



**Agenzia del  
Territorio**

**Direzione Centrale**  
Osservatorio Mercato Immobiliare  
e Servizi Estimativi



## **Nota trimestrale**

andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2009

a cura dell' ufficio studi

## Il mercato immobiliare nel III trimestre 2009

### Le compravendite in Italia

Il III trimestre del 2009 è contraddistinto da due aspetti:

- a) da un andamento del numero di compravendite di immobili che riduce ancora la ripidità della caduta; infatti il tasso tendenziale annuo passa dal -18,6% del I trimestre al -12,3% del II trimestre ed infine al -11,3% del III trimestre 2009;
- b) da andamenti che, nel contempo, mostrano una particolare volatilità per segmento funzionale e territoriale; infatti, il settore del "Terziario", che aveva segnato un contenuto -5,4% nel II trimestre 2009 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, crolla a -18,9% nel III trimestre; oppure Milano città che aveva registrato un incremento del numero di abitazioni acquistate nel II trimestre 2009 rispetto, anche in questo caso, al II trimestre 2008 pari a +3,9%, segna adesso, nel III trimestre una drastica caduta pari a -14,1%; Roma città, al contrario, passa negli stessi periodi da un tasso tendenziale annuo del -9% al +1,6%.

Il III trimestre del 2009 con 290.221 NTN complessivi continua quindi, da un lato, a mostrare un andamento negativo con un calo delle compravendite più contenuto rispetto al trimestre precedente. Dall'altro lato si accentua una volatilità che riflette, probabilmente, una oggettiva incertezza del mercato dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra segnali di ripresa e perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione.

L'andamento negativo del III trimestre riguarda tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata i settori terziario, commerciale e produttivo.

Il settore residenziale con 132.761 NTN mostra un calo del 11% in linea con l'andamento complessivo, mentre i settori del terziario (3.055 NTN), del commerciale (7.659 NTN) e del produttivo (2.670 NTN) risultano in calo maggiore, tra il 17% ed il 19%. In particolare, il terziario, come si è già detto, dopo aver registrato nel II trimestre il tasso di decremento più contenuto (era del -5,4%), è quello maggiormente in crisi, con un tasso tendenziale del -18,9%. Gli immobili classificati alla voce "Pertinenze (101.685 NTN) tra cui sono conteggiati i magazzini ed i box-posti auto, si riducono del 11,3% in linea con il residenziale cui sono in gran parte collegate.

Le rimanenti tipologie immobiliari conteggiate in 'Altro' (42.390 NTN) si riducono mediamente del 9,9%.

Considerando l'andamento complessivo dei primi tre trimestri 2009, la contrazione media, relativamente all'analogo periodo 2008, risulta del 14,1%, con il dato più negativo per il settore produttivo, con un tasso del -23,9%.

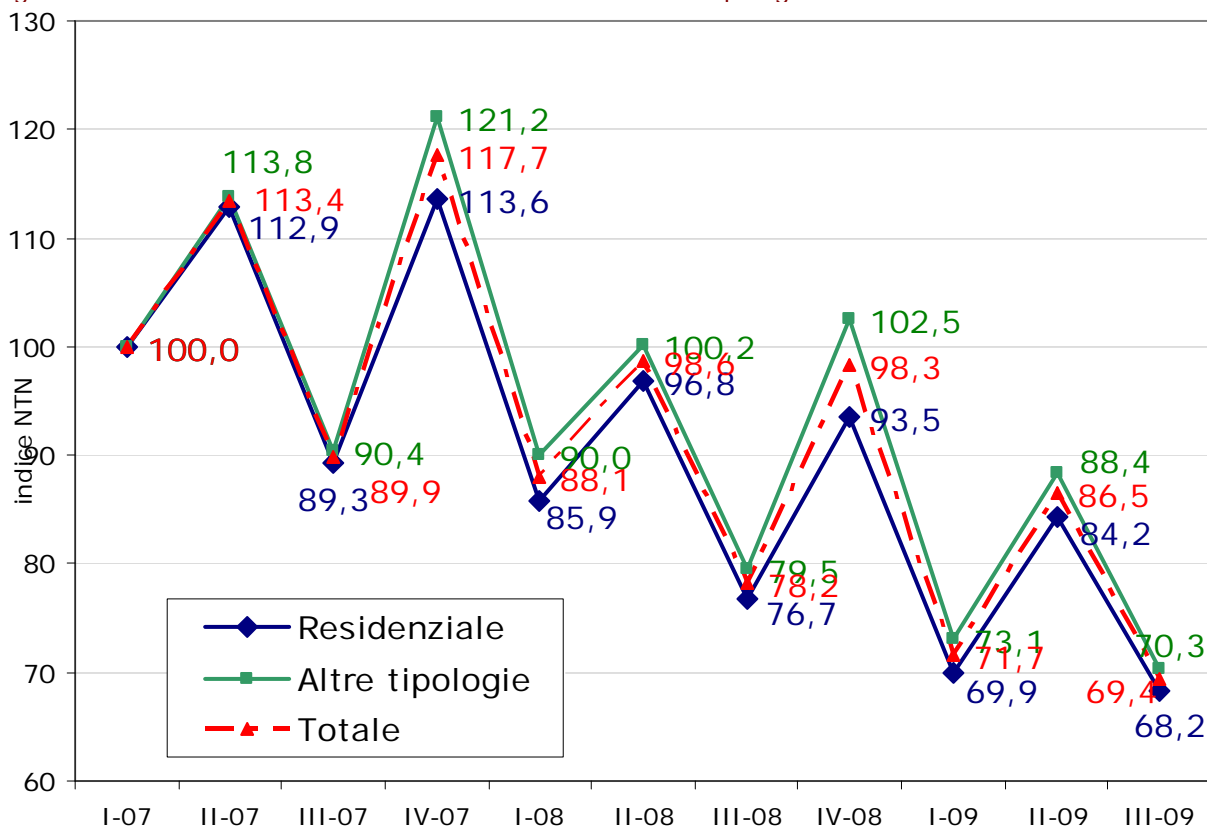
L'andamento dell'indice trimestrale del NTN, **Figura 1**, mostra, oltre alla forte stagionalità, un *trend* nettamente in calo nel 2008 ed un I trimestre 2009 che accentua l'andamento negativo, leggermente mitigato nel II e nel III trimestre 2009, portando le compravendite di questo periodo ad una contrazione del 23% circa rispetto al volume di compravendite registrato nel III trimestre 2007.

Tabella 1: andamento trimestrale I-III trim 2009 + var% trimestrale sui rispettivi trimestri 2008

Settori	I trim 09	II trim 09	III trim 09	var% I trim 08/ I trim 09	var% II trim 08/ II trim 09	Var% III trim 08/ III trim 09
Residenziale	136.094	163.894	132.761	-18,5%	-12,9%	-11,0%
Terziario	3.455	4.347	3.055	-20,4%	-5,4%	-18,9%
Commerciale	8.730	10.209	7.659	-23,8%	-14,5%	-17,7%
Produttivo	2.529	3.170	2.670	-33,4%	-20,3%	-17,1%
Pertinenze	108.147	129.874	101.685	-16,8%	-10,9%	-11,3%
Altro	40.889	50.350	42.390	-21,2%	-13,4%	-9,9%
<b>Totale</b>	<b>299.845</b>	<b>361.844</b>	<b>290.221</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-11,3%</b>

Gli andamenti, peraltro, mostrano una forte stagionalità del mercato immobiliare, con maggior volume di compravendite nel II e nel IV trimestre.

Figura 1: indice trimestrale NTN settore residenziale- altre tipologie e totale



## Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Tabella 2) per macro-aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, si nota che nel III trimestre 2009 il calo di compravendite del settore è decisamente maggiore nel Nord (-14,7%), più contenuto nel Centro (-8,2%) e, soprattutto, nel Sud (-6,6%), mentre nel trimestre precedente il calo maggiore si era manifestato nelle regioni del Centro. Si assiste quindi ad una lieve recrudescenza della riduzione delle compravendite al Nord e al Sud ed un deciso miglioramento al Centro.

