OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

MOLISE

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale del Molise (Massimiliano Pavarini)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale Territorio (Franca Mele)
Direzione provinciale di Isernia – Ufficio Provinciale Territorio (Antonio Rossi)

Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 7
FOCUS provinciale - Campobasso 9
La provincia – Campobasso 10
Il comune – Campobasso 13
FOCUS provinciale - Isernia 17
La provincia – Isernia 18
Il comune – Isernia 21
Considerazioni metodologiche 22

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare residenziale della regione Molise ha registrato n. 2.197 transazioni normalizzate (NTN), evidenziando un incremento del 7,83% rispetto all'anno precedente.

La provincia di Campobasso, con n. 1.764 transazioni normalizzate, assorbe i 4/5 del mercato immobiliare regionale; nella provincia di Isernia si registrano solo n. 433 transazioni normalizzate.

Le due province mostrano dati in controtendenza: la provincia di Campobasso ha registrato un incremento dell'11,76% rispetto al 2015, mentre la provincia di Isernia mostra una flessione del 5,67%.

Queste differenze sono ancora più marcate se si analizzano i dati delle sole città capoluogo: la città di Campobasso ha registrato un incremento del 35,04%, mentre la città di Isernia mostra una flessione del 18,96%.

Per 130 comuni su 136 dell'intera regione il numero di transazioni normalizzate è inferiore a 50; solo 3 comuni (Campobasso, Termoli e Campomarino) fanno registrare un numero di transazioni compreso fra 200 e 500.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, ha fatto registrare un valore pari a 0,96% con un incremento di 0,07 punti.

Circa il 90% dei comuni della regione fanno registrare una intensità del mercato immobiliare inferiore all'1%; solo 2 comuni su 136 (Termoli e Sant'Angelo del Pesco) segnano valori superiori al 2%.

Anche la variazione dell'intensità del mercato immobiliare evidenzia dati contrastanti fra le due province: la provincia di Campobasso ha fatto registrare un valore pari a 1,08% con un incremento di 0,12 punti, mentre la provincia di Isernia ha fatto registrare un valore pari a 0,65% con una flessione di 0,04 punti.

L'analisi dei dati delle sole città capoluogo mostra differenze ancor più evidenti: per la città di Campobasso si registra un valore pari a 1,87% con un incremento di 0,48 punti, mentre per la città di Isernia si registra un valore pari a 0,91% con una flessione di 0,22 punti.

La superficie media per unità residenziale oggetto di compravendita, a livello regionale, registra un valore di 112,3 mq con un incremento, rispetto all'anno 2015, di 0,9 mq; i soli capoluoghi fanno registrare un valore di 122,1 mq con un incremento di 2,8 mq.

Anche i dati relativi alla superficie media mostrano notevoli differenze fra le due province: la provincia di Campobasso ha registrato un aumento di 2,1 mq rispetto all'anno precedente, mentre la provincia di Isernia mostra una diminuzione di 2,2 mq; ancor più accentuata è la differenza nelle sole città capoluogo: la città di Campobasso ha registrato un aumento di 4,4 mq rispetto all'anno precedente, mentre la provincia di Isernia mostra una diminuzione di 4,9 mq.

Per quanto attiene alle dimensioni delle abitazioni compravendute si registra una concentrazione sulla classe dimensionale "media" che, da sola, rappresenta il 30,5% dell'intero mercato residenziale regionale; se si analizzano i dati delle sole città capoluogo la classe dimensionale "media" rappresenta il 38,8% del mercato residenziale: nella città di Campobasso si registra il 40,0%, a Isernia il 33,3%.

Rispetto all'anno precedente si registra un incremento, a livello regionale, sulle classi dimensionali "medio-piccola" e "media"; nelle città capoluogo l'incremento è più marcato sulle classi dimensionali "piccola" e "medio-piccola".

Per il 97% dei comuni della regione le quotazioni medie comunali sono inferiori al 60% della quotazione media nazionale; solo il comune di Termoli fa registrare una quotazione media pari al 96,2% del valore medio nazionale.

La quotazione media nei comuni capoluogo si è attestata a 1.182 €/mq, registrando una flessione dell'1,32% rispetto ai valori del 2015; nel comune di Campobasso si è registrata una quotazione media pari a 1.194 €/mq (-1,47% rispetto al 2015), mentre nel comune di Isernia si è registrata una quotazione media pari a 1.156 €/mq (-0,98% rispetto al 2015).

Nei comuni non capoluogo si è registrata, a livello regionale, una sostanziale stabilità delle quotazioni.

Le compravendite

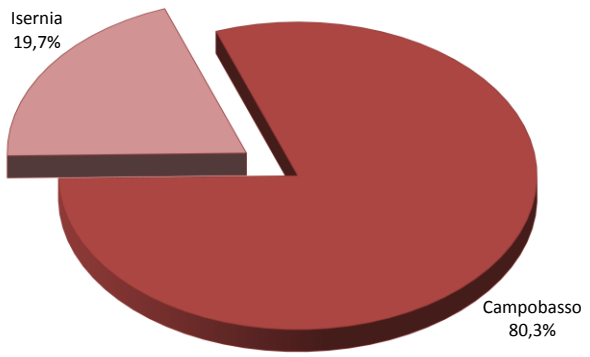
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Campobasso	1.764	11,76%	80,27%	1,08%	0,12
Isernia	433	-5,67%	19,73%	0,65%	-0,04
MOLISE	**2.197**	**7,83%**	**100,00%**	**0,96%**	**0,07**

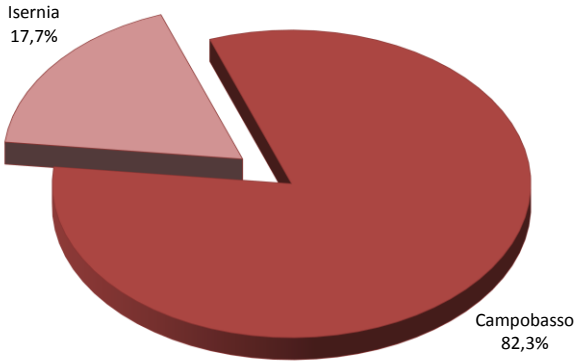
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Campobasso	488	35,04%	82,32%	1,87%	0,48
Isernia	105	-18,96%	17,68%	0,91%	-0,22
MOLISE	**593**	**20,81%**	**100,00%**	**1,58%**	**0,27**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia



Capoluogo

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

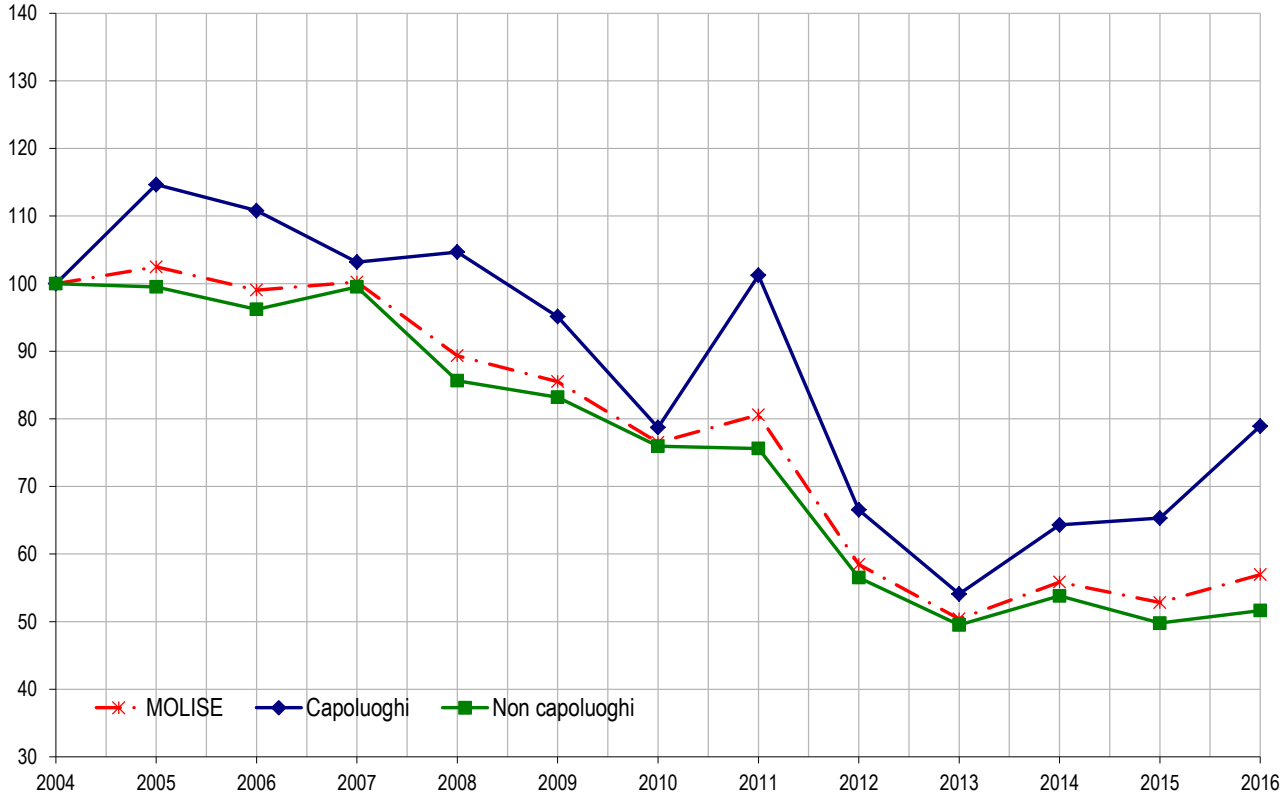


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

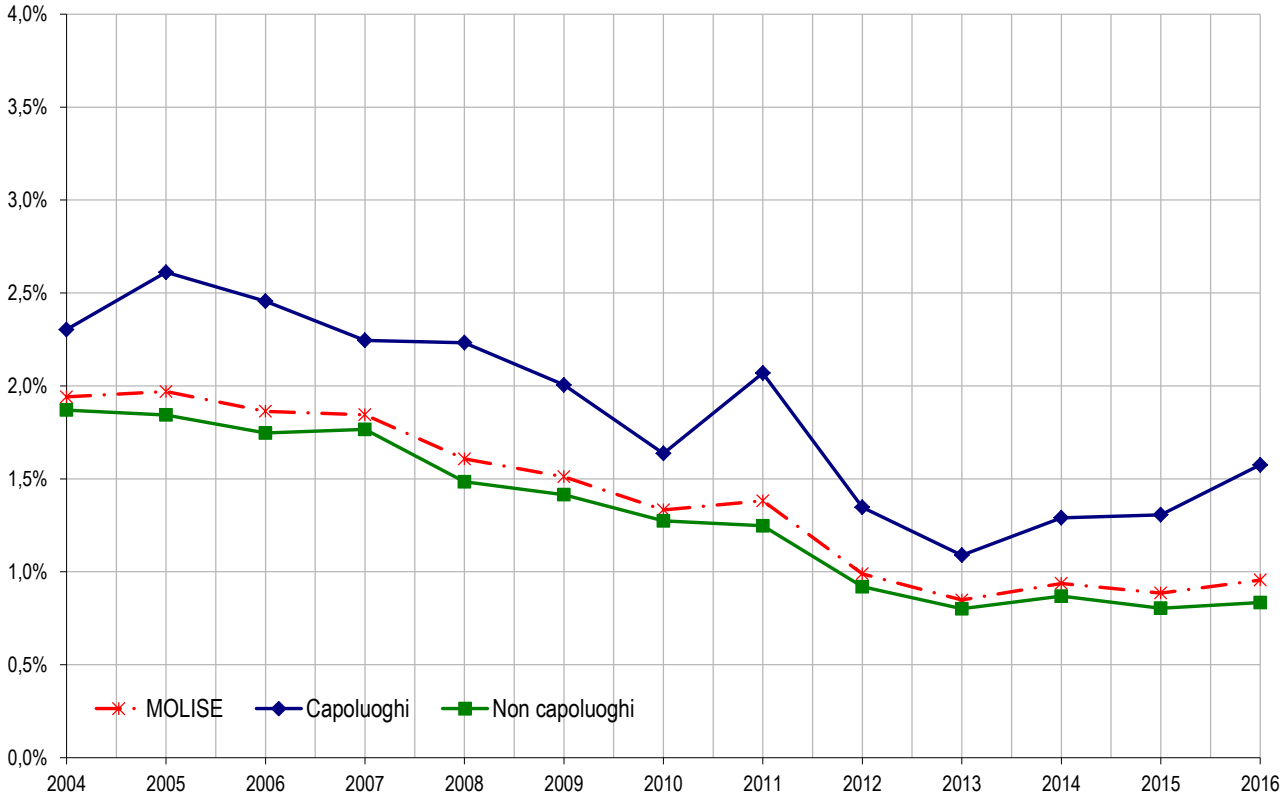


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

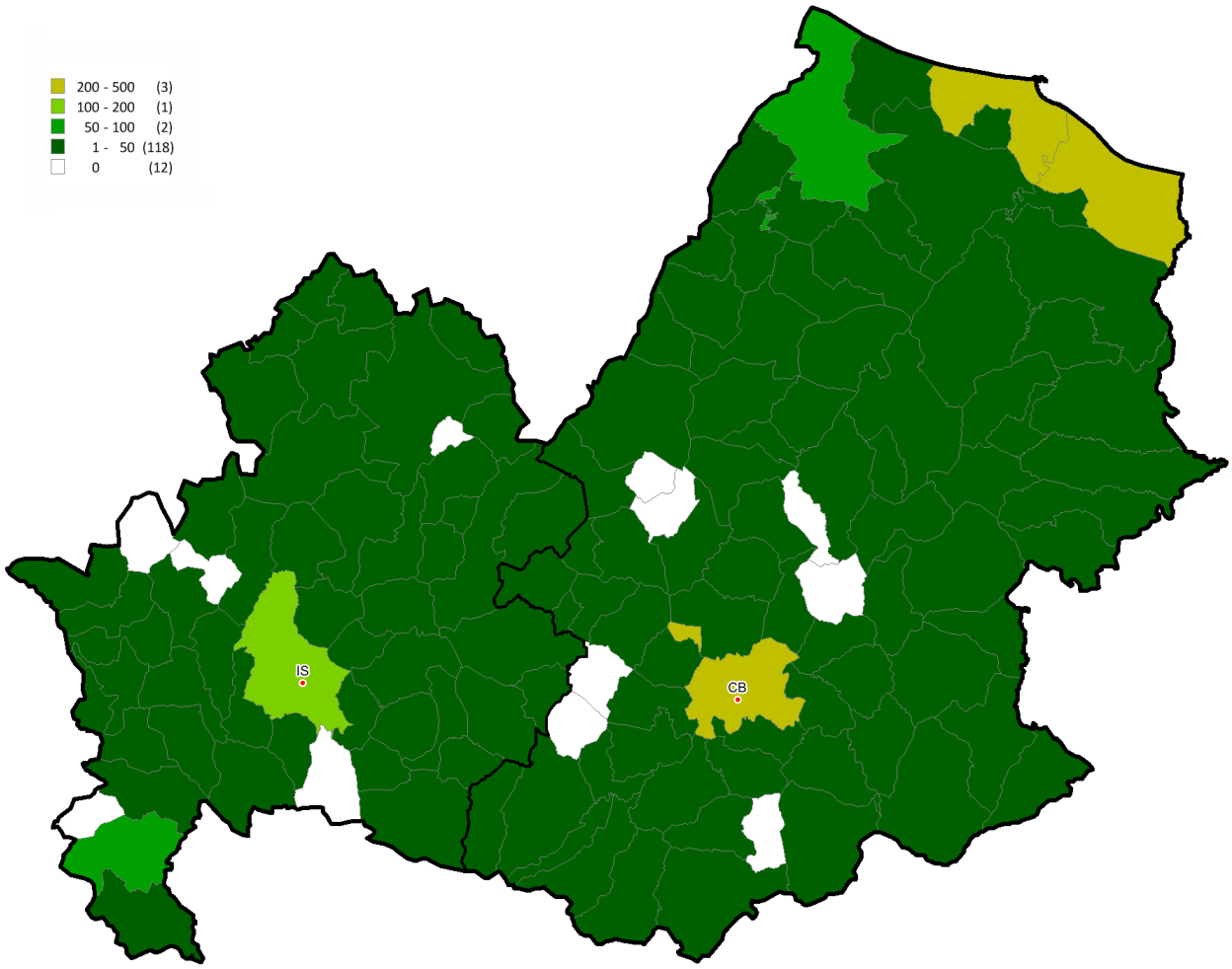
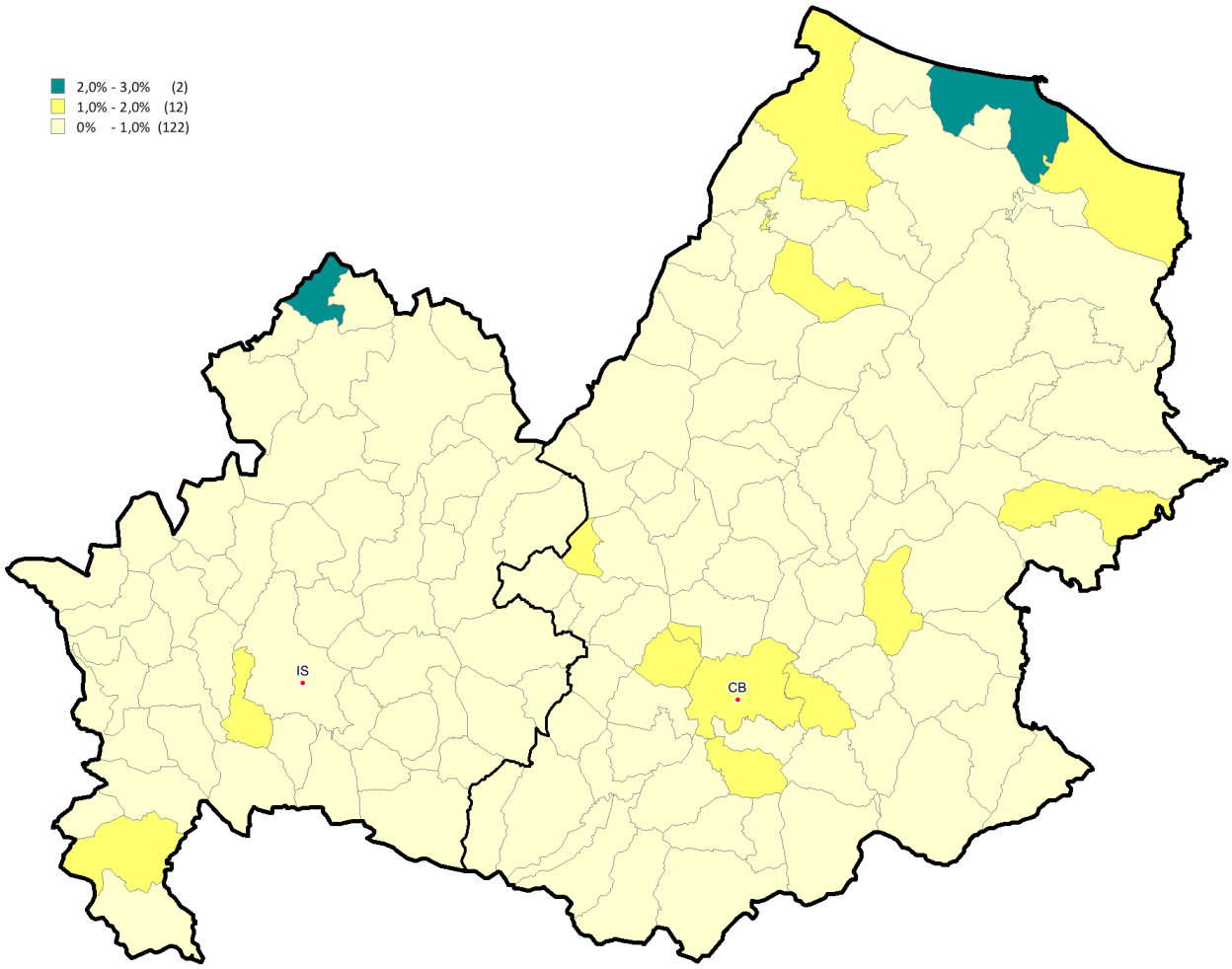


