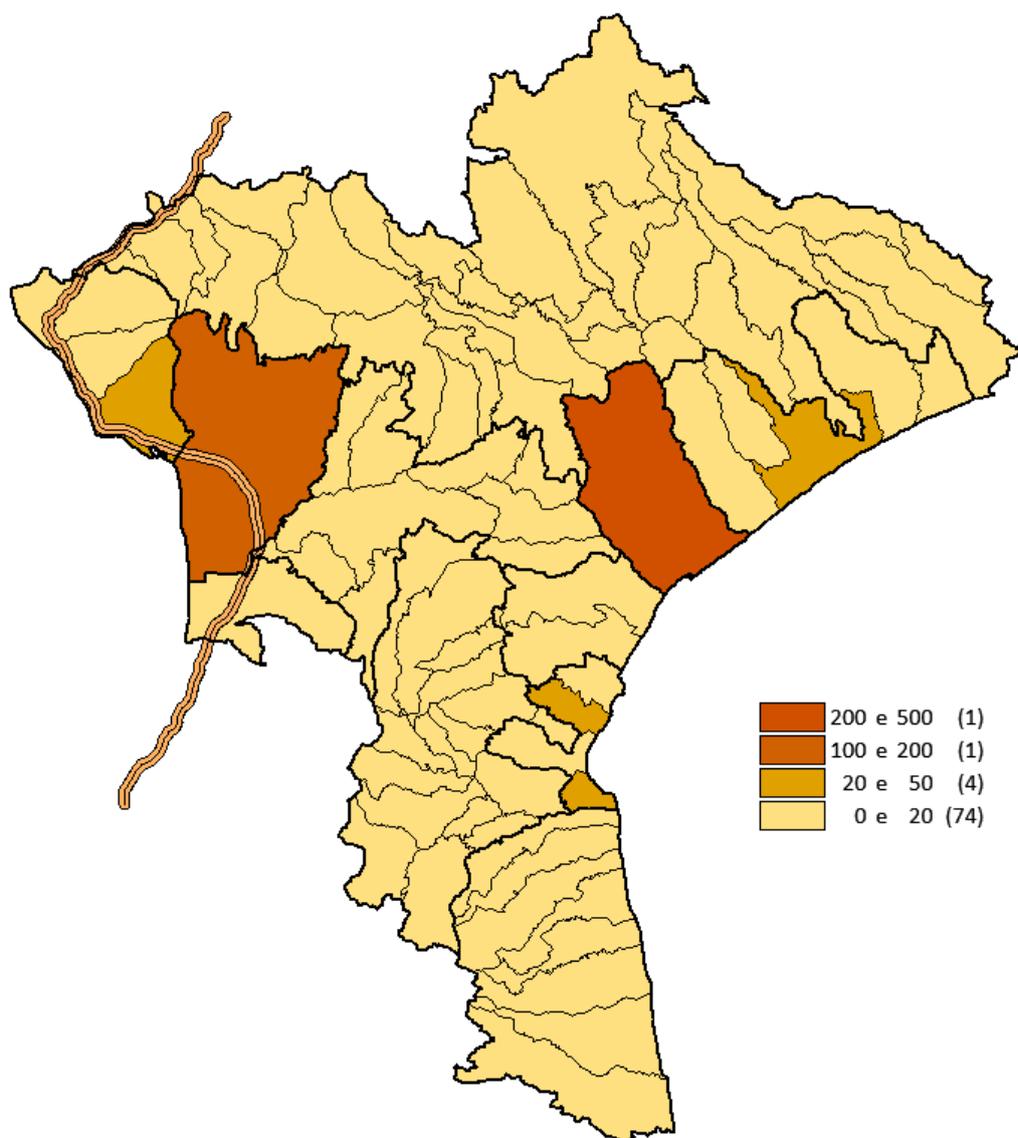




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015



In Figura 11 la mappa della distribuzione provinciale del NTN evidenzia quanto già detto in precedenza e cioè come il maggior numero di transazioni si concentri in Catanzaro (287) e Lamezia Terme (138).

Inoltre si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel II semestre 2015 per tutti i comuni che compongono la Provincia di Catanzaro. Si può affermare che la ripresa delle compravendite stenta a decollare e si attendono segnali di miglioramento.

Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

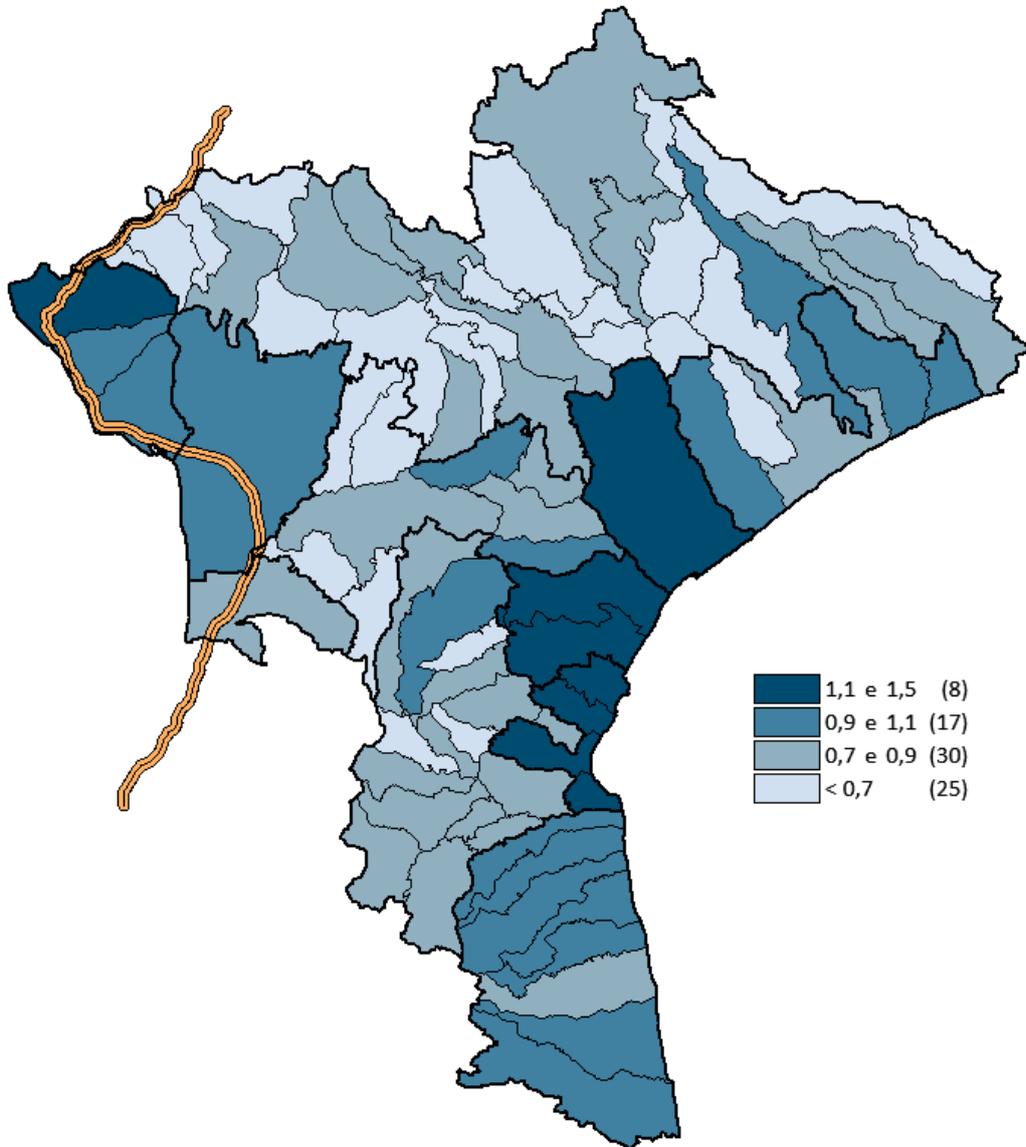




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015

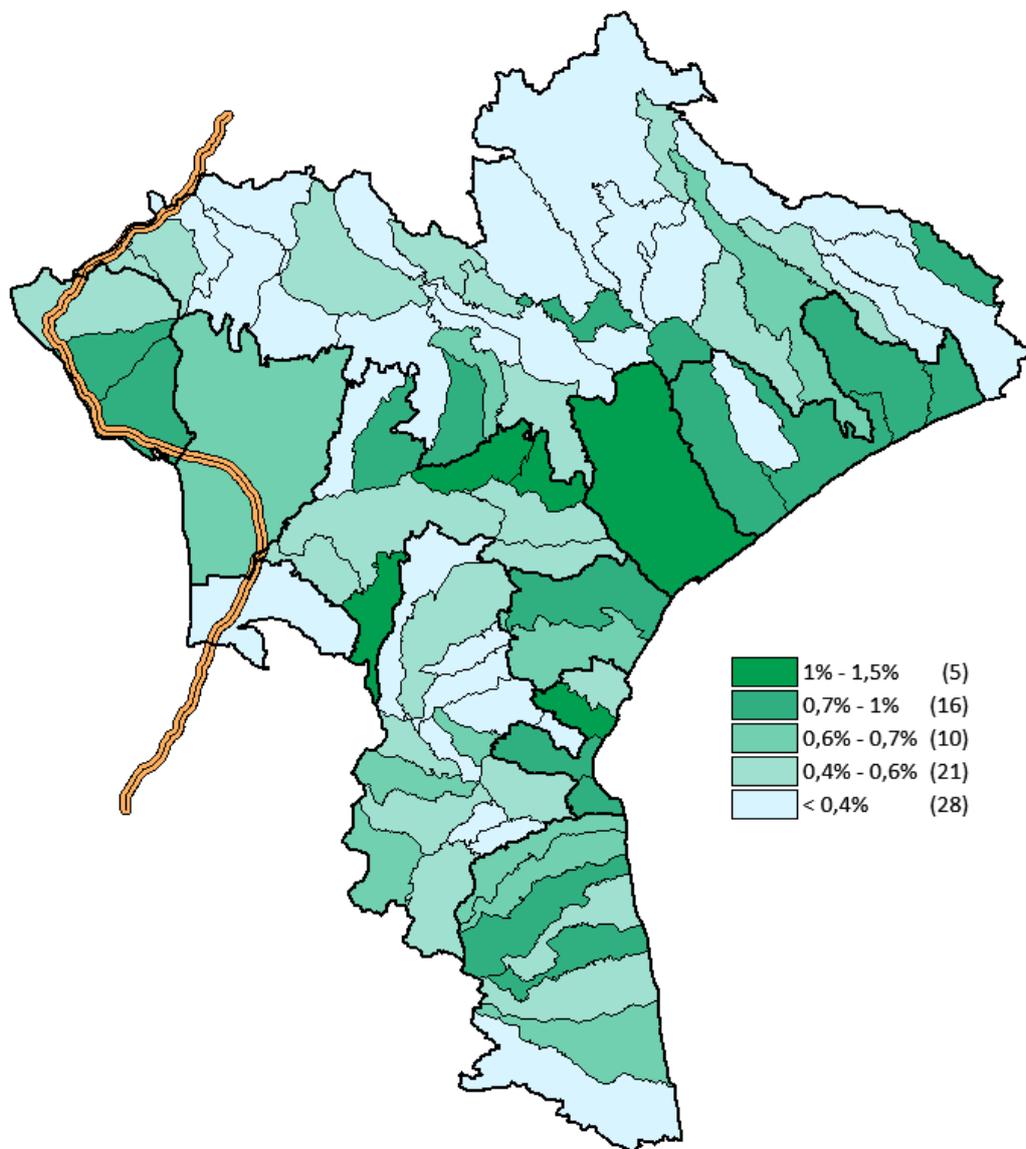


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CATANZARO	287	6,8%	28,26%	1,13%	1.044	0,1%	1,36
CAPOLUOGO	287	6,8%	28,26%	1,13%	1.044	0,1%	1,36

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia - Cz

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CARAFFA DI CATANZARO	7	16,7%	0,69%	0,49%	625	0,0%	0,81
FEROLETO ANTICO	1	0,0%	0,10%	0,33%	526	0,0%	0,69
PIANOPOLI	6	-23,6%	0,60%	0,87%	481	0,0%	0,63
JACURSO	10	867,0%	0,95%	1,38%	504	0,0%	0,66
MAIDA	12	69,0%	1,16%	0,58%	561	0,0%	0,73
MARCELLINARA	7	75,0%	0,69%	1,06%	769	0,0%	1,00
SAN FLORO	0	-100,0%	0,00%	0,58%	805	0,0%	1,05
SAN PIETRO A MAIDA	9	-18,8%	0,89%	0,58%	537	0,0%	0,70
SETTINGIANO	14	11,3%	1,38%	1,09%	668	0,0%	0,87
ASSE S. EUFEMIA -CZ	66	27,0%	6,46%	0,72%	591	0,0%	0,77

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BADOLATO	8	-2,9%	0,81%	0,55%	681	0,0%	0,89
DAVOLI	16	34,7%	1,56%	0,61%	824	0,0%	1,07
GUARDAVALLE	4	-50,0%	0,39%	0,34%	702	0,0%	0,91
ISCA SULLO IONIO	11	266,7%	1,08%	0,71%	715	0,0%	0,93
SAN SOSTENE	9	46,0%	0,86%	0,83%	701	0,0%	0,91