Nelle ultime note trimestrali, si era evidenziato, inoltre, che la contrazione del mercato residenziale risultava più marcata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori.

Tale tendenza risulta confermata anche nel III trimestre 2009, ma il divario tra i due andamenti risulta attenuato. Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce mediamente del 9,9% (peggiorando leggermente il calo del 8,9% relativo al II trimestre 09), con un massimo per le città del Nord del -13,1%, nei comuni minori la contrazione del mercato si attesta sul -11,5% mediamente (era del -14,6% circa nel trimestre precedente), con punte maggiori sempre nel Nord (-15,3% circa).

Tale dinamica, pertanto, continua ad evidenziare un recupero della quota di mercato dei capoluoghi (in particolare per quelli del Centro-Nord) sul totale provinciale.

Considerando nel loro insieme i tre trimestri 2009 e confrontandoli con il corrispondente periodo del 2008, si nota un calo medio del 14,2% del settore residenziale: gli andamenti peggiori si registrano nelle regioni del Nord, -16%, mentre la contrazione è più contenuta nel Sud, -11,7% ed intermedia per le regioni del Centro, -13,4%. La **Tabella 3** riassume i dati relativi al tasso tendenziale annuo per trimestre del settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi a partire dal I trimestre 2008, dando una chiara indicazione sull'andamento fortemente negativo del mercato nel 2008 e 2009 (soprattutto nel IV trimestre 2008 e nel I trimestre 2009) e segnala il rallentamento del calo di compravendite nel II e nel III trimestre 2009 in particolare per il Centro-Sud. Il tasso medio del periodo in esame, conferma che l'andamento del settore residenziale è maggiormente penalizzato nelle regioni del Nord, -16,3%, mentre si riduce leggermente per le regioni del Centro, -15%, e risulta meno negativo per il Sud, -11,6%.

L'andamento degli indici del NTN (**Figura 2**) conferma il forte calo registratosi nel biennio esaminato con una contrazione del volume di compravendite mediamente del 23,6% circa per i capoluoghi e del 25,5% circa per i comuni minori rispetto al III trimestre 2007.

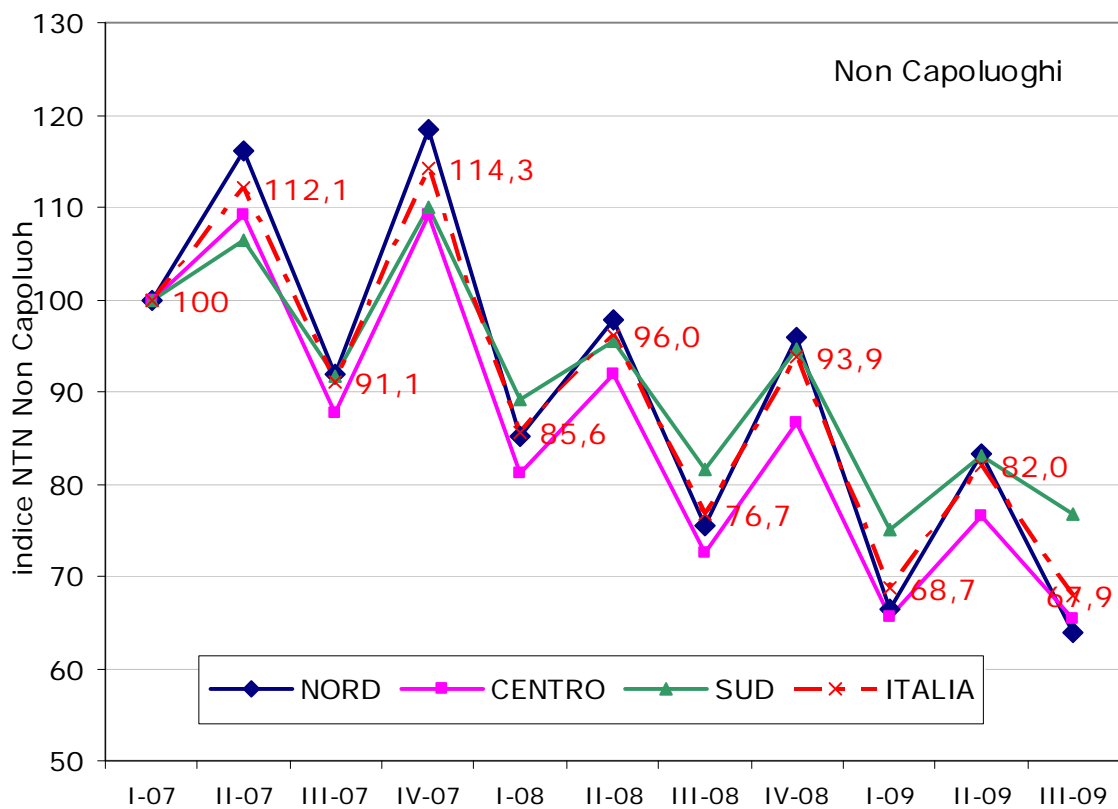
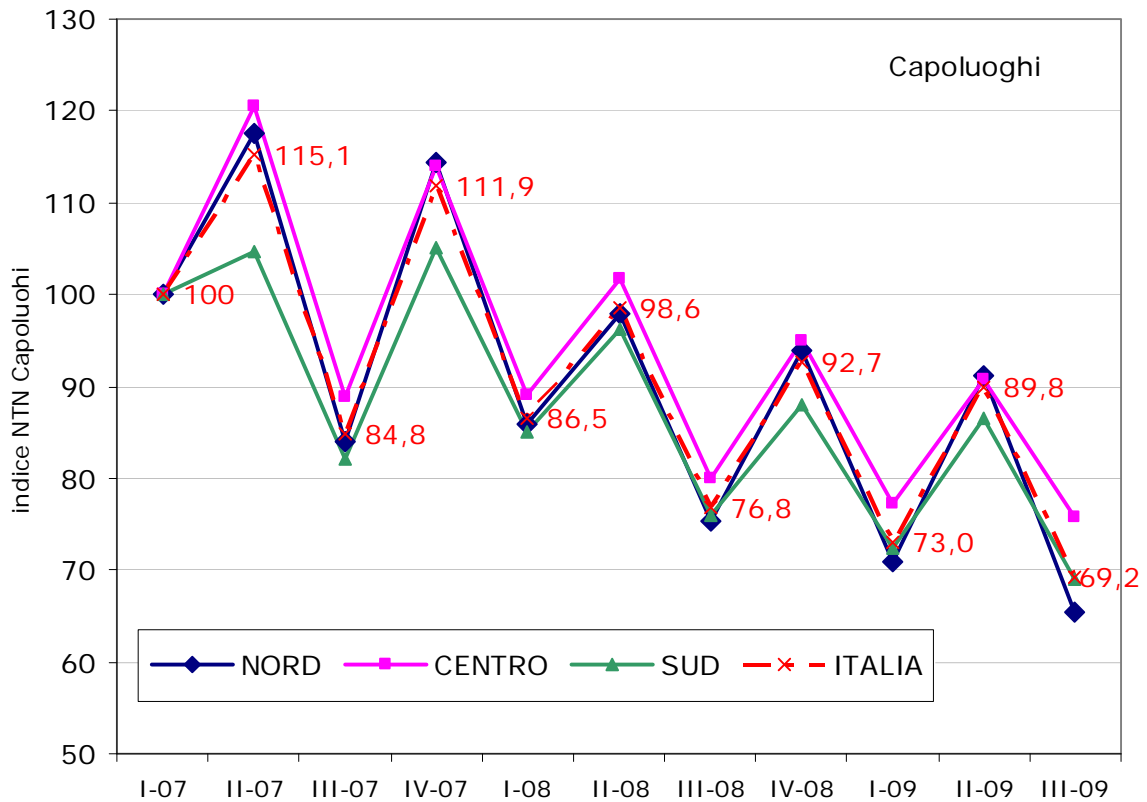
Tabella 2: NTN residenziale trimestrale I-III 2009 per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi + var % rispetto ai trimestri 2008