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Campobasso	110,7	2,1	124,0	4,4
Isernia	118,9	-2,2	113,4	-4,9
MOLISE	**112,3**	**0,9**	**122,1**	**2,8**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Campobasso	189	405	339	540	174	117	1.764
Isernia	60	82	76	131	56	30	433
MOLISE	**248**	**486**	**415**	**671**	**231**	**147**	**2.197**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Campobasso	23	78	92	195	61	38	488
Isernia	8	22	21	35	11	8	105
MOLISE	**31**	**100**	**113**	**230**	**73**	**46**	**593**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Campobasso	-1,17%	8,53%	16,45%	16,94%	-2,74%	-	11,76%
Isernia	-0,62%	-14,97%	4,88%	-10,36%	-5,99%	-	-5,67%
MOLISE	**-1,04%**	**3,73%**	**14,14%**	**10,39%**	**-3,55%**	**-**	**7,83%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Campobasso	-4,24%	29,23%	61,86%	29,08%	0,33%	-	35,04%
Isernia	-11,11%	-12,21%	-8,70%	-37,43%	-13,43%	-	-18,96%
MOLISE	**-6,12%**	**17,05%**	**41,87%**	**11,27%**	**-2,12%**	**-**	**20,81%**

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Campobasso	1.194	-1,47%	635	0,16%
Isernia	1.156	-0,98%	601	-0,39%
MOLISE	**1.182**	**-1,32%**	**625**	**0,01%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

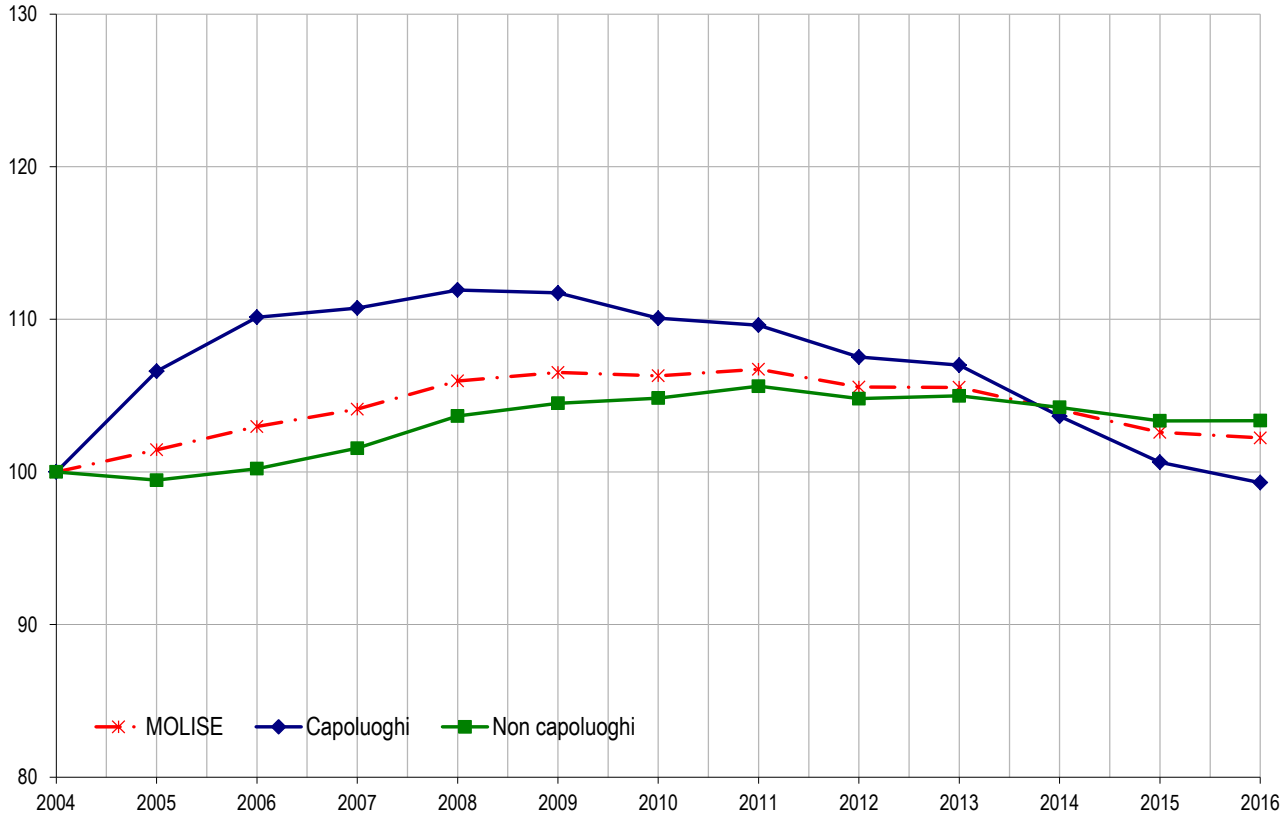
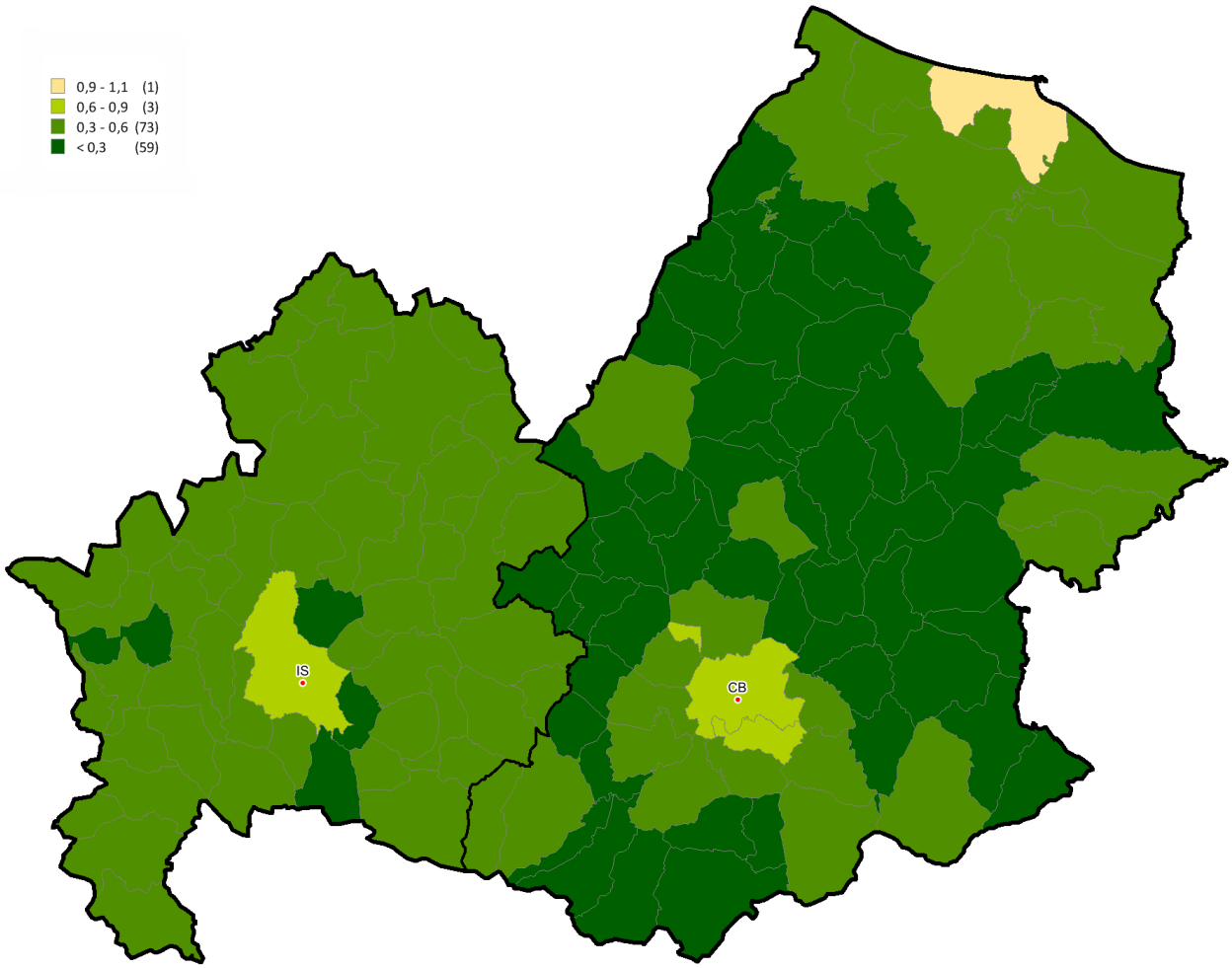


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Campobasso

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare residenziale ha registrato n. 1.764 transazioni normalizzate (NTN), con una ripresa che si attesta all'11,76% rispetto all'anno precedente; per riscontrare un dato analogo bisogna risalire all'anno 2012.