S CATERINA DELLO IONIO	13	70,1%	1,26%	0,69%	694	0,0%	0,90
S ANDREA APOSTOLO IONIO	9	-40,6%	0,89%	0,51%	700	0,0%	0,91
BASSO IONIO CATANZARESE	70	16,1%	6,86%	0,57%	726	0,0%	0,95

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Capo Suvero

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CURINGA	7	9,4%	0,74%	0,30%	589	0,0%	0,77
FALERNA	19	4,2%	1,85%	0,79%	745	0,0%	0,97
GIZZERIA	34	35,7%	3,34%	0,99%	814	0,0%	1,06
NOCERA TERINESE	13	-53,4%	1,28%	0,53%	939	0,0%	1,22
COSTA DI CAPO SUVERO	73	-5,9%	7,20%	0,65%	788	0,0%	1,03

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
MONTAURO	31	74,3%	3,00%	1,43%	914	0,0%	1,19
MONTEPAONE	19	-24,3%	1,87%	0,82%	903	0,0%	1,18
SOVERATO	34	29,7%	3,35%	0,99%	1.066	0,0%	1,39
STALETTI	13	2,6%	1,28%	0,59%	1.004	0,0%	1,31
COSTA DI SOVERATO	97	18,4%	9,50%	0,93%	986	0,0%	1,28

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BOTRICELLO	16	70,7%	1,60%	0,75%	745	0,0%	0,97
CROPANI	20	17,1%	1,97%	0,86%	722	0,0%	0,94
SELLIA MARINA	24	-15,2%	2,38%	0,71%	631	0,0%	0,82
SIMERI CRICHI	19	100,1%	1,84%	0,77%	716	0,0%	0,93
SOVERIA SIMERI	0	-100,0%	0,00%	0,14%	515	0,0%	0,67
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	79	19,1%	7,78%	0,73%	681	0,0%	0,89