NTN residenziale		I trim 09	II trim 09	III trim 09	var% I trim 08/09	var% II trim 08/09	var% III trim 08/09
NORD	Capoluoghi	18.695	24.040	17.279	-17,5%	-7,0%	-13,1%
	Non capoluoghi	49.372	61.869	47.489	-21,9%	-14,8%	-15,3%
	<b>Totale</b>	<b>68.067</b>	<b>85.910</b>	<b>64.768</b>	<b>-20,8%</b>	<b>-12,7%</b>	<b>-14,7%</b>
	quota cap/tot prov	27,5%	28,0%	26,7%	1,1%	1,7%	1,4%
CENTRO	Capoluoghi	11.756	13.807	11.532	-13,2%	-10,9%	-5,4%
	Non capoluoghi	16.569	19.339	16.519	-19,3%	-16,8%	-10,1%
	<b>Totale</b>	<b>28.325</b>	<b>33.146</b>	<b>28.051</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-8,2%</b>
	quota cap/tot prov	41,5%	41,7%	41,1%	1,8%	1,7%	1,7%
SUD	Capoluoghi	9.906	11.841	9.440	-15,0%	-10,2%	-9,2%
	Non capoluoghi	29.796	32.996	30.502	-15,9%	-13,0%	-5,8%
	<b>Totale</b>	<b>39.702</b>	<b>44.837</b>	<b>39.942</b>	<b>-15,7%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-6,6%</b>
	quota cap/tot prov	25,0%	26,4%	23,6%	0,2%	0,6%	0,4%
Italia	Capoluoghi	40.358	49.689	38.250	-15,7%	-8,9%	-9,9%
	Non capoluoghi	95.736	114.205	94.511	-19,7%	-14,6%	-11,5%
	<b>Totale</b>	<b>136.094</b>	<b>163.894</b>	<b>132.761</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-11,0%</b>
	quota cap/tot prov	29,7%	30,3%	28,8%	1,0%	1,4%	1,2%

Tabella 3: tasso tendenziale annuo per trimestre ( trim/trim anno precedente)

	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	I trim 09	II trim 09	III trim 09	tasso medio
NORD	-14,6%	-16,1%	-16,1%	-18,7%	-20,8%	-12,7%	-14,7%	-16,3%
CENTRO	-15,9%	-15,7%	-14,4%	-19,2%	-16,9%	-14,4%	-8,2%	-15,0%
SUD	-11,8%	-9,6%	-10,2%	-14,5%	-15,7%	-12,3%	-6,6%	-11,6%
<b>Italia</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-17,7%</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-14,7%</b>

Figura 2: indice NTN trimestrale capoluoghi e non capoluoghi per area geografica



## Il settore residenziale: le compravendite nelle metropoli

Nel mercato residenziale delle principali città e delle rispettive province (Tabella 4) si accentua la differenza di decremento delle compravendite tra città (-6,6%) ed i comuni minori (-12,9%), come già evidenziato nella nota trimestrale del II trimestre 2009. Anche in questo caso, si nota un leggero peggioramento del tasso tendenziale delle città (era pari a -5,7% nel trimestre precedente) ed un lieve miglioramento del tasso dei comuni delle province (pari a -13,9 nel II trimestre 2009).

Se nel II trimestre 2009 si erano notati andamenti positivi per due città: Milano, +3,9% e, soprattutto, Bologna, + 9,8% (rispetto al II trimestre 2008), nel III trimestre 2009, invece, l'andamento di queste due città torna negativo: in particolare per Milano, -14,1%, mentre per Bologna il tasso si ferma a -4,2%.

In quest'ultimo trimestre risaltano, viceversa, gli andamenti positivi di Roma, +1,6%, e di Genova, +2%.

Tra le altre città, Firenze è quella con la contrazione maggiore, -27%, Torino continua ad evidenziare un calo sostenuto, -13,5%, analogo a quello dei trimestri precedenti, mentre Napoli e Palermo segnano un calo minore, intorno al 3-4%.

Per quanto riguarda le rispettive province, quella maggiormente penalizzata risulta quella di Milano, -21,5%, mentre è quella di Roma che segna il calo minore, -3%. Forti diminuzioni si hanno anche nei comuni delle province di Firenze (-15,9%) e di Bologna (-15,2%), nonché in quella di Torino che perde il 10,5%. Contrazioni inferiori si registrano per le province di Genova (-6,9%), Napoli (-4,7%) e Palermo (-4,8%).

Tabella 4: NTN settore residenziale I - III trim 09 principali città e relative province + var% trim 08-09

Città	I trim 09	II trim 09	III trim 09	var% I trim 08/09	var% II trim 08/09	var% III trim 08/09
ROMA	6.540	7.824	6.465	-11,5%	-9,0%	1,6%
MILANO	3.888	5.277	3.311	-20,2%	3,9%	-14,1%
TORINO	2.643	3.049	2.444	-13,6%	-15,5%	-13,5%
GENOVA	1.468	1.680	1.487	-4,2%	-9,6%	2,0%
NAPOLI	1.408	1.839	1.286	-12,5%	-1,2%	-3,9%
PALERMO	1.213	1.427	1.113	-19,3%	-6,1%	-3,4%
BOLOGNA	967	1.441	986	-12,7%	9,8%	-4,2%
FIRENZE	892	1.154	928	-11,3%	-9,1%	-27,0%
<b>Totale</b>	<b>19.020</b>	<b>23.692</b>	<b>18.020</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-6,6%</b>

Resto Provincia	I trim 09	II trim 09	III trim 09	var% I trim 08/09	var% II trim 08/09	var% III trim 08/09
ROMA	3.934	4.494	3.816	-15,2%	-15,4%	-3,0%
MILANO	7.764	9.765	6.461	-21,8%	-14,1%	-21,9%
TORINO	3.630	4.560	3.729	-21,0%	-17,9%	-10,5%
GENOVA	681	844	746	-18,1%	-11,8%	-6,9%
NAPOLI	2.550	2.876	2.231	-13,7%	-8,4%	-4,7%
PALERMO	1.161	1.289	1.203	-21,6%	-21,5%	-4,8%
BOLOGNA	1.680	2.317	1.478	-22,0%	-4,3%	-15,2%
FIRENZE	1.335	1.630	1.204	-11,2%	-13,1%	-15,9%
<b>Totale</b>	<b>22.735</b>	<b>27.774</b>	<b>20.868</b>	<b>-19,1%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-12,9%</b>

I grafici della Figura 3 rappresentano gli andamenti degli indici trimestrali del NTN per ogni città e relativa provincia a partire dal I trimestre 2007.

Nel periodo in esame, il mercato delle abitazioni ha, complessivamente, un andamento meno negativo nelle città rispetto alle relative province, con l' unica

eccezione di Torino. Rispetto al III trimestre 2007 il calo medio è pari a -22%, con punte particolarmente negative per le città di Torino, -22,9%, e di Milano, -24,9% e per i comuni delle province di Bologna, -38% e di Milano, -33,2%.

