Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

VALUTAZIONE
VALORE DI MERCATO
VENDITA

UNITA' IMMOBILIARE
ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE (A/5)

SITA NEL COMUNE
SANTA MARIA DI LICODIA (CT) VIA ARCHIMEDE N. 4 PIANO T

N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)
FOGLIO 19 PARTICELLA 729 SUB - CATEGORIA A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 1 VANI SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 30 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 30 m² RENDITA EURO 27,89

INTESTAZIONE (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2

DATI DERIVANTI DA

AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO N. - SITUAZIONE AL -

Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

RELAZIONE DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

1. PREMESSA

- SOGGETTO RICHIEDENTE
- TITOLARITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
- SCOPO DELLA VALUTAZIONE
- EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE
- DATA DEL SOPRALLUOGO SIA ESTERNO CHE INTERNO

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

- COLLOCAZIONE RISPETTO AL NUCLEO ABITATO
- COLLEGAMENTI VIARI
- PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI DI RILIEVO
- PRESENZA DI POLI DI ATTRAZIONE
- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI
- PRESENZA DI SERVIZI

2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO

- ZONA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO
- STATO DEL FABBRICATO
  - ANNO DI COSTRUZIONE
  - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE ZONE COMUNI
- PRESENZA E STATO MANUTENTIVO
  - STRUTTURA
  - RIFINITURE
  - IMPIANTI
- ELEMENTI ARCHITETTONICI

3) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

4) UTILIZZO ATTUALE

- LIBERA
- LOCATA
- OCCUPATA

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- IDENTIFICATIVI CATASTALI
- INCONGRUENZA TRA STATO DI FATTO E LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA BANCA DATI CATASTALE

6) CONSISTENZA

- ASSUNTI DATI CATASTALI
- DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO CONSTATATO IN SOPRALLUOGO E QUELLO DESCRITTO NELLA DOCUMENTAZIONE (PLANIMETRIA-ATTO DI PROVENIENZA)

3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

1) QUADRO NORMATIVO VIGENTE

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• PARTICOLARI VINCOLI STORICO-ARCHITETTONICI

• PARTICOLARI VINCOLI PAESAGGISTICI

2) APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

• ESECUZIONE DI OPERE INDISPENSABILI ALL'UTILIZZO DEL BENE

3) DESCRIZIONE URBANISTICA

3.1) GENERALITA'

• LIVELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

• STATO DI APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

• DESTINAZIONE D'USO PREVISTA PER LA ZONA/SOTTOZONA DEL TERRITORIO COMUNALE

3.3) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

• SPECIFICHE DISCIPLINE PRESENTI NEI PIANI ATTUATIVI

3.4) VINCOLI URBANISTICI

• VINCOLI INSISTENTI SUL FABBRICATO/AREA DI SEDIME/AREA DI PERTINENZA

3.5) POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

• NORMA URBANISTICA

• TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DALL'AUTORITA' COMPETENTE

• CONSISTENZE REALIZZABILI

4) CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

• OTTENUTE DALLA PROPRIETA'

• LA PROPRIETA' NON HA FORNITO LA DOCUMENTAZIONE

• LA PROPRIETA' HA FORNITO SOLO GLI ESTREMI

• PREVENZIONE INCENDI

• IMPIANTO ELETTRICO

• IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ASCENSORI-MONTACARICHI)

• IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (RISCALDAMENTO-CONDIZIONAMENTO)

• STATICA (COLLAUDO STRUTTURA-DEPOSITO CALCOLI DI PROGETTO)

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI PUBBLICI/APERTI AL PUBBLICO

5) CONTRATTI DI LOCAZIONE

• ESTREMI

• CONTENUTI

6) SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

1) INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO

3.2) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

• ANDAMENTI PASSATI

• TREND

3) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

INDAGINI DI MERCATO

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5. CONCLUSIONI

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE VALUTATO
- RIEPILOGO DEL PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO
  - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE
    - STATO DI LIBERO
    - STATO DI LOCATO
    - STATO DI OCCUPATO
    - SOPRALLUOGO ANCHE INTERNO
    - STATO MANUTENTIVO ATTUALE
    - DETTAGLIO ESECUZIONE DI LAVORI DA PARTE DELLA PROPRIETA'
  - ESISTENZA DI
    - VINCOLI
    - PESI
    - GRAVAMI
    - SERVITU'
- ESPLICITA ESCLUSIONE DI ALTRI
- LA PERIZIA DI STIMA VIENE FORNITA PER L'UTILIZZO NELLA COMPRAVENDITA CON ESPLICITO DINIEGO A OGNI ALTRO TIPO DI UTILIZZAZIONE

ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA EDIFICIO

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL	11/10/2018
COMMITTENTE	-
PRESTAZIONE RICHIESTA	VENDITA
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	SI
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA	PROVINCIA	CATANIA	COMUNE	SANTA MARIA DI LICODIA
FASCIA/ZONA OMI	CENTRALE/NUCLEO STORICO: VIE VITTORIO EMANUELE-REGINA MARGHERITA-RUSSO-V.LE STRASBURGO-MADONNA DEL CARMELO				
TOPONIMO	VIA ARCHIMEDE	CIVICI	4		
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 - NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2				
FOGLIO	19				
PARTICELLA/E	729				
CODICE OMI	B1				
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO				
DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE				

DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	NO	
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	NO	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	SI	N. - DEL -
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	NO	
CONTRATTI DI LOCAZIONE	NO	
PRESENZA DI VINCOLI	NO	
AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO	**SI/NO**	**NOTE**
STRALCIO DI MAPPA	NO	
ELABORATO PLANIMETRICO	NO	
PLANIMETRIE	NO	
DATI METRICI DA RILIEVO	NO	
VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE	NO	
VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE	NO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI	DEL 11/10/2018
VISURE CATASTALI	SI	N. - DEL -

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

	SI/NO	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA	N.D.	
CONFORMITA' STATO DI FATTO - ELABORATO PLANIMETRICO	N.D.	

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO: CONSISTENZE E ANALISI EVENTUALI ANOMALIE

DATI CATASTALI		**STATO DI FATTO - NOTE**
FOGLIO	**19**	
PARTICELLE	**729**	
SUB	**-**	
CATEGORIA	**A/5**	
CLASSE	**3**	
RENDITA	**€ 27,89**	
PIANO	**T**	
CONSISTENZA	**1 VANI**	
SUPERFICIE CATASTALE	**TOTALE 30 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 30 m²**	

FATTORI POSIZIONALI

SERVIZI PUBBLICI	**V**	**L**	**A**	**SERVIZI PUBBLICI**
SCUOLE	300 m	500 m	**OLTRE**	VICINI
BANCHE	300 m	**500 m**	OLTRE	**LONTANI**
OSPEDALI	300 m	500 m	**OLTRE**	**ASSENTI**
VERDE PUBBLICO	300 m	500 m	**OLTRE**	

TRASPORTI PUBBLICI	**V**	**L**	**A**	**TRASPORTI PUBBLICI**
BUS	300 m	500 m	**OLTRE**	VICINI
TRAM	300 m	500 m	OLTRE	LONTANI
METRO	300 m	500 m	OLTRE	**ASSENTI**

SERVIZI COMMERCIALI	**V**	**L**	**A**	**SERVIZI COMMERCIALI**
ALIMENTARI	300 m	500 m	**OLTRE**	**VICINI**
ABBIGLIAMENTO	**300 m**	500 m	OLTRE	LONTANI
FARMACIE	300 m	500 m	**OLTRE**	**ASSENTI**

PROSPICIENZA	**SI**	**NO**	**NR**	**PROSPICIENZA**
MONUMENTI/SPAZI CULTURALI		•		DI PREGIO
PARCHI E AREE PAESAGGISTICHE		•		**NORMALE**
DISCARICHE/IMPIANTI INQUINANTI		•		DEGRADATA

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

NORMALE

SCARSA

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO (POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI)

RICERCATA

NORMALE

DEGRADATA

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO 1940

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

DESTINAZIONI	**N° UIU**
ABITAZIONI	1
UFFICI	
NEGOZI	
CANTINE	
SOFFITTE	
POSTI AUTO COPERTI	
POSTI AUTO SCOPERTI	
BOX	
N° UI TOTALI	1

N° U.I.U. FABBRICATO

1

2

DA 3 A 8

DA 9 A 15

DA 16 A 30

OLTRE 30

ASCENSORI N° 0

SCALE N° 0

PIANI FUORI TERRA N° 1

PIANI INTERRATI N° 0

IMPIANTI EDIFICIO	**A NORMA**	**OTTIMI**	**NORMALI**	**SCADENTI**	**NE**	**NR**
IMPIANTO FOGNARIO			•			
IMPIANTO IDRAULICO				•		
IMPIANTO ELETTRICO				•		
CITOFONO					•	
RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO					•	
ASCENSORE					•	
TELEFONICO			•			
ANTINCENDIO					•	
GAS					•	
CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO					•	
MONTACARICHI					•	
VIDEOCITOFONO					•	
ALLARME/ANTINTRUSIONE					•	
ENERGIE ALTERNATIVE					•	

DOTAZIONE IMPIANTI EDIFICIO

ELEVATA

NORMALE

CARENTE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICIO

OTTIMO

NORMALE

SCADENTE

STRUTTURE	O/N/S/NE/NR	DETTAGLI				
STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	**NORMALI**	CEMENTO ARMATO	**MURATURA**	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	**NORMALI**	CEMENTO ARMATO	**MURATURA**	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE

FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
FRONTALINI BALCONI		**NON ESISTENTI**	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
PAVIMENTAZIONI		**NORMALI**	CERAMICA	MARMO	**GRANIGLIE MARMO**	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI	FACCIATE	**SCADENTI**	MARMI	**PIETRA NATURALE**	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	**SCADENTI**	**TINTA**	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	**SCADENTI**	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	**SCADENTI**	**LEGNO**	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC

PARTI COMUNI	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR
GUARDIOLA				•	
ANDRONE				•	
LOCALI TECNICI				•	
GARAGE				•	

PARTI COMUNI

PRESTIGIOSE

NORMALI

SERVIZI

PORTIERATO

VIGILANZA

PERTINENZE COMUNI	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR
CORTILE/GIARDINO				•	
IMPIANTI SPORTIVI				•	
PARCHEGGI CONDOMINIALI				•	
ALLOGGIO PORTIERE				•	

PERTINENZE COMUNI

PRESTIGIOSE

NORMALI

SCARSE

ANDRONE

PRESTIGIOSO

NORMALE

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

SIGNORILE

CIVILE

ECONOMICA

Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA UNITA' RESIDENZIALI

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **11/10/2018**
COMMITTENTE **-**
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **SANTA MARIA DI LICODIA**
FASCIA/ZONA OMI **CENTRALE/NUCLEO STORICO: VIE VITTORIO EMANUELE-REGINA MARGHERITA-RUSSO-V.LE STRASBURGO-MADONNA DEL CARMELO**
TOPONIMO **VIA ARCHIMEDE** CIVICO **4**
SCALA INTERNO
PIANO **T**
CODICE OMI **B1**
PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2**
- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2
FOGLIO **19**
PARTICELLA **729**
SUB **-**
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE (A/5)**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA SI **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

	SI/NO	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE	SI	

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO: CONSISTENZE E ANALISI EVENTUALI ANOMALIE

DATI CATASTALI — **STATO DI FATTO - NOTE**

FOGLIO **19**
PARTICELLE **729**
SUB **-**
CATEGORIA **A/5**
CLASSE **3**
RENDITA **€ 27,89**
PIANO **T**
CONSISTENZA **4 VANI**
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 30 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 30 m²**
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA PROT. N° DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N° **T**
ATTICO (SI - NO) **NO**

LIVELLI INTERNI N° **1**
ALTEZZA MEDIA (m) **4,00**
INGRESSI N° **2**
AFFACCI N° **2**
SERVIZI IGIENICI N° **1**

BALCONI/TERRAZZI (SI - NO) **NO**
GIARDINI (SI - NO) **NO**
RIPOSTIGLI (SI - NO) **NO**
SOFFITTE (SI - NO) **NO**
CANTINE (SI - NO) **NO**

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

OTTIMA
NORMALE
SCADENTE

AFFACCIO PREVALENTE

SCADENTE (CHIOSTRINA DISTACCO VIA AD ALTO TRAFFICO)
NORMALE (CORTE AMPIA VIA A TRAFFICO NORMALE)
OTTIMO (PARCO PIAZZA VIA A BASSO TRAFFICO)

PANORAMICITA' (EVENTUALE)

DI PREGIO
NORMALE
SCADENTE

LUMINOSITA'

BUONA
MEDIA
SCARSA

ORIENTAMENTO	**N/N-E**	**N-O**	**E**	**O**	**S-O**	**S-E**	**S**
ZONA GIORNO	•						•
ZONA NOTTE	•						•
CUCINA	•						•
PREVALENTE	•						•

CARATTERISTICHE

DOTAZIONE IMPIANTI	**A NORMA**	**OTTIMI**	**NORMALI**	**SCADENTI**	**NE**	**NR**
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO				•		
IMPIANTO ELETTRICO				•		
RISCALDAMENTO					•	
CONDIZIONAMENTO					•	
ALLARME/ANTINTRUSIONE					•	
TELEFONICO			•			
GAS					•	
ASCENSORE INTERNO					•	
SERVOSCALA					•	
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE					•	
CITOFONO INTERNO					•	
VIDEOCITOFONO INTERNO					•	

DOTAZIONE IMPIANTI U.I.U.

ELEVATA

NORMALE

CARENTE

FINITURE U.I.U.		**O/N/S/NE/NR**	**DETTAGLI**					
PAVIMENTAZIONI		**SCADENTI**	CERAMICA	MARMO	**GRANIGLIE MARMO**	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI		**SCADENTI**	**TINTA**	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI	**SCADENTI**	GRES	MARMO	COTTO	**TINTA**	INTONACO	**CERAMICA**
	SANITARI	**SCADENTI**	**CERAMICA**	METACRILATO		MARMO		
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	**SCADENTI**	MASSELLO	TAMBURATO	**MELAMINICO**	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	**SCADENTI**	**LEGNO**	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.

OTTIMO

NORMALE

SCADENTE

CONSISTENZE (DPR 138/98)	**COEFF. RAGG.**	**SUP.** (m^2)	**SUP. RAGG.** (m^2)
SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	30	30
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m^2			
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m^2			
CANTINE E/O SOFFITTE COMUNICANTI			
CANTINE E/O SOFFITTE NON COMUNICANTI			
GIARDINI FINO ALLA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI			
GIARDINI OLTRE LA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI			
	SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA		**30**
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			

Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA ABITAZIONE

DATI - CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI		AGENZIA ENTRATE
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	PROVINCIA	CATANIA
		COMUNE	SANTA MARIA DI LICODIA
		TOPONIMO	ARCHIMEDE
		N. CIVICO	4
	CATASTALI	FOGLIO	19
		PARTICELLA	729
		SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO	2019
		SEMESTRE OMI	2
ZONA OMI	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA	B1
	RESIDENZIALE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	VALORE MIN €/m²	450
		VALORE CENTRALE €/m²	525
		VALORE MAX €/m²	600

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA
AMBITO	**DENOMINAZIONE**	**DETTAGLIO O NOMENCLATORE**	**UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO**	**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE**
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0	
		NORMALE	1	1,00
		DI PREGIO/RICERCATA	2	
	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	ECONOMICA	0	
		CIVILE	1	1,00
		SIGNORILE	2	
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	SCADENTE	0	0,95
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

		CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA	
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m^2) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE		30		100%
		BALCONI E TERRAZZI				
		GIARDINI				
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI				
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE				30 m^2
		ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
	LIVELLO DI PIANO	SEMINTERRATO	-3	-4		
		TERRA	-2	-2		0,85
		RIALZATO	-1	-1		
		PRIMO	1	0		
		SECONDO	2	0		
		INTERMEDIO	3	0		
		ULTIMO	4	1		
		ATTICO	5	2		
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	N - O	-1			
		S - E - NO	0			
		NE - NS - EO - SO	1			1,00
		SE - NSO - NEO	2			
		SEO - NES	3			
		NESO	4			
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	0			
		NORMALE	1			1,00
		DI PREGIO	2			
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	SCADENTE	0			0,95
		NORMALE	1			
		OTTIMO	2			
	CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO	FINO A 45 m^2			1,00
		MEDIO PICCOLO	DA 45 m^2 A 70 m^2			
		MEDIO	DA 70 m^2 A 120 m^2			
		MEDIO GRANDE	DA 120 m^2 A 150 m^2			
		GRANDE	OLTRE 150 m^2			
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO			
			2 ANNI			
			3 ANNI			
			4 ANNI			

DATA **16/10/2018**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

Attività immobiliare
MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI
RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA
RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA
ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2019 **SEMESTRE** 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE SANTA MARIA DI LICODIA

TOPONIMO VIA ARCHIMEDE **CIVICO** 4

FOGLIO 19

PARTICELLA 729

SUBALTERNO -

FASCIA/ZONA CENTRALE/NUCLEO STORICO: VIE VITTORIO EMANUELE-REGINA MARGHERITA-RUSSO-V.LE STRASBURGO-MADONNA DEL CARMELO

CODICE ZONA B1

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE
		MIN	CENTRALE	MAX	(L/N)
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	450	525	600	L

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE (PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/07)

TABELLA 1 (CONVERSIONE DA CATEGORIA CATASTALE A TIPOLOGIA EDILIZIA OMI)

	1	2	3
CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI CORRISPONDENTE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
A/5	ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	ABITAZIONI ECONOMICHE	: 1,10
A/6	ABITAZIONI DI TIPO RURALE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
A/8	ABITAZIONI IN VILLE	VILLE E VILLINI	
A/9	CASTELLI PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI-STORICI	ABITAZIONI SIGNORILI	

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE (PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/07)

TABELLA 2 (CONVERSIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA OMI IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE)

1	2	3
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI DA:	**TIPOLOGIA EDILIZIA OMI A:**	**COEFFICIENTE CORRETTIVO**
VILLE E VILLINI	ABITAZIONI CIVILI	
ABITAZIONI TIPICHE	ABITAZIONI ECONOMICHE	

CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI (DA ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO AD ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE)

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE
		MIN	CENTRALE	MAX	(L/N)
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	450	525	600	L
ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	NORMALE	409,09	477,27	545,45	L

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 477,27 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,85 (LIVELLO DI PIANO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) = € 366,12 = **€ 409,09 (VM MIN)**

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **30 m²**

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 30 m² x € 409,09 = **€ 12.272,70**

DATA **16/10/2018**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Tav N 21

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 16213909

Comune S. Maria di Licodia — Ditta "La Rosa Concettina fu Giuseppe

Via Archimede N 4

(1) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di .....

Talloncino di riscontro

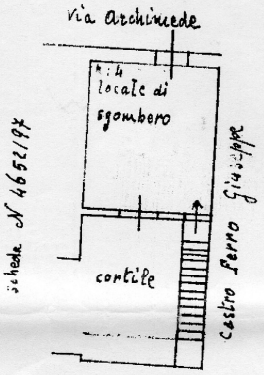
DELLA

SCHEDA NUMERO

16213909

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Piano terreno



Scheda N 16203764

2056390

30 OTT. 1941 A. XIX

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Compilata da:

Geometrante

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 4-3-1941 Firma Dott. Spina Antonino

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2006 - Comune di SANTA MARIA DI LICODIA(I240) - < Foglio: 19 Particella: 729 - Subalterno 5 >
VIA ARCHIMEDE n. 4 piano: T;

Planimetria attuale
Data presentazione: 04/03/1941 - Data: 12/04/2006 - Vis. n. CT0091018 - Richiesta n. 45150 - Richiedente
Tot.schede: 1 - Formato di acq.. A3(297x420) - Fatt. di scala: 1.1

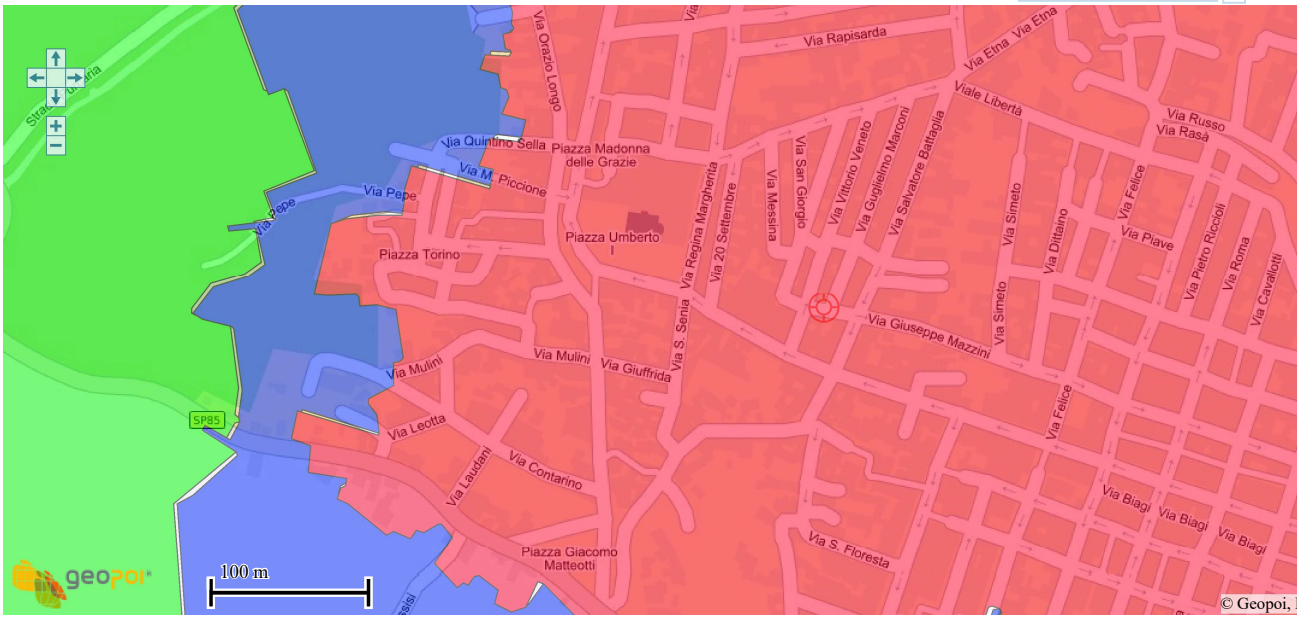
Agenzia Entrate

Ricerca per toponimo		
Santa Maria di Licodia (CT) Via Archimede 4	Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi				
Comune:		CodZona:		
Vai	Cancella			

Visualizza zone OMI | Visualizza fasce OMI | Download perimetri | Help

E: 14.89432 N: 37.61390



OPACITÀ

ZOOM

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA MARIA DI LICODIA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO : VIE-VITTORIO EMANUELE-REGINA MARGHERITA

Codice zona: B1 -RUSSO/P-V.LE STRASBURGO/P-MADONNA DEL CARMELO

Microzona: 3

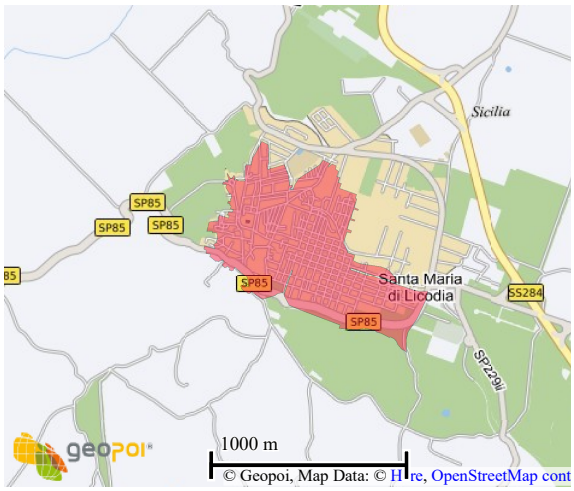
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	850	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	1,5	2	L
Autorimesse	Normale	360	500	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	480	700	L	2	2,9	L

Stampa

Legenda



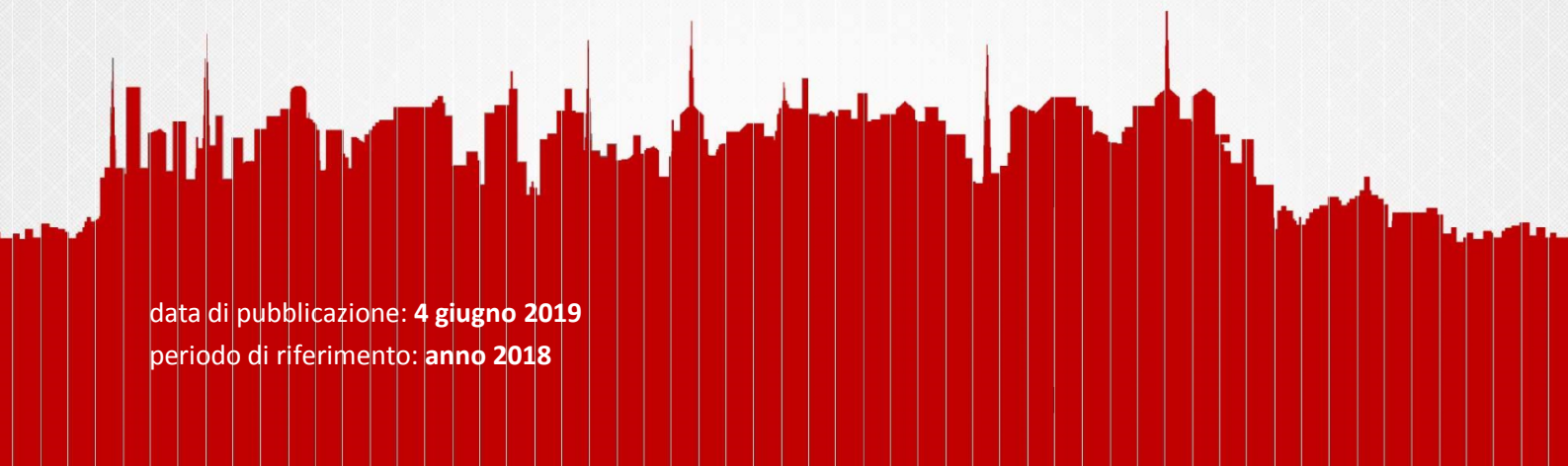
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SICILIA



data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

a cura della
Direzione Regionale Sicilia Francesco Giglio, Claudio Giannone, Santi Mandanici, Domenico Miceli

in collaborazione con
Direzione provinciale di Agrigento – Ufficio Provinciale Territorio Renato Moschiera
Direzione provinciale di Caltanissetta – Ufficio Provinciale Territorio Michele Giordano
Direzione provinciale di Catania – Ufficio Provinciale Territorio Fausto Gueli
Direzione provinciale di Enna – Ufficio Provinciale Territorio Pietro Aldo Antonio Candido
Direzione provinciale di Messina – Ufficio Provinciale Territorio Emilio Nicotina
Direzione provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale Territorio Giovanni Romano
Direzione provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio Gioacchino Vassallo
Direzione provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale Territorio Giovanni Branciforte
Direzione provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale Territorio Leonardo Cosenza





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

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

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 3
Le dimensioni 7
Le quotazioni 9
FOCUS provinciale - Palermo 11
La provincia – Palermo 12
Il comune – Palermo 16
FOCUS provinciale - Agrigento 27
La provincia – Agrigento 28
Il comune – Agrigento 31
FOCUS provinciale - Caltanissetta 32
La provincia – Caltanissetta 33
Il comune – Caltanissetta 37
FOCUS provinciale - Catania 38
La provincia – Catania 39
Il comune – Catania 43
FOCUS provinciale - ENNA 44
La provincia – ENNA 45
Il comune - Enna 48
FOCUS provinciale - Messina 49
La provincia – Messina 50
Il comune – Messina 53
FOCUS provinciale - Ragusa 54
La provincia – Ragusa 55
Il comune – Ragusa 58
FOCUS provinciale - Siracusa 59
La provincia – Siracusa 60
Il comune – Siracusa 63
FOCUS provinciale - Trapani 64
La provincia – Trapani 65
Il comune – Trapani 68
Indice delle Figure 69
Indice delle Tabelle 71

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo primo paragrafo è esaminato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Sicilia riguardante le province e i capoluoghi. Maggiori dettagli sono riportati nei singoli "focus provinciali".

I dati esposti nel documento sono riferiti, prima di tutto, alle compravendite realizzate nel 2018. Segue un approfondimento sulle dimensioni delle abitazioni oggetto di compravendita e sulle relative quotazioni.

Il mercato immobiliare residenziale della Sicilia, nell'insieme, superando le transazioni dell'anno precedente, conferma i segni della ripresa in corso (Tabella 1). Rispetto al 2017 le compravendite, analizzate attraverso l'indicatore NTN, sono cresciute del 7,5%, attestandosi a 36.881.

Anche le singole province mostrano variazioni positive del NTN. Più in dettaglio, incrementi maggiori della media regionale si registrano nelle Province di Caltanissetta, Siracusa, Catania e Palermo. La variazione annua per le restanti province è, invece, sotto la media suddetta.

Tuttavia, le province di Palermo e Catania sono gli ambiti territoriali con il più alto numero di transazioni realizzate: 9.493 NTN la prima e 8.358 NTN la seconda, racchiudendo insieme poco più del 48% dell'intero volume regionale (Figura 1). Seguono nell'ordine Messina (4.631 NTN), Siracusa (3.308 NTN), Agrigento (2.918 NTN) che nel 2018 supera Trapani (2.897 NTN), Ragusa (2.372 NTN), Caltanissetta (1.915 NTN) e, infine, Enna (988 NTN).

Pure l'indicatore IMI, a livello regionale, è in lieve crescita nel 2018, con un valore pari all'1,16% e un aumento del +0,08 rispetto al dato dell'anno precedente. In particolare, la differenza IMI 2017/2018, riscontrata nelle provincie, è compresa tra +0,12, dato più alto registrato a Siracusa, e +0,01, dato minimo emerso a Trapani.

Osservando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), la variazione dell'indicatore NTN (+5,7%) è minore rispetto al dato medio regionale registrato nelle province (7,5%), mentre l'IMI (+1,60%), al contrario, è emerso più sostenuto; la differenza IMI 2017/2018 (+0,08) è la stessa nei capoluoghi e nelle province.

Tra i capoluoghi, il maggior numero di transazioni si è registrato a Palermo (5.526 NTN), mentre il minore a Enna (173 NTN); la variazione percentuale NTN 2017/2018, invece, è compresa tra il dato positivo di Caltanissetta (+11,9%) e quello negativo di Ragusa (-1,9%).

I volumi di compravendita del 2018, sebbene confermino la ripresa del mercato, sono ancora lontani dai livelli che avevano caratterizzato il periodo pre-crisi e, in particolare, dai valori emersi nel biennio 2005-2006 (Figura 2).

L'andamento degli indici del NTN mostra la crescita delle compravendite, per i comuni non capoluogo, fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi, nello stesso anno, faceva registrare la prima flessione. Il calo si osserva fino al 2010, anno in cui emerge una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire una flessione per i comuni minori. Nel 2012 è palese il crollo generalizzato delle compravendite, senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 presenta ancora volumi in calo, ma a ritmi contenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Nel 2014 si osserva la prima lieve inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite, sia per i capoluoghi sia per i restanti comuni. Negli ultimi tre anni le compravendite continuano a crescere per tutti i comuni, ma il livello è tuttora distante rispetto alle quantità scambiate nel 2006.

La tendenza dell'indicatore dell'intensità del mercato IMI (Figura 3), segue quello delle compravendite, manifestando una crescita generale nell'ultimo triennio. L'analisi delle serie storiche, dal 2014, mette in risalto una graduale crescita dell'indicatore. Inoltre, va evidenziato come negli ultimi cinque anni siano specialmente i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

Nella mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2018 (Figura 4), nonostante la ripresa dei volumi in tutte provincie, emerge che i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi sono ancora numerosi. Sono, difatti, 310 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e soltanto 7 quelli nei quali, nel 2018, si sono superate le 500 abitazioni compravendute. Dalla mappa della distribuzione IMI (Figura 5) si evince che la dinamica del mercato abitativo è contenuta sotto la soglia dell'1% per quasi il 70% dei comuni siciliani.

La superficie media per unità abitativa compravenduta dei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 106,0 m^2, in leggero aumento (+0,4 m^2) rispetto all'anno 2017; anche a livello d'intera provincia il dato regionale è in modesta crescita (+0,3 m^2) pari a 107,4 m^2.

A proposito delle classi dimensionali, come già rilevato per il 2017, le abitazioni più vendute sono quelle di consistenza da 85 m^2 fino a 115 m^2 sia per le provincie sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2017, la Tabella 6, a livello dell'insieme regionale, fa rilevare una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali.

L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva sia più concentrata per le abitazioni appartenenti alla classe dimensionale da 115 m^2 fino a 145 m^2 con il +10,61%. Nei soli capoluoghi (Tabella 7), invece, le abitazioni con il maggiore incremento delle compravendite (+6,90%) sono quelle della classe dimensionale più grande (oltre 145 m^2). Rileva la città di Enna con l'incremento di vendite più alto (+47,20%), per le abitazioni da 115 m^2 fino a 145 m^2, e più negativo (-37,41%), per quelle oltre

145 m^2. Anche la città di Agrigento ha una distribuzione delle variazioni diversa rispetto alla media regionale, con il dato maggiore concernente le abitazioni più piccole (+21,18%).

Le quotazioni regionali (Tabella 8), a differenza delle compravendite, mostrano variazioni in diminuzione rispetto all'anno precedente. Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo emerge un valore medio pari a 1.117 €/m^2, in calo del -3,12% rispetto al valore 2017. Il calo è più marcato per le città di Enna (-6,72%) e Messina (-6,21%). Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 764 €/m^2, la flessione è più contenuta (-1,28%).

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.117 €/m^2) a Messina, Palermo, Catania ed Enna. Fanalino di coda si conferma la città di Caltanissetta. Nel resto delle province le quotazioni sono visibilmente più basse rispetto a quelle dei capoluoghi, con le provincie di Trapani, Messina, Catania e Ragusa che presentano valori più alti della media (764 €/m^2). Emerge ancora Caltanissetta, anche nel resto della sua provincia, con la quotazione media più bassa.

L'analisi della Figura 6, con i numeri indice delle quotazioni, confrontata con la Figura 2 dell'indice NTN, conferma che - nell'ultimo quadriennio - al rialzo delle compravendite corrisponde un progressivo calo dei prezzi, già manifestato a partire dal 2012.

