



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

IMMOBILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

SITO NEL COMUNE GRAVINA DI CATANIA (CT) VIA G. SIMILI N. 26 PIANO 4

N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)
FOGLIO 6 PARTICELLA 650 SUB - CATEGORIA A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 3,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 90 m² RENDITA EURO 225,95

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

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

DATI DERIVANTI

AGENZIA ENTRATE RISULTANZE CATASTALI DEL 04/09/2018 - ATTO DI VENDITA DEL -
NOTAIO - IN - REPERTORIO N. - RACCOLTA N. - REGISTRATO A - N. - IL -



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
 - ANNO DI COSTRUZIONE
 - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE ZONE COMUNI
- STATO DEL FABBRICATO
 - STRUTTURA
- PRESENZA E STATO MANUTENTIVO
 - 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
 - STATO DI LIBERO
 - STATO DI LOCATO
 - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE
 - STATO DI OCCUPATO
 - SOPRALLUOGO ANCHE INTERNO
 - STATO MANUTENTIVO ATTUALE
 - DETTAGLIO ESECUZIONE DI LAVORI DA PARTE DELLA PROPRIETA'
 - VINCOLI
 - ESISTENZA DI
 - 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

PAG. 5

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 **31/08/2018**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **GRAVINA DI CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **SUBURBANA/FASANO-LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI**
TOPONIMO **VIA G. SIMILI** CIVICI **26**
PROPRIETA' **NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**
FOGLIO **6**
PARTICELLA/E **650**
CODICE OMI **E1**
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	NO	
CONCESSIONE EDILIZIA	SI	N° 87/2006 - 99/2006
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	SI	DEL 26/06/2007
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	NO	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	SI	N.D.
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 09/2018
RISULTANZA CATASTALE	SI	DEL 04/09/2018

	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	6	
PARTICELLE	650	
SUB	N.D.	
CATEGORIA	N.D.	
CLASSE	N.D.	
RENDITA CATASTALE	N.D.	
PIANO	N.D.	
CONSISTENZA	N.D.	
SUPERFICIE CATASTALE	N.D.	

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 1971

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO 2016

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

N° U.I.U. FABBRICATO

1
2
DA 3 A 8
DA 9 A 15
DA 16 A 30
OLTRE 30

ASCENSORI N°	1
SCALE N°	1
PIANI FUORI TERRA N°	5
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		OTTIMI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
PAVIMENTAZIONI		NORMALI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI	FACCIAE	OTTIME	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	NORMALI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/PIETRA/INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	NORMALI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	NORMALI	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

PAG. 10

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 **31/08/2018**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **GRAVINA DI CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **SUBURBANA/FASANO-LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI**
TOPONIMO **VIA G. SIMILI**
CIVICO **26**
SCALA
PIANO **4**
INTERNO
CODICE OMI **E1**
PROPRIETA' **NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**
FOGLIO **6**
PARTICELLA **650**
SUB -
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

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

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

DATI CATASTALI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **6**
PARTICELLE **650**
SUB -
CATEGORIA **A/2**
CLASSE **3**
RENDITA **225,95**
PIANO **4**
CONSISTENZA **3,5 VANI**
SUPERFICIE CATASTALE **90 m²**
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N° **4**
 ATTICO (SI - NO) **NO**

LIVELLI INTERNI N° **1**
 ALTEZZA MEDIA (m) **3,00**
 INGRESSI N° **1**
 AFFACCI N° **3**
 SERVIZI IGIENICI N° **1**

BALCONI/TERRAZZI (SI - NO) **SI**
 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	•		•	•			

DOTAZIONE IMPIANTI	CARATTERISTICHE					NE	NR
	A NORMA	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI			
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	NORMALI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	NORMALI	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	90	90
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			90
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			



Attività immobiliare

PAG. 13

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
			CATANIA
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	PROVINCIA	GRAVINA DI CATANIA
		COMUNE	VIA GIUSEPPE SIMILI
		TOPONIMO	
	CATASTALI	N. CIVICO	26
		FOGLIO	6
		PARTICELLA	650
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	SUBALTERNO	-
		ANNO	2017
	DENOMINAZIONE	SEMESTRE OMI	2
		CODICE ZONA	E1
ZONA OMI	RESIDENZIALE ABITAZIONI CIVILI	VALORE MIN €/m ²	950
		VALORE CENTRALE €/m ²	1.150
		VALORE MAX €/m ²	1.350

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	
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 14

CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA			
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m²) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE	90		100%	
		BALCONI E TERRAZZI				
		GIARDINI				
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI				
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			90 m²	
		ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
		SEMINTERRATO	-3	-4		
		TERRA	-2	-2		
		RIALZATO	-1	-1		
	LIVELLO DI PIANO	PRIMO	1	0		
		SECONDO	2	0		
		INTERMEDIO	3	0		
		ULTIMO	4	1	1,15	
		ATTICO	5	2		
		N - O	-1			
		S - E - NO	0			
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	NE - NS - EO - SO	1			
		SE - NSO - NEO	2		1,05	
		SEO - NES	3			
		NESO	4			
		SCADENTE	0			
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE	1			
		DI PREGIO	2		1,05	
		SCADENTE	0		0,95	
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	NORMALE	1		1,00	
		OTTIMO	2			
		PICCOLO	FINO A 45 m²			
	CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO PICCOLO	DA 45 m² A 70 m²			
		MEDIO	DA 70 m² A 120 m²		0,90	
		MEDIO GRANDE	DA 120 m² A 150 m²			
		GRANDE	OLTRE 150 m²			
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO			
			2 ANNI			
			3 ANNI			
			4 ANNI			

DATA 06/09/2018

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



Attività immobiliare

PAG. 15

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 2017 SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE GRAVINA DI CATANIA

TOPONIMO VIA GIUSEPPE SIMILI CIVICO 26

FOGLIO 6

PARTICELLA 650

SUBALTERNO -

FASCIA/ZONA SUBURBANA/FASANO-LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI

CODICE ZONA E1

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	950	1.150	1.350	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	
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	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	COEFFICIENTE CORRETTIVO
DA:	A:	
VILLE E VILLINI	ABITAZIONI CIVILI	
ABITAZIONI TIPICHE	ABITAZIONI ECONOMICHE	

CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI					
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)
€ 1.150 (VM CENTRALE) x 1,15 (LIVELLO DI PIANO) x 1,05 (ORIENTAMENTO PREVALENTE) x 1,05 (QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) x 0,90 (CLASSE DI SUPERFICIE) = € 1.246,63

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) 90 m²

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 90 m² x € 1.246,63 = € 112.196,70

DATA 06/09/2018

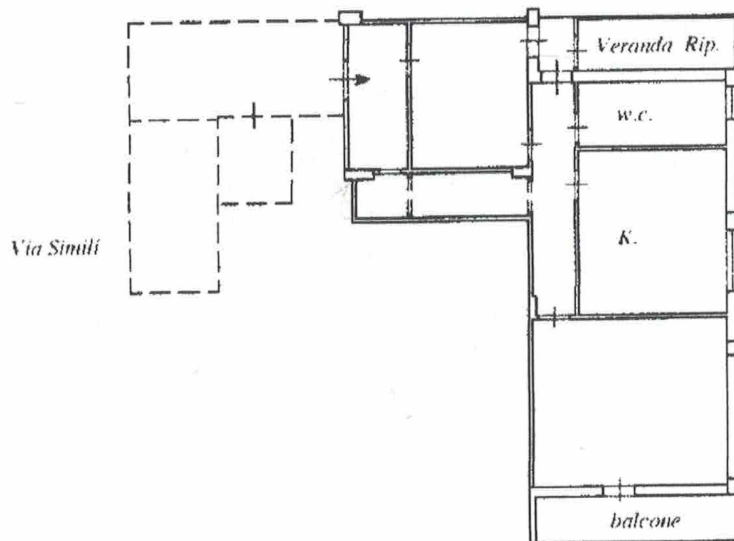
RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Gravina Di Catania
 Via Giuseppe Simili _____ civ. 26

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 650 Subalterno: 25	Compilata da: Moschetto Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catania
---	--

N. 808

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Quarto

$$H = 3.0$$


Geom. Per. Agr. Giuseppe Moschetti

Ricerca per toponimo
Carrubella, Gravina di Catania (CT) Via Giuseppe Simili 26
Vai Cancella

Ricerca Zone Omi
Comune: CodZona:
Vai Cancella

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.07316 N: 37.53970



OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**Provincia:** CATANIA**Comune:** GRAVINA DI CATANIA**Fascia/zona:** Suburbana/- FASANO - LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI**Codice zona:** E1**Microzona:** 4**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** ResidenzialeSpazio disponibile per
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1100	L	3	4,1	L
Autorimesse	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	900	1350	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	3,8	5,5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SICILIA

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

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: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