Figura 3: indice trimestrale NTN residenziale principali città e relative province





## Settori non residenziali: andamenti nazionali

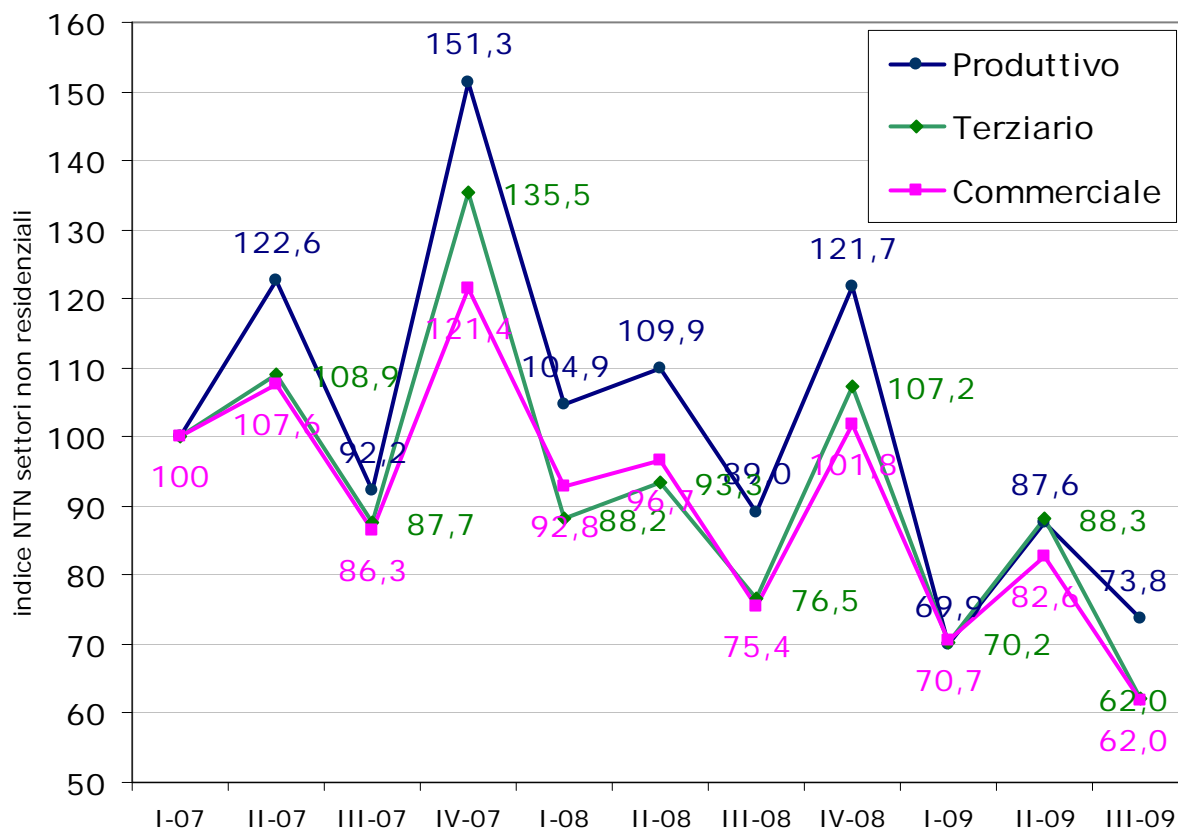
Per i settori non residenziali, la crisi del mercato immobiliare mostra una intensità maggiore. La **Figura 4**, mostra un calo di compravendite intorno al 30% rispetto al I trimestre 2007.

Se nel secondo trimestre 2009 gli andamenti sono meno negativi, come già notato per il settore residenziale, nel terzo trimestre 2009 gli andamenti tornano a mostrare decrementi decisi (contrariamente a quanto rilevato per il residenziale): il settore maggiormente penalizzato è il terziario, che, invece, era stato quello meno negativo nel trimestre precedente.

Per tutti i settori si nota che, nel periodo esaminato, il trimestre con maggior volume di compravendite è stato il IV del 2007.

Se si considera, inoltre, l'andamento dei settori non residenziali nei primi tre trimestri 2009 nel loro insieme, si nota un calo medio pari a -14,6% per il terziario (simile a quello del settore residenziale), mentre il settore commerciale diminuisce del 18,7% (leggermente superiore nel Nord, -21,7% ed inferiore nel Sud, -12% circa) ed, infine il settore produttivo risulta in calo del 24% circa, rispetto all'analogo periodo del 2008.

Figura 4: indice trimestrale del NTN per settore



## Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali

Il settore terziario, ovvero gli uffici più gli istituti di credito, risulta mediamente in calo già a partire dal 2006, con un decremento che, come per tutti i settori, si è ampliato nel corso del 2008 e nel I trimestre 2009.

Se nel II trimestre 2009 il calo di compravendite (mediamente pari al -5,4% rispetto al II trimestre 08) si era ridotto rispetto ai decisi decrementi dei trimestri precedenti, nel III trimestre si ritorna a tassi fortemente negativi nel Centro (-21,7%) e, soprattutto, nel Nord (-25,9%).

Nel Sud si assiste, in completa controtendenza, ad una ripresa del NTN, pari al +8,6%, confermando l'andamento positivo già riscontrato nel II trimestre 2009.

L'indice trimestrale dal I trimestre 2007, **Figura 6**, mostra andamenti simili per le macro aree fino al I trimestre 2009, mentre il II ed il III trimestre 2009 evidenziano una differenziazione del *trend*, con il Sud in ripresa ed il Centro – Nord in forte perdita.

Per le principali province, **Figura 7**, si notano andamenti molto diversi: il mercato del settore terziario subisce i decrementi maggiori nella provincia di Milano, -35% circa, ed in quella di Firenze, -31%, mentre, d'altra parte, si notano incrementi di compravendite nelle province di Genova (+29%), di Bologna (+18% circa) e di Torino (+3,2%). Contrazione più contenute del settore per le province di Roma, Napoli e Palermo. E' opportuno segnalare che trattandosi di numeri non molto elevati una piccola differenza in termini assoluti, comporta una variazione relativa consistente. Se si considerano i tre trimestri 2009 nel loro insieme si nota un calo medio intorno al 19,5% con punte più negative (superiori al -20%) per le province di Napoli, Firenze, Milano, Torino e Genova, mentre il mercato degli uffici diminuisce meno nella provincia di Bologna, -2,7%.

Figura 5: NTN trimestrali settore terziario per area geografica I trim 08 III trim 09+ var % III trim 08-III trim 09

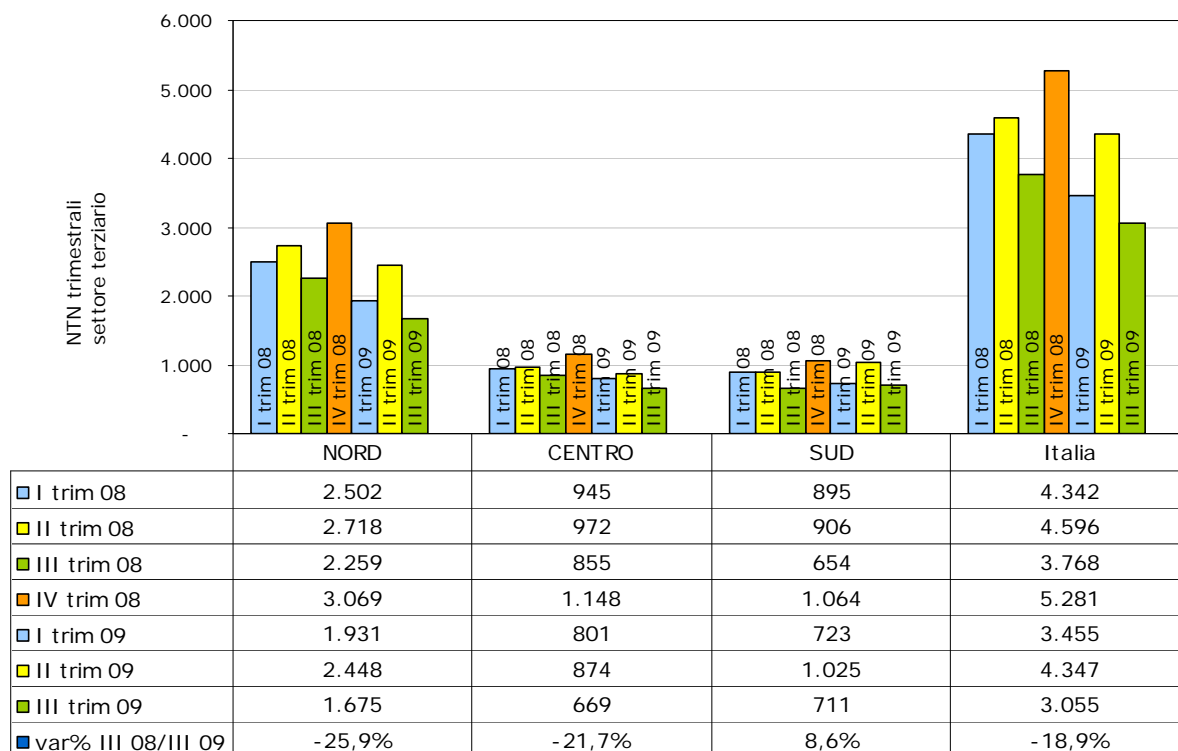


Figura 6: n° indice trimestrale NTN settore terziario I 2007-III 09 per aree geografiche