Dalla Figura 7, infine, emerge, anche per il 2018, che soltanto 14 comuni della regione hanno quotazioni prossime o superiori al valore medio nazionale. I valori medi più alti si confermano nelle località turistiche più ricercate come l'arcipelago Eoliano, Taormina, Favignana e San Vito e Pantelleria.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Agrigento	2.918	6,6%	7,9%	0,88%	0,05
Caltanissetta	1.915	11,8%	5,2%	1,02%	0,11
Catania	8.358	8,8%	22,7%	1,37%	0,11
Enna	988	3,1%	2,7%	0,78%	0,02
Messina	4.631	6,2%	12,6%	1,03%	0,06
Palermo	9.493	8,3%	25,7%	1,31%	0,10
Ragusa	2.372	6,0%	6,4%	1,14%	0,06
Siracusa	3.308	10,3%	9,0%	1,37%	0,12
Trapani	2.897	1,5%	7,9%	1,00%	0,01
Sicilia	**36.881**	**7,5%**	**100,0%**	**1,16%**	**0,08**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Agrigento	440	7,5%	3,1%	1,07%	0,07
Caltanissetta	560	11,9%	4,0%	1,43%	0,15
Catania	2.955	8,2%	21,0%	1,75%	0,13
Enna	173	-0,8%	1,2%	0,95%	-0,01
Messina	1.822	-0,5%	12,9%	1,37%	-0,01
Palermo	5.526	7,7%	39,3%	1,71%	0,12
Ragusa	687	-1,9%	4,9%	1,35%	-0,03
Siracusa	1.353	6,3%	9,6%	2,06%	0,12
Trapani	554	-1,4%	3,9%	1,37%	-0,02
Sicilia	**14.070**	**5,7%**	**100,0%**	**1,60%**	**0,08**

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

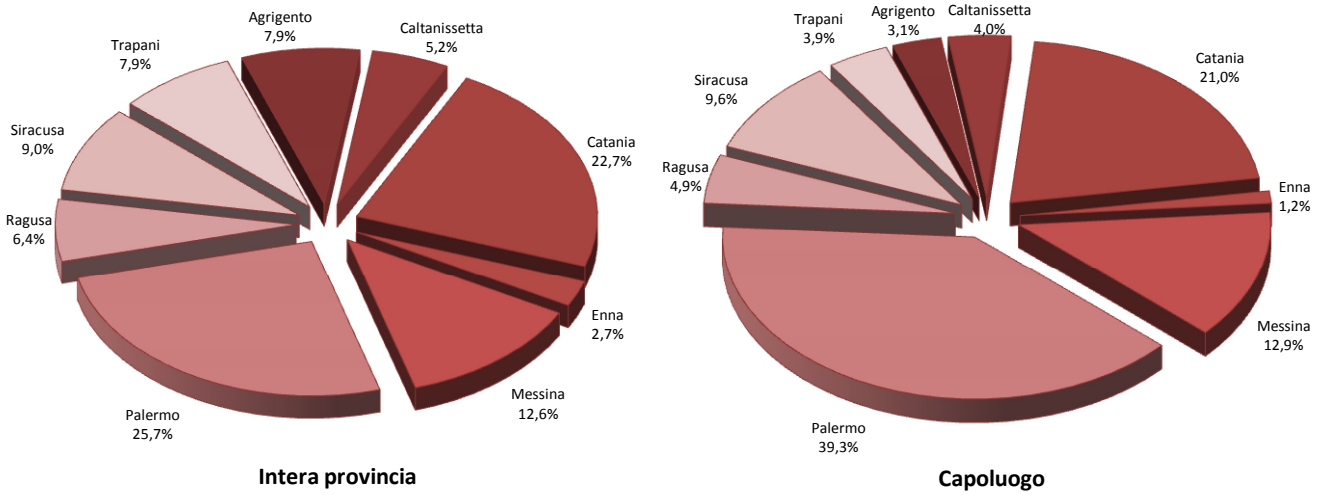


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

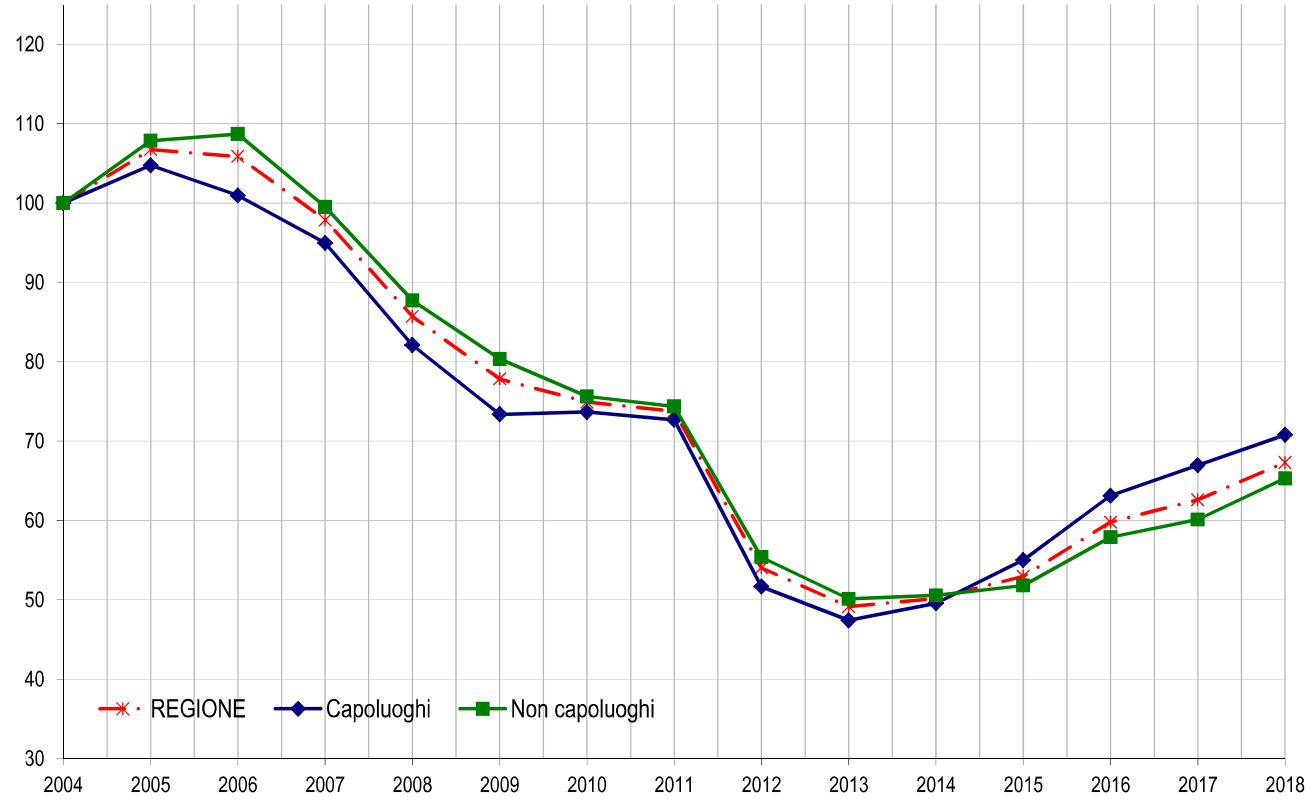


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

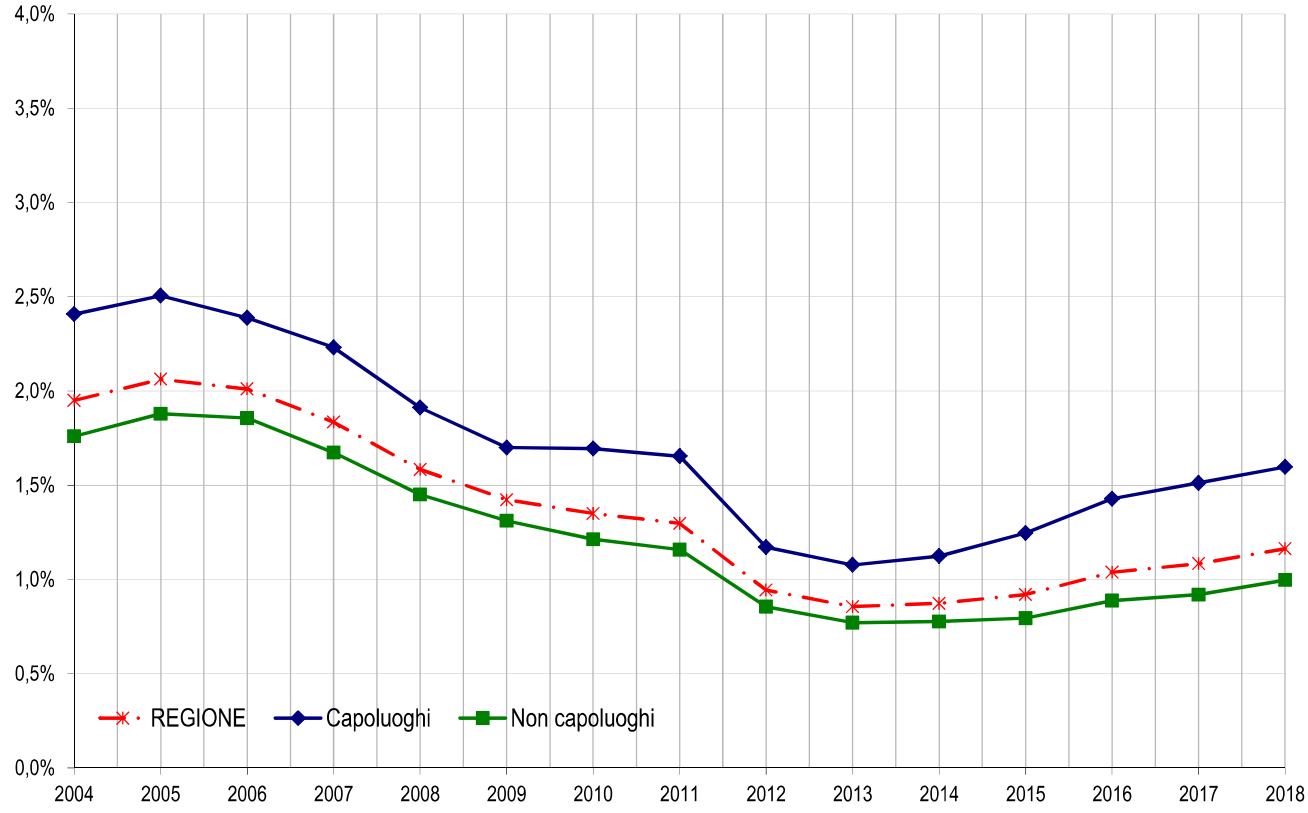


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

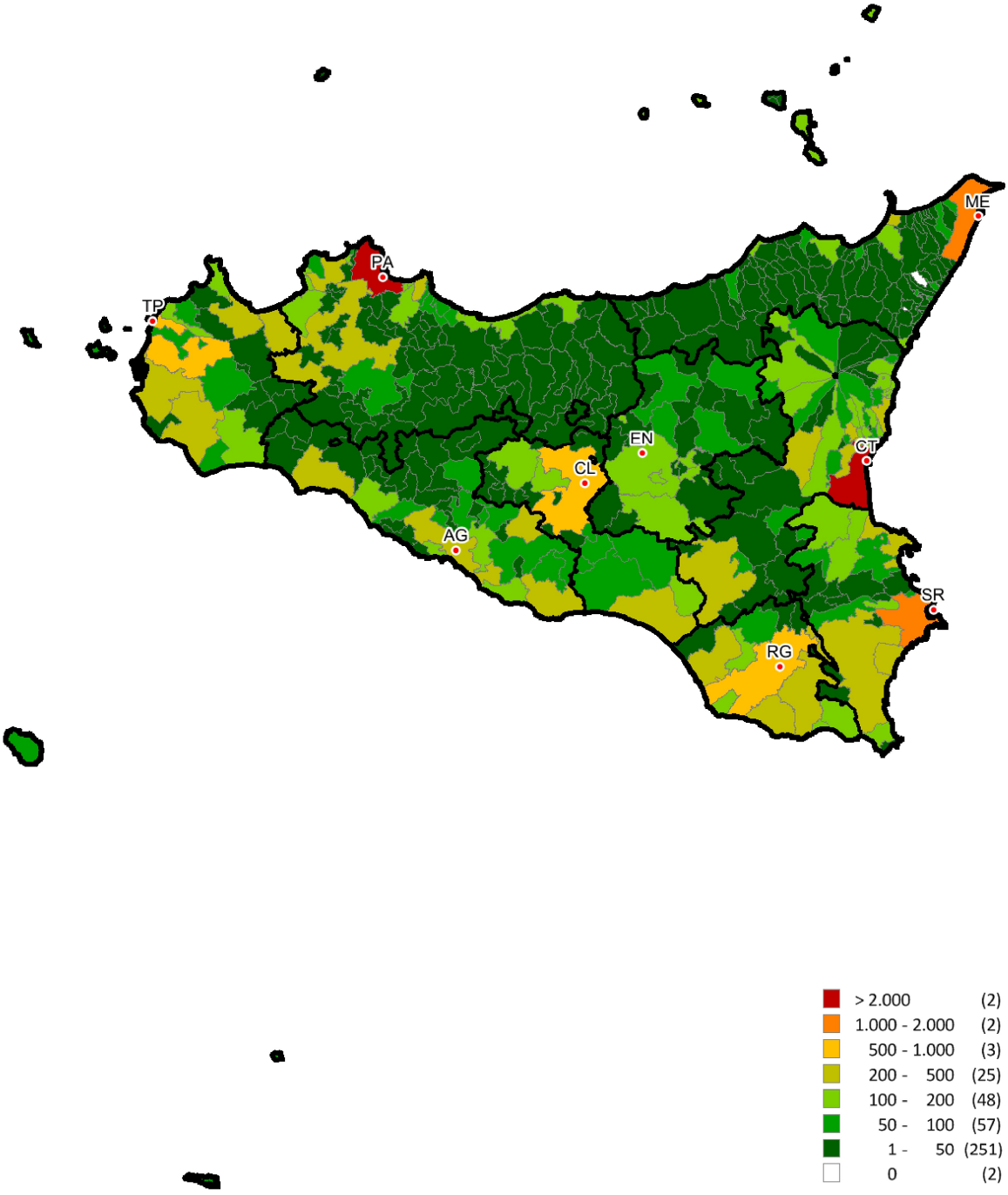
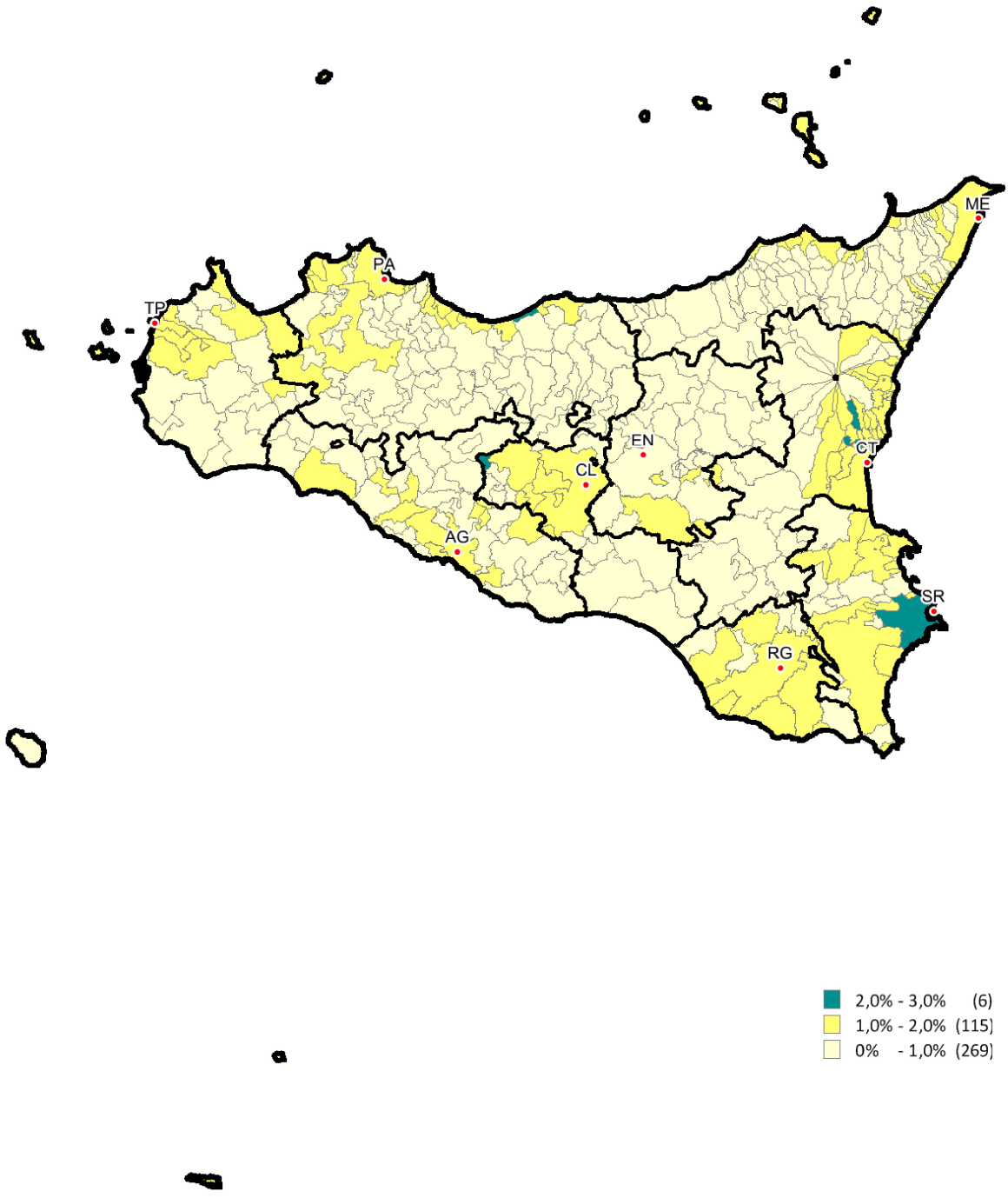


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2018	STN media Differenza m² 2017/18	STN media m² 2018	STN media Differenza m² 2017/18
Agrigento	104,8	-1,0	110,3	1,2
Caltanissetta	99,9	-1,6	103,8	-1,7
Catania	112,1	1,6	104,7	1,4
Enna	106,4	0,2	112,6	-0,7
Messina	102,8	0,0	104,4	1,1
Palermo	107,7	0,1	107,4	0,3
Ragusa	105,5	0,8	104,0	-4,5
Siracusa	105,7	-1,4	105,9	0,7
Trapani	111,6	1,4	104,8	0,9
Sicilia	**107,4**	**0,3**	**106,0**	**0,4**

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Agrigento	450	679	625	652	512	2.918
Caltanissetta	330	473	445	403	265	1.915
Catania	788	1.773	2.281	1.927	1.589	8.358
Enna	139	227	211	237	173	988
Messina	476	1.420	1.185	886	665	4.631
Palermo	996	2.230	2.507	2.085	1.676	9.493
Ragusa	231	655	606	475	406	2.372
Siracusa	374	839	808	716	571	3.308
Trapani	330	659	684	596	628	2.897
Sicilia	**4.115**	**8.954**	**9.350**	**7.978**	**6.483**	**36.881**

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Agrigento	47	100	100	122	71	440
Caltanissetta	82	130	131	135	81	560
Catania	366	710	803	630	446	2.955
Enna	17	23	37	73	23	173
Messina	131	555	528	363	244	1.822
Palermo	544	1.261	1.522	1.270	930	5.526
Ragusa	52	217	170	137	111	687
Siracusa	154	352	318	287	243	1.353
Trapani	92	117	120	127	97	554
Sicilia	**1.483**	**3.465**	**3.730**	**3.145**	**2.247**	**14.070**

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Agrigento	9,82%	15,70%	-2,85%	15,60%	-4,16%	6,57%
Caltanissetta	17,23%	7,71%	12,14%	20,48%	0,95%	11,75%
Catania	7,00%	3,89%	4,27%	15,69%	14,86%	8,83%
Enna	-5,51%	11,95%	-9,32%	25,58%	-6,94%	3,11%
Messina	7,10%	9,84%	3,09%	5,39%	4,69%	6,17%
Palermo	7,68%	8,03%	5,97%	11,62%	8,56%	8,29%
Ragusa	-10,06%	13,98%	6,72%	1,95%	8,91%	6,03%
Siracusa	6,89%	13,07%	13,10%	9,84%	5,48%	10,29%
Trapani	11,34%	-2,58%	0,80%	-5,77%	9,87%	1,45%
Sicilia	**6,93%**	**8,08%**	**4,65%**	**10,61%**	**7,53%**	**7,49%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
Agrigento	21,18%	20,07%	-5,45%	13,19%	-3,61%	7,50%
Caltanissetta	12,88%	11,04%	10,09%	20,99%	2,03%	11,87%
Catania	9,03%	2,35%	4,41%	11,94%	20,35%	8,17%
Enna	-2,80%	-8,97%	-18,42%	47,20%	-37,41%	-0,78%
Messina	9,75%	-2,25%	5,34%	-11,44%	5,03%	-0,52%
Palermo	1,50%	5,61%	7,60%	13,11%	7,76%	7,73%
Ragusa	-9,93%	18,40%	3,91%	-18,48%	-12,84%	-1,86%
Siracusa	-15,46%	17,14%	11,52%	4,07%	5,63%	6,31%
Trapani	6,94%	-8,42%	1,45%	-9,82%	10,63%	-1,37%
Sicilia	**2,71%**	**5,23%**	**5,88%**	**6,61%**	**6,90%**	**5,70%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Agrigento	906	-1,98%	601	-0,16%
Caltanissetta	590	-3,45%	533	-2,62%
Catania	1.201	-2,48%	830	-1,01%
Enna	1.178	-6,72%	725	-0,51%
Messina	1.227	-6,21%	930	-2,10%
Palermo	1.211	-2,55%	695	-2,31%
Ragusa	952	-1,58%	770	-0,73%
Siracusa	976	-0,71%	696	-0,62%
Trapani	791	-3,57%	938	-0,67%
Sicilia	**1.117**	**-3,12%**	**764**	**-1,28%**

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

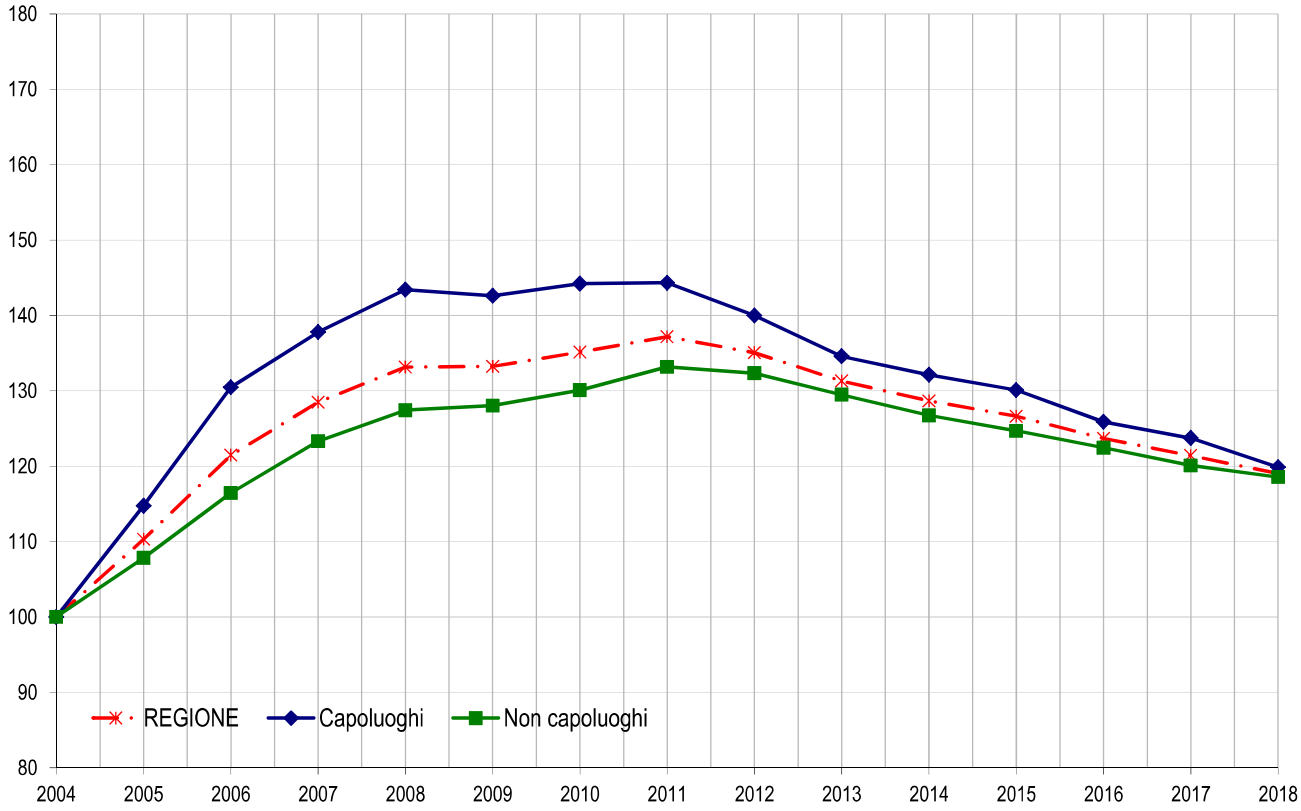
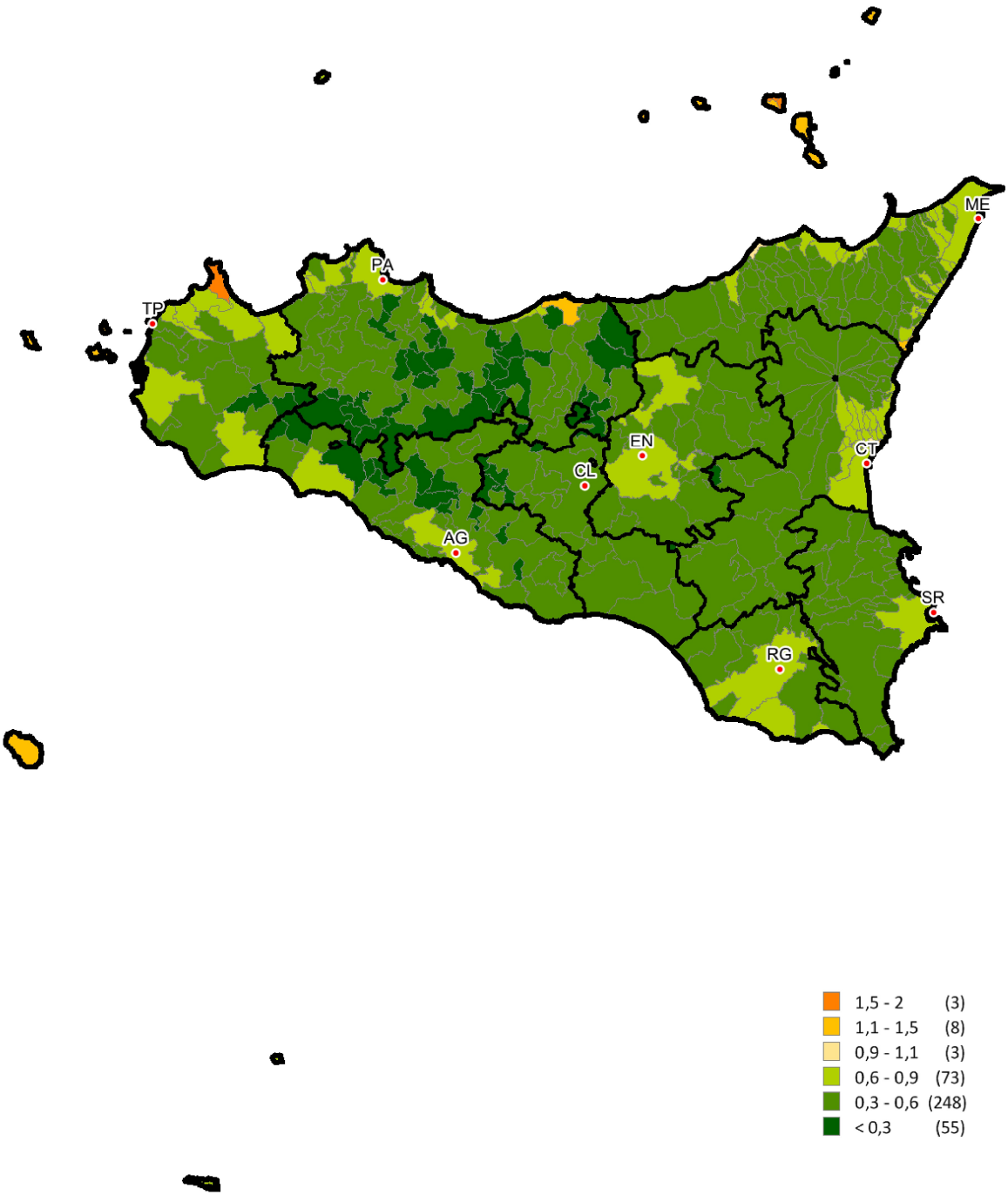


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Palermo

La Provincia di Palermo conferma, anche nel 2018, un andamento positivo delle compravendite nel settore residenziale: l'indicatore NTN, infatti, è in crescita dell'8,3% rispetto all'anno precedente con 9.493 NTN (Tabella 9), consolidando così, dopo il valore minimo di NTN registrato nel 2013 (Figura 9), il recupero del mercato immobiliare degli ultimi anni.

I dati mostrano come il Capoluogo presenti un incremento delle compravendite rispetto all'anno precedente pari al 7,7%, leggermente inferiore a quello medio provinciale. Inoltre, dall'analisi delle quote NTN relative alle varie Macroaree provinciali, la cui rappresentazione è raffigurata nella figura 8, si rileva come quasi l'82% delle stesse siano concentrate nel Capoluogo di Provincia e nei comuni della fascia costiera ("*Palermo capoluogo"*, "*Fascia Costiera Occidentale"*, "*Fascia Costiera Orientale"* e "*Isola di Ustica"*).

Tutte le macroaree presentano incrementi NTN, quelli maggiori si registrano nelle seguenti macroaree provinciali: "*Isola di Ustica"* (+136,4%), macroarea che comunque risente di forti fluttuazioni a causa dell'esiguo numero di compravendite che ivi si realizzano, "*Comuni collinari centrali"* (+14,1%), "*Comuni a sud di Termini Imerese"* (+12,1%) e "*Comuni Madoniti*" (+10,3%).

Lieve incremento dell'Indicatore dell'Intensità di Mercato (valore IMI a livello provinciale 1,31%): esso si concentra in prevalenza nel Capoluogo di Provincia (differenza IMI 2017/2018 pari a 0,12), nella macroarea "*Isola d'Ustica"* (1,06) e in quella denominata "*Fascia Costiera Orientale"* (0,11).

Il Capoluogo (valore medio 1.211 €/m^2, in arretramento del 2,5%) presenta una diminuzione della quotazione media del settore residenziale in linea con quella della Provincia di Palermo (-2,4%, valore medio 925 €/m^2). Più consistenti, invece, sono le riduzioni dei valori medi nelle macroaree "*Comuni a Sud di Termini Imerese*" (-5,5%) e "*Comuni Collinari Centrali*" (-3,6%).

Il numero indice delle quotazioni 2018, con base 100 nel 2004 (fig.11), presenta un valore a livello provinciale pari a 110,7; tale indice è superato dal Capoluogo (119,8), mentre quello della rimanente parte della provincia è ritornato al valore iniziale 100.

Dall'analisi della dinamica del mercato residenziale del Comune di Palermo, riassunta nella tabella 11, la quale riporta i valori NTN e IMI per le varie Macroaree urbane e le loro variazioni rispetto all'anno precedente, si rileva come le macroaree urbane con variazioni percentuali NTN maggiori e notevolmente al di sopra del valore medio a livello comunale, risultano nell'ordine: "*Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello*" (+23,4%), "*Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (+14,9%), "*Periferica e Suburbana Ovest"* (+11,1%). In controtendenza, invece, sono le macroaree "*Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio*" (-4,3%) e "*Fascia Costiera Nord"* (-3,1%).

A livello comunale, l'IMI presenta un discreto l'aumento (+0,12), raggiungendo un livello di 1,71%. Le macroaree comunali hanno valori che variano da un minimo di 0,98% ("*Periferica e Suburbana Sud")* a un massimo di 2,57% ("*Centro Storico-Danisinni")*. Gli incrementi maggiori dell'indicatore IMI sono presenti nelle macroaree "*Noce Malfitano Zisa Olivuzza, Altarello*" (+0,42), "*Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln*" (+0,26), "*Periferica e Suburbana Ovest*" (+0,15) e "*Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci*" (+0,14). In diminuzione risultano i valori IMI per la macroarea "*Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"* (-0,07) e "*Fascia Costiera Nord"* (-0,05).

Andando più in dettaglio, le zone OMI del Capoluogo di Provincia (figura 13 e tabelle numerate da 13 a 23) che presentano nel 2018 NTN più elevati, sono,nell'ordine, la zona "*C1 - Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galilei*" (NTN 669), la "*C4 - E. Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione C.Le, Orto Botanico*" (NTN 495), e, ad una certa distanza, la "*E19 - Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, C.E.P., Borgo Nuovo, Mango*" (NTN 262) e la "C3 – *Imp.re Federico, Autonomia Siciliana, Cantieri, Acquasanta*" (NTN 235).

La figura 14 mostra la distribuzione dell'indicatore IMI nelle varie zone di Palermo, permettendo di individuare le zone con una maggiore quota percentuale di stock immobiliare oggetto di compravendita. I valori IMI più elevati sono quelli di alcune zone OMI facenti parte della macroarea denominata "Centro Storico-Danisinni" e in particolare le zone "*B16 - Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Cavour*" (3,25%) e "*B13 - Delimitazione: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito*" (3,21%). Le zone rurali "*R2 - Zona Rurale Nord Ovest*" (0,35%) e "*R1 - Zona Sud Est a destinazione agricola*" (0,65%) presentano i valori più bassi dell'indice IMI.

La tabella 12 mostra i valori dei prezzi medi delle macroaree comunali, ottenuti, dopo aver depurato lo stock totale della quota non associabile ad alcuna zona OMI, pesando le quotazioni medie di ciascuna zona con la quota dello stock abitativo residenziale ivi presente, nonché le variazioni dei prezzi rispetto all'anno precedente.