Di notevole interesse è la ripresa registrata nel capoluogo e nella macroarea "Molise centrale" che individua il territorio circostante la città di Campobasso. Il mercato più attivo resta sempre quello dell'area del "Basso Molise", con la città di Termoli e la costa adriatica, dove la quota di NTN è pari a circa il 42% dell'intera provincia. Un discreto incremento è rilevabile anche nella macroarea "Fortore", costituita dai comuni cosiddetti "del cratere" epicentro del terremoto verificatosi nel 2002, dove la ricostruzione oggi è a buon punto. Fermo, con tendenza spesso negativa, il mercato dei territori interni della provincia.

L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) è pari all'1,08% con un incremento, rispetto al 2015, di 0,12 punti. Anche in questo caso si evidenzia il dato positivo di maggior interesse registrato per la città capoluogo (pari a 1,87% con un incremento rispetto al 2015 di 0,48 punti). La macroarea "Basso Molise" registra un valore IMI pari a 1,62% con incremento di 0,07 punti.

L'analisi riferita al valore degli immobili oggetto di transazione conferma la tendenza negativa delle quotazioni per la città di Campobasso (-1,50%), mentre sostanzialmente stabili restano i valori nella restante parte del territorio provinciale, grazie anche alla buona tenuta delle quotazioni nelle località costiere.

Nell'ambito della città capoluogo, che rappresenta il 27,68% del mercato provinciale, circa i 2/3 delle transazioni si concentrano nelle zone OMI C2, D1 e D2, con un raddoppio nella zona D1 – "Quartiere Vazzieri, zona universitaria e contrada Cese", con IMI del 3,52%. Un significativo incremento delle transazioni si registra anche nella zona B1 – "Centro cittadino, commerciale ed amministrativo" (IMI pari a 1,73%), al quale corrisponde però una leggera flessione delle quotazioni.

L'analisi attenta del complesso delle quotazioni del capoluogo mostra una tendenza ancora negativa nelle zone C1, C2 e B5; sostanzialmente stabili invece le quotazioni nelle zone periferiche.

La provincia – Campobasso

Figura 8: Macroaree provinciali di Campobasso

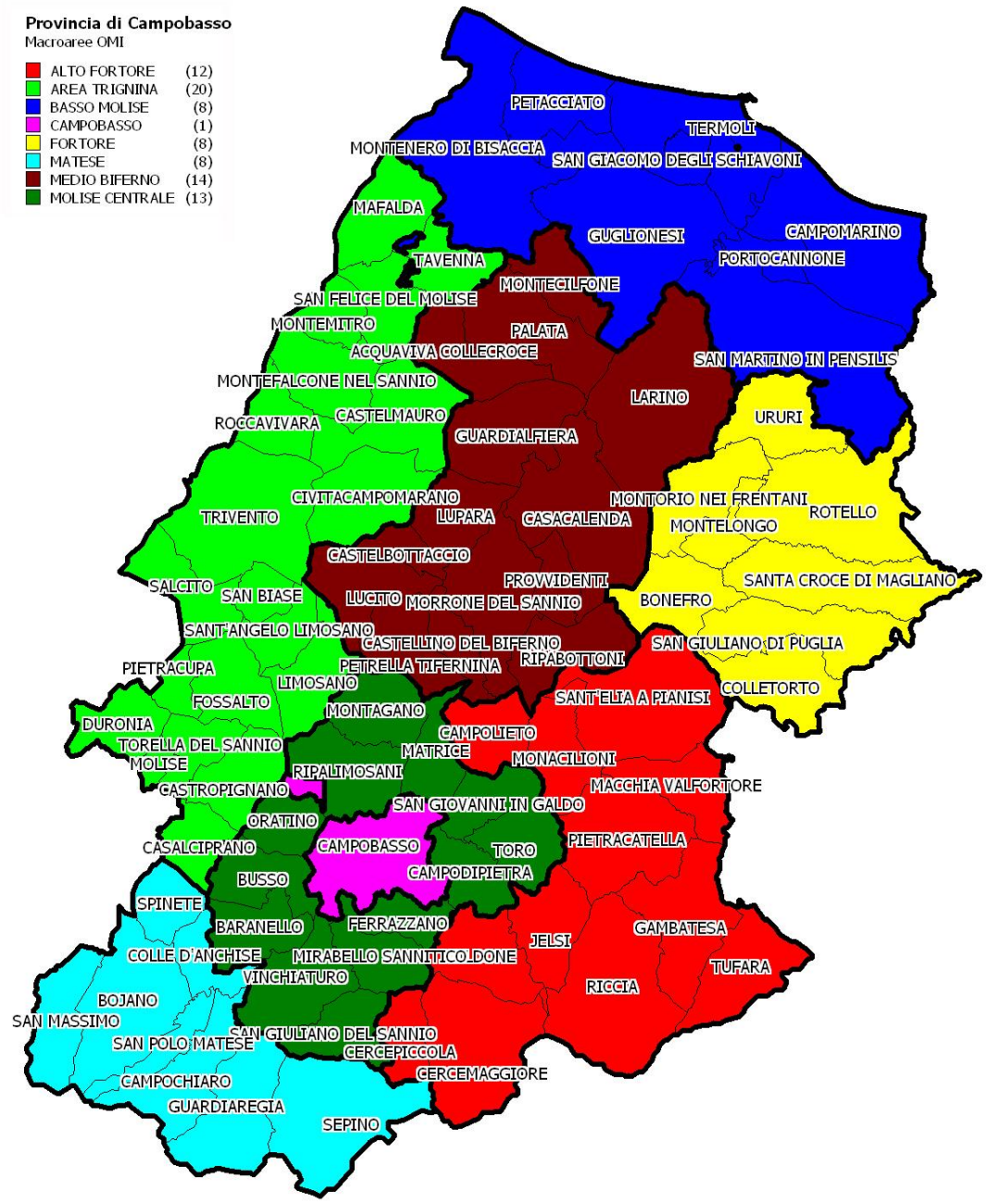


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO FORTORE	69	-11,16%	3,93%	0,45%	-0,05
AREA TRIGNINA	83	-8,27%	4,73%	0,44%	-0,04
BASSO MOLISE	740	4,74%	41,95%	1,62%	0,07
FORTORE	57	19,96%	3,22%	0,50%	0,09
MATESE	73	-0,88%	4,11%	0,65%	-0,01
MEDIO BIFERNO	102	-0,29%	5,80%	0,61%	0,00
MOLISE CENTRALE	151	28,09%	8,59%	0,88%	0,19
CAMPOBASSO Comune	**488**	**35,04%**	**27,68%**	**1,87%**	**0,48**
CAMPOBASSO Provincia	**1.764**	**11,76%**	**100,00%**	**1,08%**	**0,12**