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Squillace – Zona montana

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AMARONI	4	0,0%	0,39%	0,31%	516	0,0%	0,67
ARGUSTO	0	nd	0,00%	0,21%	555	0,0%	0,72
CARDINALE	8	22,7%	0,79%	0,59%	559	0,0%	0,73
CENADI	3	-26,8%	0,29%	0,46%	517	0,0%	0,67
CENTRACHE	3	nd	0,27%	0,68%	517	0,0%	0,67
CHIARAVALLE CENTRALE	14	14,7%	1,35%	0,52%	639	0,0%	0,83
CORTALE	4	12,0%	0,39%	0,19%	557	0,0%	0,73
GAGLIATO	0	-100,0%	0,00%	0,14%	557	0,0%	0,73
GASPERINA	3	-28,6%	0,30%	0,35%	624	0,0%	0,81
GIRIFALCO	15	85,4%	1,46%	0,51%	791	0,0%	1,03
OLIVADI	1	-75,0%	0,10%	0,28%	562	0,0%	0,73
PALERMITI	1	-75,0%	0,10%	0,16%	562	0,0%	0,73
PETRIZZI	1	-80,0%	0,10%	0,49%	562	0,0%	0,73
VALLEFIORITA	4	650,0%	0,37%	0,36%	552	0,0%	0,72
SAN VITO SULLO IONIO	7	-10,6%	0,72%	0,61%	603	0,0%	0,78
SATRIANO	11	-3,0%	1,05%	0,68%	815	0,0%	1,06
TORRE DI RUGGIERO	4	117,4%	0,39%	0,66%	557	0,0%	0,73
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	82	4,0%	8,06%	0,46%	630	0,0%	0,82

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lamezia Terme

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
LAMEZIA TERME	138	4,6%	13,58%	0,69%	770	0,0%	1,00

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Presila - Reventino

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALBI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	546	0,0%	0,71
AMATO	4	0,5%	0,42%	0,78%	556	0,0%	0,72
ANDALI	1	0,0%	0,10%	0,12%	553	0,0%	0,72
BELCASTRO	2	-33,3%	0,20%	0,38%	601	0,0%	0,78
CARLOPOLI	5	nd	0,49%	0,49%	631	0,0%	0,82
CERVA	3	0,0%	0,30%	0,44%	539	0,0%	0,70
CICALA	2	-33,3%	0,20%	0,47%	517	0,0%	0,67
CONFLENTI	2	-17,0%	0,16%	0,36%	558	0,0%	0,73
DECOLLATURA	5	-43,6%	0,49%	0,45%	613	0,0%	0,80
FOSSATO SERRALTA	2	-50,0%	0,20%	0,84%	450	0,0%	0,59
GIMIGLIANO	2	-75,0%	0,20%	0,30%	661	0,0%	0,86
MAGISANO	2	0,0%	0,20%	0,19%	527	0,0%	0,69
MARCEDUSA	0	nd	0,00%	0,78%	503	0,0%	0,65
MARTIRANO	2	300,0%	0,20%	nd	nd	nd	nd
MARTIRANO LOMBARDO	6	486,0%	0,58%	0,42%	534	0,0%	0,70
MIGLIERINA	1	-50,0%	0,10%	0,61%	525	0,0%	0,68
MOTTA SANTA LUCIA	1	-68,3%	0,09%	0,14%	525	0,0%	0,68
PENTONE	0	-100,0%	0,00%	0,23%	502	0,0%	0,65
PETRONA`	2	-33,3%	0,20%	0,24%	500	0,0%	0,65
PLATANIA	4	300,0%	0,39%	0,39%	459	0,0%	0,60
SAN MANGO D'AQUINO	5	129,4%	0,49%	0,43%	498	0,0%	0,65
SAN PIETRO APOSTOLO	2	100,0%	0,20%	0,31%	515	0,0%	0,67
SELLIA	3	-25,0%	0,30%	0,77%	525	0,0%	0,68
SERRASTRETTA	3	-12,3%	0,30%	0,12%	428	0,0%	0,56
SERSALE	14	82,9%	1,33%	0,63%	719	0,0%	0,94
SORBO SAN BASILE	2	-47,0%	0,15%	0,31%	475	0,0%	0,62
SOVERIA MANNELLI	5	-57,4%	0,49%	0,31%	553	0,0%	0,72
TAVERNA	5	-71,4%	0,49%	0,36%	623	0,0%	0,81
TIRIOLO	6	-14,3%	0,59%	0,45%	656	0,0%	0,85
ZAGARISE	6	0,0%	0,59%	0,55%	512	0,0%	0,67
PRESILA - REVENTINO	96	-16,6%	9,43%	0,39%	564	0,0%	0,73

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico "Schillacium"