Le quotazioni medie più elevate nel corso del 2018 risultano nell'ordine quelle delle macroaree urbane "*Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella*" (prezzo medio 1.682 €/m^2), "*Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci*" (prezzo medio 1.539 €/m^2) e "*Fascia Costiera Nord*" (prezzo medio 1.529 €/m^2).

Per quanto concerne le variazioni dei prezzi, tutte negative, esse sono contenute tra il valore minimo della macroarea "Fascia Costiera Nord*"* (-1,5%) e quello massimo della macroarea "*Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (-5,3%).

I differenziali delle quotazioni, ottenuti come rapporto medio di ciascuna zona OMI rispetto al valore medio pesato delle quotazioni dell'aggregazione delle zone OMI, sono mostrati in figura 15.

La zona più pregiata, infine, quella centrale denominata "*B20 – XX Settembre-Corleo-Politeama- Villareale-R. Settimo-Cavour-Roma*" ha quotazione media pari a 2.113 €/m^2 (tabella 17), mentre quella meno apprezzata è la zona "*C10 – Rione Danisinni*" con una quotazione media di 795 €/m^2 (tabella 14).

La provincia – Palermo

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

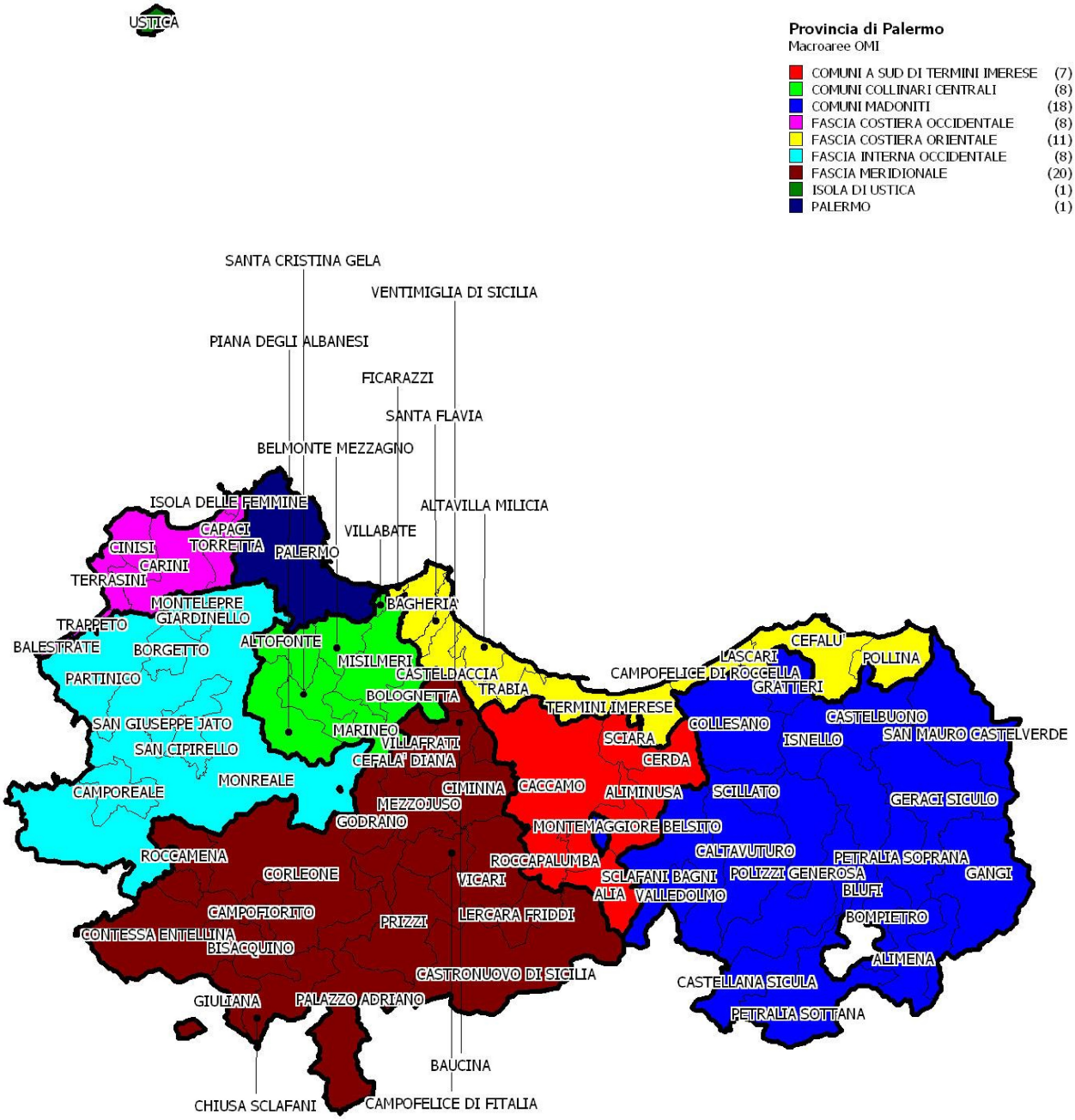


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Comuni a Sud di Termini Imerese	118	12,1%	1,2%	0,61%	0,07
Comuni Collinari Centrali	446	14,1%	4,7%	0,85%	0,10
Comuni Madoniti	303	10,3%	3,2%	0,66%	0,06
Fascia Costiera Occidentale	824	8,2%	8,7%	1,35%	0,10
Fascia Costiera Orientale	1.380	9,4%	14,5%	1,29%	0,11
Fascia Interna Occidentale	551	2,5%	5,8%	0,82%	0,02
Fascia Meridionale	318	8,5%	3,4%	0,65%	0,05
Isola di Ustica	26	136,4%	0,3%	1,83%	1,06
Palermo Capoluogo	**5.526**	**7,7%**	**58,2%**	**1,71%**	**0,12**
Palermo	**9.493**	**8,3%**	**100,0%**	**1,31%**	**0,10**

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

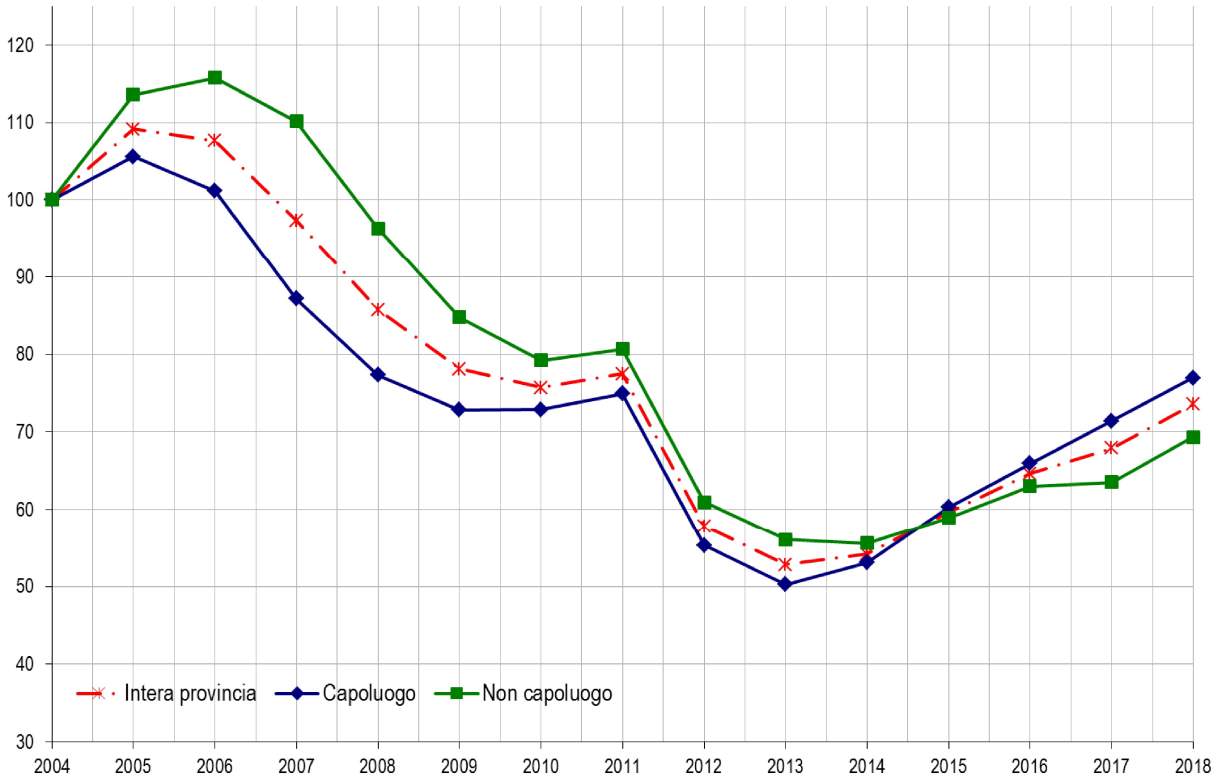


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

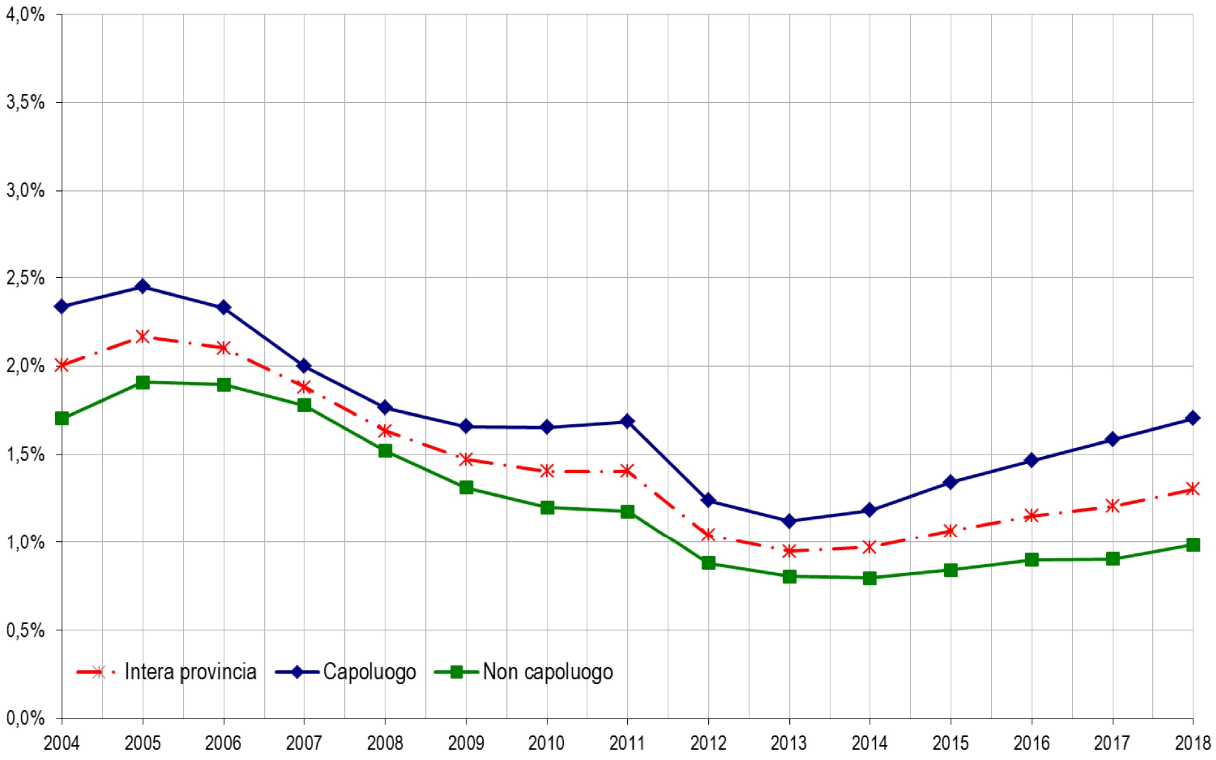
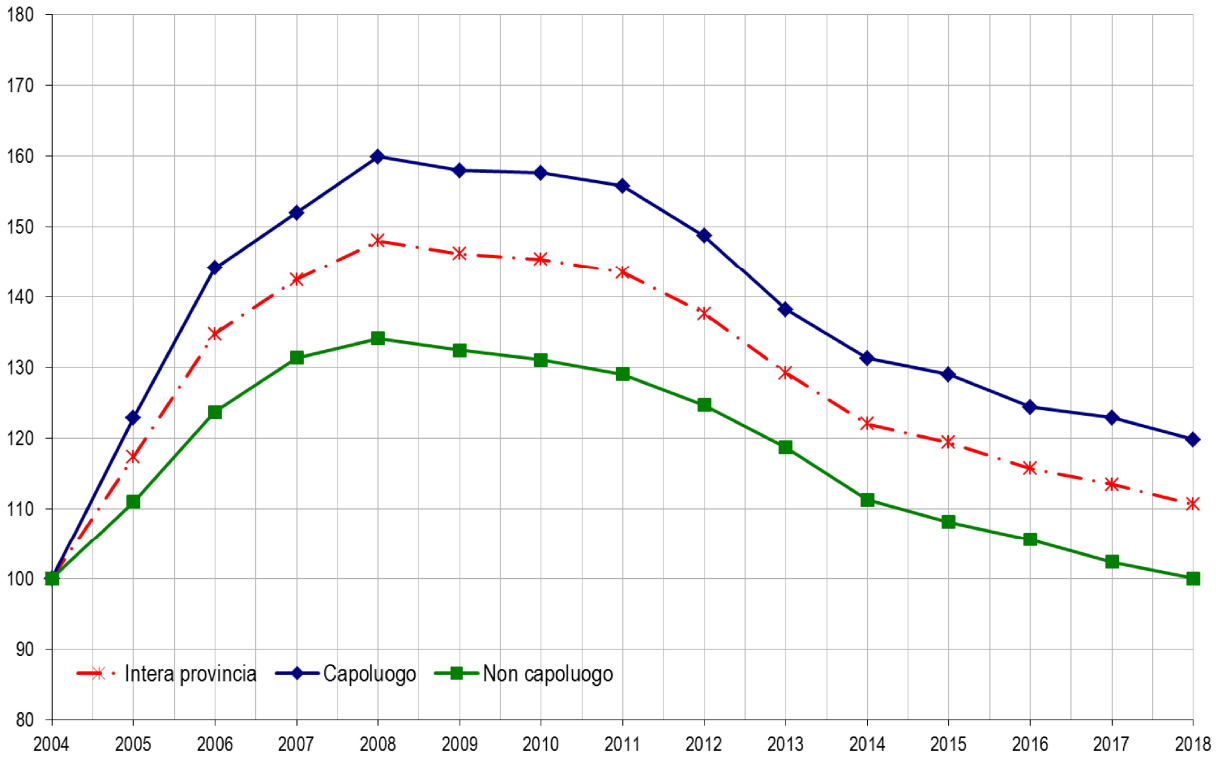


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Comuni a Sud di Termini Imerese	405	-5,5%	76,7
Comuni Collinari Centrali	604	-3,6%	88,9
Comuni Madoniti	469	-1,9%	88,3
Fascia Costiera Occidentale	825	-3,0%	108,4
Fascia Costiera Orientale	991	-1,3%	114,9
Fascia Interna Occidentale	598	-3,9%	90,8
Fascia Meridionale	426	-0,2%	80,1
Isola di Ustica	1.227	0,0%	180,1
Palermo Capoluogo	**1.211**	**-2,5%**	**119,8**
Palermo	**925**	**-2,4%**	**110,7**

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



Il comune – Palermo

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

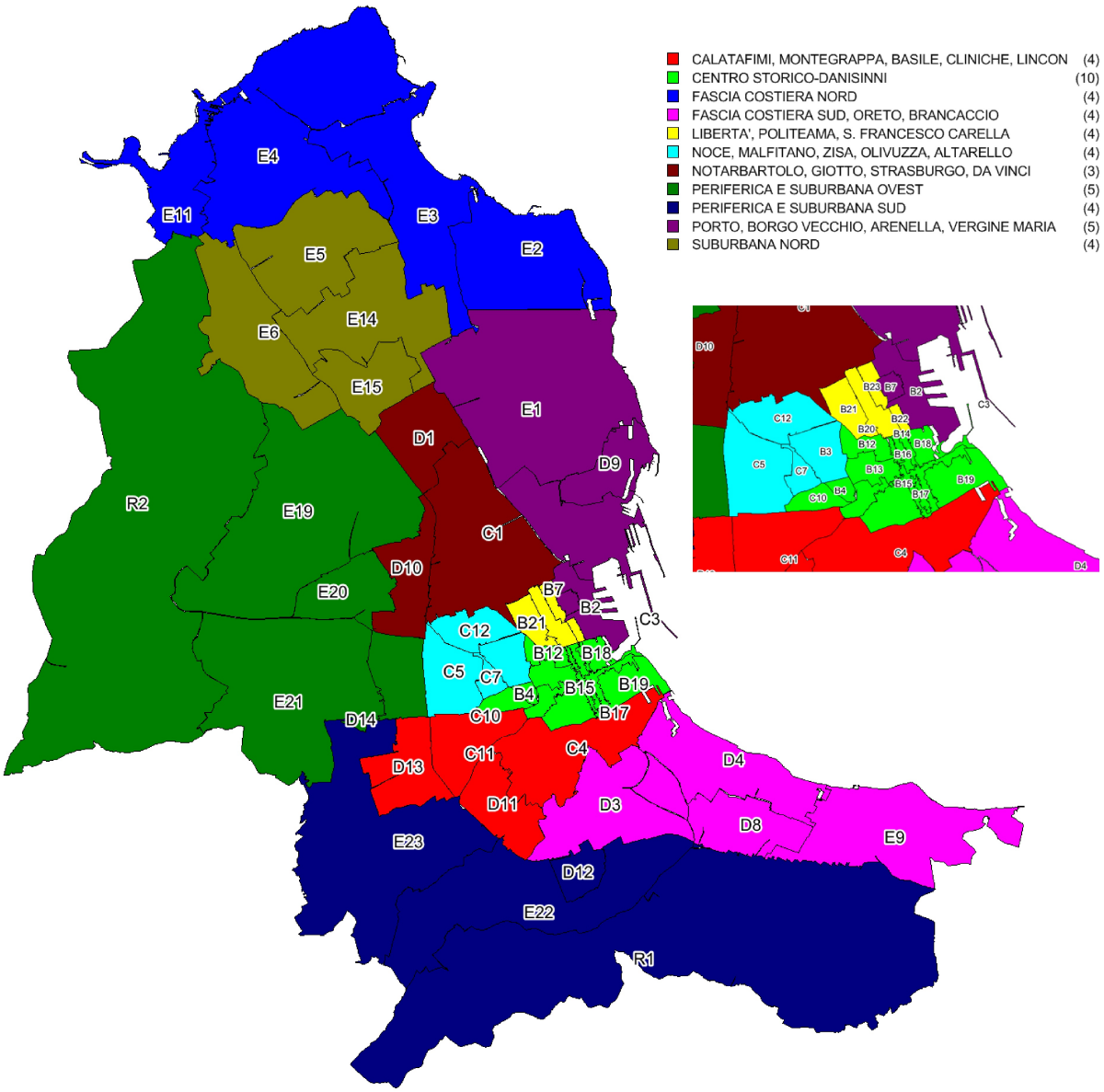


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	841	14,9%	15,21%	2,01%	0,26
Centro Storico-Danisinni	689	0,0%	12,46%	2,57%	0,00
Fascia Costiera Nord	224	-3,1%	4,06%	1,32%	-0,05
Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	554	-4,3%	10,03%	1,49%	-0,07
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	165	7,6%	2,99%	1,71%	0,12
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	643	23,4%	11,63%	2,22%	0,42
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	937	9,6%	16,96%	1,63%	0,14
Periferica e Suburbana Ovest	552	11,1%	10,00%	1,50%	0,15
Periferica e Suburbana Sud	203	5,3%	3,67%	0,98%	0,04
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	426	6,5%	7,71%	1,72%	0,10
Suburbana Nord	237	-0,8%	4,30%	1,21%	-0,01
Palermo	**5.526**	**7,7%**	**100,00%**	**1,71%**	**0,12**

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	1.054	-5,3%	0,86
Centro Storico-Danisinni	1.077	-1,6%	0,87
Fascia Costiera Nord	1.529	-1,5%	1,24
Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	990	-2,8%	0,80
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	1.682	-3,2%	1,37
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	1.130	-4,5%	0,92
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	1.539	-4,0%	1,25
Periferica e Suburbana Ovest	1.206	-3,8%	0,98
Periferica e Suburbana Sud	1.040	-2,4%	0,84
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	1.198	-3,6%	0,97
Suburbana Nord	1.333	-1,9%	1,08
Palermo	**1.231**	**-3,4%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

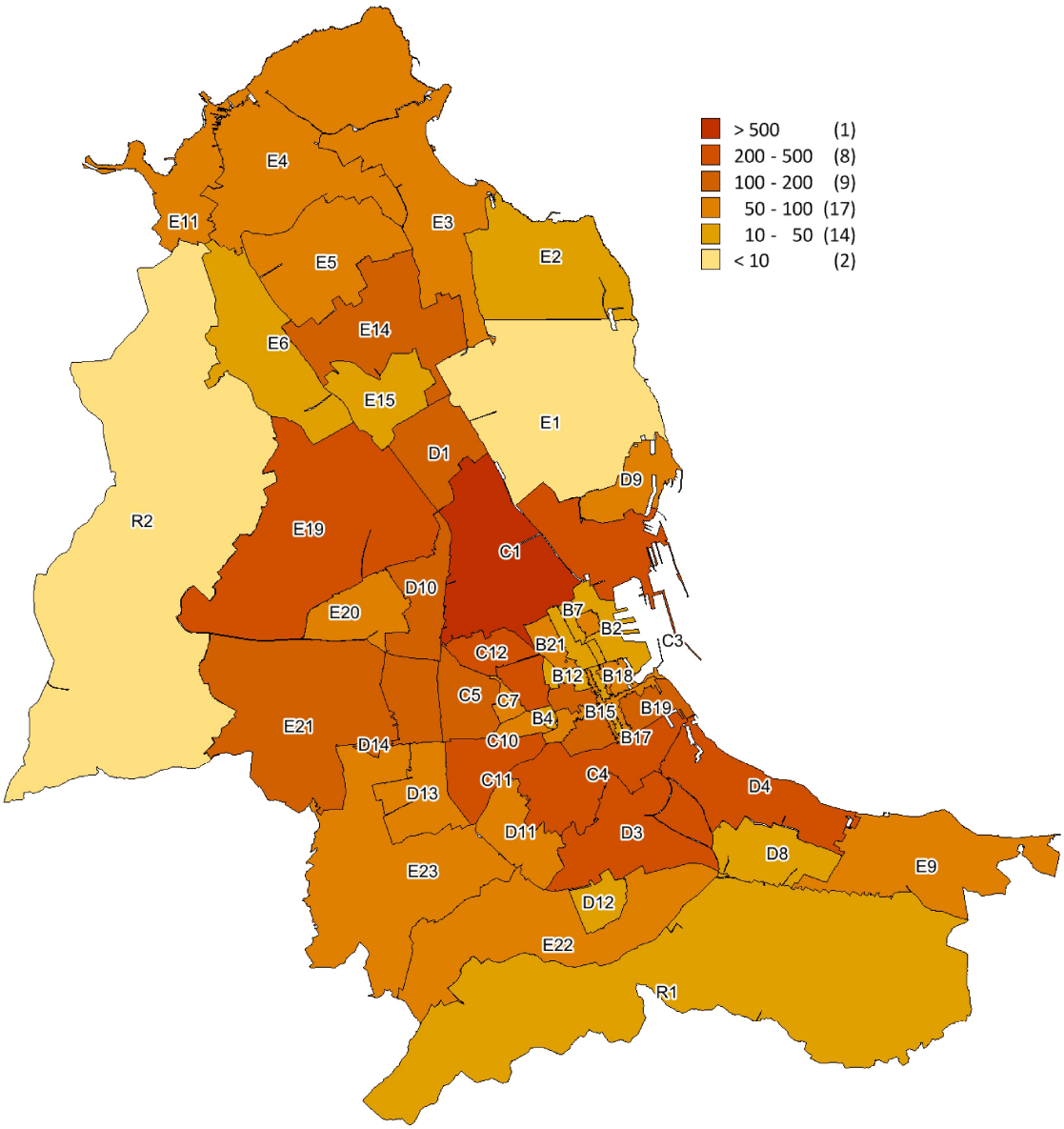


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

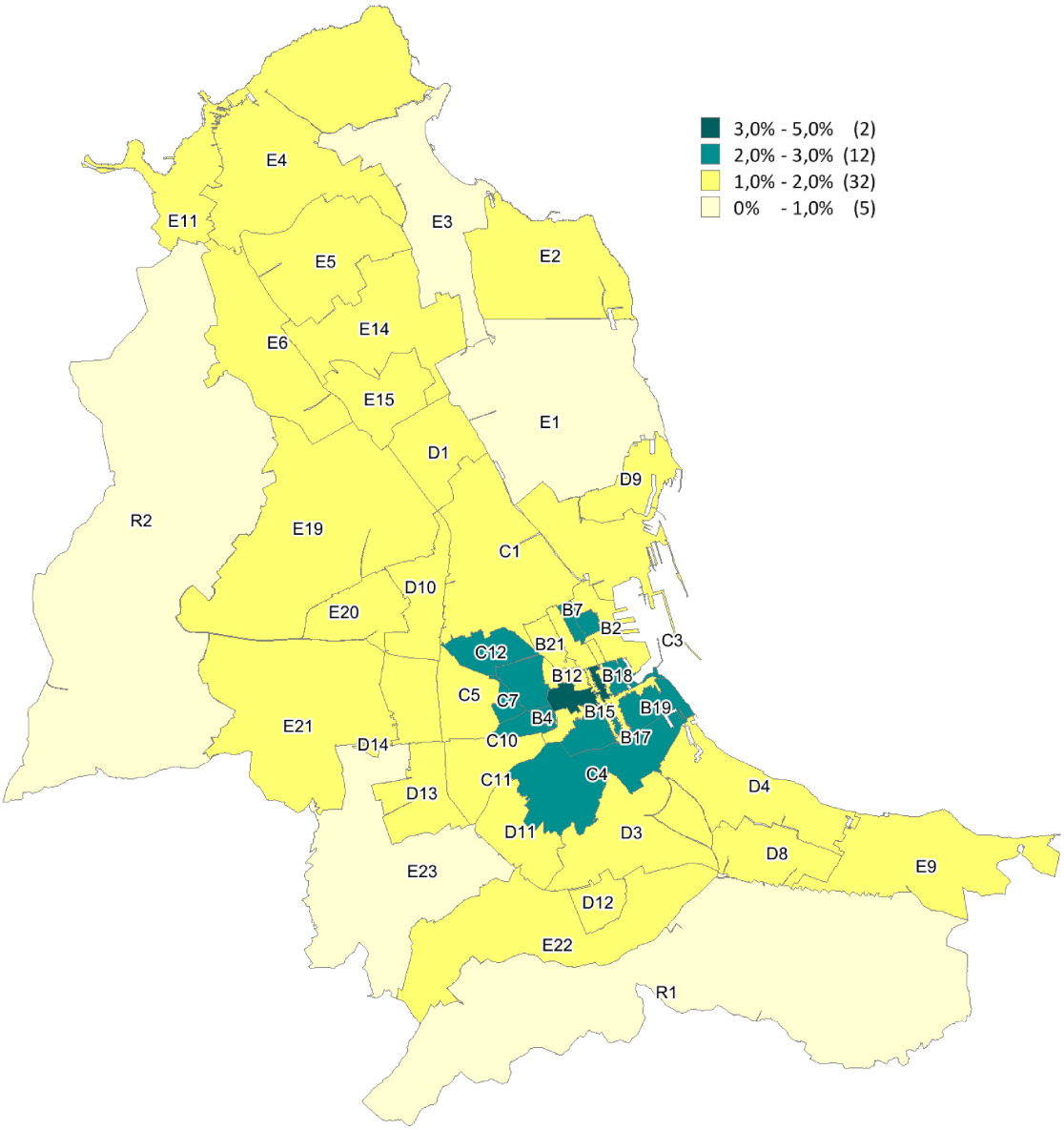


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

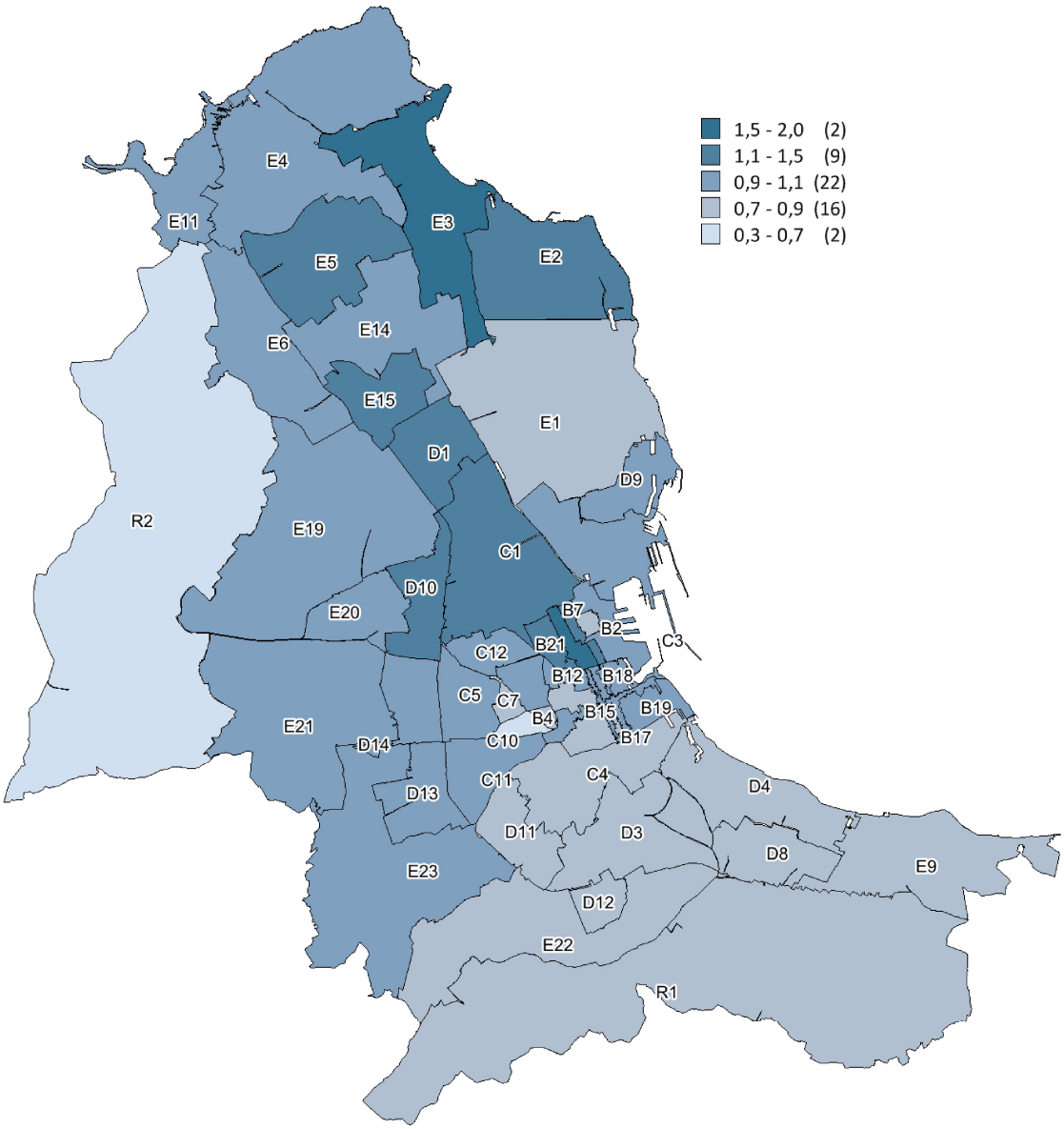


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – ***Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C11	Delimitazione: Pitrè, Cappuccini, Pisani, Altofonte, Regione Siciliana	206	26,4%	1,96%	1.205	-3,0%
C4	E.Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione C.Le, Orto Botanico	495	10,6%	2,13%	953	-7,4%
D11	Zona di espansione tra via Altofonte e via Roccella	52	15,5%	1,80%	1.065	-1,4%
D13	Via Nave, Riserva Reale, Paruta, Due Vanelle, via Palmerino, Regione Siciliana	88	14,9%	1,71%	1.198	-4,1%
	Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	**841**	**14,9%**	**2,01%**	**1.054**	**-5,3%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – ***Centro Storico-Danisinni***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B12	Massimo, Pignatelli Aragona, Goethe, V.E.Orlando Amico	40	2,7%	1,92%	1.220	-3,8%
B13	Delimitazione: Maqueda, V.Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito	132	0,3%	3,21%	1.013	-0,6%
B14	Vittorio Emanuele, Maqueda, Roma	68	-37,0%	1,92%	1.296	-4,2%
B15	Delimitazione: Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero	138	4,6%	2,68%	958	-3,0%
B16	Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Cavour	37	-12,5%	3,25%	1.181	1,7%
B17	Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Giulio Cesare	15	100,0%	2,16%	1.058	-0,2%
B18	Delimitazione: Cavour, Roma, Vittorio Emanuele, Crispi	57	-8,2%	2,85%	1.125	1,9%
B19	Delimitazione: Vittorio Emanuele, Foro Italico, Lincoln, Roma	115	27,7%	2,84%	1.229	0,2%
B4	D'Ossuna, Colonna Rotta, Alberto Amedeo	29	9,6%	2,31%	913	-2,0%
C10	Rione Danisinni	59	15,4%	2,09%	795	-2,0%
	Centro Storico-Danisinni	**689**	**0,0%**	**2,57%**	**1.077**	**-1,6%**

*Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – **Fascia Costiera Nord***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E11	Sferracavallo Paese, Baia del Corallo	56	26,2%	1,48%	1.280	-2,2%
E2	Addaura	21	-14,1%	1,59%	1.606	0,8%
E3	R.Margherita, Mondello Valdesi, Tolomea, M.Alliata, Mondello Paese	60	-34,7%	0,95%	1.864	-1,1%
E4	Partanna Mondello, Tommaso Natale	86	23,4%	1,57%	1.298	-2,1%
	Fascia Costiera Nord	**224**	**-3,1%**	**1,32%**	**1.529**	**-1,5%**

*Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – **Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D3	Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco	228	-10,3%	1,66%	1.018	-1,6%
D4	S.Erasmo , Romagnolo, Sperone, Settecannoli	222	-1,5%	1,44%	1.009	-4,0%
D8	Stazione Brancaccio, Torrelunga, Giafar, Conte Federico, Pecoraino	44	60,4%	1,67%	845	-3,0%
E9	Acqua dei Corsari, Galletti, Figurella	60	-16,4%	1,10%	938	-2,5%
	Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	**554**	**-4,3%**	**1,49%**	**990**	**-2,8%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – ***Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B20	Delim: XX Sett., Corleo, Politeama, Villareale, R.Settimo, Cavour, Roma	36	5,0%	1,50%	2.113	-1,2%
B21	Delim: XX Sett., La Farina, Cusmano, Latini, S.F. di Paola, P. Ungheria	78	19,6%	1,67%	1.569	-3,8%
B22	Delim: Via Roma, Cavour, P.pe di Scordia, E. Amari	10	-52,4%	1,09%	1.438	-3,8%
B23	Delim: Via Delle Croci, Corleo, P.Sturzo, U. Bassi, Albanese, Orsini	42	22,1%	2,40%	1.525	-5,1%
	Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	**165**	**7,6%**	**1,71%**	**1.682**	**-3,2%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – ***Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile, Marco Polo	219	44,6%	2,59%	1.173	-3,6%
C12	Lancia di Brolo, C.Parisio, Noce, Stazione Lolli	205	2,1%	2,21%	1.134	-4,8%
C5	Perpignano, Siccheria, Cappuccini	161	24,4%	1,80%	1.135	-5,4%
C7	Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tomasi	58	47,6%	2,63%	926	-1,9%
	Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	**643**	**23,4%**	**2,22%**	**1.130**	**-4,5%**

Tabella 19:: NTN, IMI e quotazione media – ***Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C1	Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galilei	669	10,9%	1,60%	1.581	-4,2%
D1	Circonvallazione, V.Nuova, Quartieri, Niscemi, S.Lorenzo, Villa Sofia, V.Sardegna, Belgio, Strasburgo	141	-1,2%	1,59%	1.488	-4,0%
D10	Di Blasi, Ruggeri, Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandalà	127	16,4%	1,82%	1.351	-2,5%
	Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	**937**	**9,6%**	**1,63%**	**1.539**	**-4,0%**

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – ***Periferica e Suburbana Ovest***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D14	Delimitazione: Di Blasi, R. Siciliana, Pitrè, Aeroporto Boccadifalco	104	42,8%	1,64%	1.183	-3,5%
E19	Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, C.E.P., Borgo Nuovo, Mango	262	3,9%	1,53%	1.207	-3,8%
E20	Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggeri Castellana, Michelangelo	74	33,4%	1,78%	1.289	-3,5%
E21	Baida, P.Ridente, Boccadifalco	111	-2,9%	1,27%	1.198	-4,4%
R2	Zona Rurale Nord Ovest	2	-40,0%	0,35%	840	-2,6%
	Periferica e Suburbana Ovest	**552**	**11,1%**	**1,50%**	**1.206**	**-3,8%**

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – ***Periferica e Suburbana Sud***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D12	Bonagia	38	22,2%	1,23%	1.021	-1,9%
E22	Villagrazia, Aloi, Chiavelli, Falsomiele, Brasca	75	23,7%	1,15%	1.048	-3,5%
E23	Ospedale Ingrassia, Molara, Pagliarelli, Riserva Reale, Villa Nave	63	-5,5%	0,90%	1.140	-2,3%
R1	Zona Sud Est a destinazione agricola	27	-21,2%	0,65%	875	-1,0%
	Periferica e Suburbana Sud	**203**	**5,3%**	**0,98%**	**1.040**	**-2,4%**

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – ***Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B2	Crispi, Ucciardone, Porto	46	-21,6%	1,63%	1.310	-2,0%
B7	Borgo Vecchio	68	88,6%	2,56%	928	-1,7%
C3	Imp.re Federico, Autonomia Siciliana, Cantieri, Acquasanta	235	9,1%	1,76%	1.238	-5,6%
D9	Thaon de Revel, Card. Rampolla, Papa Sergio I, Arenella	71	-3,4%	1,57%	1.229	0,4%
E1	Favorita, Monte Pellegrino, Vergine Maria	5	-65,5%	0,39%	1.009	-1,3%
	Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	**426**	**6,5%**	**1,72%**	**1.198**	**-3,6%**

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – ***Suburbana Nord***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E14	Pallavicino, S.Filippo Neri, F.do Patti, Trapani Pescia	119	-13,8%	1,05%	1.325	-2,1%
E15	San Lorenzo	33	-16,9%	1,23%	1.336	-2,4%
E5	Cardillo, Lanza di Scalea, Olimpo	70	42,9%	1,60%	1.371	-1,1%
E6	Parco dei Principi, Ugo La Malfa, V.Gioe	15	23,7%	1,29%	1.268	-1,5%
	Suburbana Nord	**237**	**-0,8%**	**1,21%**	**1.333**	**-1,9%**

FOCUS provinciale - Agrigento

I 43 comuni della provincia di Agrigento sono stati raggruppati in dieci macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in figura 16: *Agrigento Capoluogo, Costa Sud Est, Costa Sud Ovest, Foce del Platani, Isole pelagie, Monti Sicani, Sorgente Verdura, Valle del Belice, Zolfare, Zona dei Bacini*. Dette macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Agrigento, con riferimento all'anno 2018, registra un incremento del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a circa +6,6% rispetto all'anno 2017 (Tabella 24). Il totale delle transazioni normalizzate (NTN) dell'intera provincia per l'anno 2018 è pari a 2.918. L'incremento maggiore si è avuto nella macroarea denominata *Isole Pelagie* (+84,9%), seguita dalle macroaree, *Sorgente Verdura* (+46,0%), *Foce del Platani* (+18,4%), *Costa Sud Ovest* (+8,0%), *Zona dei Bacini* (+7,6%), *Agrigento Capoluogo* (+7,5%) e *Costa Sud Est* (+6,5%). Le restanti macroaree hanno avuto un decremento con la punta più significativa, pari al -7,2%, registrata nella macroarea *Monti Sicani*, seguita dalla *Valle del Belice* (-6,6%) e *Zolfare* (-4,7%).

Il trend di crescita iniziato nell'anno 2015 per i comuni non capoluogo e nel 2016 per il capoluogo, interrotto nell''anno 2017, è tornato a ricrescere nell'anno 2018 (figura 17).

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI) (Tabella 24), nell'anno in riferimento per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 0,88%. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all' 1,07% in leggero aumento rispetto all'anno precedente.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2018 (Tabella 25) è di 639 €/m^2, con una riduzione pari al -0,49% rispetto all'anno precedente. Il maggiore decremento (-4,48%) si è avuto nella macroarea *Valle del Belice*, seguito dalle macroaree *Monti Sicani* (-2,73%), *Isole Pelagie* (-2,55%), *Agrigento Capoluogo* (-1,98%), *Foce del Platani* (-1,14%), *Zolfare* (-0,74%) e *Zona dei Bacini* (-0,12%). La macroarea *Sorgente Verdura* non ha subito alcuna variazione, mentre hanno avuto un lieve incremento le macroaree *Costa Sud Ovest* (+1,96%) e *Costa Sud Est* (+0,76%).

La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.026 €/m^2, si è registrata nella macroarea provinciale *Isole Pelagie*, seguita da *Agrigento Capoluogo* con 906 €/m^2, *Costa Sud Ovest* con 788 €/m^2, *Foce del Platani* con 728 €/m^2, *Costa Sud Est* con 642 €/m^2, *Zona dei Bacini* con 547 €/m^2, *Monti Sicani* con 475 €/m^2, *Zolfare* con 469 €/m^2, *Valle del Belice* con 432 €/m^2 ed infine *Sorgente Verdura* con 354 €/m^2.

Dall'analisi del mercato immobiliare residenziale del capoluogo,, con riferimento all'anno 2018 (Tabella 26), emerge che il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN) pari a 50, si rileva nella zona centrale OMI "B7" (Vecchio Centro Storico), seguito dalla zona suburbana "E2" (Località Villaggio Mosè) con 42 compravendite, zona suburbana "E1" (San Leone località balneare) con 39 NTN, zona periferica "D2" (Via Manzoni ecc.) con 38 trasferimenti e la zona semicentrale "C1" (Via Bologna ecc.) con 33 transazioni. Le restanti zone oscillano da un massimo di transazioni normalizzate tra 27 (zona suburbana "E4" Località Monserrato - Villaseta) fino ad arrivare a zero transazioni. (zona centrale "B4" Primo tratto via Cesare Battisti ecc.)

Si evince inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.579 €/m^2, si è registrata nella zona suburbana "E1" (San Leone località balneare), seguita dalla zona centrale "B6" (Viale della Vittoria ecc.) con 1.419 €/m^2, zona suburbana "E10" (Villaggio Peruzzo e dintorni) con 1.333 €/m^2, zona suburbana "E7" (Viale Le Dune e traverse) con 1.153 €/m^2, zona suburbana "E8" (Località Le Dune ecc.) con 1.136 €/m^2, zona centrale "B4" (primo tratto Via Cesare Battisti ecc.) con 1.035 €/m^2, zona centrale "B3" (Primo Tratto Via Cicerone ecc.) con 979 €/m^2 e zona centrale "B1"(Via Pirandello ecc.) con 969 €/m^2. Le restanti zone oscillano da un massimo di 950 €/m^2 (zona periferica "D3" Contrada Calcarelle ecc.) fino ad arrivare a 243 €/m^2 (zona suburbana "E6" limitrofa all'abitato di Favara).

La provincia – Agrigento

Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento

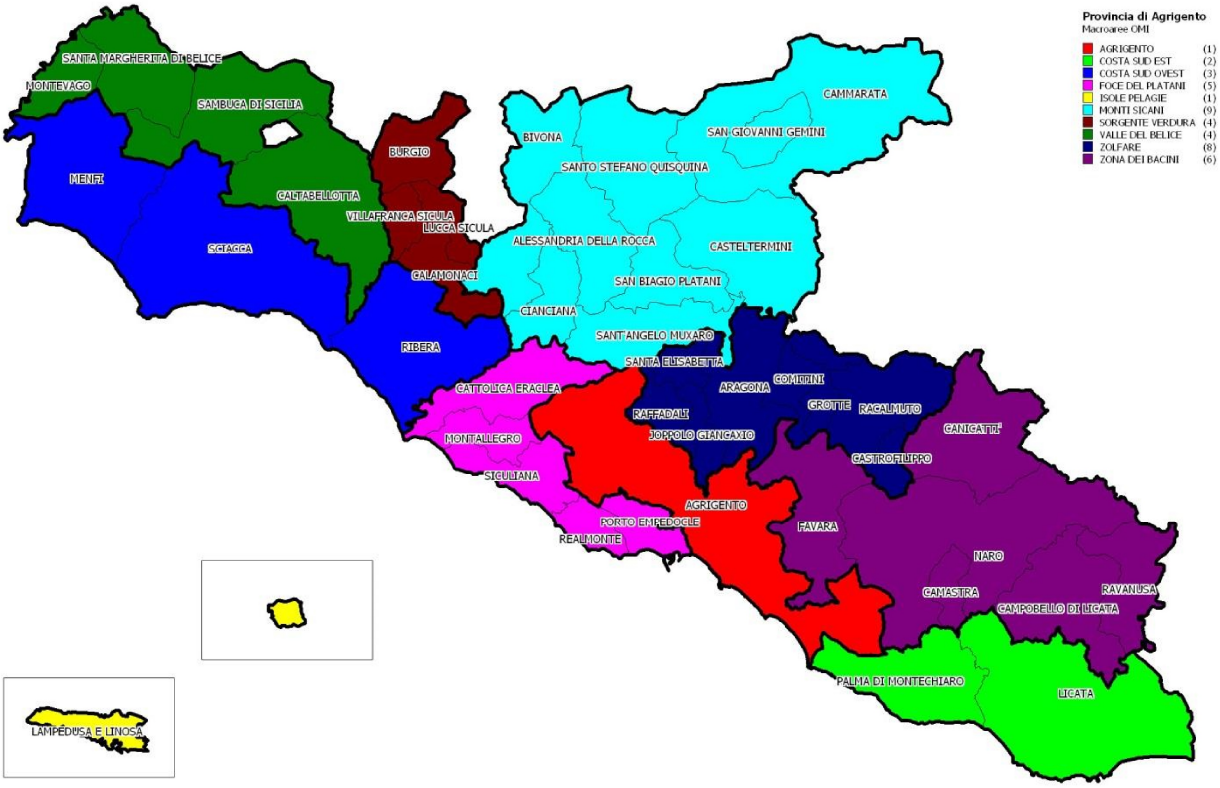


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Costa Sud Est	394	6,5%	13,5%	0,86%	0,05
Costa Sud Ovest	483	8,0%	16,6%	0,95%	0,07
Foce del Platani	294	18,4%	10,1%	1,14%	0,18
Isole Pelagie	57	84,9%	2,0%	1,11%	0,50
Monti Sicani	230	-7,2%	7,9%	0,68%	-0,05
Sorgente Verdura	38	46,0%	1,3%	0,67%	0,21
Valle del Belice	95	-6,6%	3,3%	0,69%	-0,05
Zolfare	271	-4,7%	9,3%	0,70%	-0,03
Zona dei Bacini	615	7,6%	21,1%	0,88%	0,06
Agrigento Capoluogo	**440**	**7,5%**	**15,1%**	**1,07%**	**0,07**
Agrigento	**2.918**	**6,6%**	**100,0%**	**0,88%**	**0,05**

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

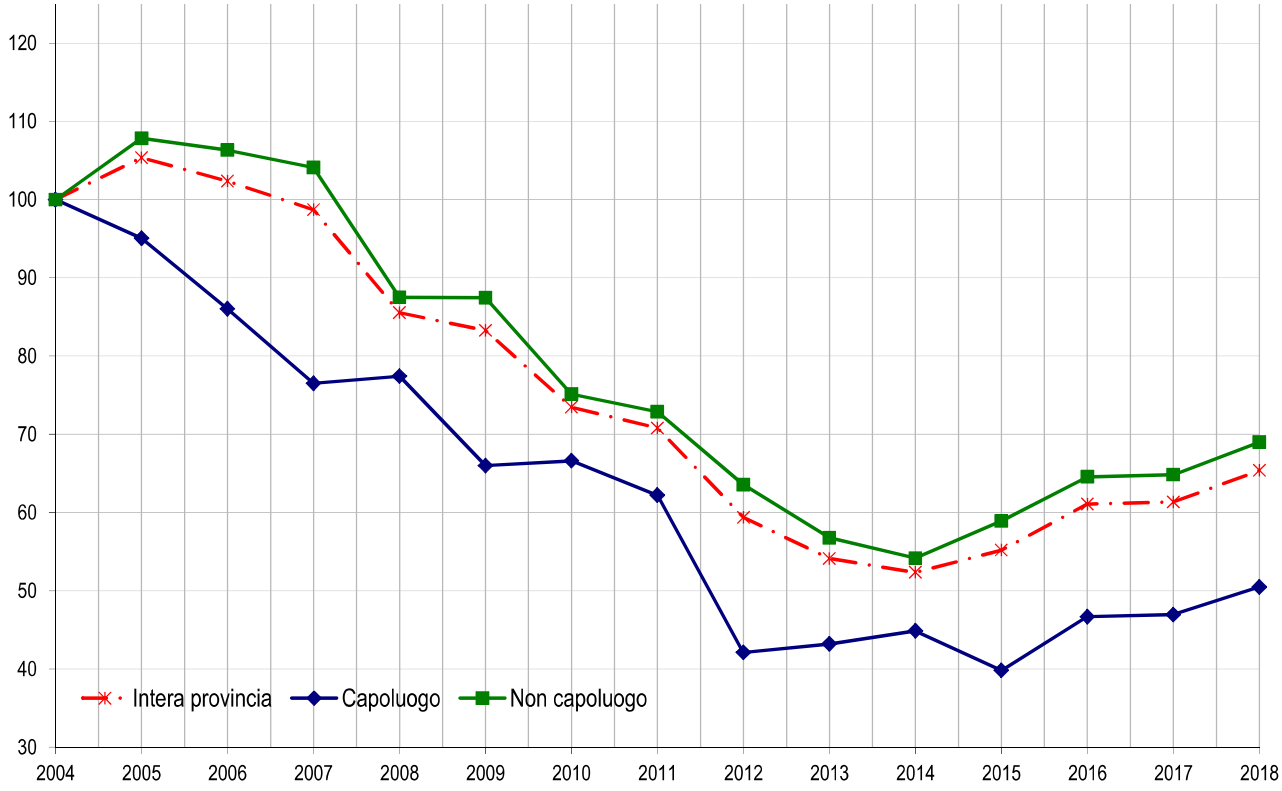


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

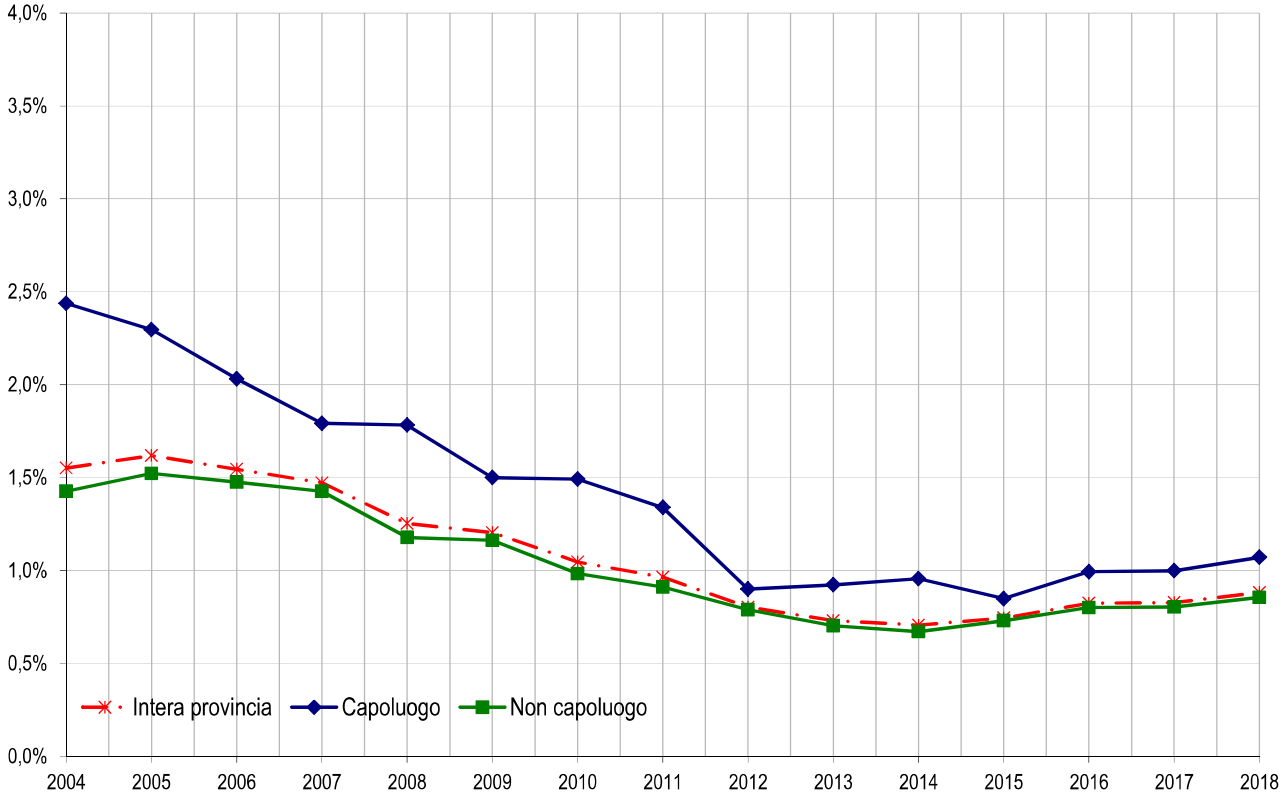
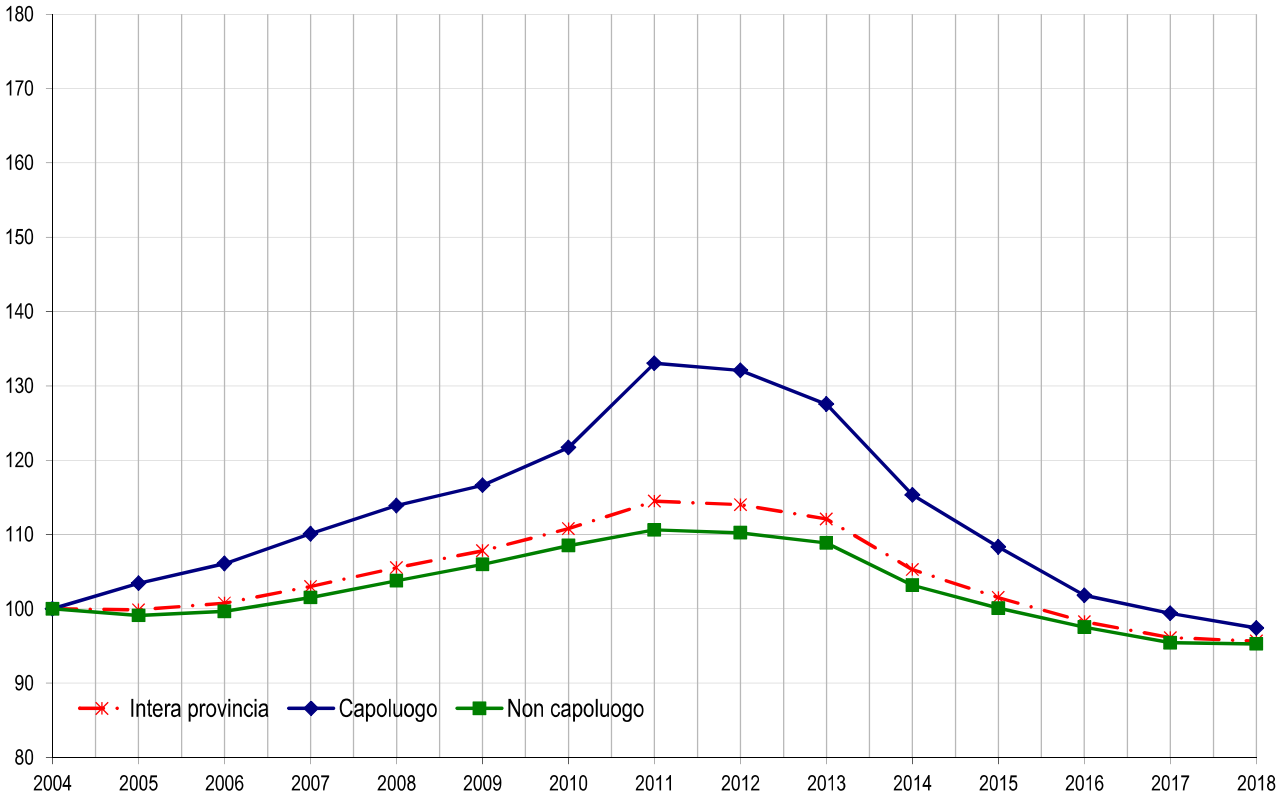


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Costa Sud Est	642	0,76%	95,3
Costa Sud Ovest	788	1,96%	97,9
Foce del Platani	728	-1,14%	110,1
Isole Pelagie	1.026	-2,55%	109,4
Monti Sicani	475	-2,73%	88,7
Sorgente Verdura	354	0,00%	107,6
Valle del Belice	432	-4,48%	79,4
Zolfare	469	-0,74%	88,4
Zona dei Bacini	547	-0,12%	93,5
Agrigento Capoluogo	**906**	**-1,98%**	**97,4**
Agrigento	**639**	**-0,49%**	**95,6**

NB: La quotazione relativa al capoluogo 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 del paragrafo dedicato al comune, che è invece ottenuta pesando le quotazioni delle zone con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Agrigento

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Via Pirandello - Primo Tratto Via Porta di Mare - Via Empedocle - Ultimo Tratto Via Atenea	17	22,7%	1,38%	969	-4,3%
B2	Primo Tratto Via Imera - Tratto Centrale Via Gioeni	4	-13,4%	0,53%	796	-3,2%
B3	Primo Tratto Via Cicerone - Via San Vito - Primo Tratto Via Picone	6	-13,7%	1,08%	979	-7,2%
B4	Primo Tratto Via Cesare Battisti - Piazza Aldo Moro - Via Vittorio Emanuele - Primo Tratto Via Gioeni	0	-95,0%	0,06%	1.035	-3,7%
B6	Viale della Vittoria - Via Giovanni XXIII	14	100,0%	1,58%	1.419	-0,4%
B7	Vecchio Centro Storico	50	-14,1%	1,35%	375	-16,7%
C1	Via Bologna - Secondo Tratto Via Imera - Via Manzoni - Via Dante - Via Callicratide - Via Esseneto - Via Sturzo	33	6,2%	1,12%	770	-6,4%
C2	Via Papa Luciani - Secondo Tratto Via Cicerone - Via Bruccoleri - Via Ragazzi del 99	4	0,0%	0,82%	693	-1,4%
C3	Via Tortorelle - Via Rapisardi - Via Pisacane - Via Micca - Via Cairoli - Via Pilo - Via Confalonieri - Via Solferino	6	16,6%	1,12%	498	4,2%
D1	Quadrivio Spinasanta - Via Regione Siciliana - Via Cimarra - Via Mattarella - Via Mazzini	25	25,0%	1,17%	710	-4,1%
D2	Via Manzoni - Via La Malfa - Via Esseneto - Via Petrarca - Via Gaglio - Via Graceffo - Via Toniolo	38	23,5%	1,52%	909	-2,0%
D3	Contrada Calcarelle (Zona a Ridosso Dell'Università)	2	-71,4%	0,82%	950	0,0%
E1	San Leone (Località Balneare)	39	12,8%	1,25%	1.579	0,3%
E10	Villaggio Peruzzo e Dintorni	13	4,6%	0,84%	1.333	0,0%
E2	Località Villaggio Mosè	42	2,0%	1,08%	898	-2,6%
E3	Località Fontanelle	24	7,4%	1,00%	753	0,3%
E4	Località Monserrato - Villaseta	27	-3,5%	1,02%	790	3,9%
E5	Località Montaperto - Giardina Gallotti	12	50,0%	0,81%	348	0,0%
E6	Zona Limitrofa Abitato di Favara (Favara Ovest)	4	-20,0%	0,69%	243	0,0%
E7	Viale Le Dune e Traverse	11	97,4%	1,20%	1.153	-0,4%
E8	Località Le Dune - Cannatello (da Via Magellano a Fiume Naro)	16	55,5%	0,92%	1.136	-0,1%
E9	Frazione San Michele	1	-75,0%	0,49%	685	0,0%
R1	Zona Rurale	22	10,0%	0,72%	600	0,0%
nd	nd	29	23,0%	0,95%	nd	nd
	Agrigento	**440**	**7,5%**	**1,07%**	**852**	**-2,1%**

FOCUS provinciale - Caltanissetta

La provincia è stata suddivisa in otto macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 20, *Colline Centro-Occidentali, Colline del Golfo, Colline dell'Imera Meridionale, Gela, San Cataldo, Vallone di Mussomeli, Caltanissetta Capoluogo*. Dette macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Caltanissetta, riferito all'anno 2018, registra un aumento medio delle transazioni rispetto all'anno precedente pari a +11,8% (Tabella 27). Per il capoluogo, mantenendo il trend in salita iniziato nel 2016, si è registrato un pari incremento attestato al 11,9%,.

Come si evince dalla Figura 21 le riduzioni delle transazioni immobiliari sono state notevoli, sia per il capoluogo sia per l'intera provincia, fino al 2014. Negli ultimi anni c'è stata una generale inversione di tendenza e nel 2018, come già evidenziato, si registra un nuovo incremento per il capoluogo e mediamente anche a livello provinciale, grazie ad un aumento dei trasferimenti.

Da segnalare il significativo andamento in aumento delle transazioni nella macroarea *Vallone di Mussomeli*, pari al +43%, seguito moderatamente dalle macroaree *Colline del Golfo* con il 14,5%, *Colline dell'Imera Meridionale* con il +13%, *Caltanissetta Capoluogo* con +11,9%, *Gela* con un +11,2%, *Colline Centro-Occidentali* con +10,1% e sempre in positivo ma con un limitato +3,3% chiude la macroarea *San Cataldo*.

In controtendenza solo la macroarea *Colline delle Solfare* che ha fatto registrare un decremento pari a -6,4%.

Le porzioni di territorio provinciali in cui si sono registrate un Numero di Transazioni Normalizzate più consistenti sono il Capoluogo (560 NTN) e la macroarea *Gela* (463 NTN) che sommate rappresentano oltre il 50% delle transazioni dell'intera provincia. Anche per l'anno 2018 la macroarea *Colline dell'Imera Meridionale* ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (45 NTN) sebbene, come già visto, ci sia stato una variazione in aumento.

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari), si evidenzia a livello provinciale (Tabella 27), un aumento pari al +1,02% rispetto al 2017 con una crescita nel capoluogo che fa registrare un più marcato +1,43% rispetto al 2017. Prosegue (Figura 22), complessivamente, la crescita dell'indice IMI per il capoluogo.

La quotazione media provinciale, per unità di superficie, è pari a 545 €/m² (Tabella 28) e risulta in ulteriore flessione del -2,8% rispetto il precedente anno. Le quotazioni medie più elevate, come prevedibile, sono state rilevate per la macroarea Caltanissetta Capoluogo (590 €/m²) e per la macroarea Gela (631 €/m²) che è l'unico centro abitato prospicente la costa. Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori, comprese fra 421 €/m² e 527 €/m².

L'andamento annuale dell'indice delle quotazioni del capoluogo, registrato dal 2004 (Figura 23), evidenzia un forte aumento dei valori fino al 2007, seguito, da una continua, escluso l'anno 2011, fase di contrazione dei prezzi a partire dal 2008, che riporta le quotazioni 2018 a quelle registrate più di 10 anni prima. Pari andamento ha avuto l'indice dei restanti comuni della provincia che, dopo un picco nel 2007, diminuisce fino a una quasi sovrapposizione tra l'indice dei restanti Comuni e quello del Capoluogo della Provincia.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Caltanissetta (Tabella 29), si evidenzia che le quotazioni medie delle zone OMI hanno avuto una diminuzione generalizzata rispetto all'anno precedente. la zona D9, pur rimanendo la più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni, con un valore medio di 781 €/m², subisce anch'essa una diminuzione pari al -3,7% rispetto al 2017. Da segnalare la quotazione della zona B7 che è la più bassa del Capoluogo con valore medio pari a 239 €/m² e un calo rispetto al 2017 (-7,3%).