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

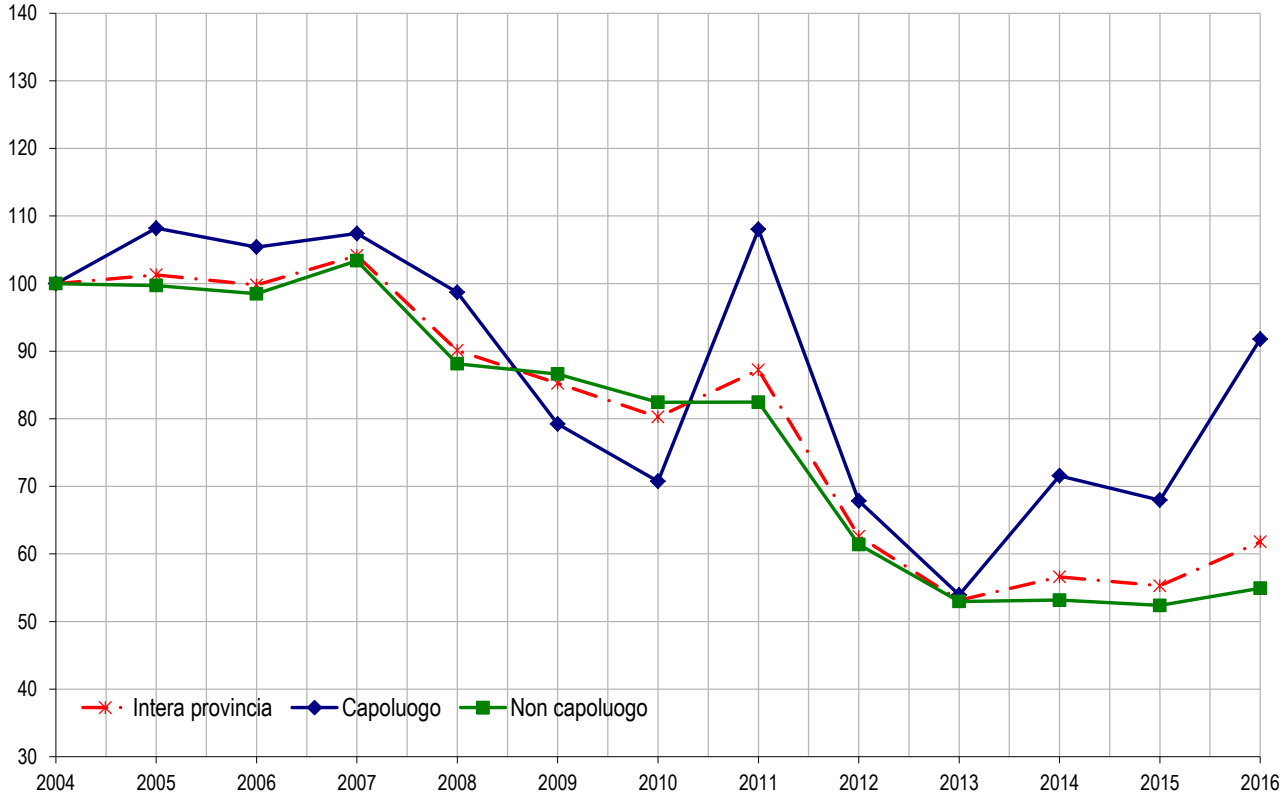


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

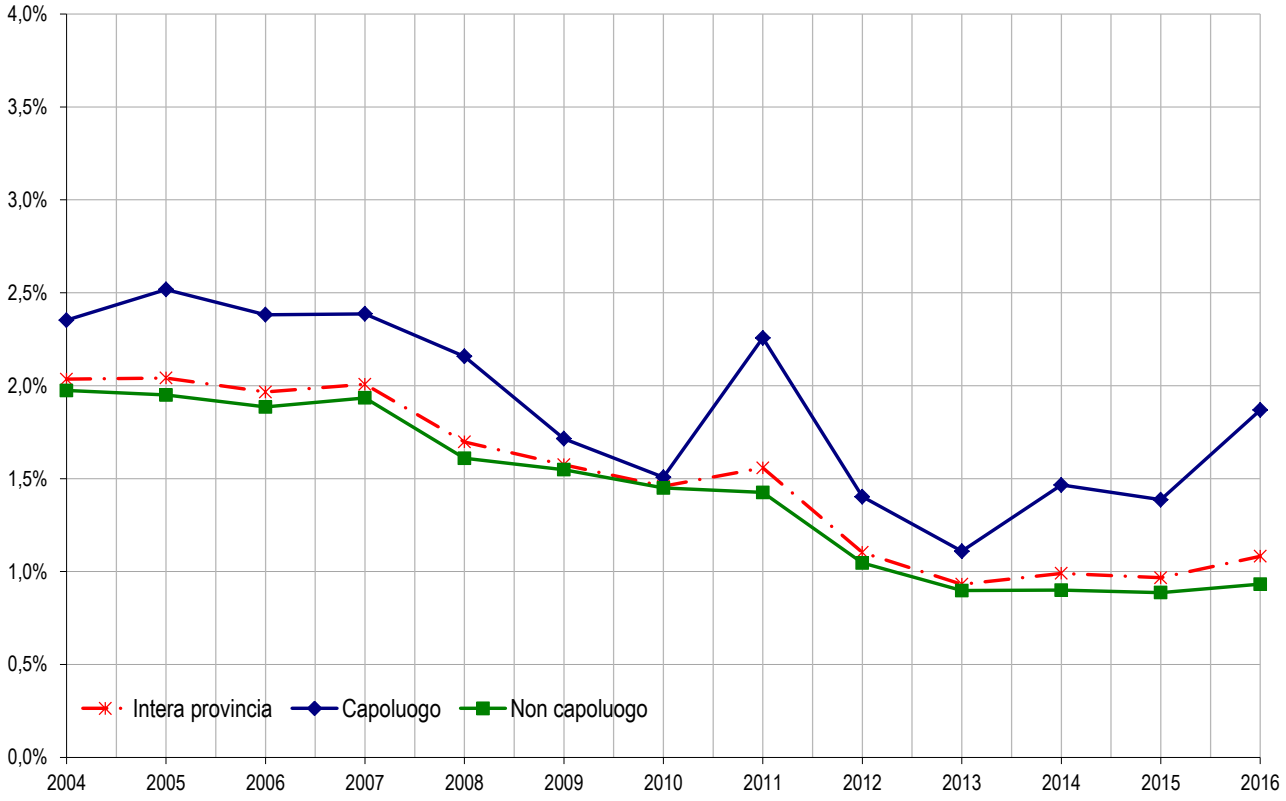
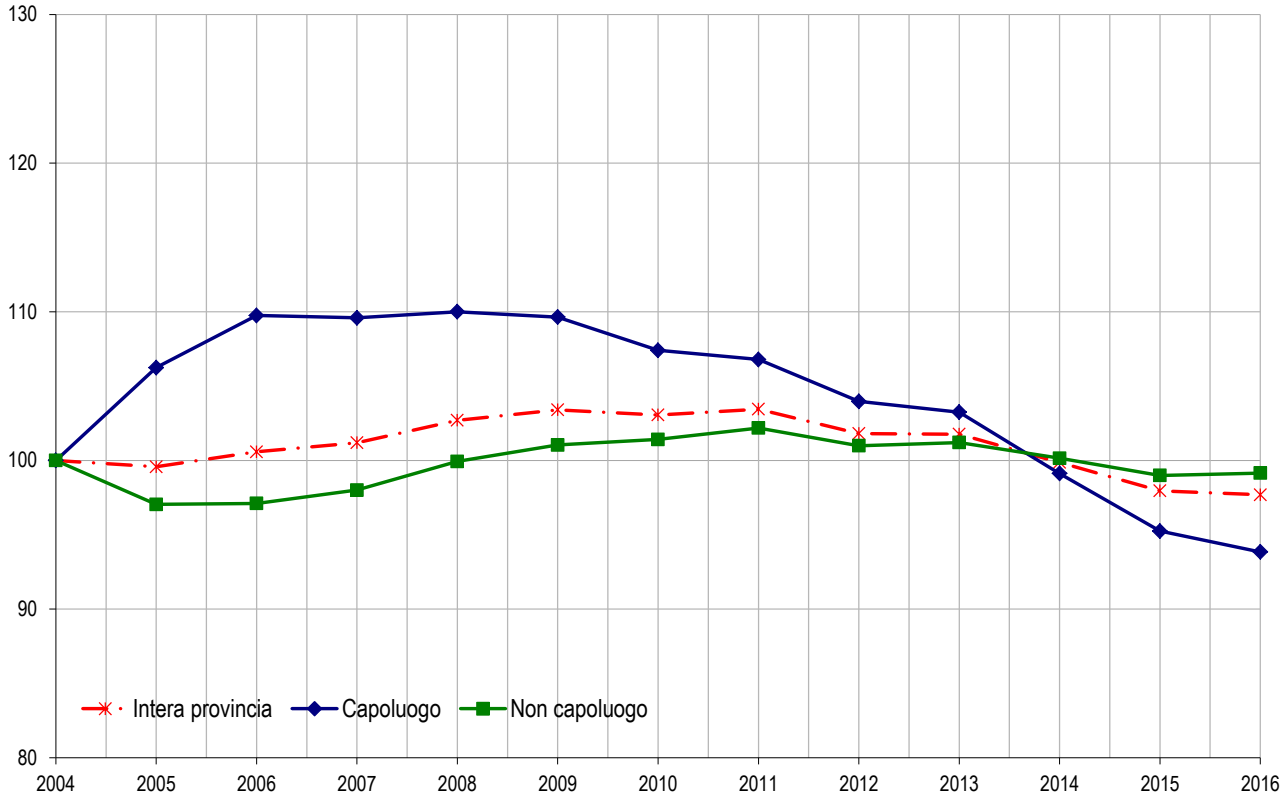


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO FORTORE	420	0,60%	93,5
AREA TRIGNINA	375	0,00%	90,1
BASSO MOLISE	977	0,30%	104,6
FORTORE	425	0,10%	94,0
MATESE	476	-0,40%	89,9
MEDIO BIFERNO	440	-0,40%	98,2
MOLISE CENTRALE	639	0,00%	96,1
CAMPOBASSO Comune	**1.194**	**-1,50%**	**93,8**
CAMPOBASSO Provincia	**724**	**-0,30%**	**97,7**