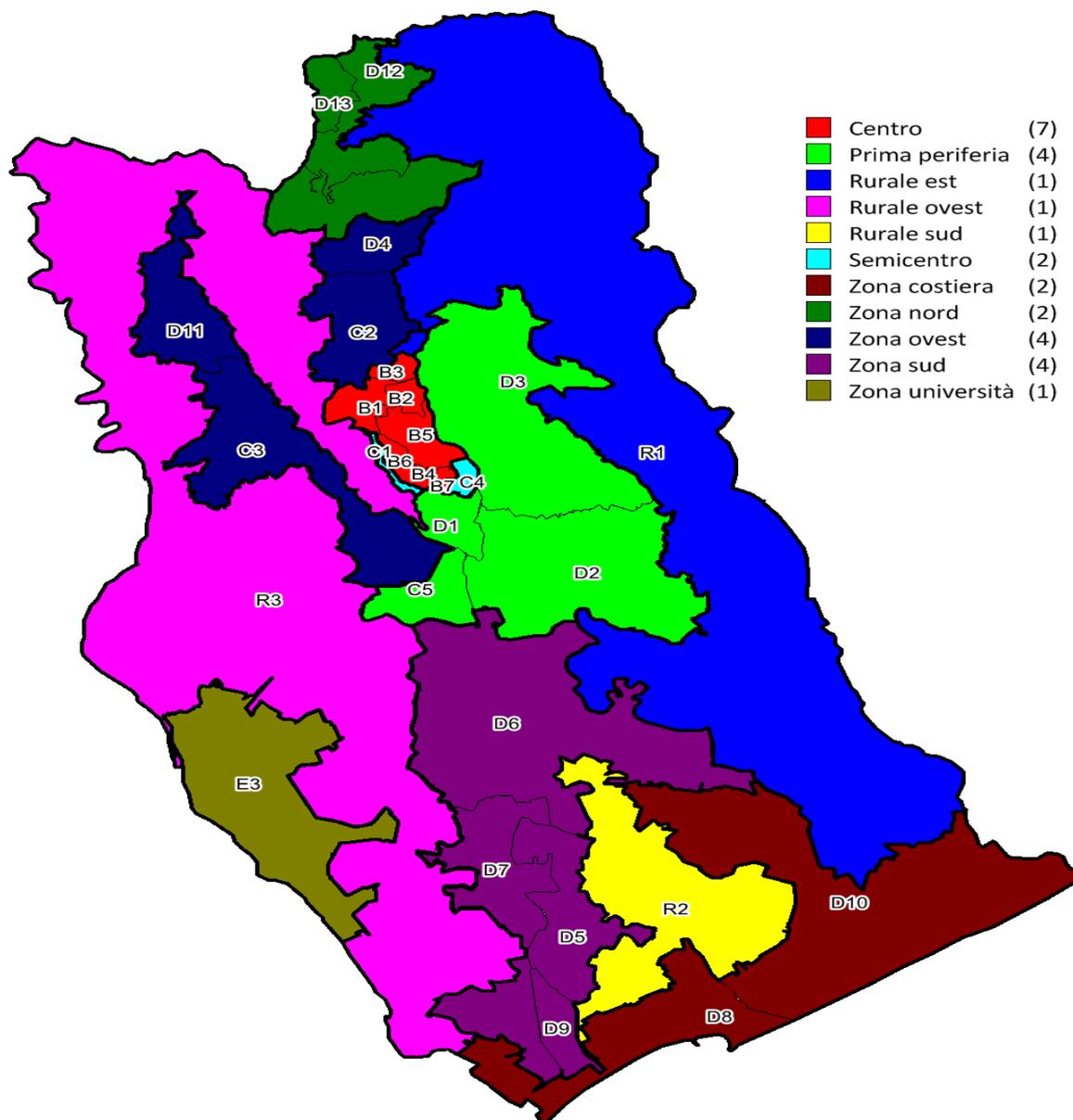
Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BORGIA	19	35,7%	1,87%	0,96%	913	0,0%	1,19
SQUILLACE	10	-26,3%	0,98%	0,68%	889	0,0%	1,16
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	29	5,2%	2,86%	0,86%	905	0,0%	1,18



4 Mercato del comune di Catanzaro

Nel seguito del paragrafo sono illustrate le dinamiche del mercato immobiliare residenziale del II semestre 2015 nella città di Catanzaro. Per consentire una migliore lettura dei dati, le 28 zone OMI del comune di Catanzaro sono state aggregate in 10 macroaree urbane come mostrato nella mappa di Figura 14.

Figura 14: Mappa della Macroaree Urbane di Catanzaro



Nella città di Catanzaro il numero delle transazioni nel secondo semestre 2015 è stato di 287 unità con un incremento, rispetto il secondo semestre 2014, del 6,8%. Anche la media delle quotazioni si è incrementata, seppur in misura inferiore rispetto il NTN, attestandosi su un valore di 1.139 €/m² e pertanto in lieve aumento dello 0,2% rispetto le quotazioni del primo semestre 2015.

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro	60	40,2%	21,07%	1.286	0,0%	1,13
Semicentro	2	-39,9%	0,70%	892	0,0%	0,78
Prima Periferia	16	-45,5%	5,67%	1.065	0,0%	0,94
Zona Ovest	56	-14,8%	19,51%	1.074	0,5%	0,94
Zona Nord	8	91,5%	2,67%	759	-0,1%	0,67
Zona Sud	60	56,7%	20,79%	1.000	0,0%	0,88
Zona Costiera	63	4,8%	21,81%	1.433	0,6%	1,26
Zona Università	0	nd	0,00%	915	0,0%	0,80
Rurale Est	3	100,0%	1,05%	473	0,0%	0,41
Rurale Sud	0	nd	0,00%	473	0,0%	0,41
Rurale Ovest	1	-50,0%	0,35%	473	0,0%	0,41
ND ¹	18	-	6,38%	-	-	-
Catanzaro	287	6,8%	100,00%	1.139²	0,2%	1,00

Come riportato nella Tabella 16 il maggior numero di compravendite immobiliari del II semestre 2015 si registra nelle macroaree Zona Costiera (63 NTN), Zona Sud (60 NTN), Centro (60 NTN) e Zona Ovest (56 NTN). Alcune aree riportano perdite percentuali considerevoli; le più rilevanti si riscontrano nelle Zone Prima periferia (-45,5%), Semicentro (-39,9%) e Ovest (-33,3%). L'incremento superiore al 40%, rispetto al II semestre del 2014, si registra nelle macroaree urbane Zona Nord (91,5%), Zona Sud (56,7%) e Centro (40,2%); non risulta significativo l'incremento nella macroarea urbane Zona Rurale Est (100%), stante il basso numero di transazioni (3 NTN).