La provincia – Caltanissetta

Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta

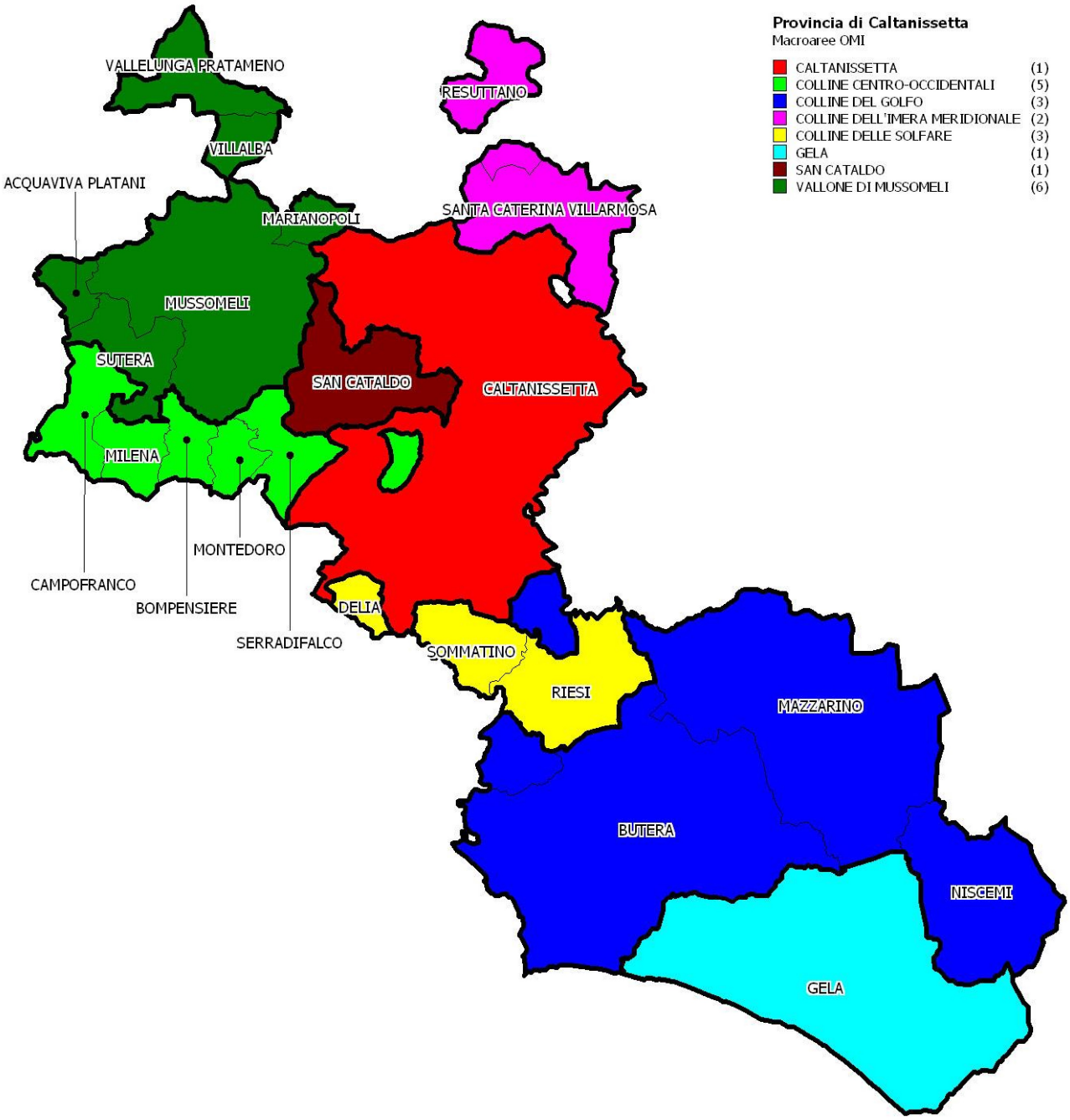


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Colline Centro-Occidentali	94	10,1%	4,9%	0,73%	0,07
Colline del Golfo	233	14,5%	12,2%	0,74%	0,09
Colline dell'Imera Meridionale	45	13,0%	2,3%	0,67%	0,08
Colline delle Solfare	157	-6,4%	8,2%	0,88%	-0,05
Gela	463	11,2%	24,2%	0,97%	0,10
San Cataldo	174	3,3%	9,1%	1,28%	0,04
Vallone di Mussomeli	190	43,0%	9,9%	1,00%	0,30
Caltanissetta capoluogo	**560**	**11,9%**	**29,3%**	**1,43%**	**0,15**
Caltanissetta	**1.915**	**11,8%**	**100,0%**	**1,02%**	**0,11**

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

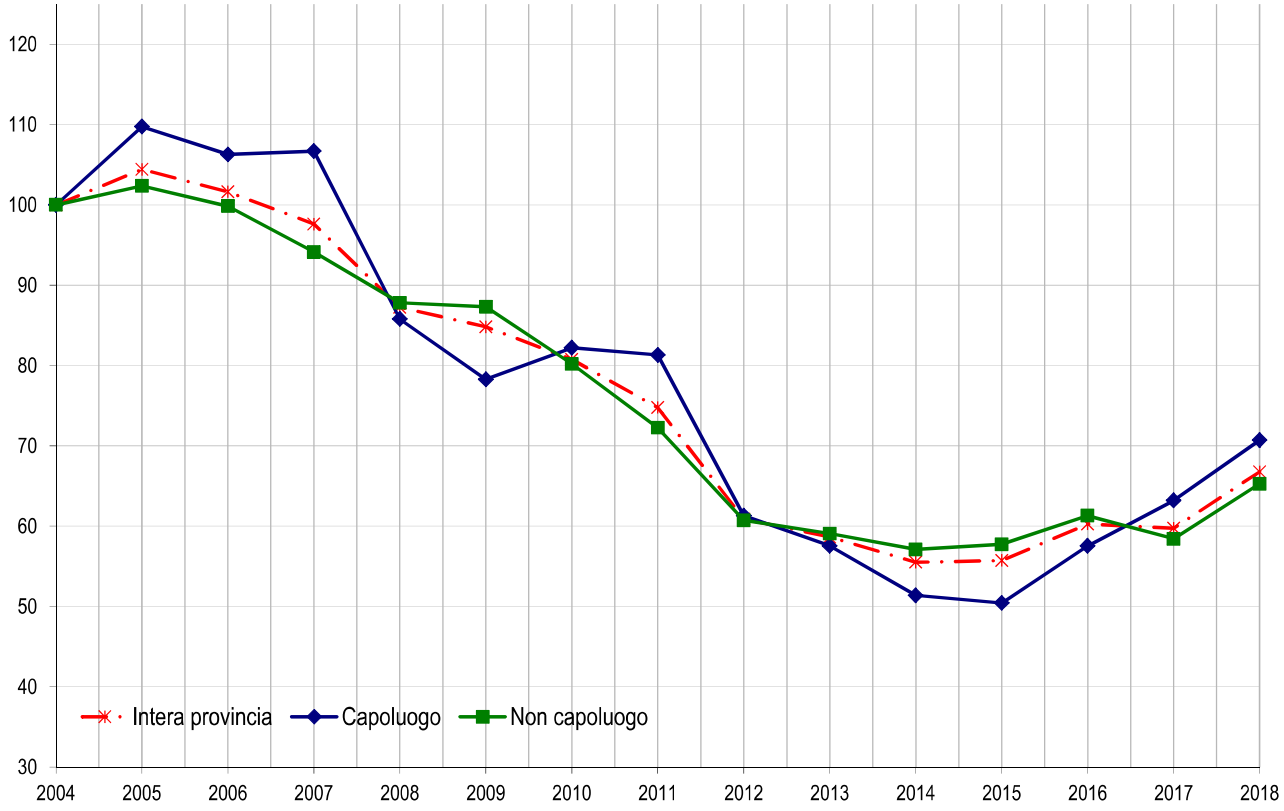


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

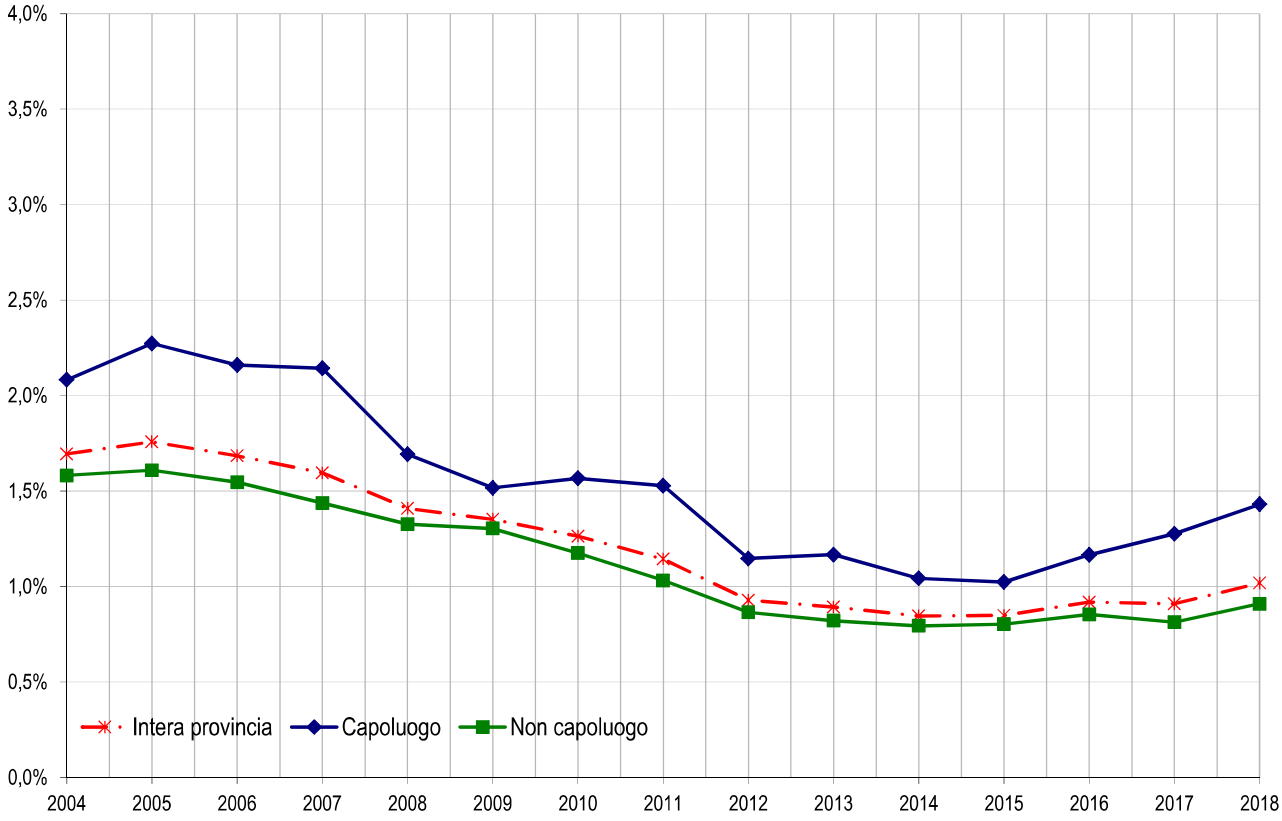
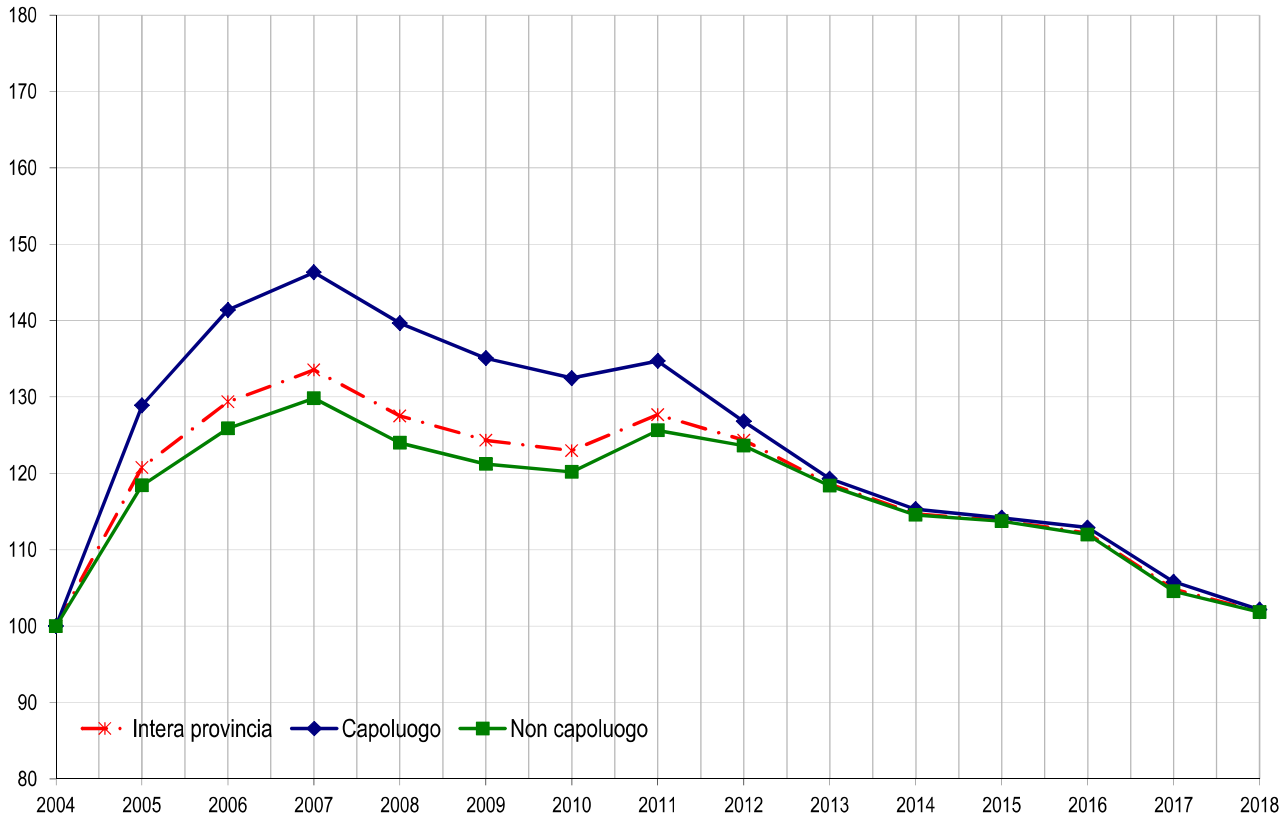


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Colline Centro-Occidentali	445	-2,8%	104,4
Colline del Golfo	527	-2,2%	110,0
Colline dell'Imera Meridionale	421	-2,6%	92,6
Colline delle Solfare	488	-3,0%	96,7
Gela	631	-2,2%	102,1
San Cataldo	507	-4,3%	99,9
Vallone di Mussomeli	455	-3,0%	95,2
Caltanissetta capoluogo	**590**	**-3,4%**	**102,1**
Caltanissetta	**545**	**-2,8%**	**101,9**

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Caltanissetta

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media -Caltanissetta

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Quartiere Strada A Foglia	14	50,0%	1,23%	363	-8,8%
B2	Quartiere Storico di Santa Flavia_ Via Re D`Italia	48	32,7%	1,96%	251	-11,1%
B4	Piazza Garibaldi, C.So V. Emanuele, C.So Umberto I, V. Kennedy	25	53,3%	1,87%	461	-10,5%
B6	Quartieri: Provvidenza, San Francesco	45	17,4%	1,65%	254	-10,2%
B7	Quartieri: Angeli, San Domenico, Santa Croce	34	47,3%	2,05%	239	-7,3%
C1	Vie: Vespri Siciliani, Redentore (P), G. Cascino, Pitre	20	7,3%	1,60%	458	-2,0%
C2	Vie: De Gasperi, Sallemi, U. Foscolo, G. Boccaccio	22	-9,6%	1,45%	637	-4,2%
C3	V.le Trieste. Vie: E. De Amicis, B. Croce, Piazze: Trento, Giovanni	56	3,4%	1,57%	675	-3,2%
C4	Quartiere Santa Petronilla_ Contrade: Tucarbo, San Filippo Neri	10	-24,0%	0,98%	670	-0,2%
C5	V.le Margherita_ Vie: Degli Orti, N. Colajanni (P), Niscemi (P)	24	20,0%	1,67%	570	-3,6%
C6	V.le Regione, Sicilia. Vie: Malta, Leone XIII	38	24,3%	1,76%	706	-3,4%
D1	Quartiere S. Luca	16	10,3%	1,09%	763	-3,2%
D10	Contrade: S. Spirito, S. Giuliano, Firrio	9	2,3%	1,12%	730	-3,5%
D11	Zona Industriale: Contrada Calderaro	1	0,0%	0,92%	0	nd
D12	Zona Industriale: Contrada Grotticelli (Scalo Ferrov. S. Cataldo)	1	-40,1%	0,36%	526	-3,8%
D13	Quartiere Via Filippo Turati	31	28,1%	1,66%	548	-3,7%
D2	Quartiere Balate, Quartiere Calcare, C/Da Pinzelli	55	10,6%	1,59%	718	-2,2%
D3	Contrada Stazzone	3	-80,0%	0,46%	578	-1,9%
D4	Contrada Santa Barbara	6	43,8%	0,70%	570	-2,4%
D7	Via F.Paladini, Via Guglielmo Borremans, Via S. G. Bosco	16	21,5%	1,22%	659	-2,5%
D8	Contrade: Niscima, Savarino, Pian del Lago	13	41,8%	1,14%	674	-2,2%
D9	V.le L. Monaco_ Vie: Due Fontane, Poggio S. Elia, P. Leone.	11	37,5%	1,24%	781	-3,7%
R1	Zone rurali	62	-5,1%	1,00%	422	-1,9%
nd	nd	1	-	-%	-	-
	Caltanissetta	**560**	**11,9%**	**1,43%**	**531**	**-3,8%**

FOCUS provinciale - Catania

Nel 2018 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2017, un incremento delle compravendite pari al 8,8% (Tabella 30), superiore all'incremento rilevato nell'anno 2017 rispetto al 2016 (+4,9%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2018, pari a 8.358 NTN, è assorbito per il 35% dal capoluogo di provincia (2.955 NTN) e per il restante 65% dal resto della provincia (5.403 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla *Città capoluogo*, i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sei macroaree: *Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino* (Figura 24).

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 51% dalla macroarea "*Hinterland Catanese"* insieme alla *Città capoluogo*, per circa il 29% dalle macroaree *"Acese e Versante Sud-Orientale Etna"* e *"Versante Sud-Occidentale Etna"* e quasi per il 20% dalle altre macroaree tra le quali il *"Versante Nord Etna"* che incide solo per il 3,3%.

Per le macroaree *"Versante Sud Occidentale Etna"* e *"Acese e Versante Sud Orientale Etna"* e *"Hinterland catanese"* si registrano variazioni percentuali di transazioni superiori al 10% rispetto al precedente periodo di rilevazione. Rilevati lievi incrementi per le macroaree *"Piana di Catania e Calatino"* (+0,6%) e *"Versante Nord Etna"* (+2,2%).

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea *"Hinterland catanese"* (1,75%) e *"Catania capoluogo"* (1,75%) e si attestano sotto l'1,5% per tutte le altre macroaree.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 25) evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013 seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa degli ultimi tre anni che, tuttavia, riporta a valori complessivi ancora inferiori del 35% rispetto all'anno di riferimento. L'indice NTN del capoluogo, nello stesso periodo di riferimento, segue lo stesso andamento con valori prevalentemente inferiori al resto della provincia e ai comuni non capoluogo e di poco superiori nel 2017 e 2018.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26), nel periodo osservato 2004-2018, evidenzia, dalla fine del 2005, una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013, fatto salvo il biennio di relativa stabilità tra il 2013 e il 2015, seguito da una costante ripresa, con valori del capoluogo più alti rispetto ai comuni non capoluogo.

Come indicato nella Tabella 31 le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea *"Hinterland catanese"* (1.229 €/m^2) e *"Catania capoluogo"* (1.201 €/m^2), per la macroarea "*Acese e versante sud orientale Etna"* (1.007 €/m^2), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/m^2.

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -0,1% della macroarea *"Versante Nord Etna"* e il -1,9% della macroarea *"Acese e Versante Sud Orientale Etna".*

Come indicato nell'ultima colonna della tabella, le quotazioni immobiliari, rispetto al 2004, subiscono un incremento superiore al 25% per le macroaree *"Ionica"* e *"Versante Sud-Occidentale Etna".*

L'indice delle quotazioni (Figura 27), dal 2004, segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo sia per il comune capoluogo che registra un valore dell'indice più alto in tutto il periodo di riferimento. L'andamento dell'indice delle quotazioni del capoluogo e del resto della provincia, evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 2008, seguito da una fase di stazionarietà e da una diminuzione dei prezzi a partire dal 2011.

Passando al dettaglio del comune di Catania (Tabella 32), si rileva, rispetto al 2017, un incremento delle compravendite (pari a 2.955 NTN) con una variazione percentuale pari a +8,2%, in linea con il dato provinciale (+8,8%).

Nella stessa tabella sono esposti i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2018, per le singole zone OMI.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona C5 (324 NTN), la C3 (230 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (228 NTN) della fascia periferica.

La zona della Città di Catania con l'indice IMI più alto è la D1 (3,88%), seguita dalla zona B8 (3,01%) e dalla zona B1 (2,73%).

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone C1 (2.000 €/m^2), C4 (1.925 €/m^2) e la zona B6 (1.750 €/m^2). La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (425 €/m^2).

La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

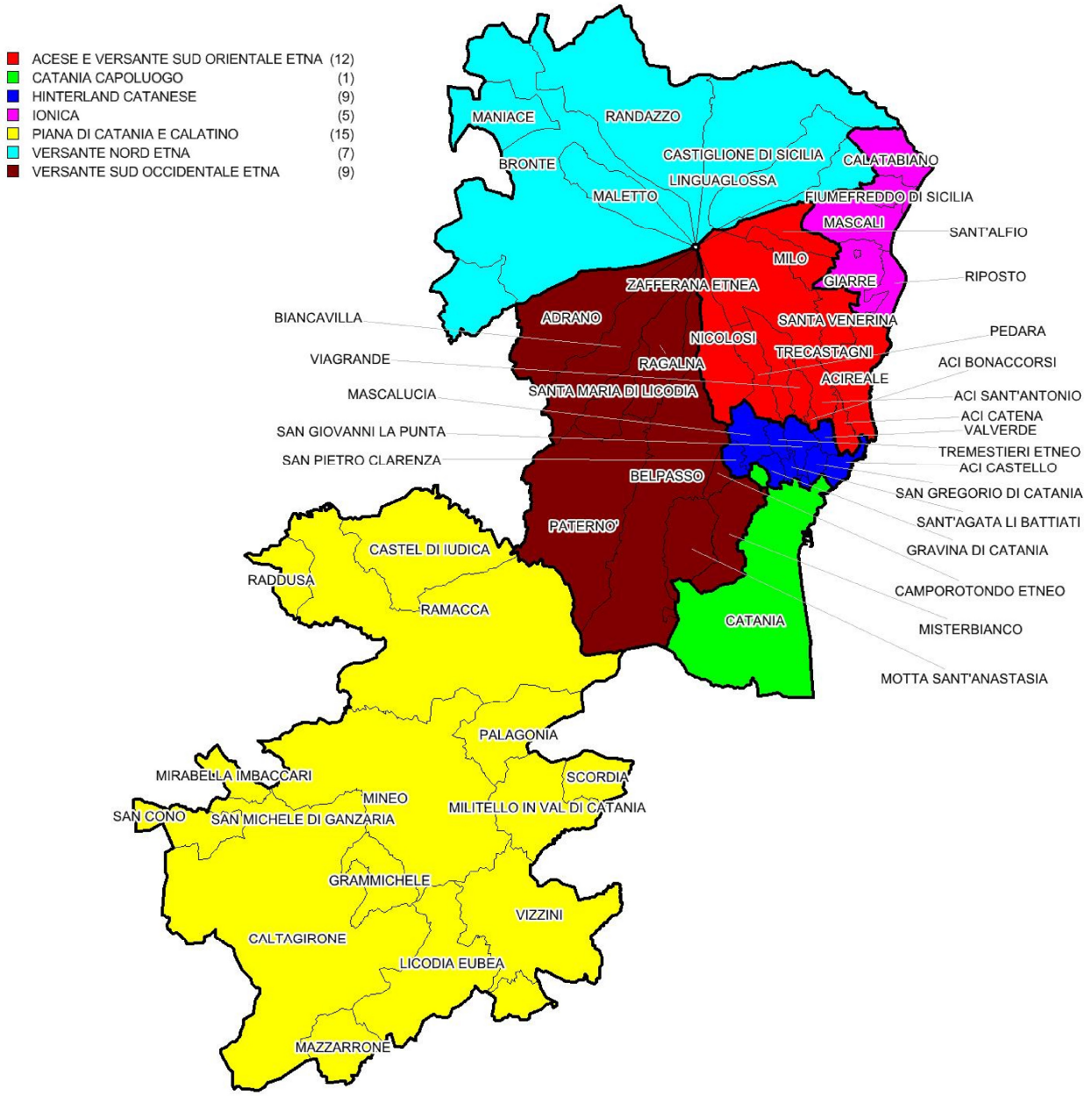


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.301	13,3%	15,6%	1,44%	0,16
Hinterland Catanese	1.306	12,4%	15,6%	1,75%	0,19
Ionica	594	4,7%	7,1%	1,29%	0,05
Piana di Catania e Calatino	761	0,6%	9,1%	0,87%	0,01
Versante Nord Etna	277	2,2%	3,3%	0,80%	0,01
Versante Sud Occidentale Etna	1.164	11,7%	13,9%	1,08%	0,11
Catania Capoluogo	**2.955**	**8,2%**	**35,3%**	**1,75%**	**0,13**
Catania	**8.358**	**8,8%**	**100,0%**	**1,37%**	**0,11**

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

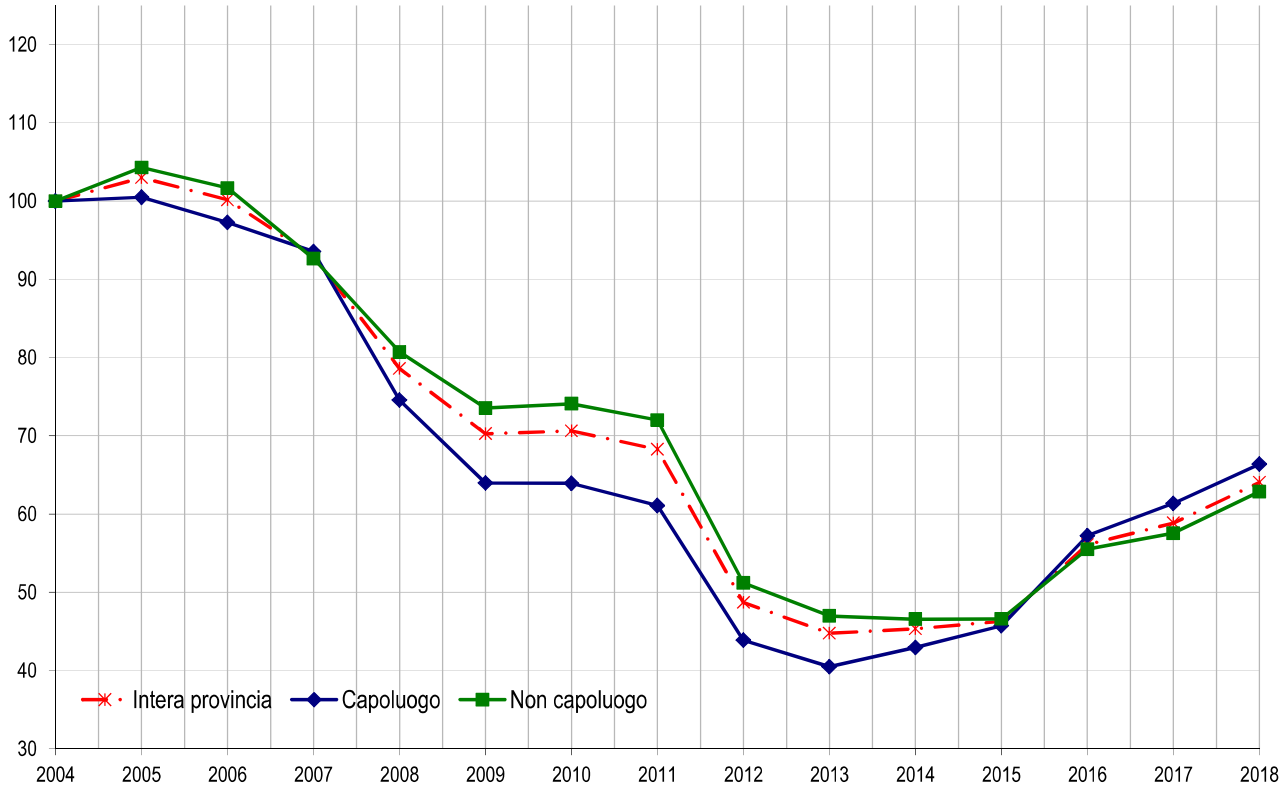


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

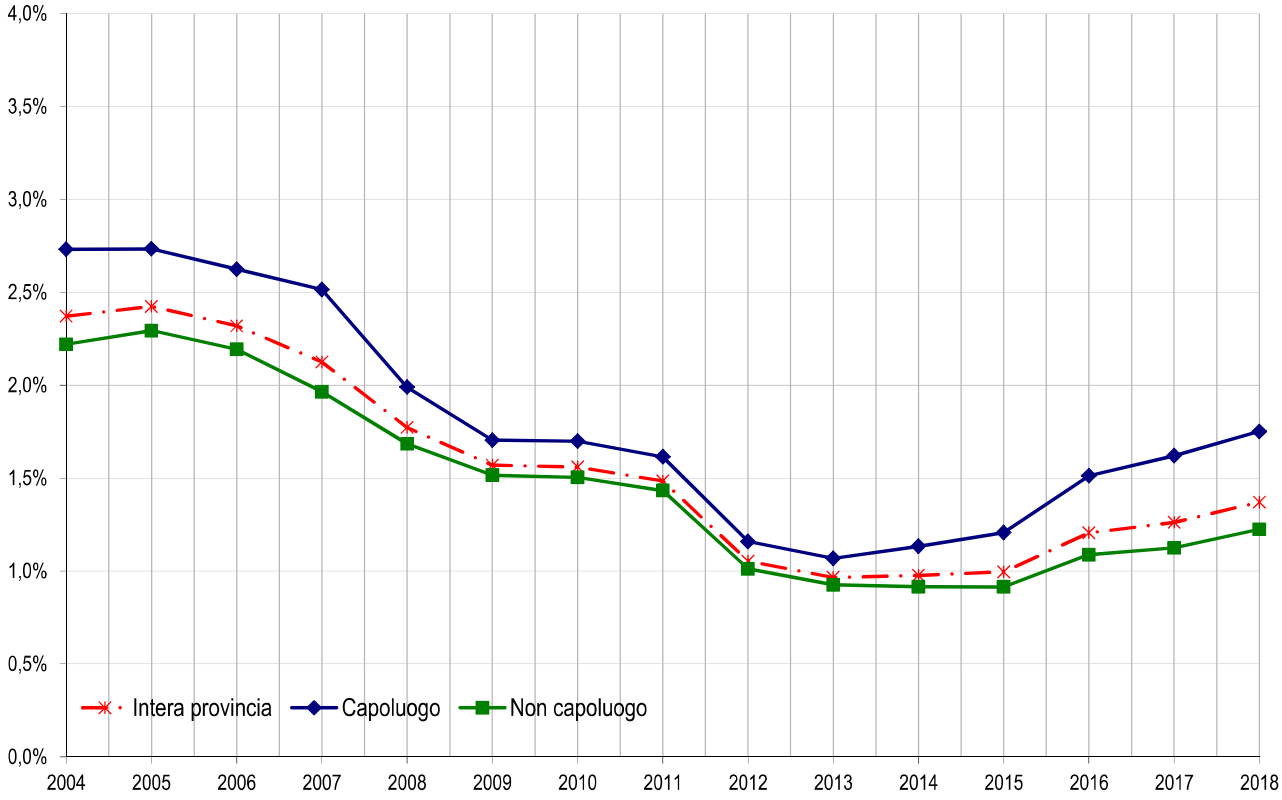
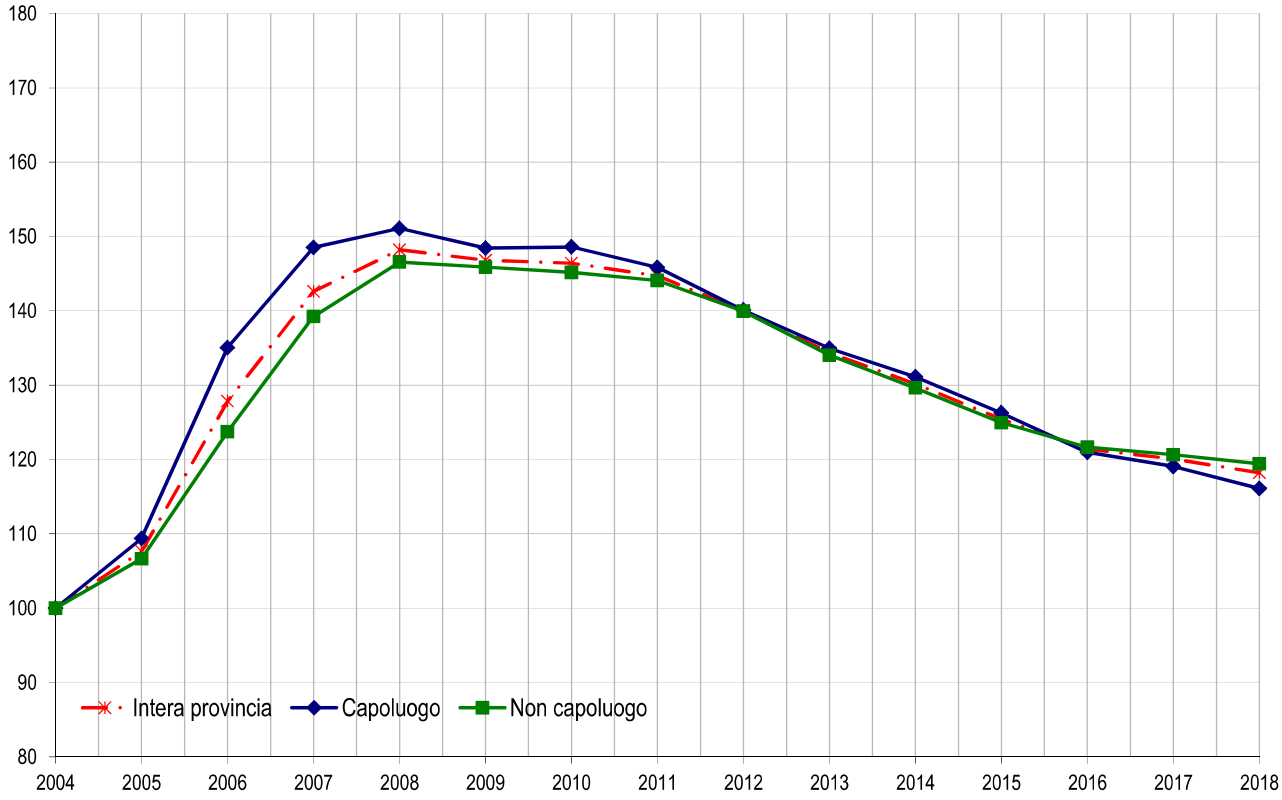


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.007	-1,9%	123,0
Hinterland Catanese	1.229	-1,0%	115,2
Ionica	779	-0,9%	130,7
Piana di Catania e Calatino	505	-1,0%	98,7
Versante Nord Etna	609	-0,1%	120,7
Versante Sud Occidentale Etna	761	-0,3%	129,8
Catania Capoluogo	**1.201**	**-2,5%**	**116,1**
Catania	**933**	**-1,5%**	**118,2**

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Catania

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media -Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P.	210	36,8%	2,73%	1.300	-0,1%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, P.zza Stesicoro.	35	-28,0%	1,70%	1.531	-7,2%
B3	P.zza Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S.Agata, Conte di Torino, Umberto, Mascagni, Gorizia.	212	46,5%	2,65%	1.217	-1,2%
B4	P.zza S.M. Gesù, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi.	47	-4,3%	1,66%	1.525	-0,8%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	23	15,9%	2,24%	1.750	0,0%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	212	29,9%	3,01%	946	-2,2%
C1	Cso delle Province, Veneto/P, Leopardi/P, Asiago, Messina/P, Jonio, Libertà/P, Italia, Verga, Trento, Pascoli, Giuffrida/P, Pasubio, Pola Sella.	161	-13,4%	1,40%	2.000	-3,6%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori.	152	51,9%	2,39%	1.250	-4,8%
C3	Picanello: Borrello, Cavaliere, De caro, Faraci, Petrella, Licciardi Pidatella, Duca Abruzzi, P. Nicola	230	8,2%	1,89%	1.131	-1,3%
C4	S. Giovanni Li Cuti, A. De Gasperi Aldebaran A. Alagona Del Rotolo Europa Ognina Via Acicastello.	39	26,7%	1,59%	1.925	-2,7%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	324	-8,2%	1,80%	1.406	-3,4%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	124	0,1%	1,45%	896	-3,2%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	120	1,7%	1,97%	967	-4,1%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	59	197,9%	3,88%	831	-3,6%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	68	-5,3%	1,69%	1.404	-3,2%
D3	S.Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. D'Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero.	228	-0,1%	1,67%	1.181	1,1%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	106	23,7%	1,36%	1.333	-0,9%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi.	55	48,6%	1,14%	1.019	-6,3%
D6	Carruba, Villaggio Dusmet, Nuovalucello, Del Roveto, Delle Olimpiadi, Albanese Ruggero.	23	17,8%	1,13%	1.446	-1,1%
D7	Trappeto, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito.	44	-3,7%	1,14%	1.129	-5,9%
D8	Cibali: Bonadies, Susanna Cibele Oro Aspromonte Maltese Pioppo Castaldi/p, Merlino Fazello, Bergamo.	68	11,3%	1,68%	1.026	-1,4%
D9	Periferia Nord Via Villini a mare, Via Messina, Via Battello.	9	41,7%	0,84%	1.742	0,0%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela.	54	-32,1%	0,87%	850	-7,5%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata.	132	31,1%	1,03%	766	-0,5%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino.	48	-4,2%	1,0%	813	1,6%
E5	Zona Industriale: Fontanarossa, Junghetto, San Martino, Pantano Arci, Corvaia, Palma.	1	-20,0%	0,5%	0	nd
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello.	61	11,4%	1,4%	894	-5,9%
R	Aree rurali	0	-97,6%	0,1%	425	nd
nd	-	110	-31,8%	2,8%	0	0,0%
	Catania	**2.955**	**8,2%**	**1,8%**	**1.203**	**-2,48%**

FOCUS provinciale - ENNA

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Enna, effettuata attraverso l'indicatore NTN (Tabella 33), nell'anno 2018 mostra un modesto scostamento rispetto all'anno precedente (+3,1%)

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla città capoluogo, i comuni della Provincia di Enna sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in otto macroaree (figura 28), ciascuna comprendente più comuni e così denominate:

Fiumi Morello e Salso (Calascibetta - Villarosa), *Monti Erei* (Agira - Assoro - Leonforte - Nissoria), *Parco Naturale Dei Nebrodi* (Cerami - Gagliano - Troina), *Parco Naturale Delle Madonie* (Nicosia - Sperlinga), *Piana Di Catania* (Catenanuova - Centuripe - Regalbuto), *Riserva Orientata Rossomanno-Grottacalda–Bellia* (Aidone - Piazza Armerina - Valguarnera Caropepe), *Val Di Noto* (Barrafranca - Pietraperzia), *Enna Capoluogo* (Enna).