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Campobasso

Figura 12: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

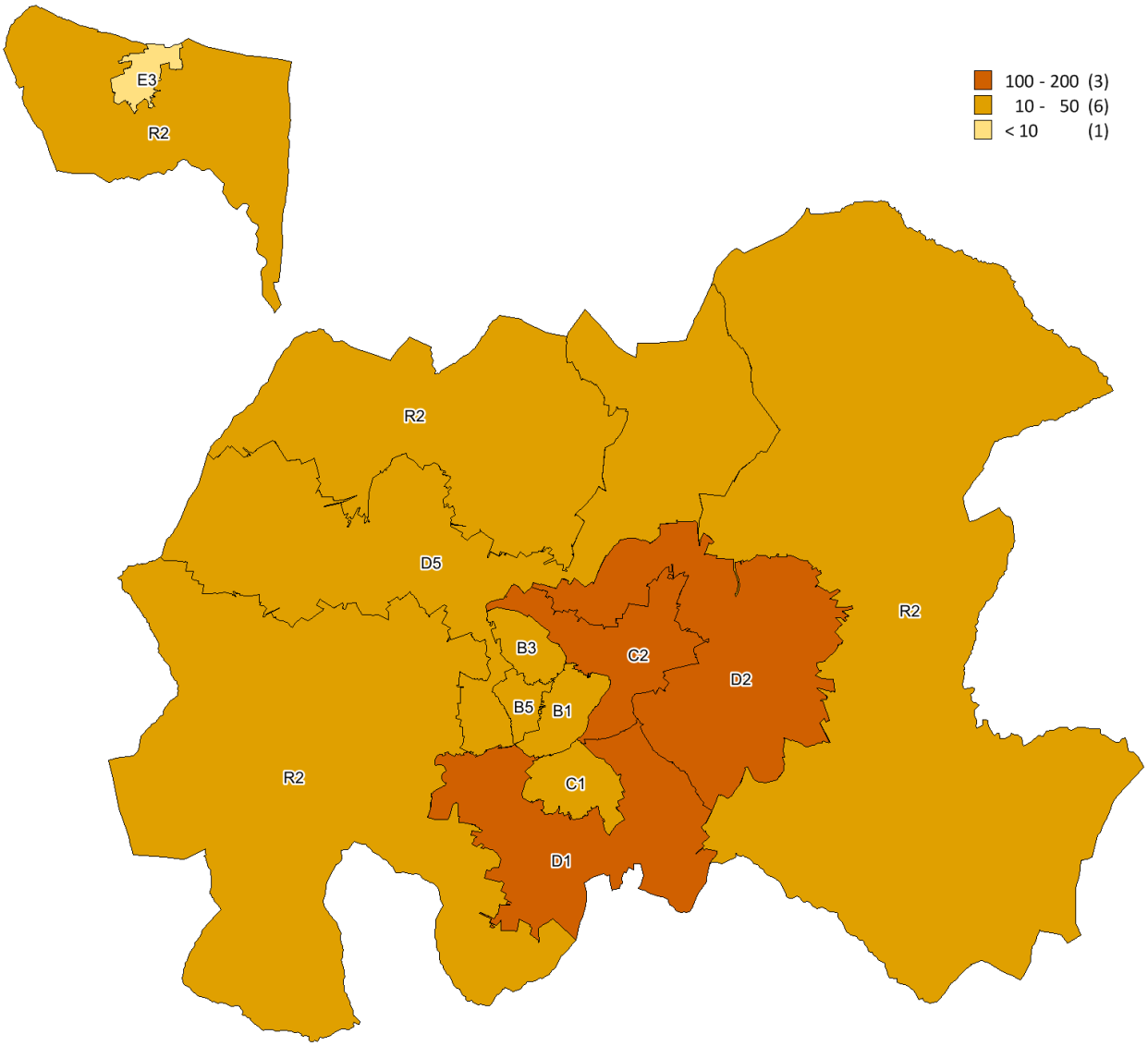


Figura 13: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

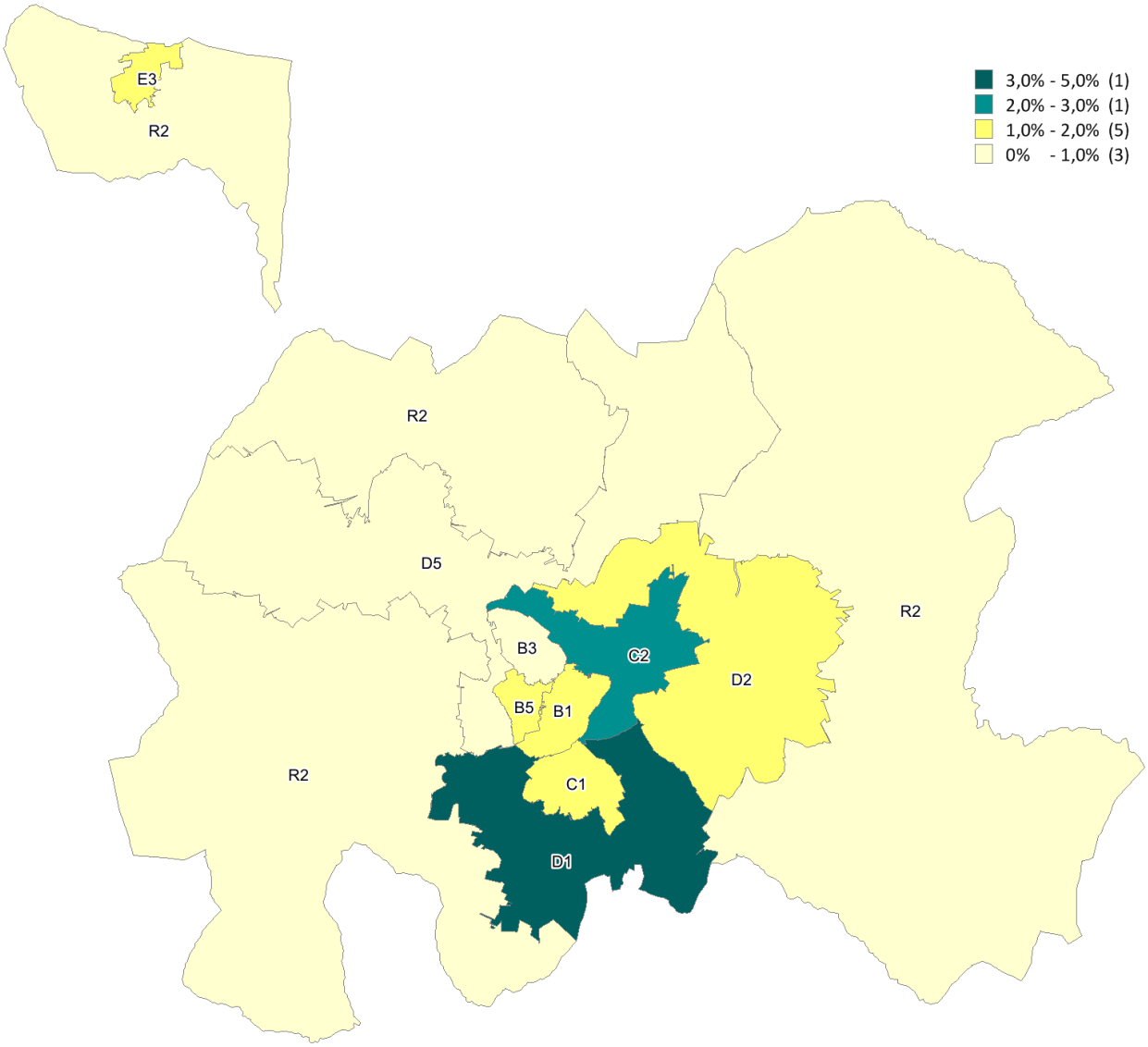


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

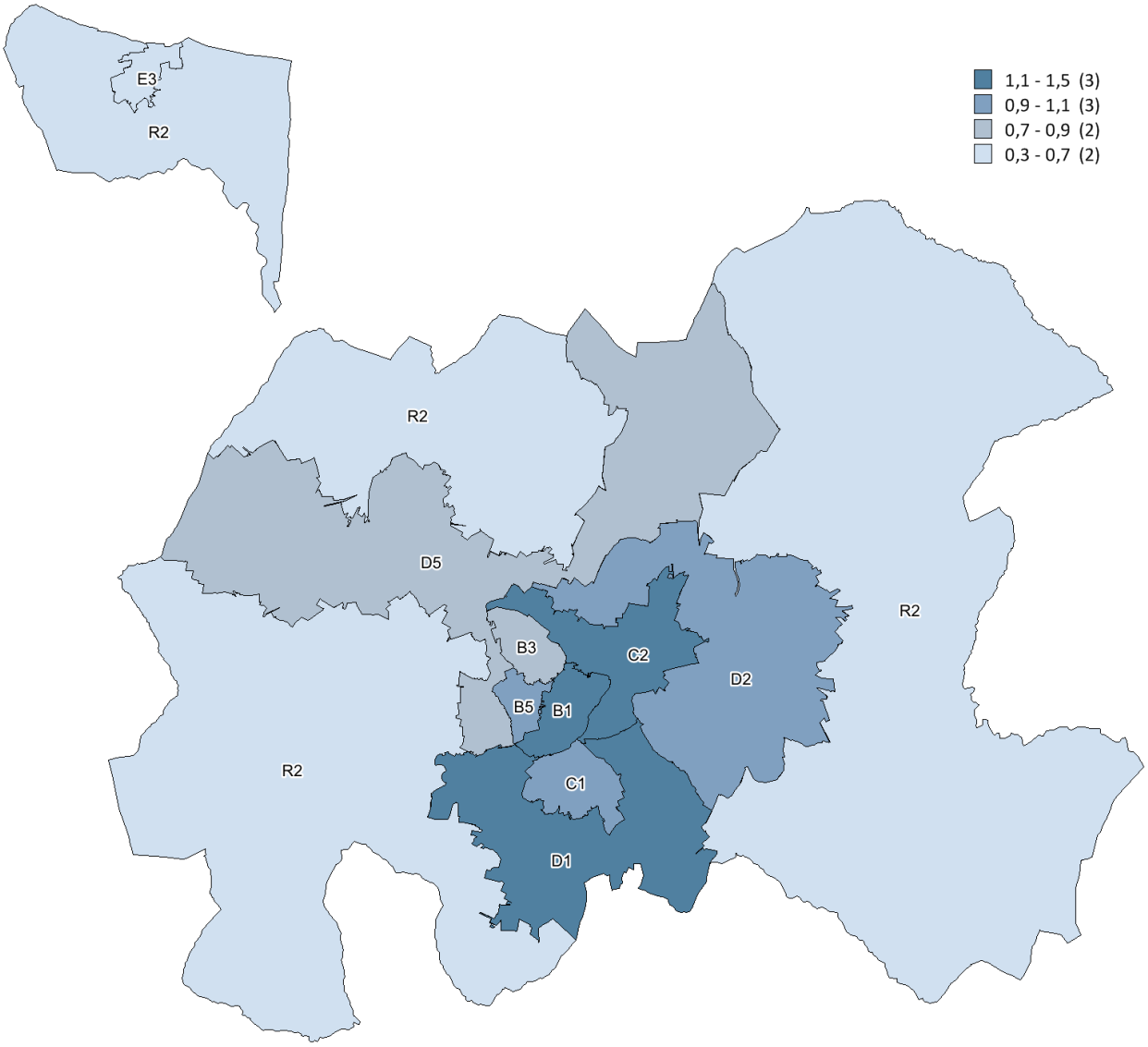


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO CITTADINO COMMERCIALE ED AMMINISTRATIVO	33	63,00%	1,73%	1.642	-1,3%
B3	CENTRO STORICO	17	-33,00%	0,98%	940	-0,3%
B5	ZONA CENTRALE A VALLE DI VIA ROMA	17	19,00%	1,55%	1.105	-2,9%
C1	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D`AOSTA E VIALE MANZONI	44	20,00%	1,80%	1.224	-5,2%
C2	ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO	106	9,00%	2,07%	1.404	-3,3%
D1	QUARTIERI VAZZIERI ZONA UNIVERSITARIA E CONTRADA CESE	106	100,00%	3,52%	1.409	-0,3%
D2	QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL`ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT`ANTONIO DEI LAZZARI	103	35,00%	1,80%	1.206	0,0%
D5	CONTRADA MACCHIE E COLLE DELLE API ZONA INDUSTRIALE	20	12,00%	0,93%	1.033	0,0%
E3	FRAZIONE DI S. STEFANO	3	-	1,08%	585	0,0%
nd	nd	18	805,00%	58,06%	nd	nd
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE	21	16,00%	0,80%	792	0,0%
	CAMPOBASSO Comune	**488**	**35,00%**	**1,87%**	**1.218**	**-1,6%**

FOCUS provinciale - Isernia

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare residenziale ha registrato n. 433 transazioni normalizzate (NTN), evidenziando una diminuzione del 5,67% rispetto all'anno precedente.

L'analisi del numero delle transazioni normalizzate del 2016 rispetto al 2015 mostra che per quasi tutte le macroaree provinciali vi è stato un decremento, con punte del 37,78% per la macroarea "Alto Volturno" e del 18,96% per "Isernia Capoluogo", mentre per le macroaree "Sannio Settentrionale" e "Alto Molise" vi è stato un significativo aumento rispettivamente del 39,76% e del 36,44%.