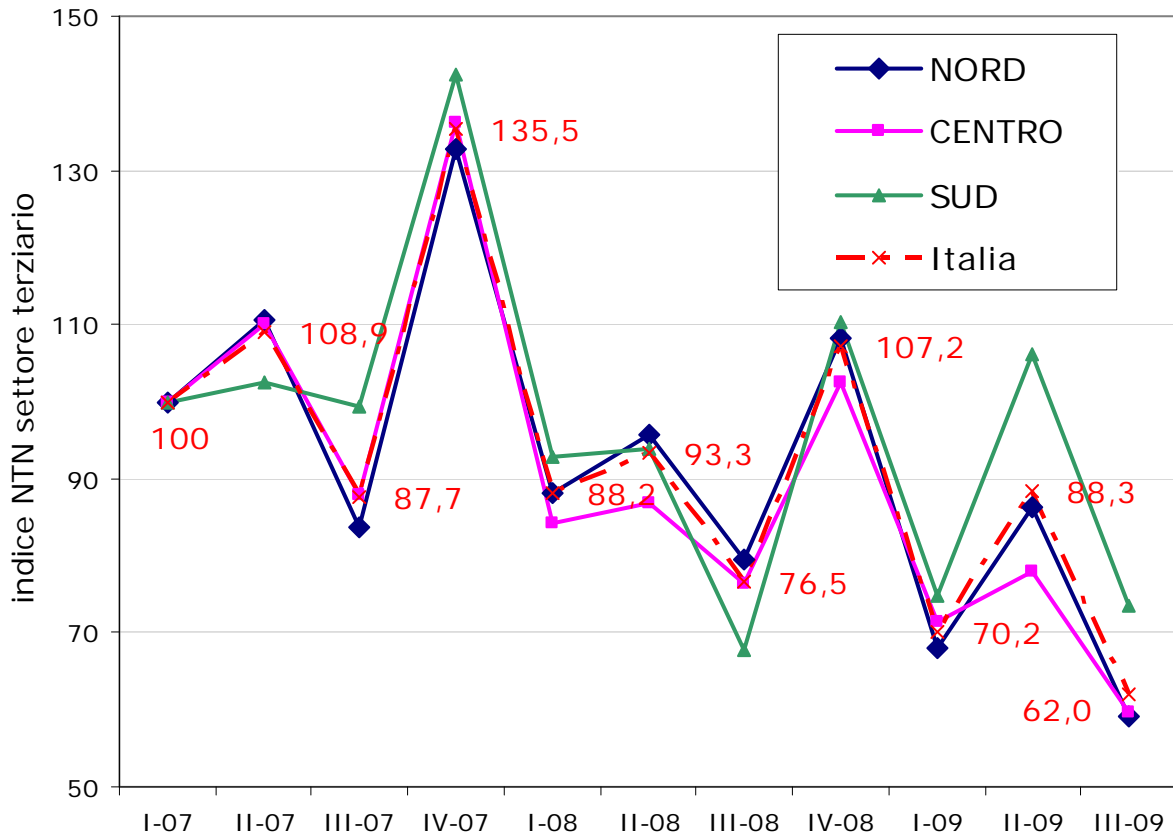
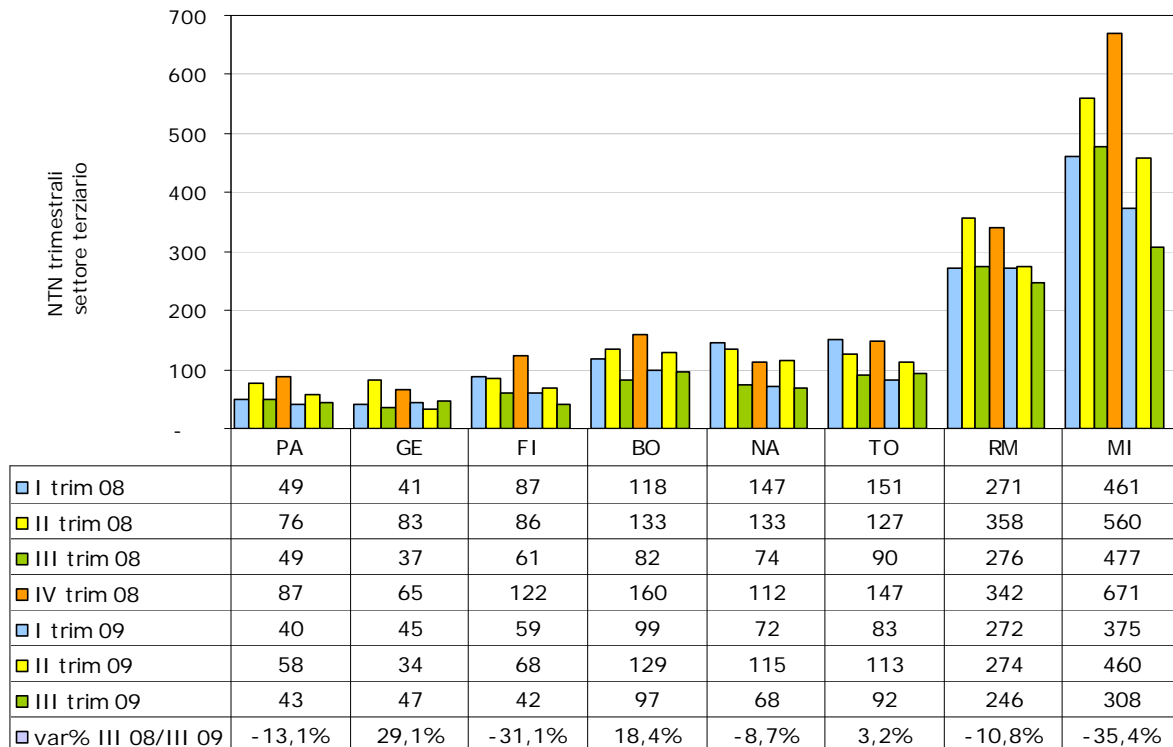


Figura 7: NTN trimestrali settore terziario principali province I trim 08 III trim 09+ var % III trim 09-III trim 08



## Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori, fabbricati commerciali ed alberghi) conferma il *trend* negativo già evidenziato a partire dal 2006, con un netto peggioramento nel corso del 2008 che continua anche nel 2009.

Anche per questo settore il secondo trimestre 2009 aveva segnato un leggero contenimento del decremento che, invece, torna a peggiorare nel III trimestre 2009, con un tasso medio del -17,7%. Come per gli altri settori, inoltre, la situazione contingente risulta peggiore nel Nord, -25,3%, e meno pesante nel Sud, -7,4%. Nel Centro il tasso tendenziale risulta intermedio e pari a -12,8%.

Per questo settore il calo del III trimestre 2009 rispetto all'analogo periodo del 2007 si aggira intorno al 28%, come si evince dall'andamento dell'indice in [Figura 16](#).

Le principali province, [Figura 10](#), risultano tutte in calo più o meno importante nel III trimestre 2009, come già rilevato nel trimestre precedente.