Le macroaree che presentano un notevole incremento rispetto all'anno precedente sono (Tabella 33) *Monti Erei* (+33,7%), *Fiumi Morello e Salso* (+18,3%) e *ParcoNaturale dei Nebrodi* (+10,8%). Emerge un deciso segno meno, invece, per le macroaree: *Val di Noto* (-20,7%) *e Piana di Catania* (-10,9%).

La figura 29 mostra l'andamento dell'indice NTN, dal 2004, con riferimento all'intera provincia, al capoluogo e ai comuni non capoluogo. Per la provincia si conferma, anche nel 2018, la crescita iniziata nel 2016 dopo una costante diminuzione dei volumi di compravendita, iniziata nel 2007 e interrotta solo da un'apparente ripresa nel 2011. In particolare, il capoluogo mostra, per l'anno 2018, una lieve flessione del NTN.

La figura 30 ci consente di analizzare l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo la costante diminuzione seguente al valore di picco del 2006, nell'ultimo biennio si evidenzia una leggera crescita per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo mentre il capoluogo è in leggera controtendenza.

La quotazione media della provincia è pari a 791,0 €/m^2 (Tabella 34). I valori medi più elevati sono quelli relativi alla macroarea "*Enna Capoluogo"* (1.178 €/m^2); di contro le quotazioni delle rimanenti macroaree oscillano tra 587 €/m^2 e 847 €/m^2.

Quanto al capoluogo di provincia, la dinamica del mercato immobiliare (Tabella 35) riflette, in linea di massima, anche come NTN, quella dell'anno precedente; il mercato è più attivo nella zona "D1" che presenta peraltro la quotazione media più elevata (1.357 €/m^2), zona che è sempre più perno economico della città, beneficiando in particolare del moderno Ospedale Umberto I, recentemente ampliato, e della presenza di una realtà economica diventata vero volano del rilancio economico cittadino rappresentato dalla Cittadella Universitaria Kore; è recentissima, in quello stesso contesto, l'apertura di un fast food di un'importante catena mondiale e di nuovi centri commerciali.

La provincia – ENNA

Figura 28: Macroaree provinciali di ENNA

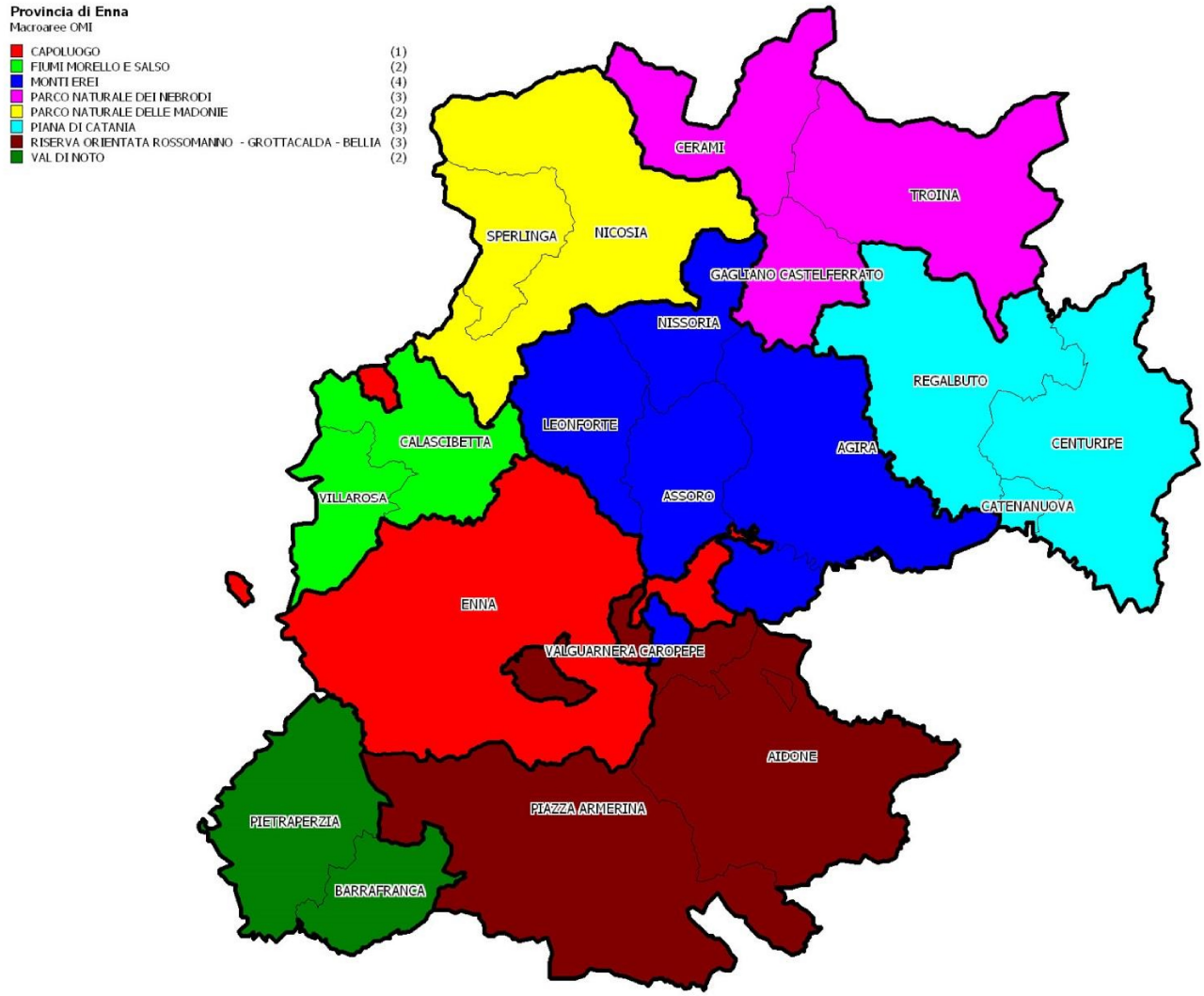


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Fiumi Morello e Salso	62	18,3%	6,3%	0,74%	0,11
Monti Erei	171	33,7%	17,3%	0,79%	0,20
Parco Naturale dei Nebrodi	102	10,8%	10,3%	0,86%	0,08
Parco Naturale delle Madonie	69	2,1%	7,0%	0,65%	0,01
Piana di Catania	87	-10,9%	8,8%	0,67%	-0,08
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	252	-1,4%	25,5%	0,93%	-0,01
Val di Noto	72	-20,7%	7,3%	0,45%	-0,12
Enna Capoluogo	173	-0,8%	17,5%	0,95%	-0,01
Enna	**988**	**3,1%**	**100%**	**0,78%**	**0,02**

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

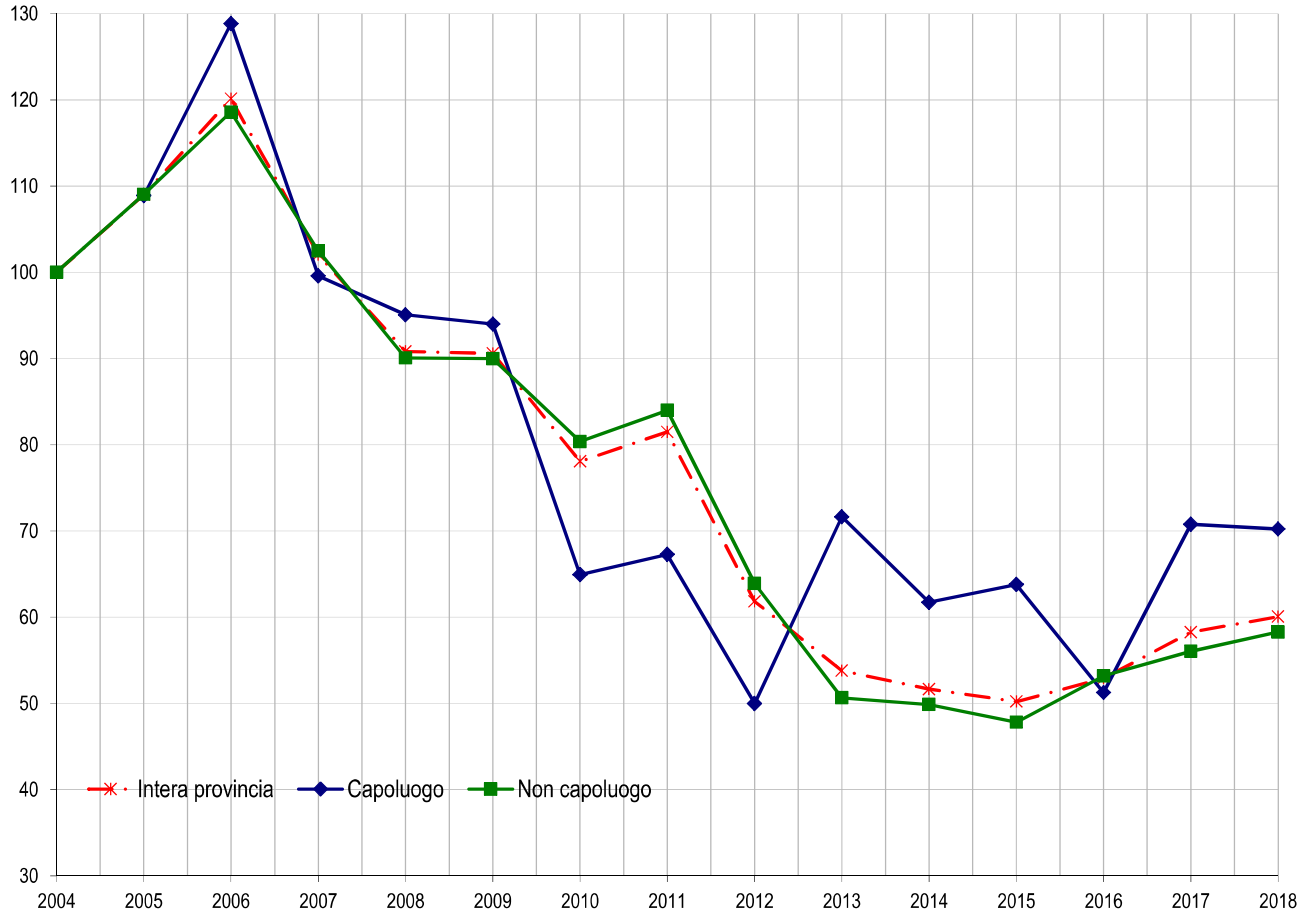


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

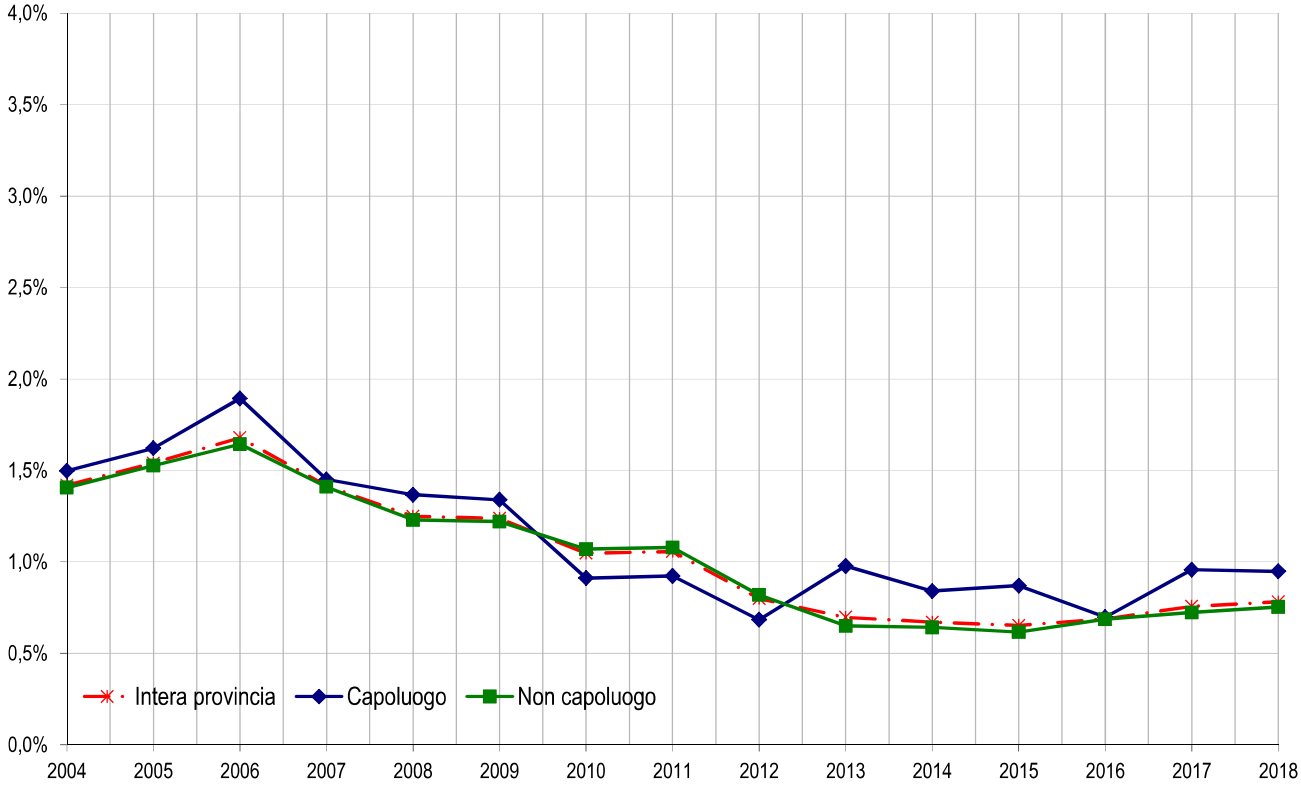
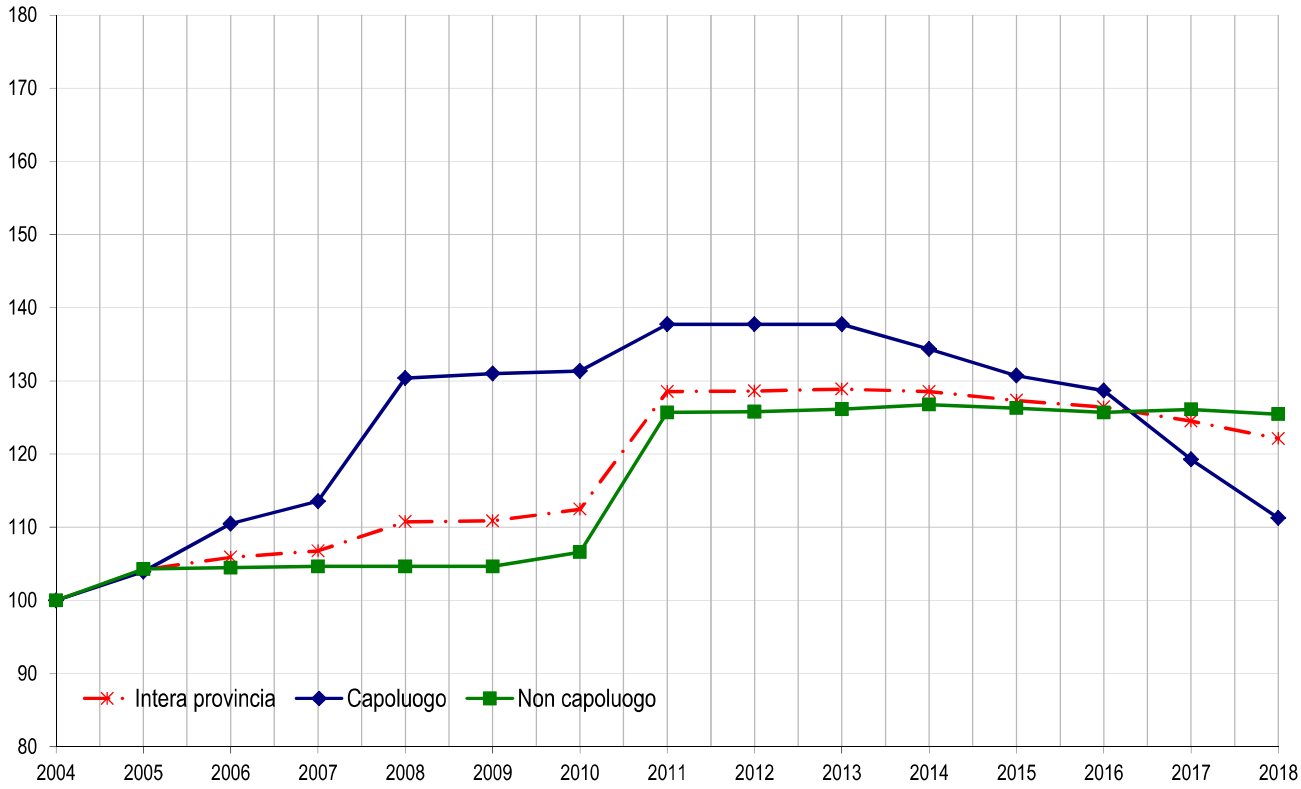


Tabella 34: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Fiumi Morello e Salso	587	0,00%	119,7
Monti Erei	701	-0,74%	127,1
Parco Naturale dei Nebrodi	641	0,00%	118,0
Parco Naturale delle Madonie	847	0,00%	136,7
Piana di Catania	734	0,00%	129,9
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	783	-1,25%	123,9
Val di Noto	708	-0,21%	122,4
Enna Capoluogo	1.178	-6,72%	111,3
Enna	**791**	**-1,92%**	**122,1**

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Enna

Tabella 35: NTN,IMI e quotazione media – Enna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Via Roma P.zza Garibaldi, Umberto I, F.sco Crispi, Scelfo Via S. Agata Via Pergusa	4	9,0%	0,62%	1.250	-10,7%
B2	Via Roma Via Lombardia Via fontana Grande Via Torre Di Federico Via Mulino A Vento	42	-20,1%	0,61%	976	-3,5%
C1	Corso Sicilia Viale Diaz Via Della Provincia Via Trieste Via Liberta' Via IV Novembre	29	19,4%	1,25%	1.143	-3,3%
D1	SS 121Bis SS 561 SP 1 SP 29 Via V. Veneto Via Toscana Via Marche Viale Delle Magnolie Piazza P. Mattarella	67	31,9%	1,57%	1.357	-8,8%
E2	Contrada Papardura, Rizzuto, Bruchito, Baronessa, Cutura	6	91,7%	0,69%	1.283	-7,2%
E3	Lago Pergusa Zone Residenziali Stagionali	14	-29,6%	0,77%	1.167	-4,8%
E4	SS 121 SP 28 Contrada Kamuth, Misericordia	2	100,0%	2,00%	1.017	-6,5%
E5	Zona Industriale Dittaino	0	nd	0,00%	nd	nd
R1	Tutti i Fogli Esterni al Centro Urbano	9	-46,9%	0,03%	nd	nd
	Enna	**173**	**-0,8%**	**0,95**	**1.178**	**-5,8%**

FOCUS provinciale - Messina

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Messina sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in otto macroaree provinciali (Figura 32): *Arcipelago Eoliano, Cintura Nebroidea, Costiera Jonica, Costiera Tirrenico Orientale, Fascia Peloritana Versante Jonico, Fascia Peloritana Versante Tirrenico, Messina capoluogo e l'Hinterland Capoluogo*.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina, riferito all'anno 2018 (Tabella 36), registra un incremento del Numero di Transazioni Normalizzate, pari al 6,2% rispetto all'anno precedente, mentre il comune capoluogo ha registrato una sostanziale stabilità di transazioni (precisamente una piccola flessione dello 0,5%: 1.822 NTN nel 2018 contro 1.829 NTN nel 2017).

Con riferimento al mercato residenziale delle macroaree provinciali, è interessante evidenziare come nel 2018 le due macroaree che hanno registrato il maggiore incremento del numero di transazioni rispetto all'anno precedente siano state la *Fascia Peloritana Versante Jonico* (+42%) e la macroarea *Arcipelago Eoliano* (+29,7%); le stesse macroaree anche lo scorso hanno avevano fatto registrare i maggiori incrementi di NTN, rispettivamente +46,0% e +28,5%, tali macroaree confermano quindi l'interesse del mercato immobiliare.

Più in generale è singolare notare come tutte le macroaree provinciali abbiano fatto registrare un incremento di NTN ad eccezione della macroarea *Fascia Peloritana Versante Tirrenico* che ha registrato una leggera flessione (-6,4%) e del comune capoluogo (-0,5%).

Sotto il profilo delle quotazioni medie unitarie residenziali si segnala un decremento su tutto il territorio provinciale.

In particolare la quotazione media unitaria relativa a tutta la provincia è pari a 1.018 €/m^2, con una flessione del -3,6% rispetto all'anno 2017.

Si conferma la quotazione più elevata nella macroarea *Arcipelago Eoliano*: 1.744 €/m^2, con una flessione del -4,3%. Mentre la quotazione unitaria minima, pari a 587 €/m^2, è riferita alla macroarea *Cintura Nebroidea*, con un decremento del -3,65%.

L'anno 2018 ha registrato un decremento della "quotazione media" in tutte le macroaree provinciali (Tabella 37) ad eccezione della macroarea Hinterland Capoluogo in cui le dette quotazioni non hanno subito variazioni.

Con riferimento al mercato del capoluogo (Tabella 38) è interessante evidenziare come in alcune zone OMI, di particolare importanza, sia stata rilevata una inversione di tendenza del mercato immobiliare rispetto allo scorso anno.

In particolare nella zona centrale "B1", nel 2018, si è avuto un calo di NTN pari a -23%, mentre nell'anno precedente si era verificato un incremento del +28,3%. Di contro nelle zone OMI "C3" e "D2" nel 2017 si era rilevato un incremento rispettivamente pari a +11,1% e +30,3%, mentre nel 2018 le stesse zone hanno registrato una decremento pari rispettivamente a -7,9% e -16,5%.

Con riferimento alle quotazioni nel 2018 si è rilevato un decremento di tutte le quotazioni medie ad eccezione della zona "D3" che ha registrato un trascurabile incremento (+0,3%).

La provincia – Messina

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

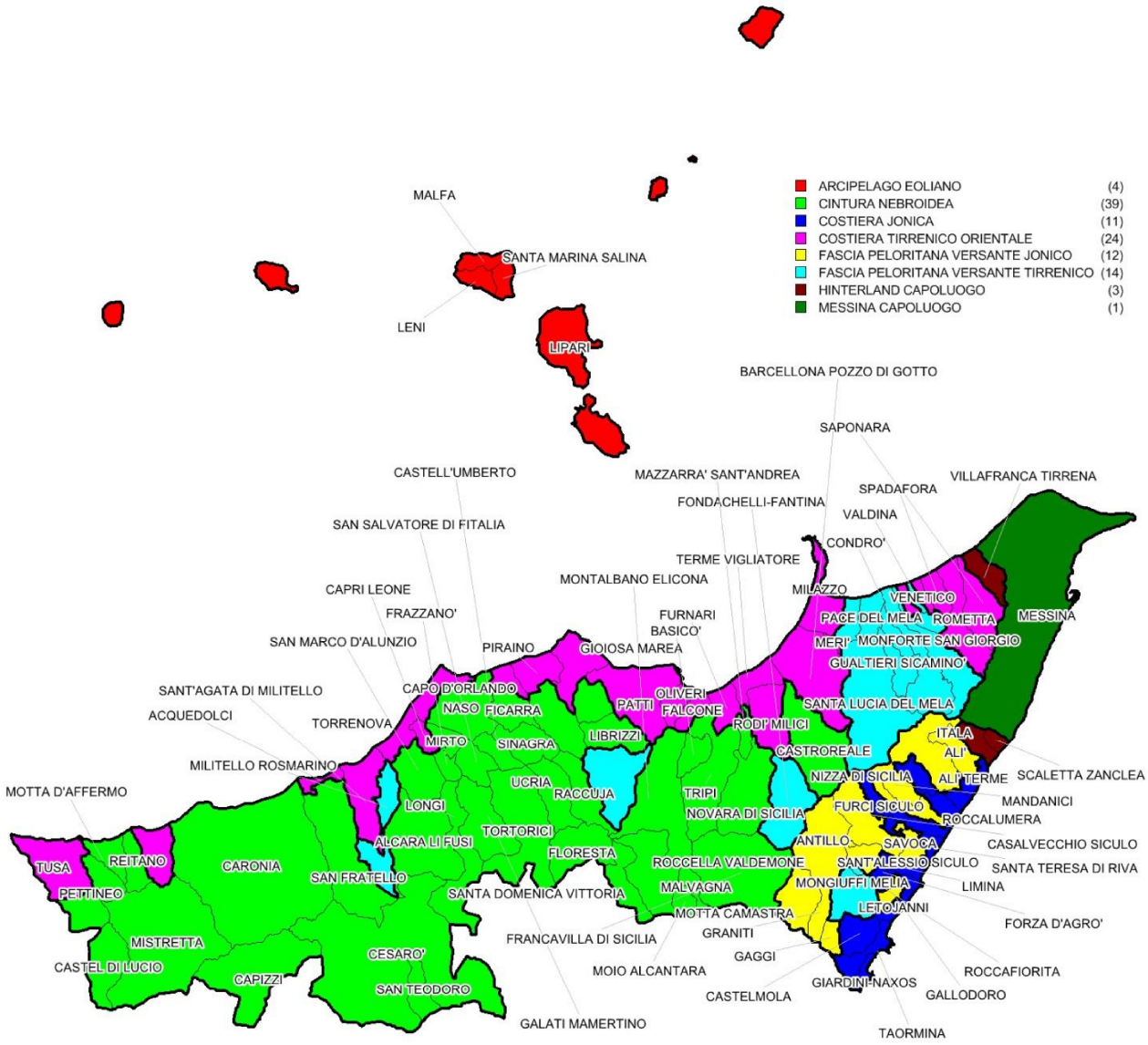


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Arcipelago Eoliano	169	29,7%	3,6%	1,15%	0,26
Cintura Nebroidea	356	18,8%	7,7%	0,52%	0,08
Costiera Jonica	618	15,5%	13,4%	1,34%	0,18
Costiera Tirrenico Orientale	1.352	5,9%	29,2%	0,96%	0,05
Fascia Peloritana Versante Jonico	84	42,0%	1,8%	0,68%	0,20
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	156	-6,4%	3,4%	0,59%	-0,04
Hinterland Capoluogo	75	18,3%	1,6%	0,92%	0,14
Messina Capoluogo	1.822	-0,5%	39,3%	1,37%	-0,01
Messina	**4.631**	**6,2%**	**100,0%**	**1,03%**	**0,06**

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

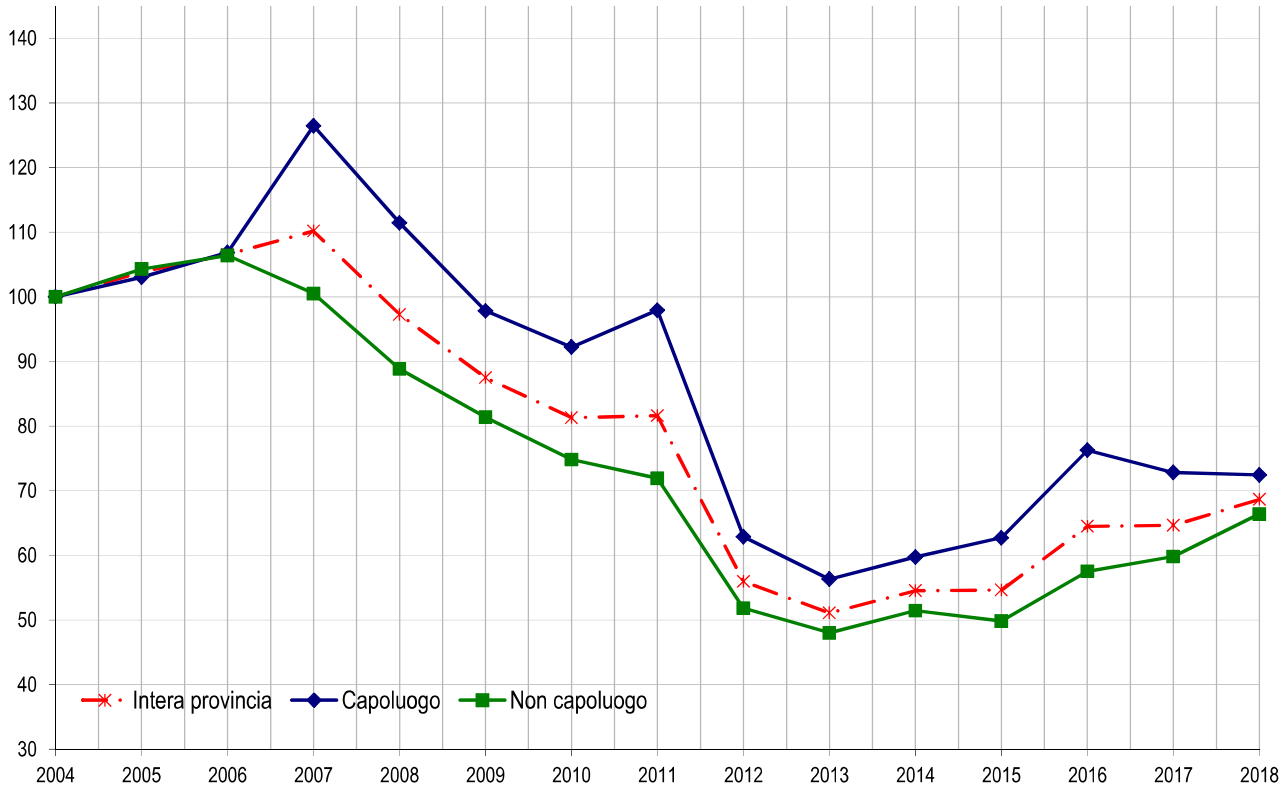


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

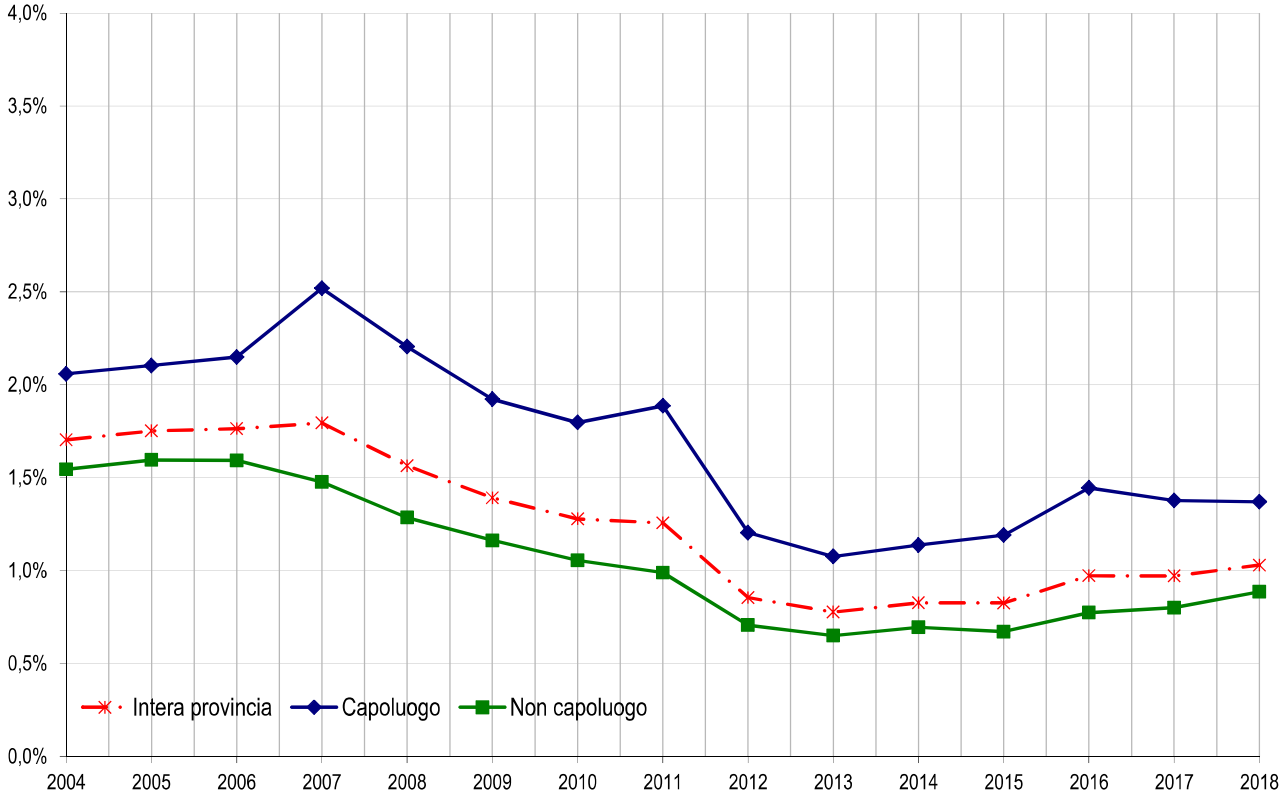
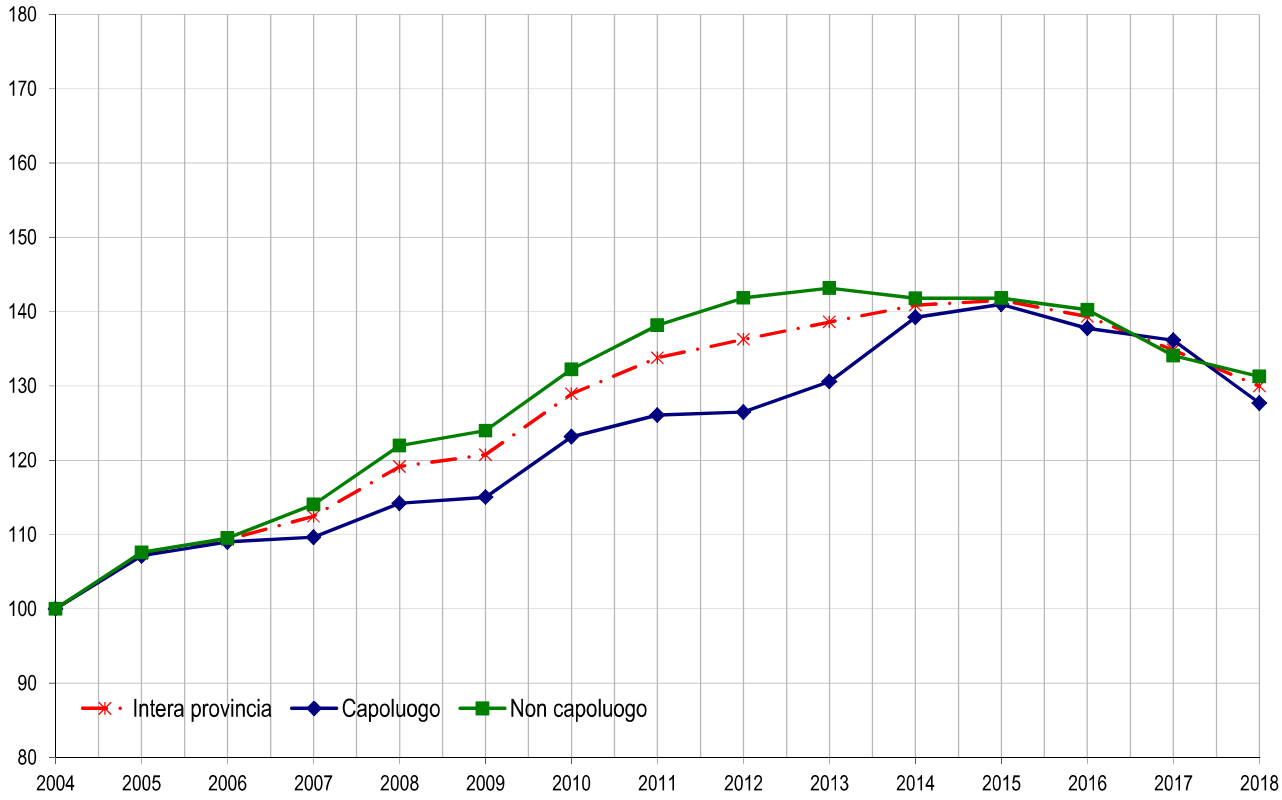