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

Introduzione	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione	4
Le compravendite	6
Le dimensioni	10
Le quotazioni	12
FOCUS provinciale - Palermo	14
La provincia – Palermo	16
Il comune – Palermo	20
FOCUS provinciale - Agrigento	31
La provincia – Agrigento	32
Il comune – Agrigento	35
FOCUS provinciale - Caltanissetta	36
La provincia – Caltanissetta	37
Il comune – Caltanissetta	41
FOCUS provinciale - Catania	42
La provincia – Catania	43
Il comune – Catania	47
FOCUS provinciale - Enna	48
La provincia – Enna	49
Il comune – Enna	53
FOCUS provinciale - Messina	54
La provincia – Messina	55
Il comune – Messina	58
FOCUS provinciale - Ragusa	59
La provincia – Ragusa	60
Il comune – Ragusa	63
FOCUS provinciale - Siracusa	64
La provincia – Siracusa	65
Il comune – Siracusa	68
FOCUS provinciale - Trapani	69
La provincia – Trapani	70
Il comune – Trapani	73
Indice delle Figure	74
Indice delle Tabelle	76

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

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

I dati riportati nel documento sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2017. Segue un approfondimento dedicato alle dimensioni delle abitazioni oggetto di compravendita e alle relative quotazioni.

Il mercato immobiliare residenziale della Regione Sicilia, nel suo complesso, conferma i segni di ripresa (Tabella 1) superando il dato dell'anno precedente. Rispetto al 2016 le compravendite, analizzate attraverso l'indicatore NTN, sono cresciute del 4,5%, attestandosi a 34.234.

Anche le singole province presentano variazioni positive del NTN, ad eccezione della leggera flessione della provincia di Caltanissetta (-1,0%) e della sostanziale stazionarietà di Agrigento (-0,1%) e Messina (+0,2%). Più dettagliatamente gli incrementi maggiori si registrano nelle Province di Trapani, Enna, Ragusa e Siracusa. La variazione annua per le province di Palermo (4,7%) e Catania (4,9%) è, invece, poco sopra la media regionale.

Tuttavia, le province di Palermo e Catania sono gli ambiti territoriali con il più elevato numero di transazioni effettuate: 8.732 NTN la prima e 7.678 NTN la seconda, assorbendo insieme quasi il 48% dell'intero volume regionale (Figura 1). Seguono nell'ordine Messina (4.358 NTN), Siracusa (2.995 NTN), Trapani (2.845 NTN) che nel 2017 sorpassa Agrigento (2.722 NTN), Ragusa (2.236 NTN), Caltanissetta (1.711 NTN) e, infine, Enna (955 NTN).

Anche l'indicatore IMI, a livello regionale, è in leggera crescita nel 2017, con un valore pari all'1,08% e un aumento del +0,04 rispetto al dato dell'anno precedente. In particolare, la differenza IMI 2016/2017 è in tutte le province inferiore al +0,10, dato registrato a Trapani, negativa solo nella provincia di Caltanissetta (-0,01) e nulla nelle province di Agrigento e Messina.

Analizzando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), le variazioni degli indicatori NTN (+5,8%), IMI (+1,51%) e della differenza IMI 2016/2017 (+0,08) sono più sostenute rispetto ai dati medi regionali registrati nelle province.

Tutte le realtà siciliane presentano dati con il segno positivo ad eccezione della città di Agrigento, con un mercato stazionario, e della città di Messina, in controtendenza (NTN -4,6% e differenza IMI -0,07).

I volumi di compravendita del 2017, ancorché confermino una modesta ripresa del mercato, sono ancora distanti dai livelli che avevano caratterizzato il periodo pre-crisi e, in particolare, dai valori registrati nel biennio 2005-2006 (Figura 2).

Analizzando l'andamento degli indici del NTN, è evidente la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione. Il calo si osserva fino al 2010, anno in cui si nota una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Nel 2014 si osserva la prima timida 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. Nell'ultimo biennio le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato per tutti i comuni, ma il livello è ancora lontano rispetto alle quantità scambiate nel 2006.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato IMI (Figura 3), segue le compravendite, evidenziando una crescita generale nell'ultimo triennio. L'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come in ultimi tre anni siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2017 (Figura 4) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le province, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi sono ancora numerosi. Sono, infatti, 317 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 6 i comuni nei quali nel 2017 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 circa tre quarti dei comuni siciliani.

La superficie media per unità abitativa compravenduta dei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 105,7 m², in lieve calo (-1,0 m²) rispetto all'anno 2016, mentre, a livello d'intera provincia il dato regionale è in modesta decrescita (-0,5 m²) pari a 107,1 m².

Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute sono quelle di consistenza da 85 m² fino a 115 m² sia per le province sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2016, la Tabella 6 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali.

L'analisi di dettaglio in termini di NTN evidenzia come la ripresa complessiva sia maggiormente concentrata per le abitazioni appartenenti alla classe dimensionale fino a 50 m² con +9,37%. Anche nei comuni capoluogo (Tabella 7), mediamente le abitazioni con il maggiore incremento di compravendita sono quelle della classe dimensionale più piccola. Rileva la città di Caltanissetta in cui l'incremento di vendite maggiore è emerso, invece, per le abitazioni oltre i 145 m². Anche la città di Agrigento ha una distribuzione

delle variazioni diversa rispetto alla media regionale, con il dato concernente le abitazioni più piccole in assoluta controtendenza (-17,66%).

Le quotazioni regionali (Tabella 8), a differenza dei volumi di compravendita, presentano variazioni in diminuzione rispetto all'annualità precedente. Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.153 €/m², in calo del -1,7% rispetto al valore 2016. Il calo è più marcato per le città di Enna (-7,3%), Caltanissetta (-6,3%) e Trapani (-3,4%). Per i comuni non capoluogo, con una quotazione media di 774 €/m², la flessione è più marcata (-1,9%),.

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.153 €/m²) a Messina, Enna, Palermo e Catania. Fanalino di coda è la città di Caltanissetta. Nel resto delle province le quotazioni sono sensibilmente più basse rispetto a quelle dei capoluoghi, con le province di Messina, Trapani, Catania e Ragusa che hanno valori più alti della media (774 €/m²). Caltanissetta conferma, anche nel resto della sua provincia, la quotazione media più bassa.

L'osservazione della Figura 6, con i numeri indice delle quotazioni, comparata con la Figura 2 dell'indice NTN, mostra che nell'ultimo triennio al rialzo delle compravendite corrisponde un progressivo calo dei prezzi che, peraltro, prosegue dal 2012.

La Figura 7 ci mostra che solo 14 comuni della regione hanno quotazioni prossime o superiori al valore medio nazionale. I valori medi più alti si riscontrano nelle località turistiche più ricercate come l'arcipelago Eoliano, Taormina, Favignana e San Vito e Pantelleria.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Agrigento	2.722	-0,1%	8,0%	0,82%	0,00
Caltanissetta	1.711	-1,0%	5,0%	0,91%	-0,01
Catania	7.678	4,9%	22,4%	1,26%	0,06
Enna	955	9,8%	2,8%	0,75%	0,07
Messina	4.358	0,2%	12,7%	0,97%	0,00
Palermo	8.732	4,7%	25,5%	1,20%	0,05
Ragusa	2.236	7,7%	6,5%	1,08%	0,07
Siracusa	2.995	6,9%	8,7%	1,25%	0,08
Trapani	2.845	11,5%	8,3%	0,99%	0,10
Sicilia	34.234	4,5%	100,0%	1,08%	0,04

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Agrigento	407	0,1%	3,1%	0,99%	0,00
Caltanissetta	498	9,2%	3,7%	1,27%	0,10
Catania	2.731	7,2%	1,3%	1,62%	0,11
Enna	174	38,1%	20,6%	0,96%	0,26
Messina	1.829	-4,6%	13,8%	1,38%	-0,07
Palermo	5.109	7,9%	38,5%	1,58%	0,11
Ragusa	699	8,3%	5,3%	1,38%	0,10
Siracusa	1.272	7,3%	9,6%	1,94%	0,13
Trapani	561	6,3%	4,2%	1,39%	0,08
Sicilia	13.282	5,8%	100,0%	1,51%	0,08