Sensibilmente in calo risultano le province di Bologna (-37%) e di Milano (-30% circa). Le province di Genova e di Bologna si attestano su una contrazione del 15% circa, mentre vanno meno peggio le province di Torino (-12,7%) e di Milano (-11,2%). Considerando i tre trimestri 2009 complessivamente, il calo medio risulta pari a -19% circa, con punte più negative per le province di Genova, Bologna e Firenze (-28% circa) ed inferiori per Napoli (-2,3%).

Figura 8: NTN trimestrali settore commerciale per area geografica I trim-08 III trim-09+ var % II trim 08-II trim 09

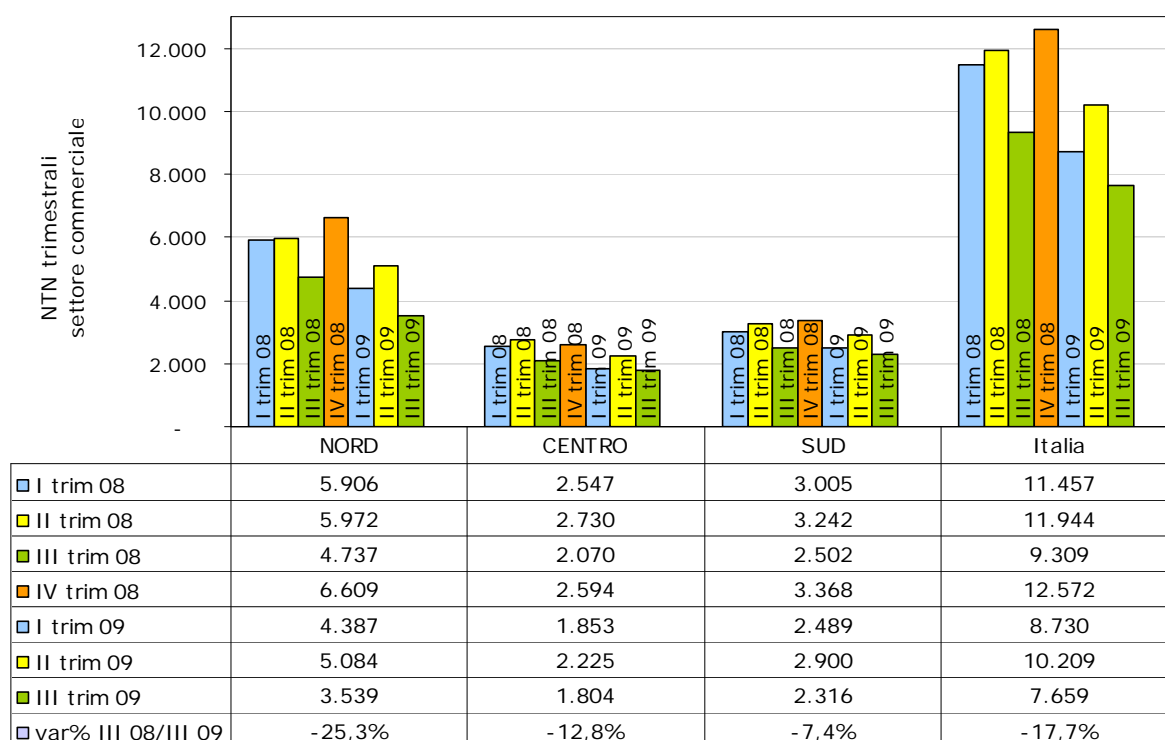


Figura 9: n° indice trimestrale NTN settore commerciale I 2007-III 09 per aree geografiche

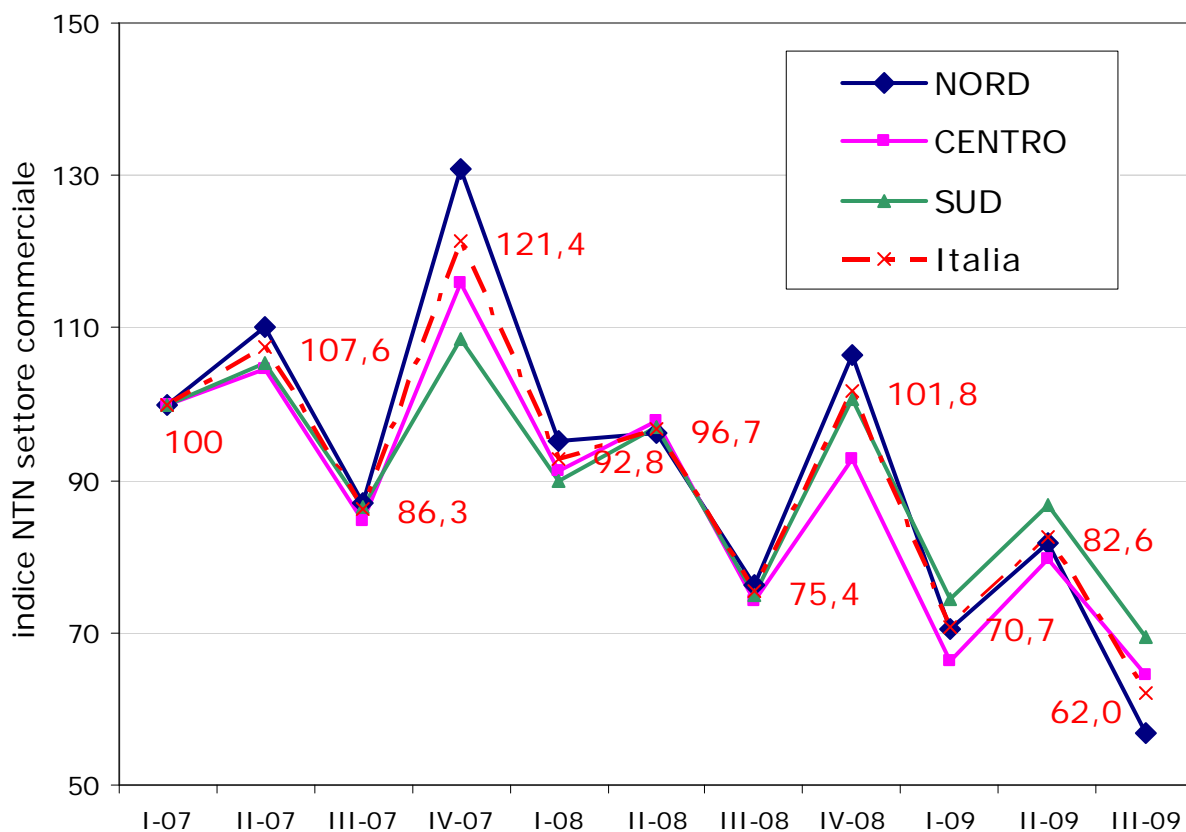
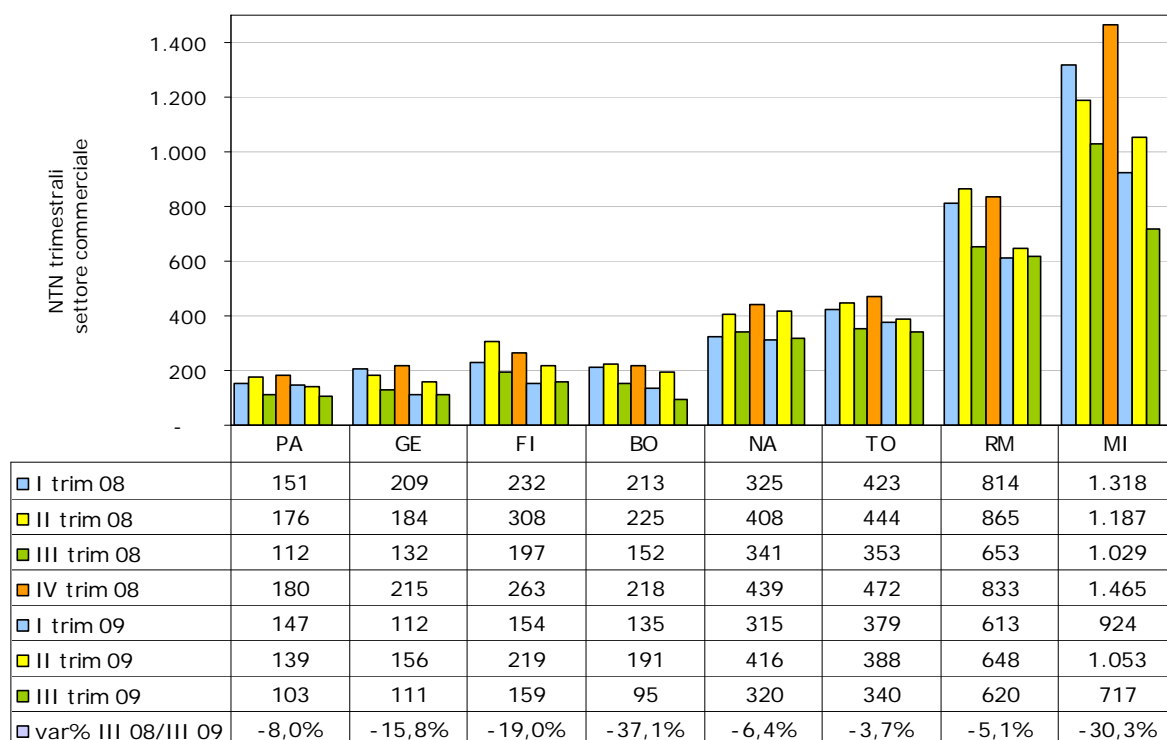