Le quotazioni per macroarea urbana sono rimaste sostanzialmente invariate, si registra un leggero incremento nelle macroaree urbane Zona costiera (0,6%) e Zona Ovest (0,5%). In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate si riscontrano nella zona Costiera (1.433 €/m²) e nella Zona Centro (1.286 €/m²). Le quotazioni più basse si registrano, invece, nelle Zone Rurali Est, Sud ed Ovest (473 €/m²).

Le mappe tematiche delle figure che seguono rappresentano con una diversa gradazione di colore le diverse intensità del numero di transazioni, dell'IMI e dei differenziali di quotazione fra le differenti zone omogenee del territorio comunale.

¹ Compravendite non associate ad alcuna zona OMI.

² 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).

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

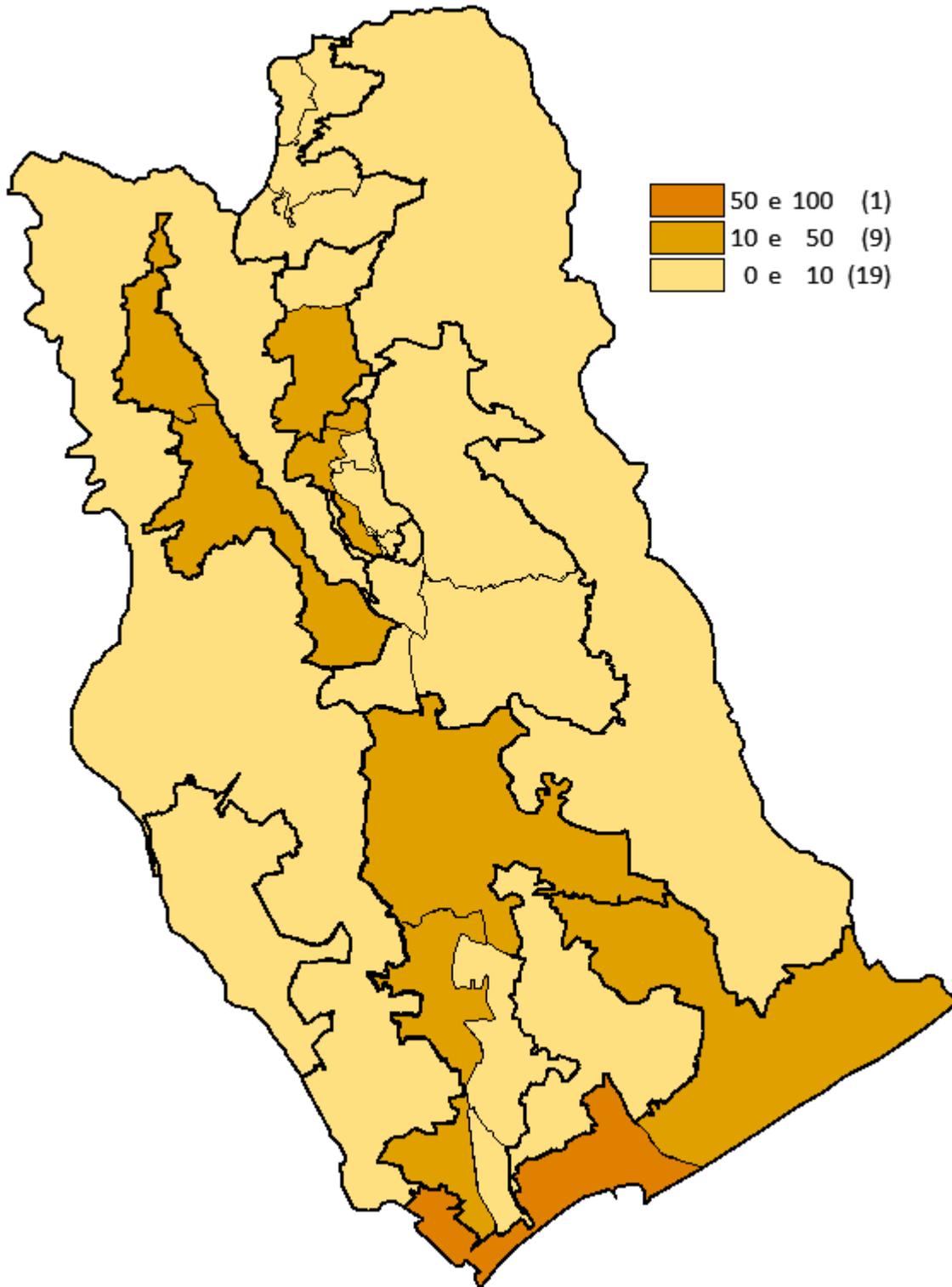
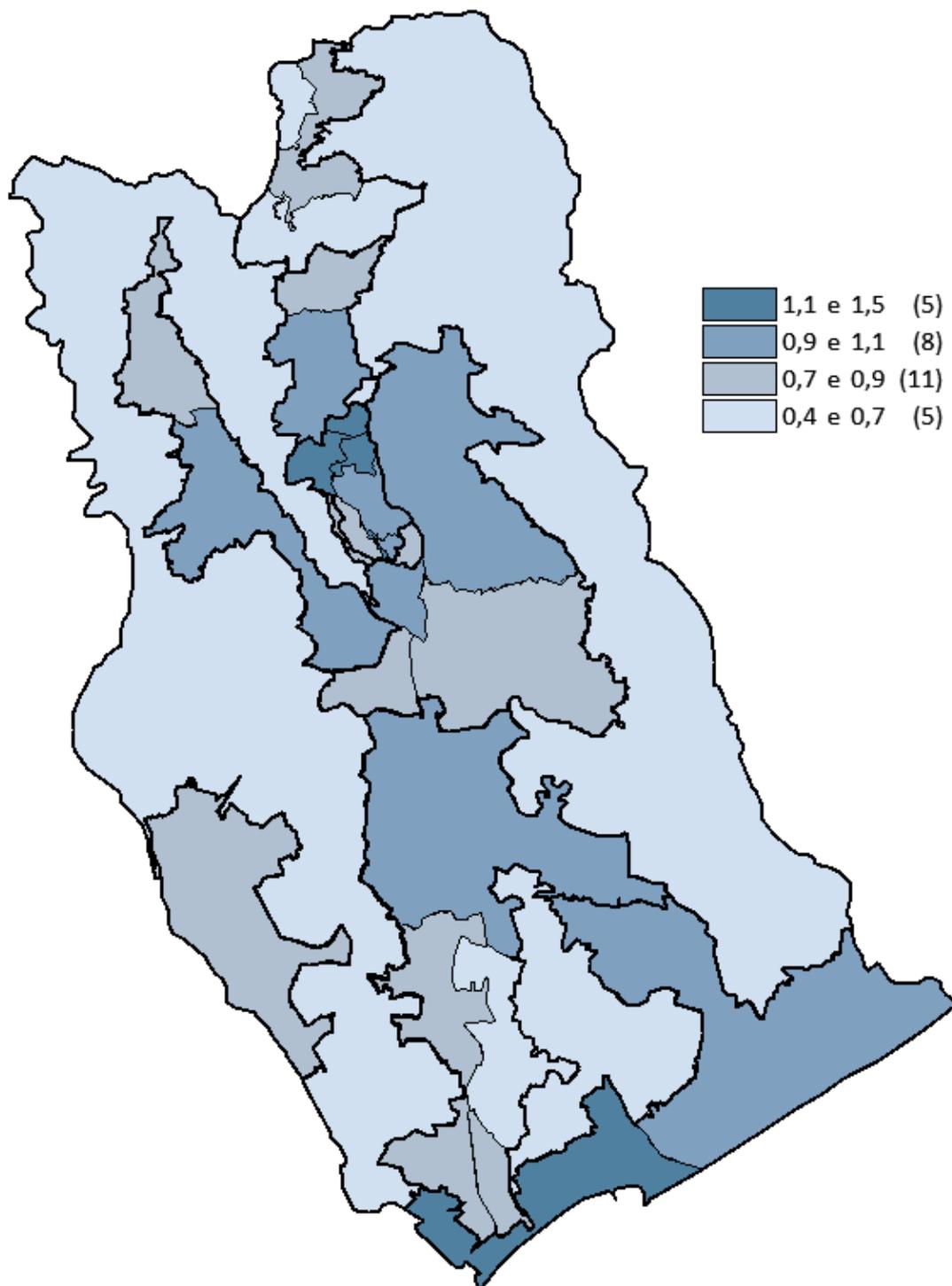