L'intensità del mercato immobiliare provinciale (IMI) è pari a 0,65% con una diminuzione, rispetto al 2015, di 0,04 punti.

Si evidenzia il dato di maggior interesse registrato per la città capoluogo pari a 0,91% con una diminuzione, rispetto al 2015, di 0,22 punti. La macroarea "Colline del Volturno" registra un valore IMI pari a 0,87% con una diminuzione di 0,03 punti.

L'andamento delle quotazioni medie degli immobili compravenduti mostra una tendenza negativa per la città di Isernia (-0,98%) e per le macroaree "Alto Molise" (-1,18%) e "Colline del Volturno" (-0,44%), mentre per le restanti macroaree non si registrano variazioni.

L'esame del numero delle transazioni normalizzate del 2016 rispetto al 2015, relative alla città capoluogo, mostra che per quasi tutte le zone OMI vi è stato un decremento, in particolare per la zona C2 – "Zona di recente sviluppo: San Leucio, Nunziatella Sud, S. Lazzaro, Le piane (parte)" e per la zona B4 – "Zona centrale nuova: C. Garibaldi, V. XXIV Maggio, C. Risorgimento, V. Bellini" con valori rispettivamente del -31,07% e del -16,21%; si conferma lo scarso interesse del mercato per le zone D2 e E4, con notevole riduzione delle transazioni. Unica eccezione è la zona B3 – "Zona centro storico: Corso Marcelli, Via Occidentale, Via Roma" dove vi è stato un incremento del 7%. Il maggior numero di transazioni si è registrato, comunque, nella zona centrale B4 anche se nel 2016 vi è stata una flessione pari al 16,21%.

La provincia – Isernia

Figura 15: Macroaree provinciali di Isernia

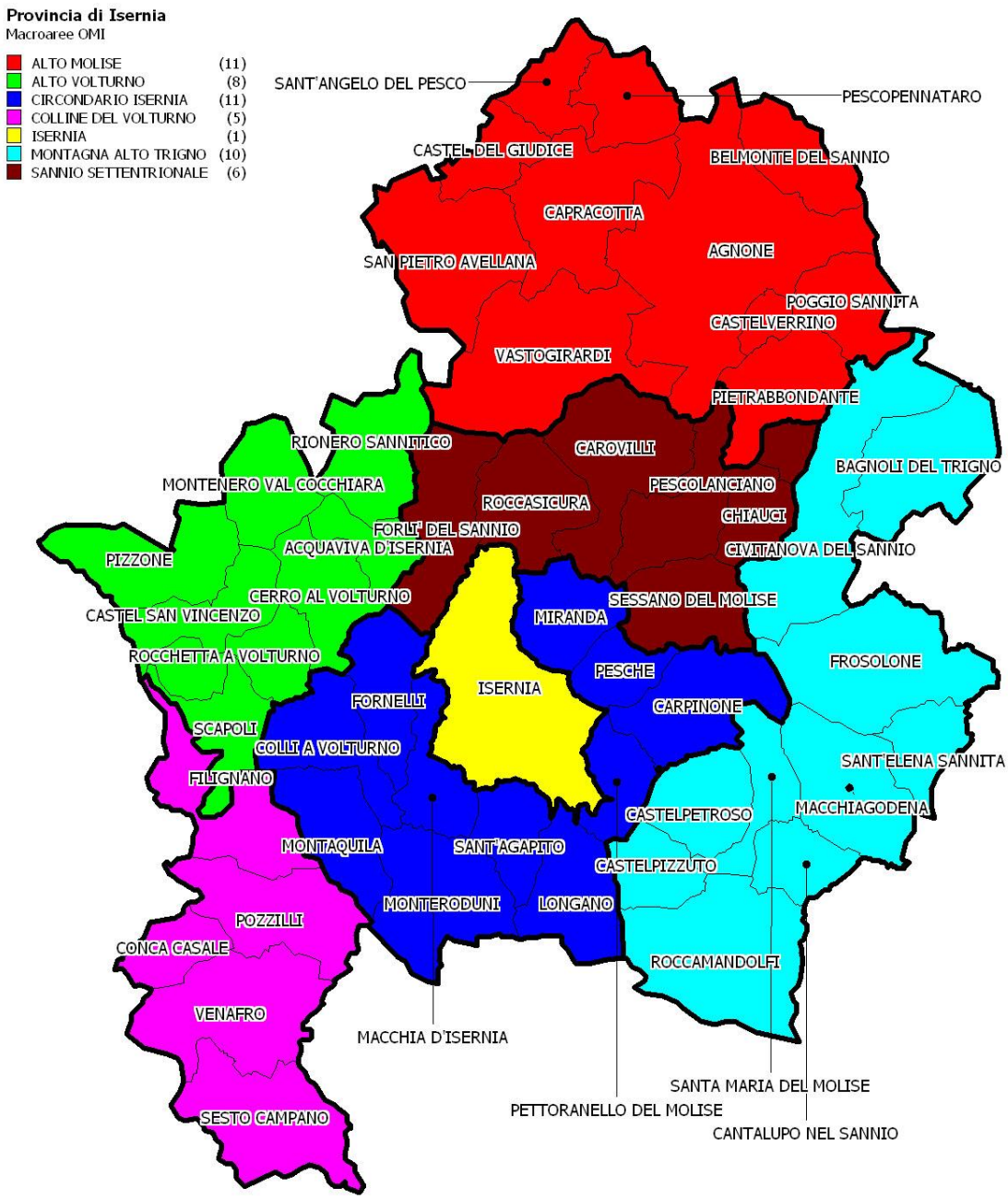


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ALTO MOLISE	82	36,44%	19,01%	0,69%	0,18
ALTO VOLTURNO	22	-37,78%	5,15%	0,35%	-0,21
CIRCONDARIO ISERNIA	50	-17,99%	11,42%	0,45%	-0,10
COLLINE DEL VOLTURNO	90	-3,27%	20,87%	0,87%	-0,03
MONTAGNA ALTO TRIGNO	61	-4,30%	13,97%	0,52%	-0,03
SANNIO SETTENTRIONALE	23	39,76%	5,40%	0,55%	0,16
ISERNIA Comune	**105**	**-18,96%**	**24,18%**	**0,91%**	**-0,22**
ISERNIA Provincia	**433**	**-5,67%**	**100,00%**	**0,65%**	**-0,04**