Figura 10: NTN trimestrali settore commerciale principali province I trim-08 III trim-09+ var % III trim-08-III trim I 09



## **Il settore produttivo: andamenti nazionali e territoriali**

Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie), che nel quinquennio 2004-08 aveva mostrato una miglior tenuta di mercato, e che aveva concluso il 2008 con il decremento inferiore, nel 2009 è, invece, quello che subisce la maggior contrazione del volume di compravendite, evidenziando la maggior 'sofferenza' di questo settore.

Come già osservato nella nota trimestrale precedente, ciò è da porre in stretta relazione con la crisi che ha investito il settore industriale, che si è riversata anche sul relativo mercato immobiliare.

Il tasso tendenziale del III trimestre 2009, pari a -17,1%, permane elevato anche se leggermente migliore del tasso registrato nel trimestre precedente, -20,3%.

Inoltre, come per gli altri settori, è sempre nel Nord (dove si concentrano il 67% delle compravendite) che si registra il tasso tendenziale peggiore, pari a -22,4%, mentre sia nelle regioni del Centro (-5,2%) sia per quelle del Sud (-2,2%) il calo risulta decisamente più contenuto.

L'andamento dell'indice trimestrale, **Figura 12**, segnala la miglior tenuta del settore produttivo nel 2008 (relativamente agli altri settori) ed il peggioramento degli ultimi trimestri che porta questo settore ad un calo medio intorno al 20% rispetto al III trimestre 2007, con il massimo decremento per il Nord, -24%.

Tra le principali province (**Figura 13**), è quella di Milano che continua a detenere il primato di compravendite, anche se in netto calo già dal 2007, e con un mercato in piena caduta nel 2009: -36,3% nel III trimestre 2009 che segue al -20,2% del II trimestre ed al -32,2% del I trimestre. Sorprende, invece, il dato decisamente positivo di tre province: Roma (+93%), Firenze (+152%) e Bologna (+43%). Trattandosi di poche NTN è bene tener presente che piccole variazioni in termini assoluti portano ad ampie variazioni percentuali.

Considerando i primi tre trimestri 2009 nel loro insieme, si nota che il calo medio delle principali province si attesta sul -24,5% rispetto all'analogo periodo 2008, con forti decrementi (superiori al - 25%) per le province di Milano, Torino, Palermo e Napoli e più contenuti per le province di Genova, Firenze e Bologna.

L'unica provincia in controtendenza è quella di Roma, con un piccolo incremento pari a + 0,8%.

Figura 11: NTN trimestrali settore produttivo per area geografica I trim-08 III trim-09+ var% III trim-08-III trim 09

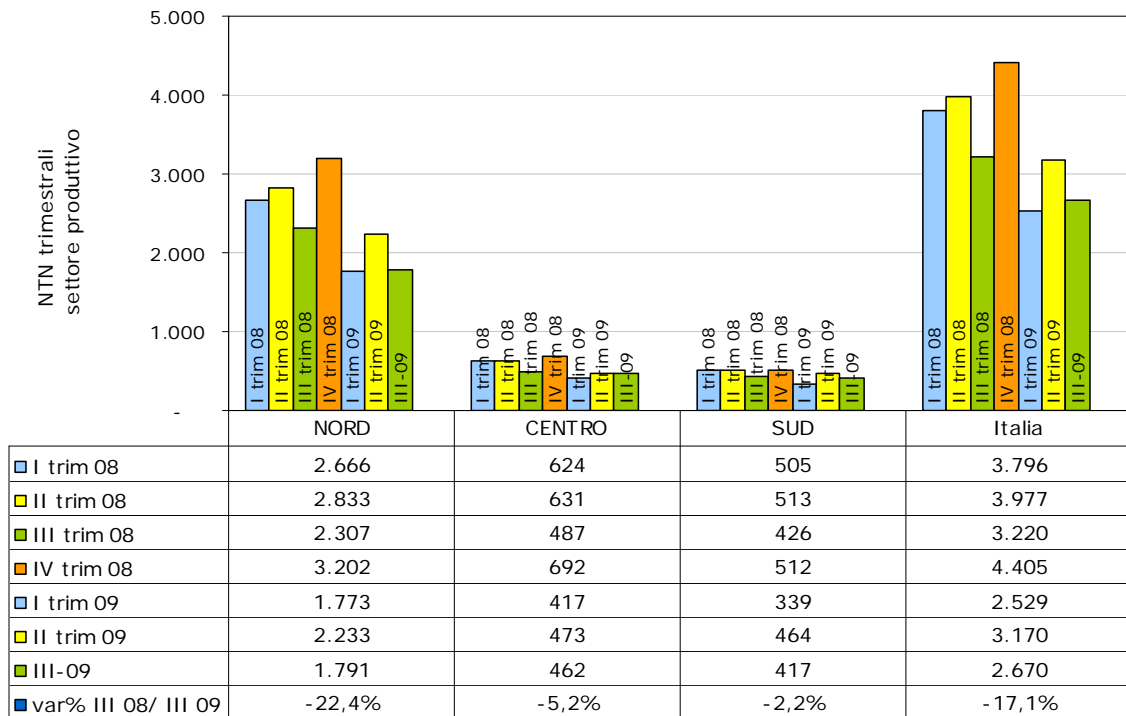


Figura 12: n° indice trimestrale NTN settore produttivo I 2007-III 09 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