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Arcipelago Eoliano	1.744	-4,30%	140,8
Cintura Nebroidea	587	-3,65%	110,8
Costiera Jonica	1.362	-2,52%	144,1
Costiera Tirrenico Orientale	936	-1,00%	137,9
Fascia Peloritana Versante Jonico	593	-6,61%	101,1
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	723	-0,77%	106,5
Hinterland Capoluogo	974	0,00%	138,8
Messina Capoluogo	**1.227**	**-6,21%**	**127,7**
Messina	**1.018**	**-3,60%**	**130,0**

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Messina

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media - Messina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Piazza Cairoli Teatro Vitt. Emanuele Duomo Piazza del Popolo	116	-23,0%	1,26%	1.742	-10,7%
B2	Museo V.Le Liberta` Collereale Zona Falcata Via Industriale	440	8,1%	1,67%	1.571	-8,5%
C1	Policlinico Pistunina Tremestieri	289	-15,2%	1,65%	1.229	-10,9%
C2	Vill.Paradiso Vill.S.Agata Papardo Faro Superiore	92	2,3%	1,64%	1.433	-6,5%
C3	Annunziata Alta Via del Fante Tremonti Torrente Trapani Alto	177	-7,9%	1,30%	1.242	-6,9%
C4	Gravitelli Camaro Bordonaro Cataratti Santo	267	4,1%	1,38%	1.348	-6,2%
D1	Mili Marina Galati Santa Margherita Briga Marina	56	-14,7%	1,12%	1.242	-2,3%
D2	Cumia C.da S. Giovannello Baglio Larderia Sup. Zafferia Sup. Mili	68	-16,5%	0,91%	1.118	-5,2%
D3	Torre Faro Ganzirri Timpazzi Torrente Papardo	143	32,1%	1,71%	1.492	0,3%
D4	Faro Superiore Marotta o Casalotto Curcuraci Sperone	41	42,9%	1,45%	1.167	-0,7%
E1	Giampilieri Sup. Briga Marina S.S. 114	28	48,2%	1,47%	1.083	-0,8%
E2	Altolia Mili S. Pietro/S. Marco Pezzolo	24	48,0%	0,49%	807	-10,4%
E3	Litorale Tirrenico: Rodia, S. Saba, Acqualadroni, Ortoliuzzo	54	18,5%	0,96%	1.135	-10,7%
E4	Villaggio Gesso, Salice, Masse, Castanea	17	13,9%	0,42%	862	-8,5%
R1	Peloritani	6	-15,0%	1,20%	843	-3,7%
R2	Campo Italia, Sitaloro, Policara Alta	2	-66,7%	0,40%	984	-1,6%
	Messina	**1.822**	**-0,5%**	**1,37%**	**1.333**	**-7,4%**

FOCUS provinciale - Ragusa

Nel 2018 il mercato residenziale della Provincia di Ragusa fa registrare, rispetto al 2017, un incremento delle compravendite pari a +6,0% (Tabella 39); il numero delle transazioni realizzate è di 2.372 (NTN) ripartito per il 29,0% nel capoluogo di provincia (687 NTN) e per il restante 71,0% negli altri comuni della provincia (1.685 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i dodici comuni della provincia di Ragusa sono stati raggruppati in zone territoriali omogenee, in base alla loro posizione geografica, alle caratteristiche socio-economiche e ambientali, costituendo cinque macroaree: *Ragusa capoluogo, Comuni montani, Piana di Vittoria, Santa Croce Camerina e Val di Noto* (Figura 36).

Il volume complessivo delle transazioni normalizzate nella Provincia di Ragusa (Tabella 39) registra la maggiore incidenza nella macroarea "Val di Noto", con il 37,0%, seguita dal Capoluogo con il 29,0% e dalla "Piana di Vittoria" con il 24,8%; seguono, con quote minori, le macroaree "Santa Croce Camerina" con il 5,0% e "Comuni Montani" con il 4,2%.

Il mercato residenziale è in netta ripresa in tutte le macroaree con variazioni percentuali in aumento, rispetto al 2017, che vanno dal +5,9% nella "Val di Noto" al +23,2% nelle macroaree "Comuni Montani" e "Santa Croce Camerina"; l'unica eccezione è costituita dalla macroarea di "Ragusa capoluogo", ove si registra una diminuzione del numero di transazioni normalizzate (-1,9%).

Analizzando i dati della macroarea "Comuni Montani", comprendente i comuni di Chiaramonte Gulfi, Giarratana e Monterosso Almo, si può notare un rilevante incremento del volume di transazioni, superiore al +20%, dato che denota una ripresa del mercato immobiliare anche nei piccoli centri.

L'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 37), dal 2004, evidenzia un trend positivo fino al 2006, un crollo dal 2007 al 2010, sostanzialmente stabile nel 2011, di nuovo negativo nel periodo 2012-2013, seguito da una ripresa complessiva negli ultimi anni. L'indice NTN del comune capoluogo nello stesso periodo di riferimento evidenzia un trend positivo fino al 2005, tendenzialmente negativo dal 2006 al 2013 (ad eccezione del 2010 in leggero aumento), in risalita dal 2014 al 2017 ed in leggera diminuzione nel 2018.

Il valore dell'indice IMI (Tabella 39) più alto si registra nella macroarea "Ragusa capoluogo" (1,35%), mentre si attesta intorno all'1,0% nelle macroaree "Comuni montani" (0,98%), "Piana di Vittoria" (1,04%), "Val di Noto" (1,09%) e "Santa Croce Camerina" (1,13%).

Dall'analisi dell'andamento storico dell'IMI (Figura 38) dal 2004, nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo, si registra un innalzamento dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2006, un crollo nel periodo 2007-2013, una sostanziale stabilità nel 2014-2015 e una leggera ripresa dal 2016 al 2018. Nel capoluogo si rileva un trend positivo fino al 2005, una diminuzione dal 2006 al 2009, una lieve ripresa nel 2010, una nuova diminuzione nel periodo 2011-2013, un aumento dell'intensità dal 2014 al 2017 e, infine, una sostanziale stabilità nel 2018.

Come indicato nella Tabella 40, le quotazioni medie più alte si registrano nella macroarea "Ragusa capoluogo" (952 €/m^2), quelle più basse nella macroarea "Comuni Montani" (585 €/m^2) dove il numero delle transazioni (NTN) è poco rilevante, mentre nelle altre macroaree si registrano valori medi da 731 €/m^2 a 826 €/m^2.

L'indice delle quotazioni (Figura 39), dal 2004, segue in linea di massima lo stesso andamento per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo, registrando un trend positivo dal 2004 al 2010 (picco più alto delle quotazioni), una sostanziale stabilità nel 2011, un indice in diminuzione nel periodo 2012-2013. Per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo emerge un indice sostanzialmente stazionario nel 2014 e in ribasso nell'ultimo quadriennio; per il capoluogo dopo l'incremento nel 2014 e nel 2015, si nota un indice in lieve diminuzione nel triennio 2016-2018.

L'analisi in dettaglio del comune di Ragusa (Tabella 41) evidenzia un rilevante incremento del numero delle transazioni nella zona C1 "Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico" (+48,6%), un aumento nelle zone B1 "Centro Storico" (+9,8%), E3 "Marina di Ragusa" (+7,7%), in cui si registra il maggior numero di NTN pari a 150, C3 "Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico" (+5,4%) ed R1 "Zone agricole" (+5,1%). Da evidenziare il dato negativo delle zone D3 "Aree Periferiche" (-38,3%) e C5 "Ragusa Ibla" (-24,8%).

La zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è quella turistico-balneare di "Marina di Ragusa", con un valore medio di 1.721 €/m^2, che comunque registra la contrazione maggiore del comune rispetto alle quotazioni dell'anno precedente (-2,4%) contestualmente alla zona C5 "Ragusa Ibla" (-2,4%).

La provincia – Ragusa

Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa

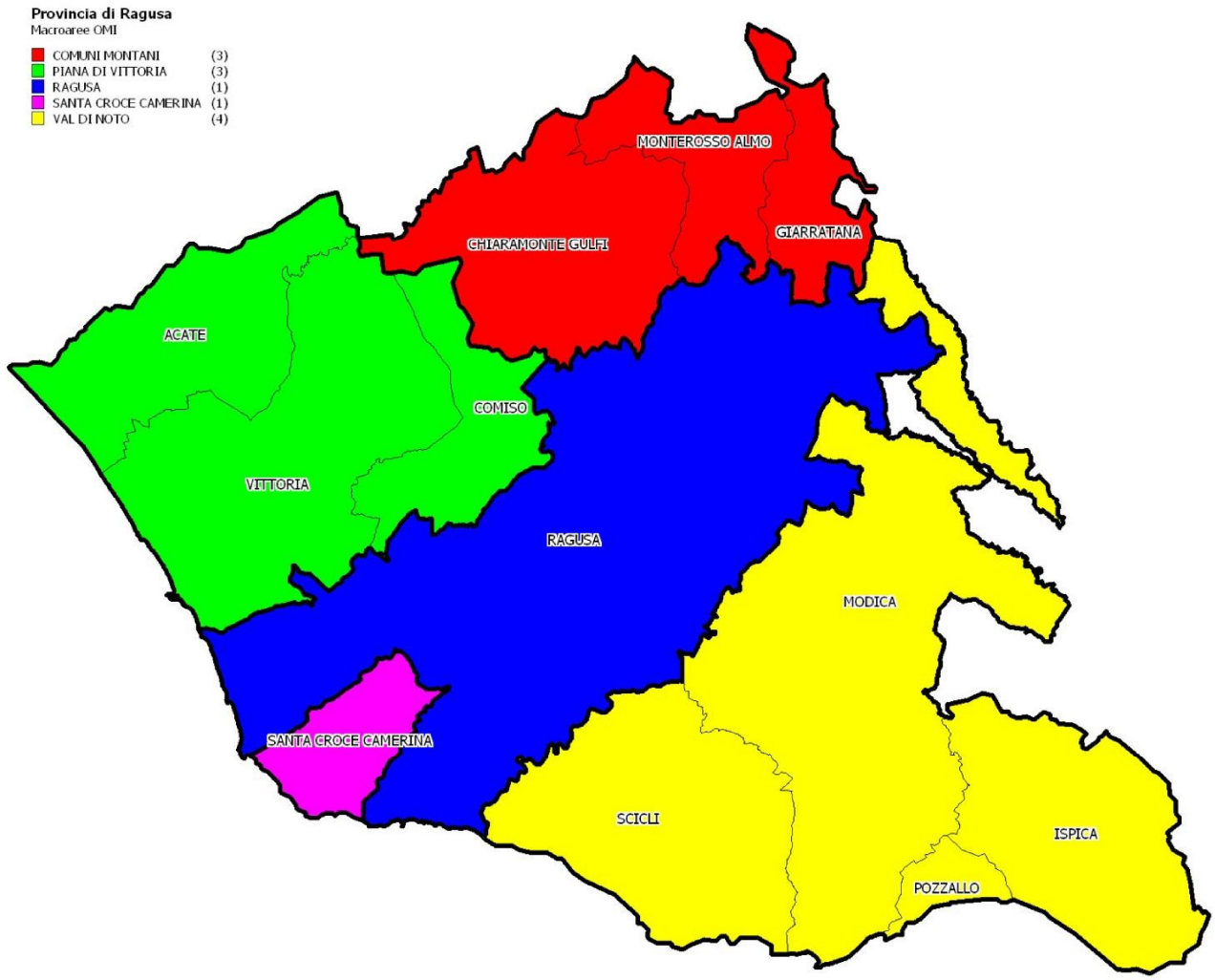


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Comuni Montani	99	23,2%	4,2%	0,98%	0,19
Piana di Vittoria	588	10,9%	24,8%	1,04%	0,10
Santa Croce Camerina	119	23,2%	5,0%	1,13%	0,21
Val di Noto	878	5,9%	37,0%	1,09%	0,06
Ragusa Capoluogo	**687**	**-1,9%**	29,0%	**1,35%**	**-0,03**
Provincia Ragusa	**2.372**	**6,0%**	**100,0%**	**1,14%**	**0,06**

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

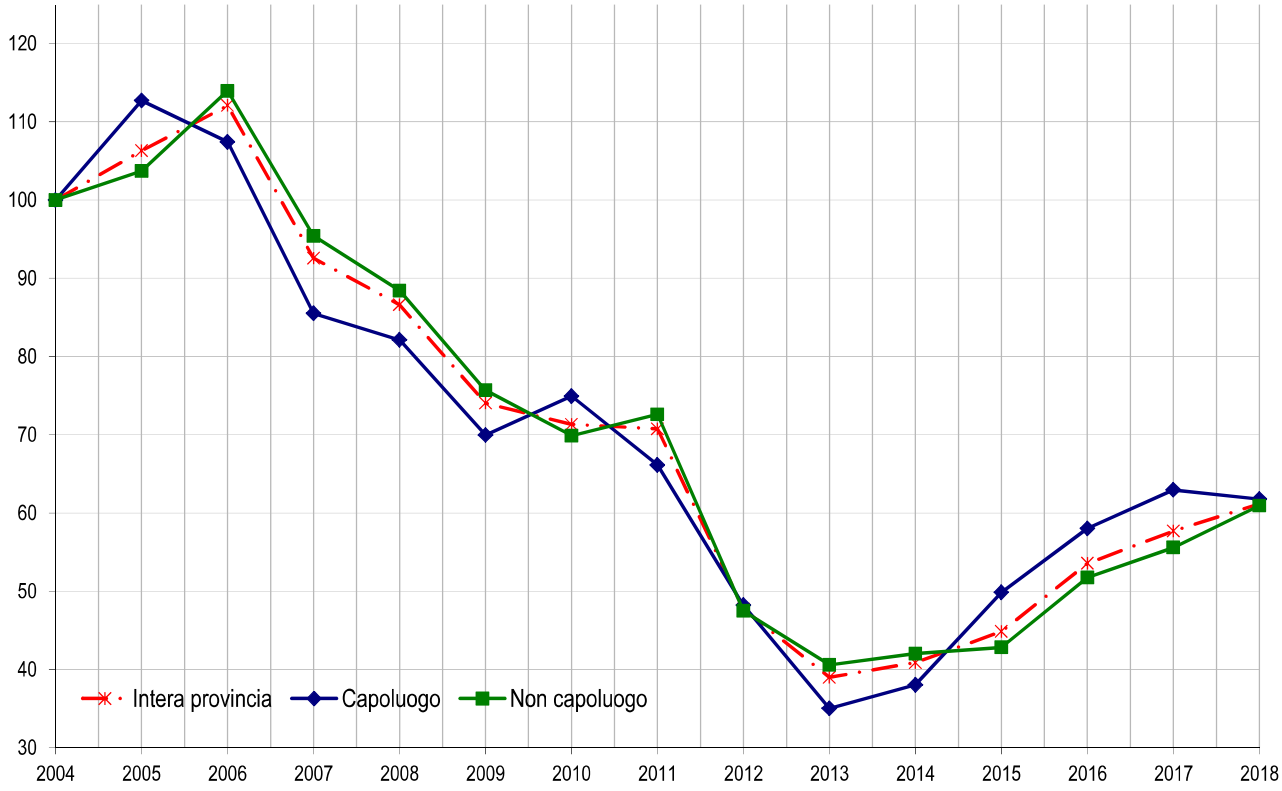


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

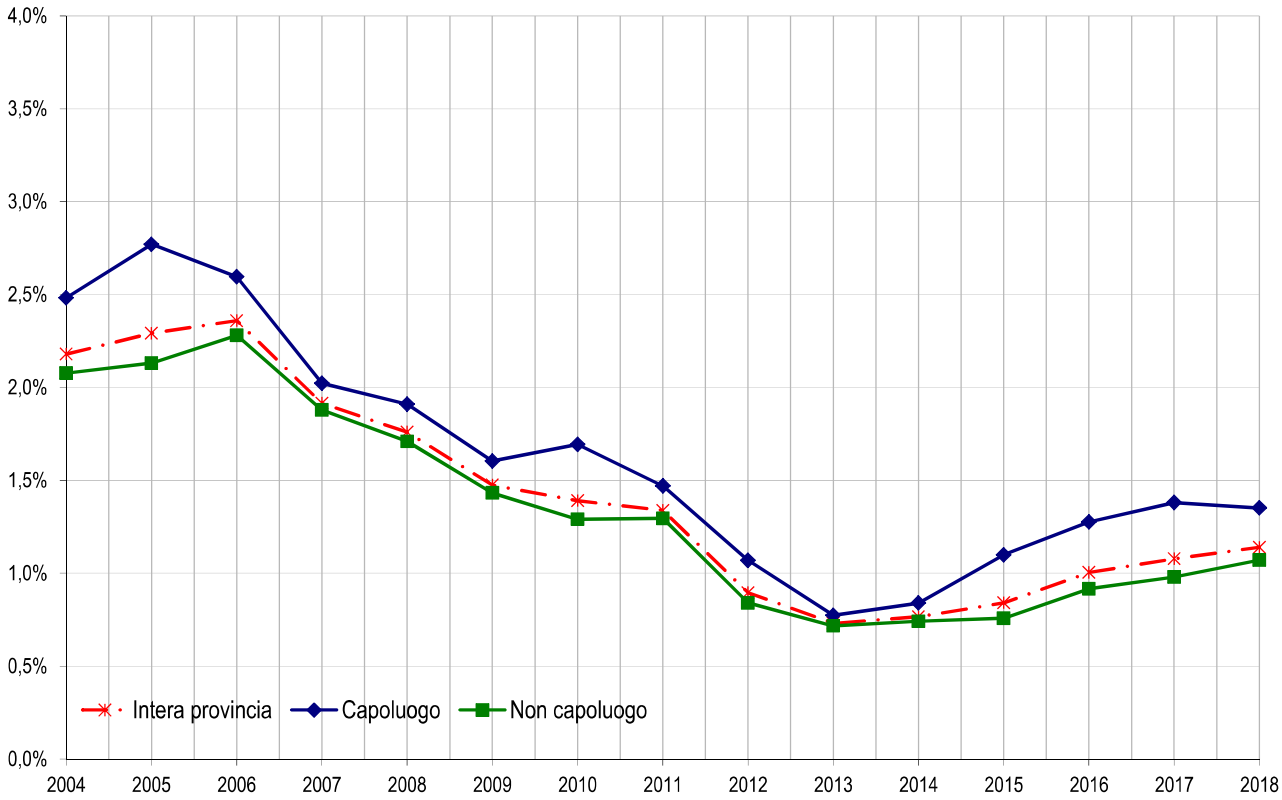
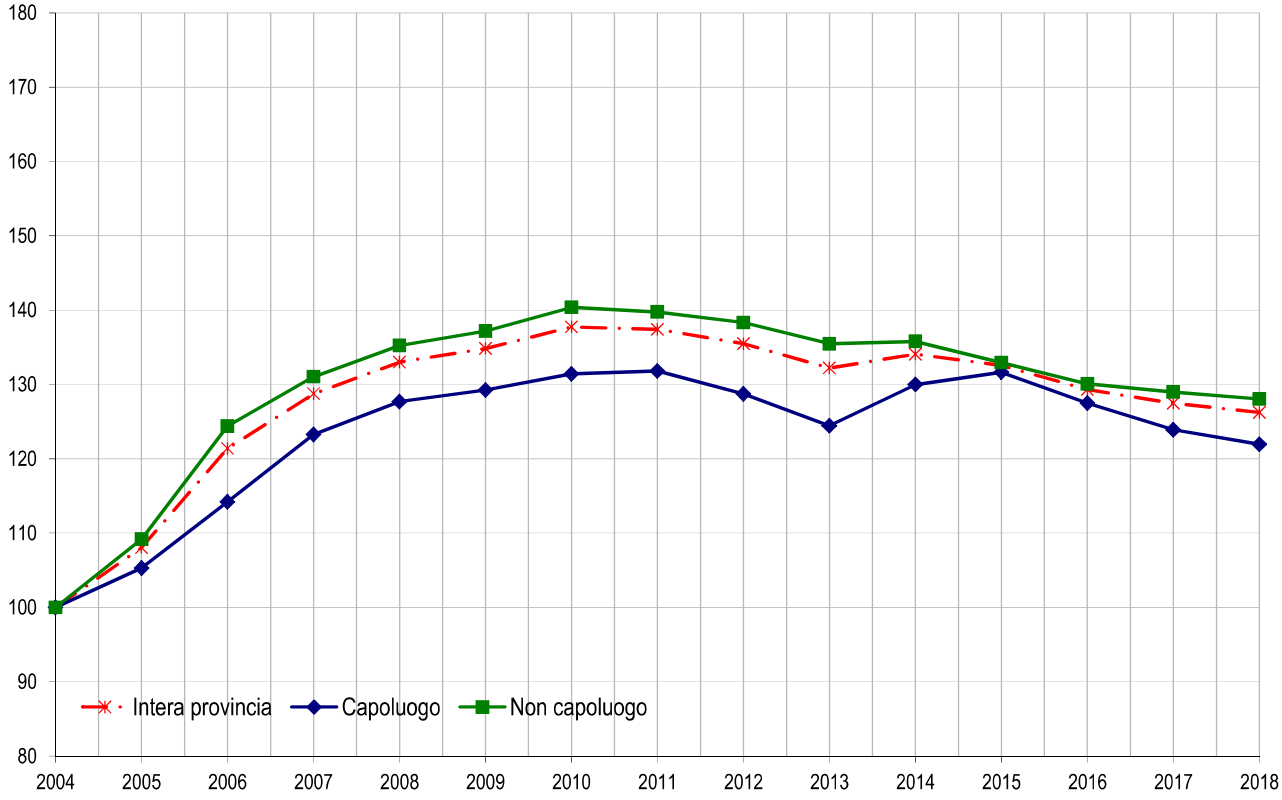


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Comuni Montani	585	-0,94%	101,7
Piana di Vittoria	731	-0,49%	121,5
Santa Croce Camerina	826	-1,59%	142,9
Val di Noto	814	-0,75%	133,9
Ragusa Capoluogo	952	-1,58%	121,9
Provincia Ragusa	**815**	**-0,97%**	**126,2**

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Ragusa

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico	101	9,8%	1,32%	795	-0,8%
C1	Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico	83	48,6%	1,60%	631	-1,2%
C3	Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico	123	5,4%	1,12%	843	0,0%
C5	Ragusa Ibla	25	-24,8%	1,21%	810	-2,4%
D3	Aree Periferiche	96	-38,3%	0,95%	988	-1,5%
D8	Zona Industriale	2	0,0%	2,56%	nd	nd
E3	Marina di Ragusa	150	7,7%	1,98%	1.721	-2,4%
R1	Zone Agricole	100	5,1%	1,38%	633	-1,2%
nd		8	-30,4%	5,93%	nd	nd
	Ragusa	**687**	**-1,9%**	**1,35%**	**941**	**-1,3%**

FOCUS provinciale - Siracusa

Il territorio della provincia di Siracusa (ventuno comuni) ubicato nella zona orientale della Sicilia, è stato suddiviso in sette " Macroaree OMI" (Figura 43) denominate: *Piana di Catania, Polo Industriale, Val di Noto, Zona Collinare, Zona Montana, Zona Sud e Siracusa Capoluogo.*

Il mercato residenziale provinciale (Tabella 42), nell'anno di riferimento 2018 ha registrato 3.308 transazioni normalizzate (NTN) segnando un trend positivo di 10,3% rispetto all'anno precedente. Tale variazione positiva si è registrata anche per *"Siracusa capoluogo"* (+6,3%), superato dalla macroarea "*Val di Noto"* (+26,8%), *"Zona collinare"* (+17,1%), *" Piana di Catania"* (+13,7%) e "*Zona montana"* (+13,2%), *"Polo industriale"* (+8,7%); in controtendenza solo la macroarea "*Zona sud"* (-9.6%)

In termini di quota NTN le macroaree di "*Siracusa capoluogo", "Val di Noto",* e *"Polo industriale"* rappresentano quasi il 73% circa del mercato residenziale provinciale.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo stock delle unità residenziali, determina l'intensità del mercato immobiliare (IMI) che, nell'anno in riferimento, per l'intera provincia ha segnato una percentuale dell'1,37%, con una differenza pari a +0,12 rispetto all'anno precedente. L' IMI provinciale è significativamente trainato dal capoluogo in cui si è registrata una movimentazione pari a 2,06% dello stock comunale, con una differenza di +0,12 rispetto all'anno precedente.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 41) dei comuni non capoluogo, dal 2004, evidenzia un trend positivo fino al 2006, una continua discesa dal 2007, leggermente attenuata tra il 2010 ed il 2011, poi di nuovo repentinamente in calo fra il 2012 ed il 2013 e, finalmente in ripresa a partire dal 2014. L'andamento dell'indice per capoluogo sostanzialmente segue la stessa evoluzione dell'indice NTN prima esposto, salvo il calo del 2006 con una ripresa nell'anno successivo e, infine, una ripresa più importante nell' ultimo triennio rispetto al resto del territorio.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 42) dei comuni non capoluogo risulta in crescita tra il 2004 ed il 2006, anno da cui è in continua decrescita fino al 2013, seguito da un rialzo a partire dal 2014 ma con modesta crescita. Più variabile l'andamento IMI del capoluogo che registra, dopo la crescita del 2005, un calo nel 2006, una ulteriore modesta crescita nel 2007 a cui seguono diversi anni di cali o stazionarietà fino all' anno 2014, a partire dal quale la positiva inversione di tendenza registrata è più alta che nel resto della provincia.

A proposito delle quotazioni (Tabella 43), per la macroarea *"Siracusa capoluogo"* emerge il valore 976 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -0,71%, mentre per l'intera provincia si rileva una quotazione media pari a 772 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all' anno precedente pari a -0,65%. Dopo il capoluogo, le macroaree più apprezzate sono quelle del *"Polo Industriale"* con 766 €/m^2 e della *" Val di Noto"* con 767 €/m^2.

Il numero indice delle quotazioni (Figura 43) indica un complessivo aumento nel periodo che va dal 2004 al 2015 con l'eccezione del 2013 seguito da una leggerissima costante flessione.

Osservando nel dettaglio i dati del comune di Siracusa (Tabella 44), la zona che vanta l'intensità di compravendita maggiore è la B4 *"Ortigia zona degradata"* con l'indice IMI che si attesta a 5,61%, evidenziando un certo interesse per il patrimonio edilizio ivi esistente.

La zona E3 *" Località Tremilia"* registra la quotazione media più alta del comune (1.242 €/m^2). La zona B1 *"Centro storico di Ortigia ecc."* è, comunque, ben apprezzata dal punto di vista delle quotazioni con un valore medio di 1.203 €/m^2, sebbene in calo del -4,30% rispetto al 2017.