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



La mappa di Figura 16 rappresenta i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI all'interno del territorio comunale attraverso 4 intervalli di valori. La zona Costiera (D8) e Il Centro (B1) sono quelle che, con un valore rispettivamente pari a 1,30 e 1,37, registrano il differenziale più alto rispetto alla media comunale. Tutte le altre zone presentano invece differenziali inferiori all'unità rispetto alla media comunale.

Nella macroarea urbana Centro, che realizza nel II semestre 2015 un numero di 60 transazioni, pari ad una quota del 21,7% del NTN dell'intera città, si distingue la zona OMI B1 per un maggior numero di compravendite (17 NTN). Tra le 5 zone OMI che compongono la macroarea urbana, superano la quotazione media (1.286 €/m²) la Zona OMI B1 (1.558 €/m²), la Zona B3 (1.302 €/m²) e la zona OMI B4 (1.625 €/m²).

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	17	45,6%	6,04%	1.558	0,0%	1,37
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	4	86,0%	1,39%	1.272	0,0%	1,12
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	12	104,2%	4,27%	1.302	-0,3%	1,14
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	8	150,0%	2,61%	1.625	0,0%	1,43
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRI, VIA PAPARO, VIA EROI 1799	7	-1,8%	2,44%	1.238	0,0%	1,09
B6	VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	10	-0,6%	3,62%	918	0,0%	0,81
B7	ZONA GRECIA	2	-20,0%	0,70%	1.225	0,0%	1,08
CENTRO		60	40,2%	21,07%	1.286	0,0%	1,13

La macroarea urbana Semicentro realizza nel II semestre 2015 un numero di 2 transazioni, pari ad una quota dello 0,70% del NTN dell'intera città. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 892 €/m².

Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C1	VIA CARLO V	1	0,0%	0,35%	850	0,0%	0,75
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	1	-57,1%	0,35%	915	0,0%	0,80
SEMICENTRO		2	-39,9%	0,70%	892	0,0%	0,78

Nella macroarea urbana Prima Periferia, che realizza nel II semestre 2015 un numero di 16 transazioni, crollano le compravendite e fino al -45,5% rispetto al II semestre 2014. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 1.065 €/m².

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE DAL PONTE PER CZ SALA SINO AL MERCATONE	6	188,5%	2,01%	885	0,0%	0,78
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA	6	-50,0%	2,09%	1.080	0,0%	0,95
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	3	-68,4%	1,05%	1.020	0,0%	0,90
D3	SIANO	2	-76,4%	0,52%	1.165	0,0%	1,02
PRIMA PERIFERIA		16	-45,5%	5,67%	1.065	0,0%	0,94

Nella macroarea urbana Ovest, che realizza nel II semestre 2015 un numero di 56 transazioni, pari ad una quota del 19,51% del NTN dell'intera città, si distingue la zona OMI C3 per un maggior numero di

compravendite di abitazioni con 32 transazioni. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 1.074 €/m², inoltre si registra una variazione media pari allo 0,5% rispetto al I semestre 2015.

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	11	-30,9%	3,85%	1.173	0,9%	1,03
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	32	-9,6%	11,23%	1.133	0,4%	1,00
D11	GAGLIANO	10	11,3%	3,49%	825	0,0%	0,72
D4	PONTEGRANDE, PITERA	3	-46,6%	0,93%	978	0,0%	0,86
ZONA OVEST		56	-14,8%	19,51%	1.074	0,5%	0,94

La macroarea urbana Zona Sud realizza nel II semestre 2015 un numero di 60 transazioni, pari ad una quota del 20,79% delle NTN dell'intera città. In tale macroarea urbana la crescita delle transazioni è pari al 56,7% anche grazie alla maggior vivacità delle zone OMI D7.

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D5	PISTOIA	3	50,0%	1,05%	574	0,0%	0,50
D6	S. MARIA CENTRO	20	-17,6%	6,85%	1.152	0,0%	1,01
D7	CORVO	31	236,2%	10,80%	963	0,0%	0,85
D9	CATANZARO LIDO ZONA A MONTE DELLA STALE - PASSO DI SALTO	6	100,0%	2,09%	802	0,0%	0,70
ZONA SUD		60	56,7%	20,79%	1.000	0,0%	0,88

La macroarea urbana Zona Costiera realizza nel II semestre 2015 un numero di 63 transazioni, pari ad una quota del 21,81% del NTN dell'intera città. La quotazione media (1.433 €/m²), tra le più alte in città, subisce una leggera crescita di circa lo 0,6% rispetto al semestre precedente.

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D10	GIOVINO, BELLINO	10	233,3%	3,48%	1.213	0,7%	1,07
D8	CZ LIDO FASCIA LITOR. P.ZZA GARIBALDI LUNGOMARE P.ZZA DOGANA	53	-7,3%	18,33%	1.475	0,6%	1,30
ZONA COSTIERA		63	4,8%	21,81%	1.433	0,6%	1,26

La macroarea urbana Zona Nord realizza nel II semestre 2015 un numero di 8 transazioni, pari ad una quota del 2,67% del NTN dell'intera città. La quotazione media di macroarea urbana è pari a 759 €/m².

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D12	SANT ELIA	6	499,0%	2,09%	977	-0,2%	0,86
D13	SOVERITO , VISCONTE, CUTICCHIETTO	2	-44,3%	0,58%	608	0,0%	0,53
ZONA NORD		8	91,5%	2,67%	759	-0,1%	0,67

La macroarea urbana Zona Università non realizza nel II semestre 2015 alcuna transazioni, la quotazione media di macroarea urbana è pari a 915 €/m².

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zone Università

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, VIALE EUROPA, UNIVERSITA'	0	nd	0,00%	915	0,0%	0,80

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
R1	ZONA RURALE EST	3	100,0%	1,05%	473	0,0%	0,41

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale tra Barone S. Maria

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S. MARIA	0	nd	0,00%	473	0,0%	0,41

Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
R3	ZONA RURALE OVEST	1	-50,0%	0,35%	473	0,0%	0,41

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 2015 per provincia	3
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	13
Figura 14: Mappa della Macroaree Urbane di Catanzaro.....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	20
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	21

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.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Capoluogo	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse S. Eufemia - Cz	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Ionio Catanzarese	14
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Capo Suvero	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costa di Soverato	15
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Foci Tacina, Corace e Valle Simeri	15
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Squillace – Zona montana	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Lamezia Terme.....	16
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Presila - Reventino	17
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Parco Archeologico “Schillacium”	17
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Catanzaro	19
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro.....	22
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro	22
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Prima Periferia.....	22
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Ovest.....	23
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Sud.....	23
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Costiera.....	23
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Nord	24
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zone Università	24
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale Est.....	24
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale tra Barone S. Maria	24
Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Rurale Ovest	24