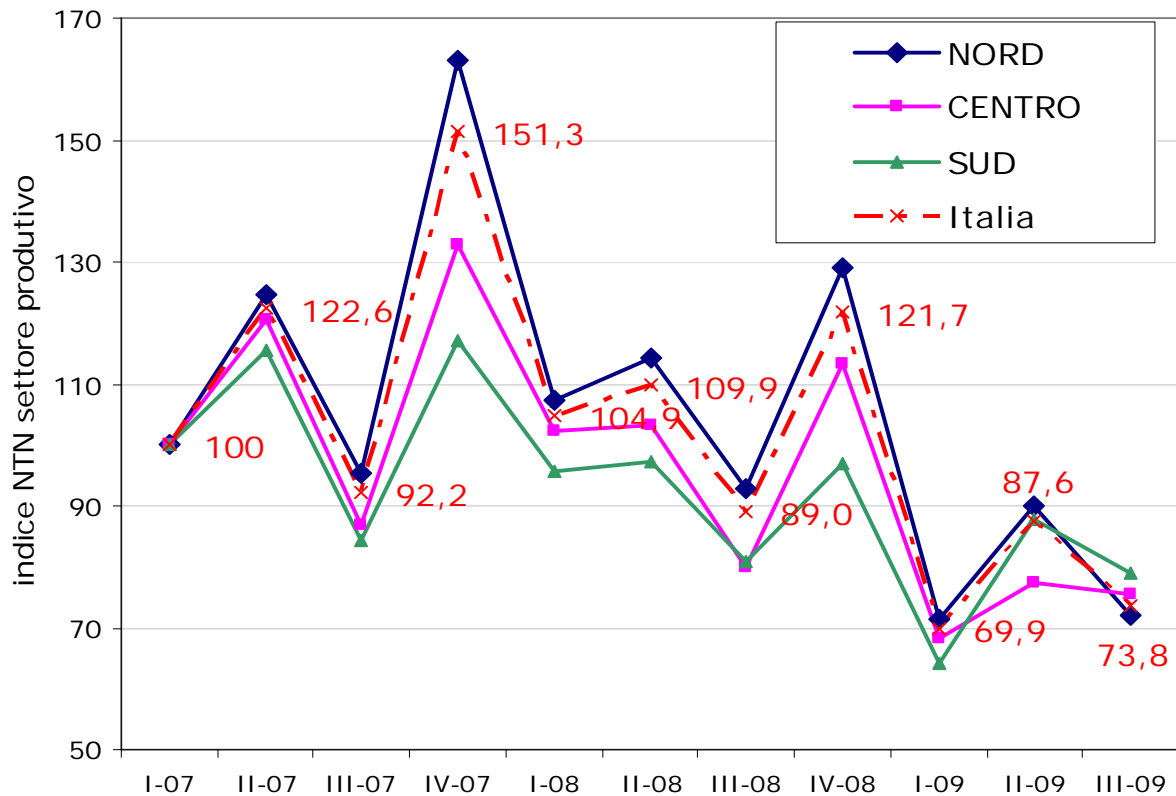
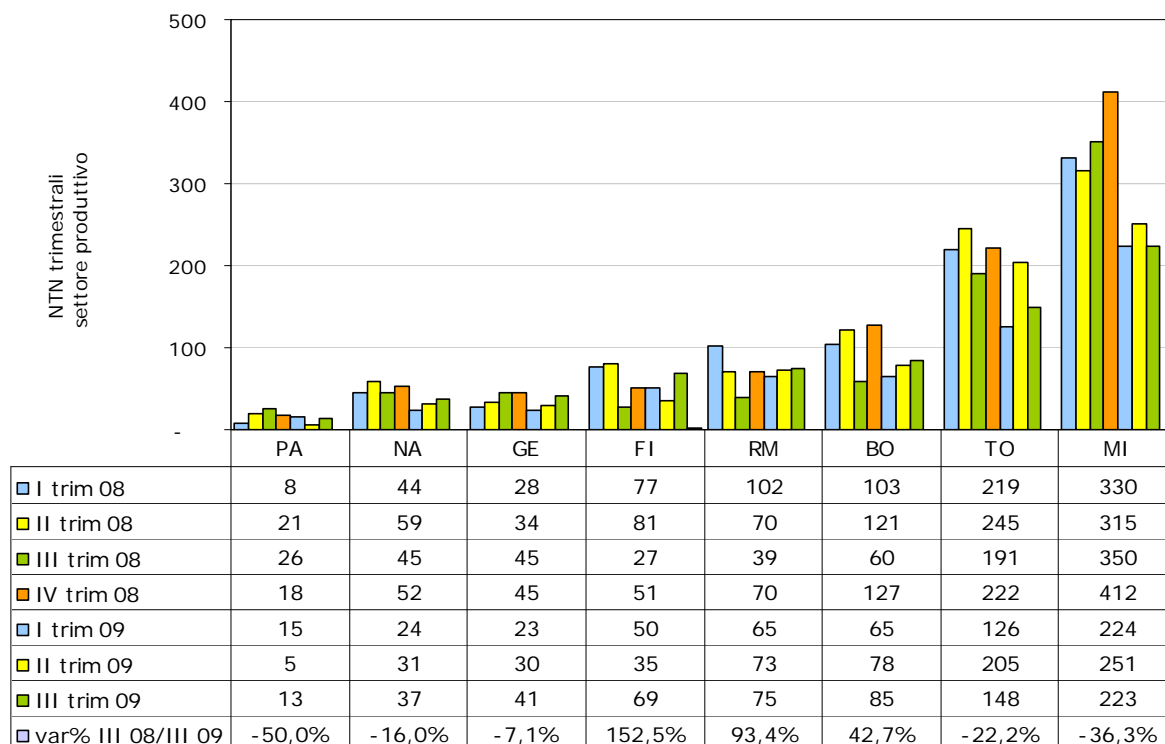


Figura 13: NTN trimestrali settore produttivo principali province + var % III trim-08-III trim 09





## Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

**Banche dati Catastali:** per ciò che concerne le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e dalle dichiarazioni Docfa per i dati sulle Nuove Costruzioni.

**Banche dati Uffici di pubblicità immobiliare** (ex Conservatorie): per quanto concerne le compravendite ed i mutui ipotecari.

**Banca dati centralizzata:** i dati suddetti confluiscono in una banca dati centralizzata, attiva dal 2008, con aggiornamento giornaliero per i dati sulle compravendite e sui mutui, semestrale per le Nuove costruzioni ed annuale per lo *stock*.

L'aggiornamento continuo comporta che i dati estratti ad una certa data possono risultare diversi da quelli di estrazioni successive, per l'inserimento eventuale di transazioni che, per qualsiasi motivo, vengono registrate in un secondo tempo.

**Banche dati O.M.I.:** per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale degli intervalli di quotazioni relativi alle tipologie residenziali (tipologia; abitazione economica, civile, signorile, ville e villini).

### Copertura della rilevazione

Intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione.

Nei successivi prospetti sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative.

### SETTORE RESIDENZIALE

	Cat. catastale	descrizione
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A7	Abitazione in villa
	A8	Abitazione in villino
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	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
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

## CLASSI DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE

### RESIDENZIALE

<b>MONOLOCALI :</b>	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
<b>PICCOLA</b>	Tra 2,5 e 4 vani catastali (45- 70mq)
<b>MEDIO-PICCOLA</b>	Tra 4 e 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
<b>MEDIA-GRANDE</b>	Tra 5,5 e 7 vani catastali (90-130 mq)
<b>GRANDE</b>	Maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

## CORRISPONDENZA SETTORI TERZIARIO-COMMERCIALE-PRODUTTIVO-PERTINENZE

### TIPOLOGIE CATASTALI E LE TERMINOLOGIE OMI

Settori	categoria catastale	Denominazione per esteso
<b>SETTORE TERZIARIO</b>	A/10	<b>UFFICI</b> Uffici e studi privati
	D/5	
<b>SETTORE COMMERCIALE</b>	C/1	<b>NEGOZI E LABORATORI</b> Negozi e botteghe
	C/3	
	D/8	<b>CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI</b> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/2	
<b>SETTORE PRODUTTIVO</b>	D/1	<b>CAPANNONI</b> Opifici
	D/7	<b>INDUSTRIE</b> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
<b>PERTINENZE</b>	C/2	<b>MAGAZZINI</b> Magazzini e locali di deposito
	C/6	<b>POSTI AUTO</b> Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

### Terminologia adottata

- NTN = n. 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 é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)
- NTN IP= n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario
- *stock* di unità immobiliari = n. di unità immobiliari censite al catasto

- IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari
- Aree geografiche: Nord, Centro, Sud.
- Regioni area geografica Nord: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Veneto
- Regioni area geografica Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria.
- Regioni area geografica Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.