La provincia – Siracusa

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa

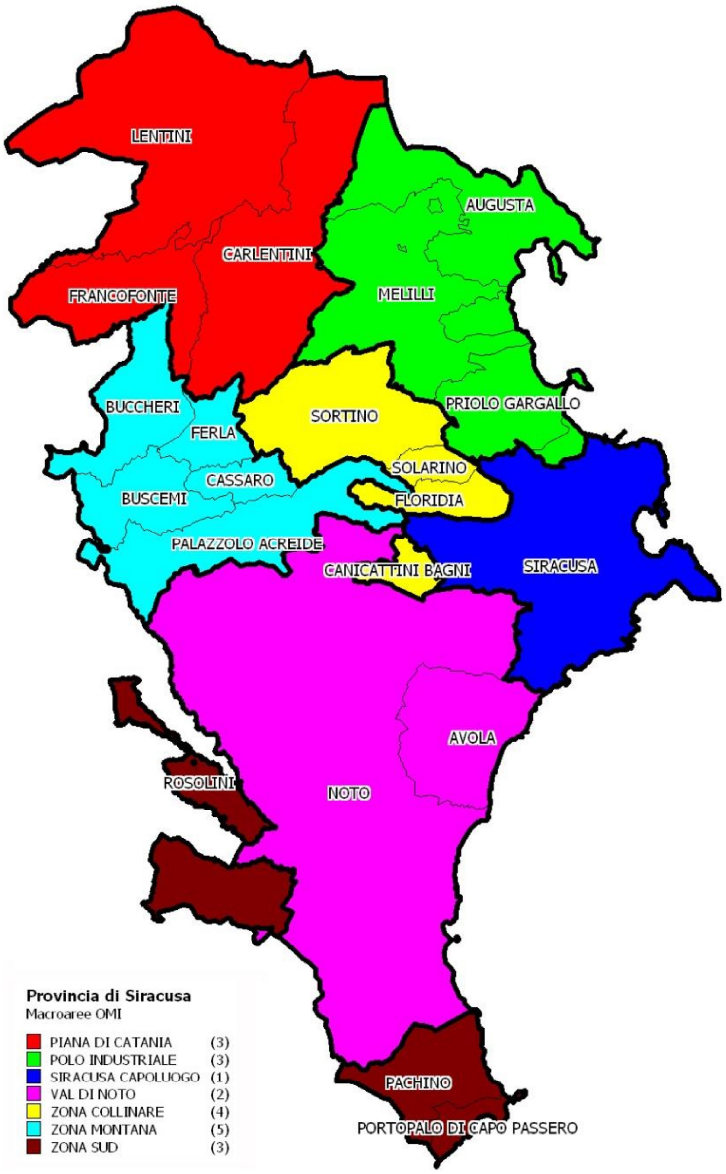


Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Piana di Catania	376	13,7%	11,4%	1,08%	0,13
Polo Industriale	503	8,7%	15,2%	1,28%	0,10
Val di Noto	566	26,8%	17,1%	1,55%	0,32
Zona Collinare	208	17,1%	6,3%	0,84%	0,12
Zona Montana	112	13,2%	3,4%	0,88%	0,10
Zona Sud	191	-9,6%	5,8%	0,69%	-0,08
Siracusa Capoluogo	**1.353**	**6,3%**	**40,9%**	**2,06%**	**0,12**
Provincia di Siracusa	**3.308**	**10,3%**	**100,0%**	**1,37%**	**0,12**

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

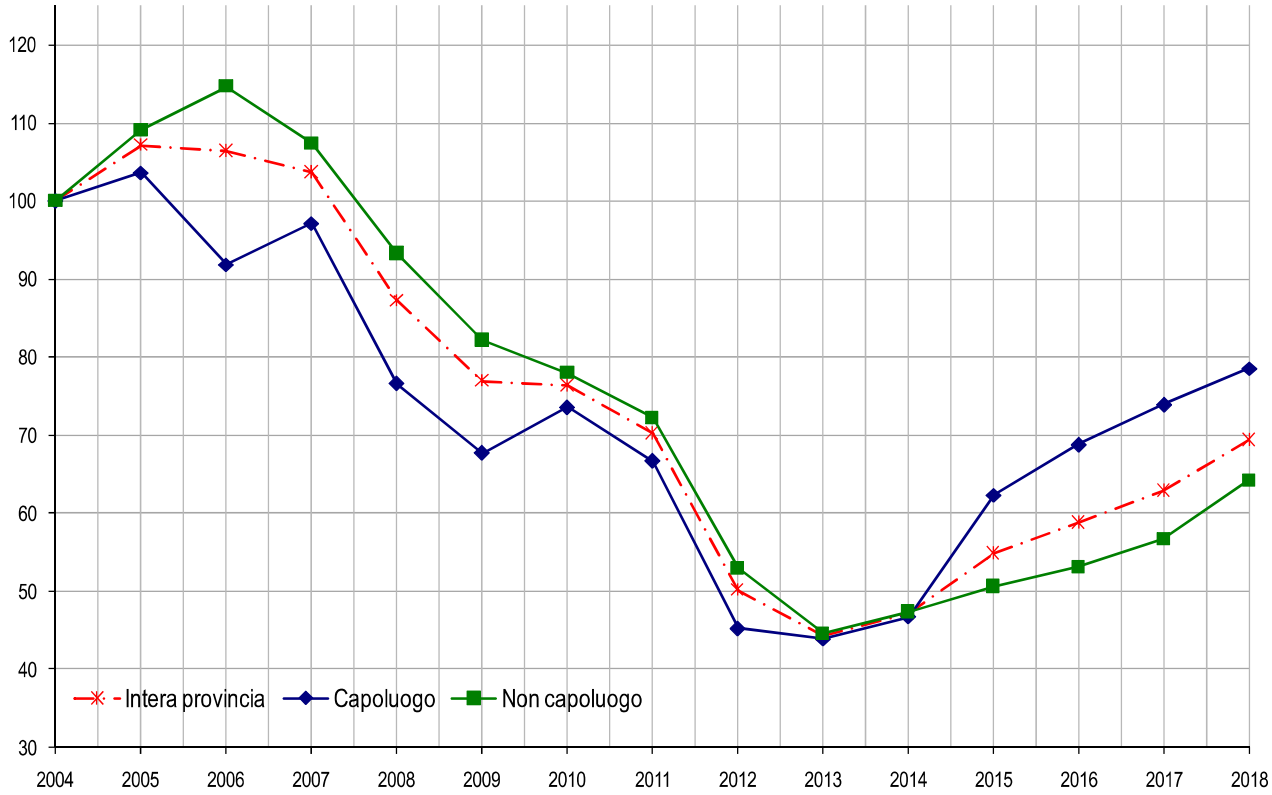


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

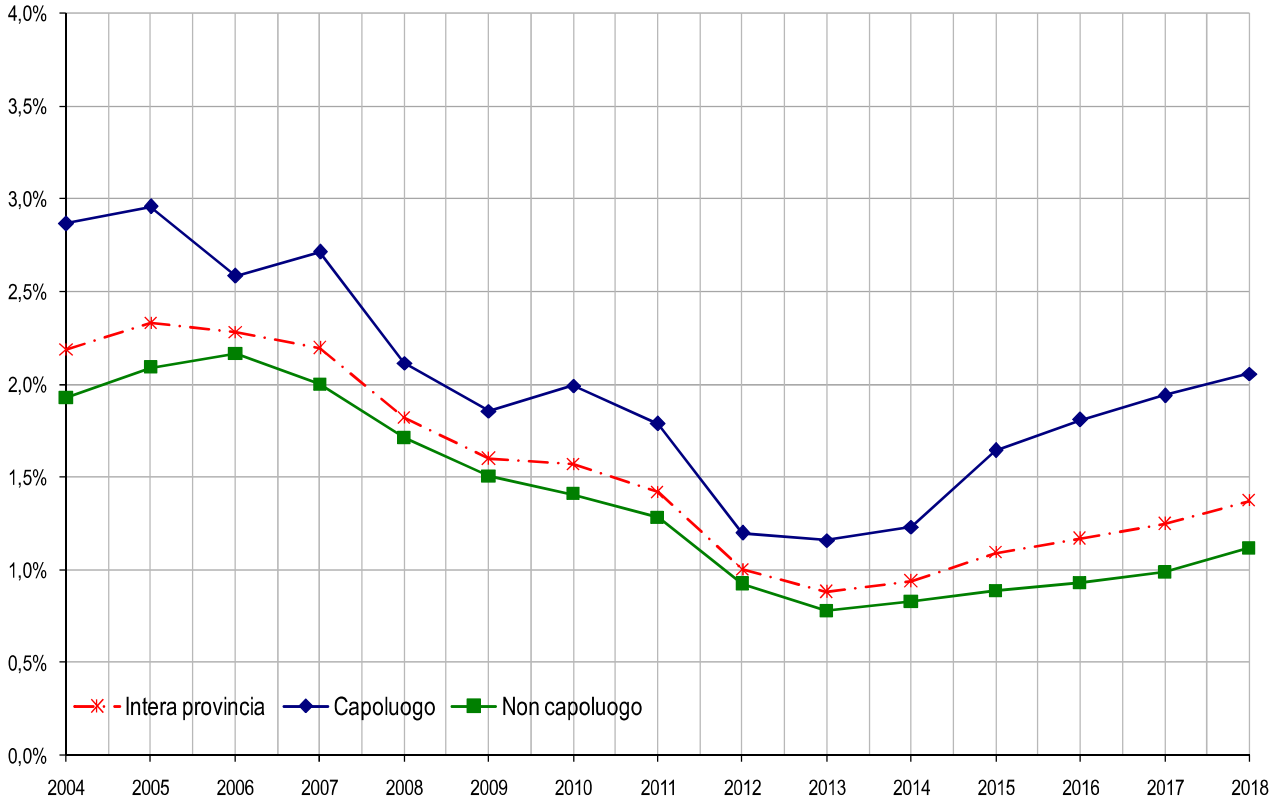
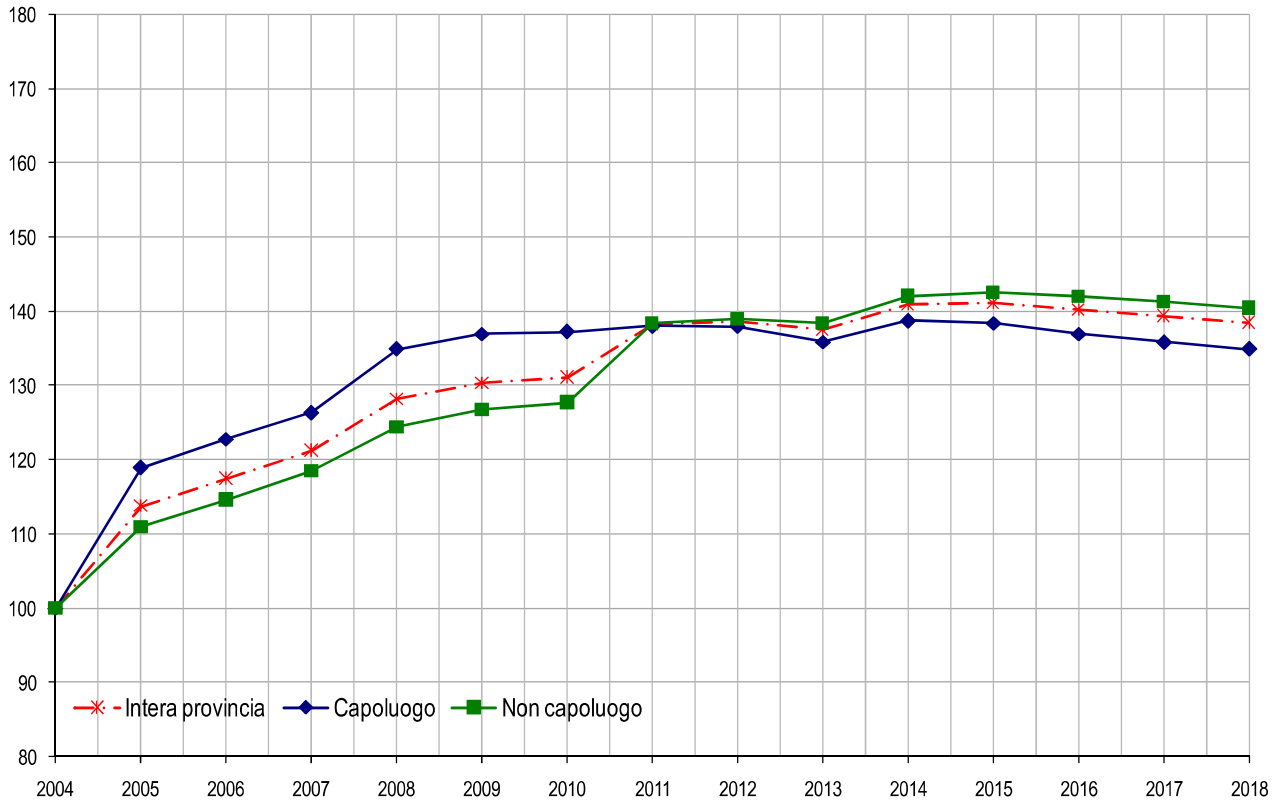


Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Piana di Catania	661	-0,04%	133,8
Polo Industriale	766	-1,23%	139,8
Val di Noto	767	-0,78%	144,7
Zona Collinare	638	-0,86%	134,8
Zona Montana	580	0,08%	147,6
Zona Sud	649	-0,15%	146,8
Siracusa Capoluogo	**976**	**-0,71%**	**134,9**
Siracusa	**772**	**-0,65%**	**138,5**

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Siracusa

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media - Siracusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m2 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico di Ortigia C.so Matteotti P.za Archimede Via Roma Maestranza P.za Duomo R.Settimo Riv.Ponente Riv. Levante Giudecca	121	-21,1%	3,92%	1.203	-4,3%
B2	C.Gelone P.za Adda P.za Repubblica Vie Brenta P.Orsi Basento Adige Po Taro Tevere Colle Temenite Testaferrata Teocrito Cadorna	88	19,4%	2,24%	974	-2,4%
B3	C.So Umberto I Piazza Marconi Vie Malta Montedoro Reg. Margherita Crispi Arsenale Dionisio il Grande Iceta	78	14,2%	3,50%	996	0,4%
B4	Ortigia Zona Degradata Quartiere Graziella	111	-2,2%	5,61%	1.013	0,0%
C1	Borgata S. Lucia Vie Stadio Piave Isonzo Montegrappa Agrigento Ragusa P.za S.Lucia	109	20,4%	3,79%	850	-2,0%
C2	S.Giovanni Vie Teocrito Von Platen L.Cadorna Santuario Forlanini Epipoli E.Rizzo Politi Laudien Latom. Casale Zona Archeologica	48	13,0%	1,80%	1.178	-0,4%
C3	Via Politi Grottasanta Bassa Acradina Zecchino Teracati Tica Damone Tisia Pitia Viale S. Panagia	77	19,3%	1,56%	1.051	-2,3%
C4	Zona Degradata Nord Borgata Vie Torino Milano Ancona San Giuliano	4	-68,3%	0,84%	nd	nd
D1	Vie Grotta Santa Tunisi Servi Di Maria Corso Sicilia Loc. Mazzarona Santa Panagia Tonnara	89	25,8%	1,76%	1.022	0,8%
D2	Bosco Minniti Viale Zecchino F.Juvara Diodoro Siculo P.Novelli A.Specchi Filliolej Monteleone S.Ferrero Preti Vanvitelli De Caprio	131	-11,0%	1,34%	1.111	0,8%
D3	V.Le S.Greca Lentini V.le Comuni S.Panagia P.za Provincie Vie Belvedere Avola Noto Europa Villa Ortisi Butera S.Freud	169	18,7%	1,85%	1.174	0,6%
D5	Vie Salibra Monti E Zona Ovest Pizzuta Villaggio Miano	37	-15,4%	1,34%	949	-0,9%
D6	Loc. Pantanelli Vie Columba Elorina Ermocrate Zona Mercato Ortofrutt. Zona Saline C.da Caderini	0	-100,00%	0,0%	673	0,0%
E1	Cassibile	14	165,7%	1,30%	680	-3,0%
E2	Belvedere	38	44,6%	1,72%	994	-0,5%
E3	Loc. Tremilia	20	20,6%	2,86%	1.242	0,0%
E4	Loc. Tivoli Case Vacche	13	-27,0%	2,44%	543	0,0%
E5	Loc. Targia Zona Industriale	1	nd	3,85%	nd	nd
E6	Fascia Costiera da Sacramento a Fontane Bianche	115	11,1%	1,54%	933	-1,3%
nd	Nd	22	46,7%	3,44%	nd	nd
R1	Zone Rurali	67	9,3%	1,69%	560	0,0%
	Siracusa	**1.353**	**6,30%**	**2,06%**	**1.004**	-0,6%

FOCUS provinciale - Trapani

Il territorio della Provincia di Trapani, occupa la parte più occidentale della Sicilia, ed è costituito da ventiquattro comuni che sono stati raggruppati in sei "Macroaree OMI", in base alla posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche e ambientali (Figura 44): *Golfo di Castellammare, Isole, Monte San Giuliano, Val di Mazara, Valle del Belice* e *Trapani Capoluogo.*

Il mercato immobiliare residenziale provinciale (Tabella 45), nell'anno di riferimento 2018, ha registrato 2.897 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a +1,5% rispetto all'anno precedente. Tale variazione percentuale positiva, si è osservata sia per "*Golfo di Castellammare",* che registra un incremento del +4,8%, che nelle macroaree *"Isole"* con il +5,6% e "*Monte San Giuliano*" che riporta il migliore incremento pari al +13,2%. Anche per il resto della provincia si registrano variazioni positive, con l'eccezione della macroarea *"Val di Mazara*" che registra un -4,1% e "*Trapani Capoluogo*" che registra un -1,.4%.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo *stock* delle unità residenziali, determina l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che, nell'anno di riferimento, per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 1,00%, con una differenza di +0,01% rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,37%, con un decremento di -0,02% rispetto all'anno precedente.

Considerata la distribuzione delle transazioni normalizzate nel territorio provinciale, si rileva che il 19,1% del NTN ha trattato immobili residenziali del capoluogo, ma va segnalato che più del 57% delle transazioni ha interessato le due macroaree del *"Golfo di Castellammare"* e di *"Val di Mazara"*, confermando sostanzialmente il dato restituito nella precedente edizione.

Osservando l'andamento dell'indice NTN (Figura 45), si può notare un'evoluzione sostanzialmente analoga sia per il capoluogo che per il resto della provincia, con l'eccezione del biennio 2010-2011. Infatti, entrambi i mercati fanno registrare, dopo il trend positivo del 2005, una fase di ribasso nel 2006, molto più accentuata dal 2007 salvo una leggera ripresa per il capoluogo nel 2010, seguita da un ancor più modesto rialzo nel 2011 per i comuni non capoluogo. Segue un periodo di ribasso fino al 2013 e, finalmente, nel 2014 il trend s'inverte fino al risultato positivo del 2017, che prosegue pressoché stazionario per il 2018.

Nella Figura 46, si può osservare che l'indicatore IMI, dopo l'andamento positivo registrato nel 2005, procede con un'evoluzione variabile complessivamente in calo fino al 2013 con l'eccezione dell'IMI del capoluogo che ha registrato un isolato aumento nel 2010; segue un breve periodo di stabilità con una ripresa più marcata a partire dal 2016. Pressoché stabile è il dato registrato per il 2018 rispetto all'anno precedente. Da notare, per tutta la serie storica, che l'IMI del capoluogo è superiore rispetto ai restanti comuni.

La Tabella 46 riporta le quotazioni medie delle abitazioni per macroarea provinciale: si rileva la quotazione media di "*Trapani capoluogo"* pari a 791 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -3,57%, mentre l'intera provincia restituisce una quotazione media pari a 918 €/m^2, con una lieve flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -1,03%. La quotazione più alta si riscontra nella macroarea *"Isole"* che, pur segnando un decremento del -3,67% rispetto all'anno precedente, si attesta a 1.742 €/m^2. Anche la macroarea *"Golfo di Castellammare"* registra quotazioni più alte del capoluogo con 1.108 €/m^2.

La "Valle del Belice", che raggruppa i comuni oggetto della ricostruzione conseguente il terremoto del 1968, conferma quotazioni basse (513 €/m^2).

La Figura 47 indica un progressivo aumento delle quotazioni nel periodo che va dal 2004 al 2015 e che proseguono quasi stazionarie fino all'ultimo anno rilevato; fa eccezione il capoluogo che prosegue con una leggera progressiva flessione.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Trapani (Tabella 47), si evidenzia un limitato incremento delle transazioni nelle zone C1 (Zona anulare – Via Archi, p.za Martiri d'Ungheria, via Marsala, via Virgilio) +1,7%; D2 (Zona di espansione nord) +8,3% ed E3 (Frazioni Marausa, Salina Grande, Pietretagliate, Guarrato, Locogrande, Rilievo, Palma) +19,7%. Più in generale, si evidenzia una diffusa diminuzione di transazioni: la zona B4 (Direttrice Principale Est Ovest - da Via XXX Gennaio a C.so P.S. Mattarella) -5,9%; la zona D1 (Zona di espansione sud) -0,6%, pure in calo la zona B1 (Centro storico) -10,8% che, comunque, rimane la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni (979 €/m^2), con l'indice IMI che si attesta a 2,03%. Negativo pure il dato delle zone suburbane E2 (Frazione Xitta) ed E6 (Frazione Fulgatore) che anche riporta la quotazione media comunale più bassa pari a 549 €/m^2.

La provincia – Trapani

Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani

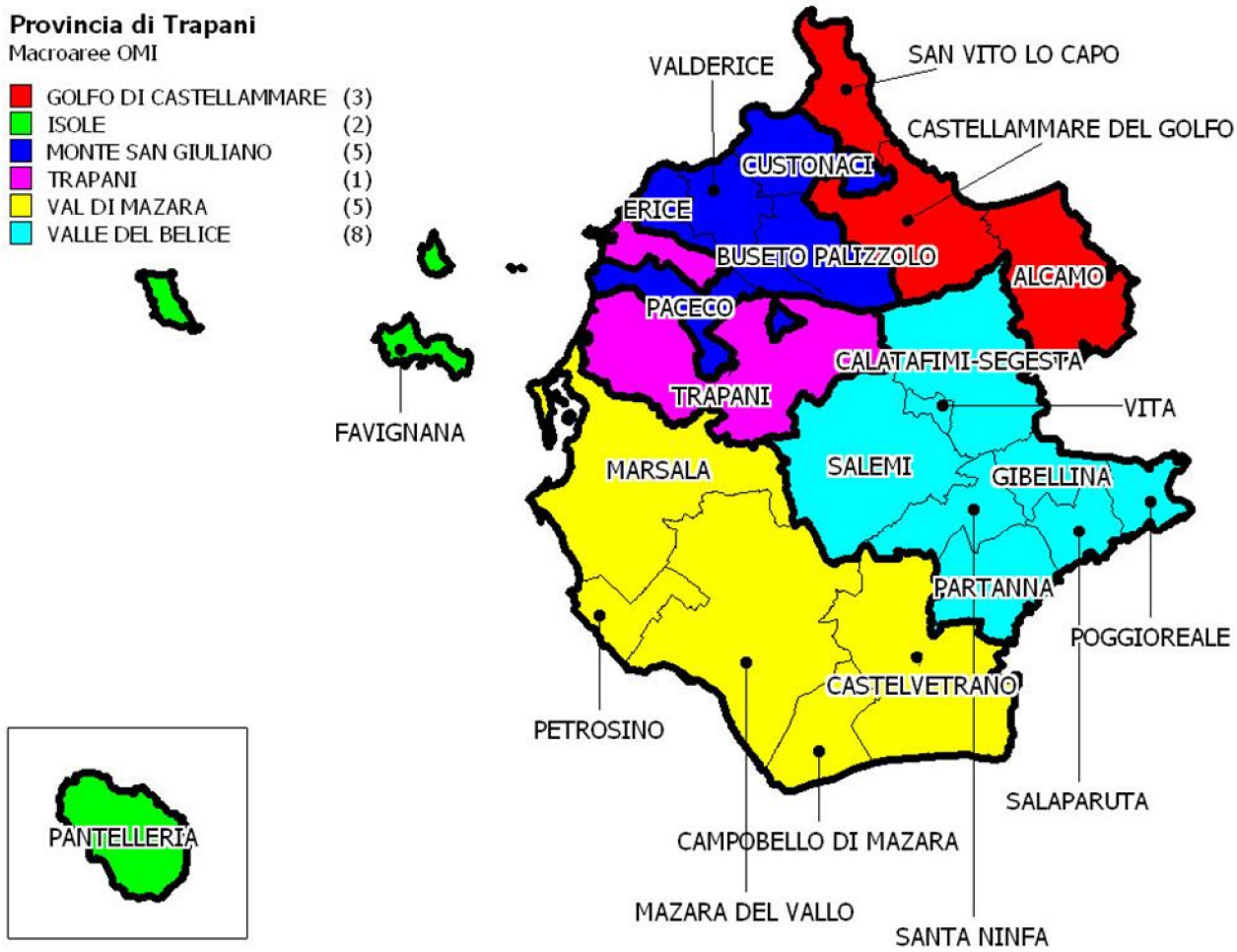


Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Golfo di Castellammare	665	4,8%	22,9%	1,25%	0,05
Isole	133	5,6%	4,6%	1,02%	0,04
Monte San Giuliano	365	13,2%	12,6%	1,00%	0,11
Val di Mazara	997	-4,1%	34,4%	0,89%	-0,04
Valle del Belice	184	6,9%	6,3%	0,55%	0,04
Trapani Capoluogo	**554**	**-1,4%**	**19,1%**	**1,37%**	**-0,02**
Trapani	**2.897**	**1,5%**	**100,0%**	**1,00%**	**0,01**

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

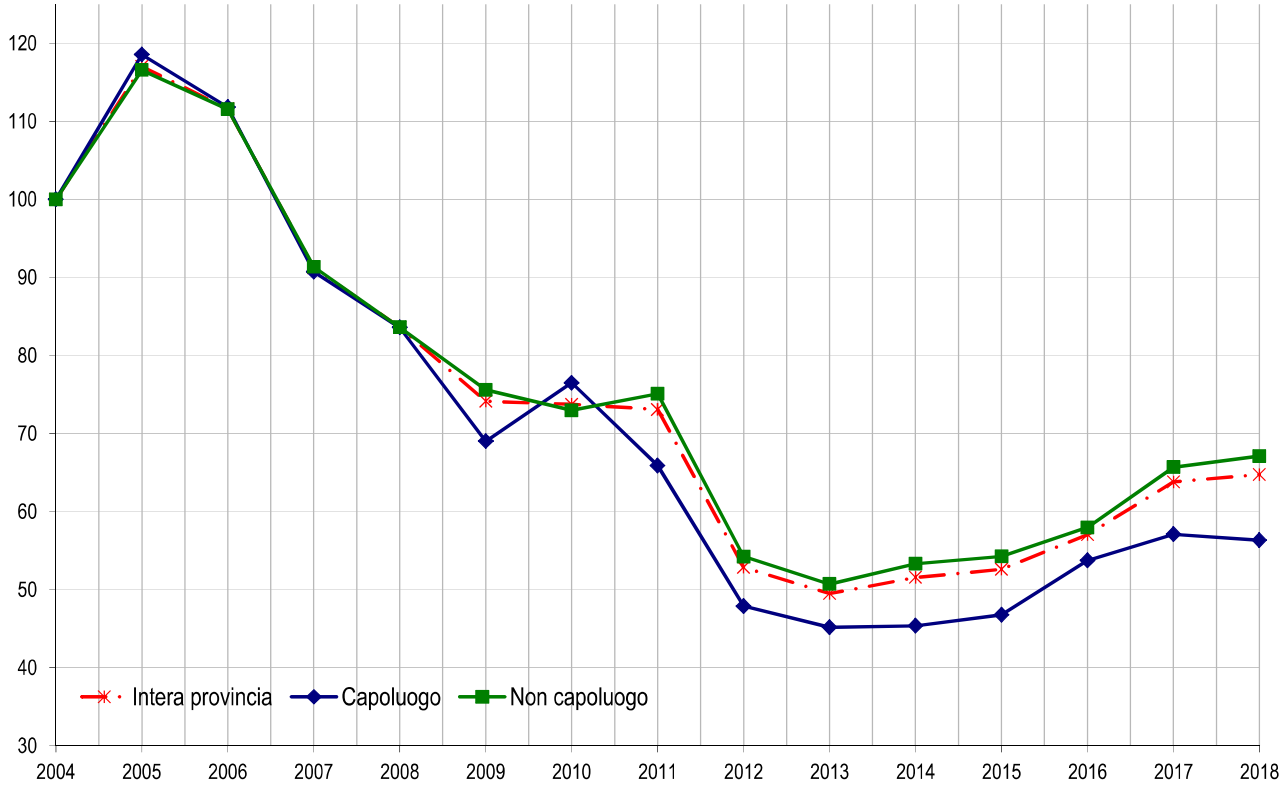


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

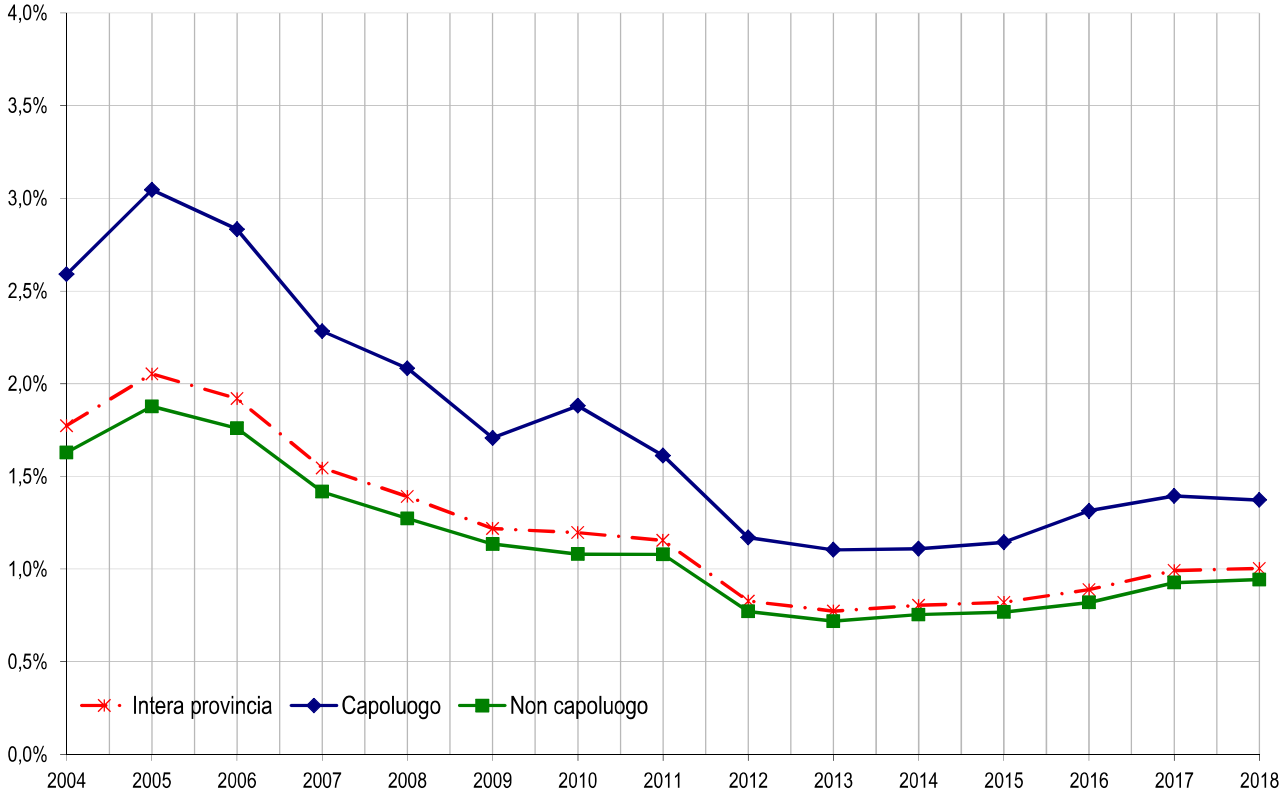
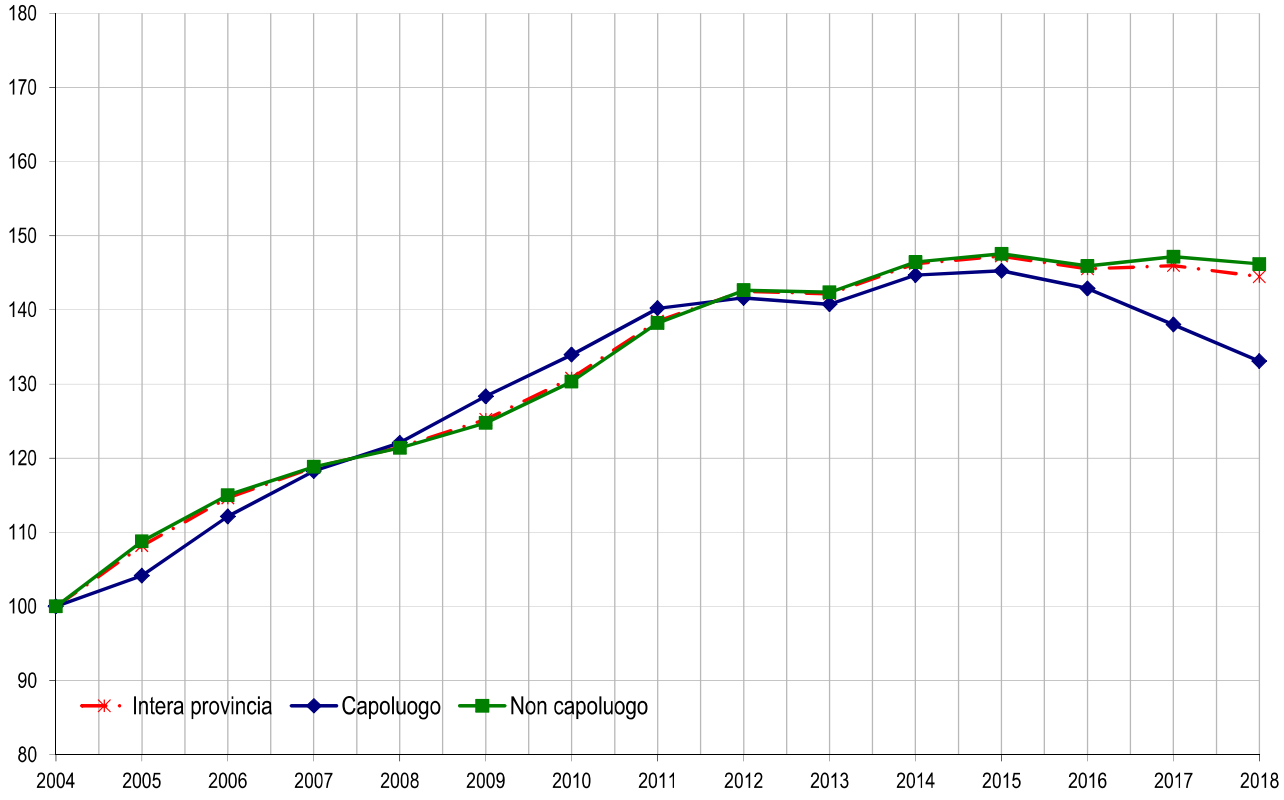


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Golfo di Castellammare	1.108	-1,12%	154,4
Isole	1.742	-3,67%	164,8
Monte San Giuliano	946	-1,62%	156,6
Val di Mazara	889	0,49%	138,8
Valle del Belice	513	0,25%	126,9
Trapani Capoluogo	**791**	**-3,57%**	**133,1**
Trapani	**918**	**-1,03%**	**144,5**

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Trapani

Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media -Trapani

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico da Via XXX Gennaio a Torre Ligny	139	-10,8%	2,03%	979	-1,4%
B4	Direttrice Principale Est Ovest (da Via XXX Gennaio a C.So P.S. Mattarella)	64	-5,9%	1,68%	800	-7,2%
C1	Zona Anulare (Via Archi Piazza Martiri D`Ungheria Via Marsala Via Virgilio)	136	1,7%	1,48%	856	-0,7%
D1	Zona di Espansione Sud (Zona Industriale Via Marsala Dir. Xitta Via Salemi Loc. Fontanelle Villa Rosina)	90	-0,6%	1,06%	861	-2,3%
D2	Zona di Espansione Nord (Lungomare D. Alighieri Via degli Archi Cimitero Via S.F. Di Paola)	45	8,3%	1,19%	754	-4,9%
E2	Frazione Xitta	7	-5,7%	0,85%	817	-2,4%
E3	Frazioni (Marausa Salina Grande Pietretagliate Guarrato Locogrande Rilievo Palma)	53	19,7%	0,98%	733	-6,5%
E6	Frazione Fulgatore	1	-50,0%	0,15%	549	-2,9%
R1	Regione Agraria N. 4 Pianura di Trapani	16	88,2%	1,55%	0	nd
nd	nd	4	-64,4%	0,93%	0	nd
	Trapani	**554**	**-1,4%**	**1,37%**	**819**	**-3,0%**

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo 3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione 5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione 6
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1) 10
Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo 12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 15
Figura 12: Macroaree urbane di Palermo 16
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI 18
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI 19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI 20
Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento 28
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 30
Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta 33
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 34
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 24: Macroaree provinciali di Catania 39
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 40
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 41
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 42
Figura 28: Macroaree provinciali di ENNA 45
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 46
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 46
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 47
Figura 32: Macroaree provinciali di Messina 50
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 51
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 51
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 52
Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa 55
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 56
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 56

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 57
Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa 60
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 61
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 61
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 62
Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani 65
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 66
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 66
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 67

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia 3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo 3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo 7
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 7
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 7
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 8
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia 9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana 17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana 17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln 21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico-Danisinni 21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Fascia Costiera Nord 22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio 22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella 23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello 23
Tabella 19:: NTN, IMI e quotazione media – Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci 24
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Periferica e Suburbana Ovest 24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Periferica e Suburbana Sud 25
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria 25
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Suburbana Nord 26
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 28
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 30
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento 31
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 34
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 36
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media -Caltanissetta 37
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 40
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 42
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media -Catania 43
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 45
Tabella 34: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale 47
Tabella 35: NTN,IMI e quotazione media – Enna 48
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 50
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 52
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media - Messina 53

Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale *55*
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale *57*
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa *58*
Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale *60*
Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale *62*
Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media - Siracusa *63*
Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale *65*
Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale *67*
Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media -Trapani *68*