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

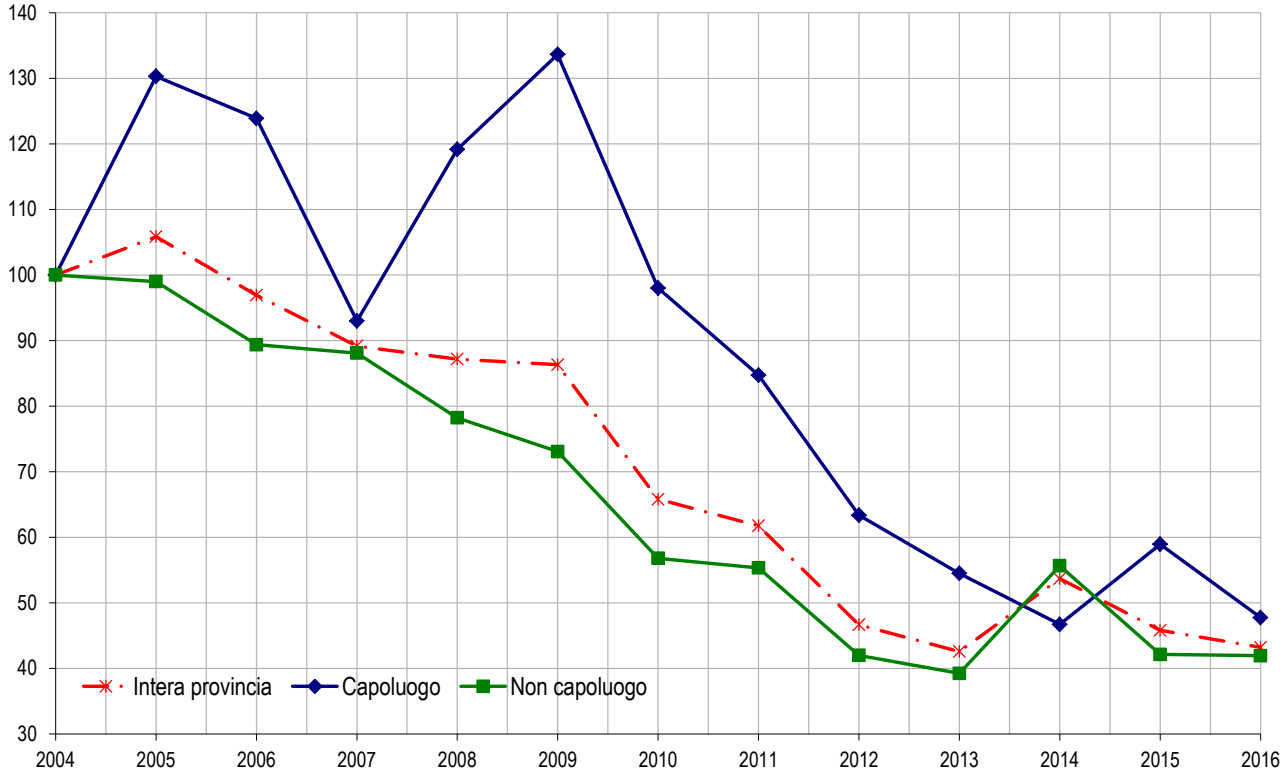


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

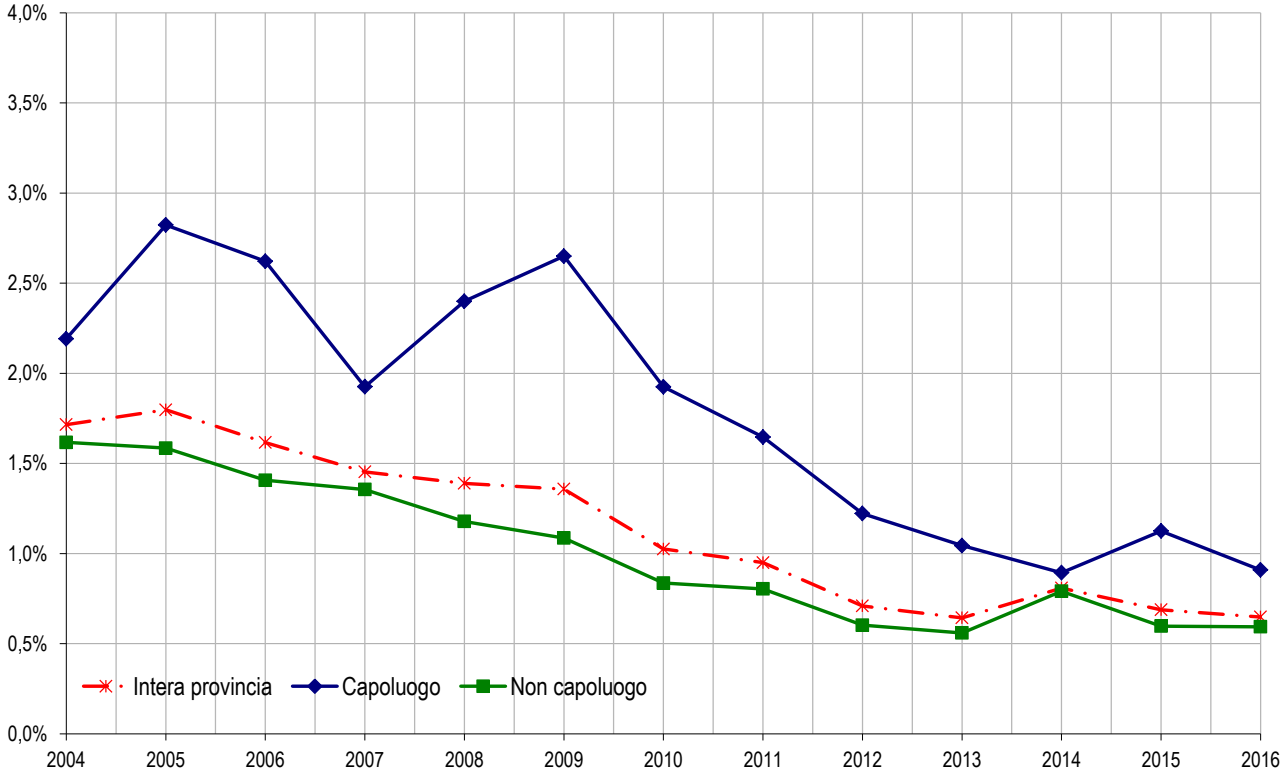
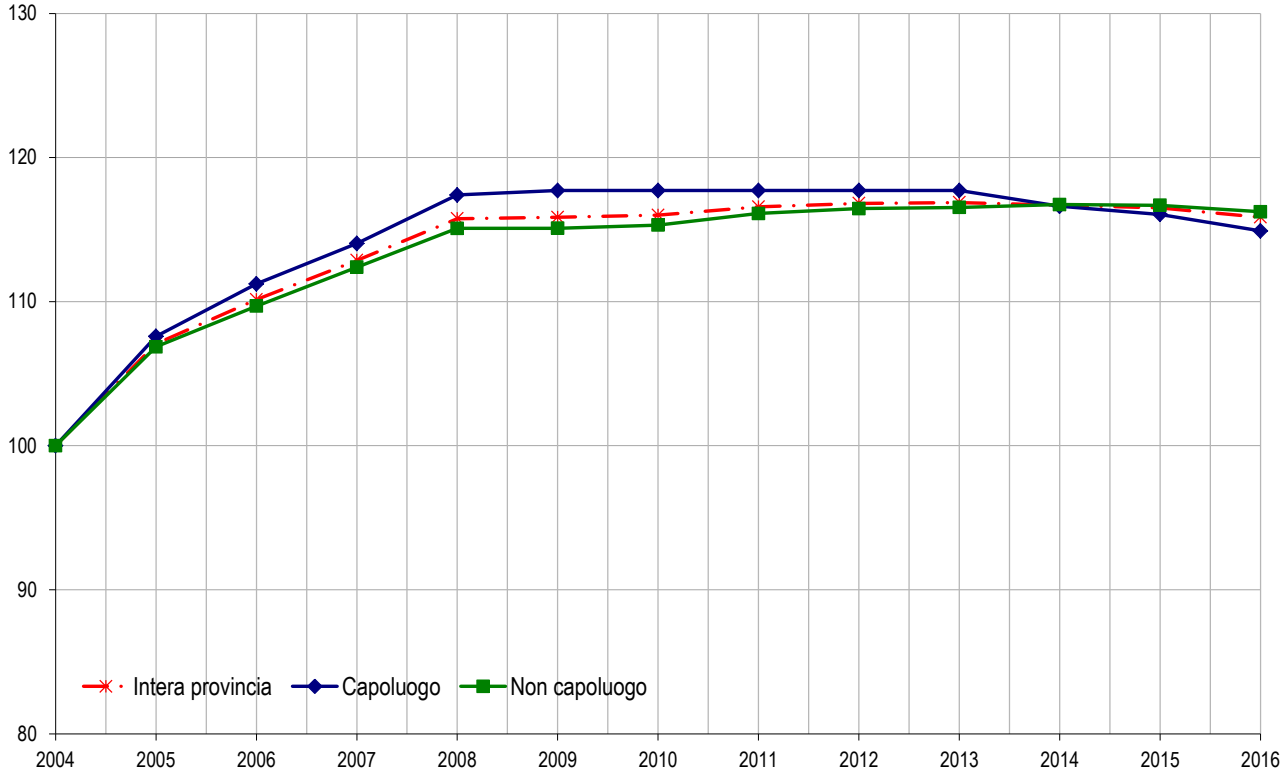


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
ALTO MOLISE	665	-1,18%	116,3
ALTO VOLTURNO	497	0,00%	115,0
CIRCONDARIO ISERNIA	549	0,00%	115,1
COLLINE DEL VOLTURNO	747	-0,44%	119,4
MONTAGNA ALTO TRIGNO	542	0,00%	114,8
SANNIO SETTENTRIONALE	519	0,00%	114,2
ISERNIA Comune	**1.156**	**-0,98%**	**114,9**
ISERNIA Provincia	**697**	**-0,56%**	**115,9**

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Isernia

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	ZONA CENTRO STORICO_ CORSO MARCELLI, VIA OCCIDENTALE, VIA ROMA	19	7,07%	1,33%	906	0,0%
B4	ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI	56	-16,21%	1,08%	1.268	-3,8%
C2	ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)	20	-31,07%	1,16%	1.538	-0,6%
D2	ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)	3	-70,00%	0,22%	1.068	0,0%
E4	FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE	5	-16,67%	0,30%	618	0,0%
nd	nd	0	-	-	nd	nd
R1	AREA MONTANA NORD	0	-	0,00%	nq	nd
R2	ZONA AGRICOLA SUD SUD OVEST	2	-	1,34%	nq	nd
	ISERNIA Comune	**105**	**-18,96%**	**0,91%**	**1.123**	**-2,1%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

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.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

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 un'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.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	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.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	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 €/m^2 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.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.