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

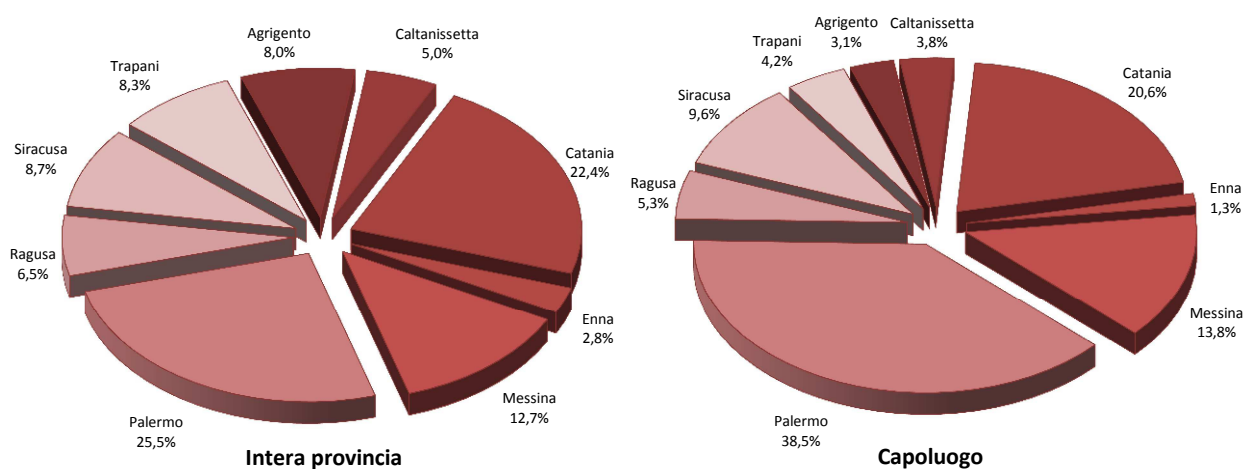


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

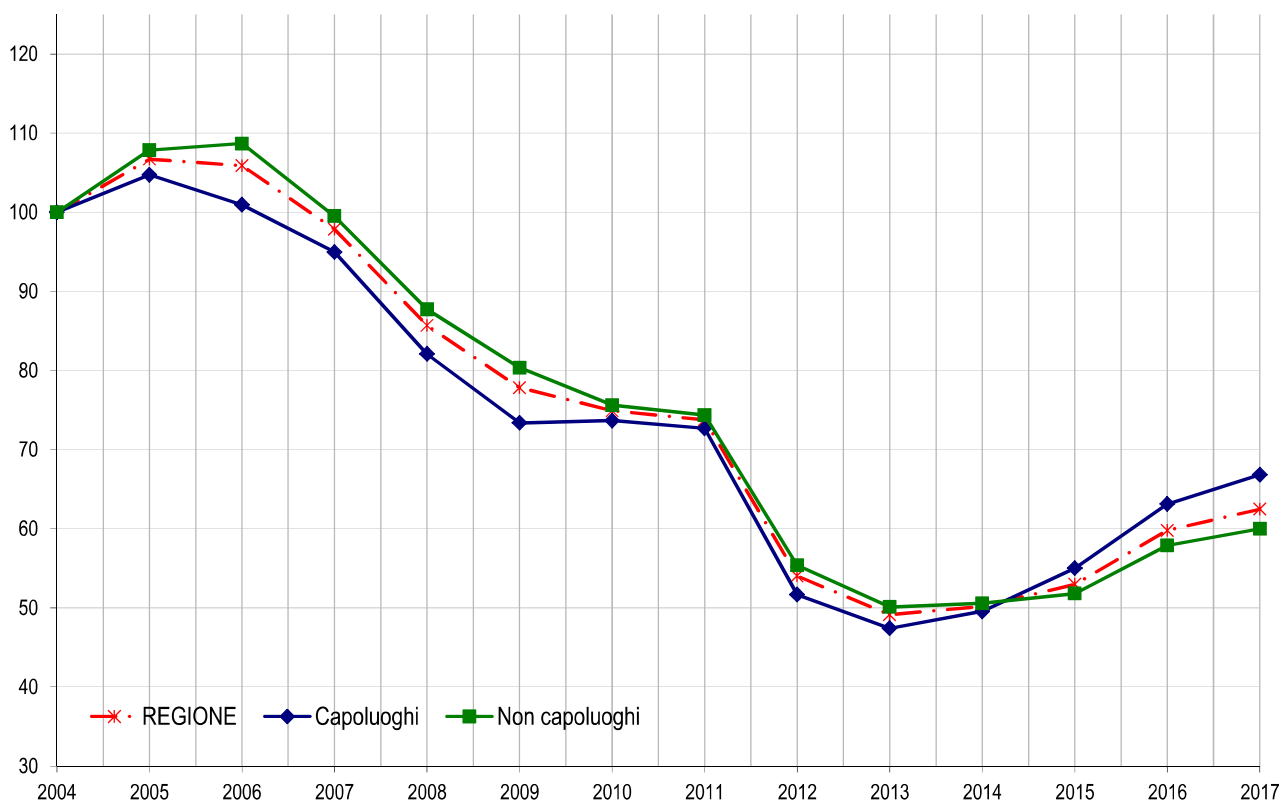


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

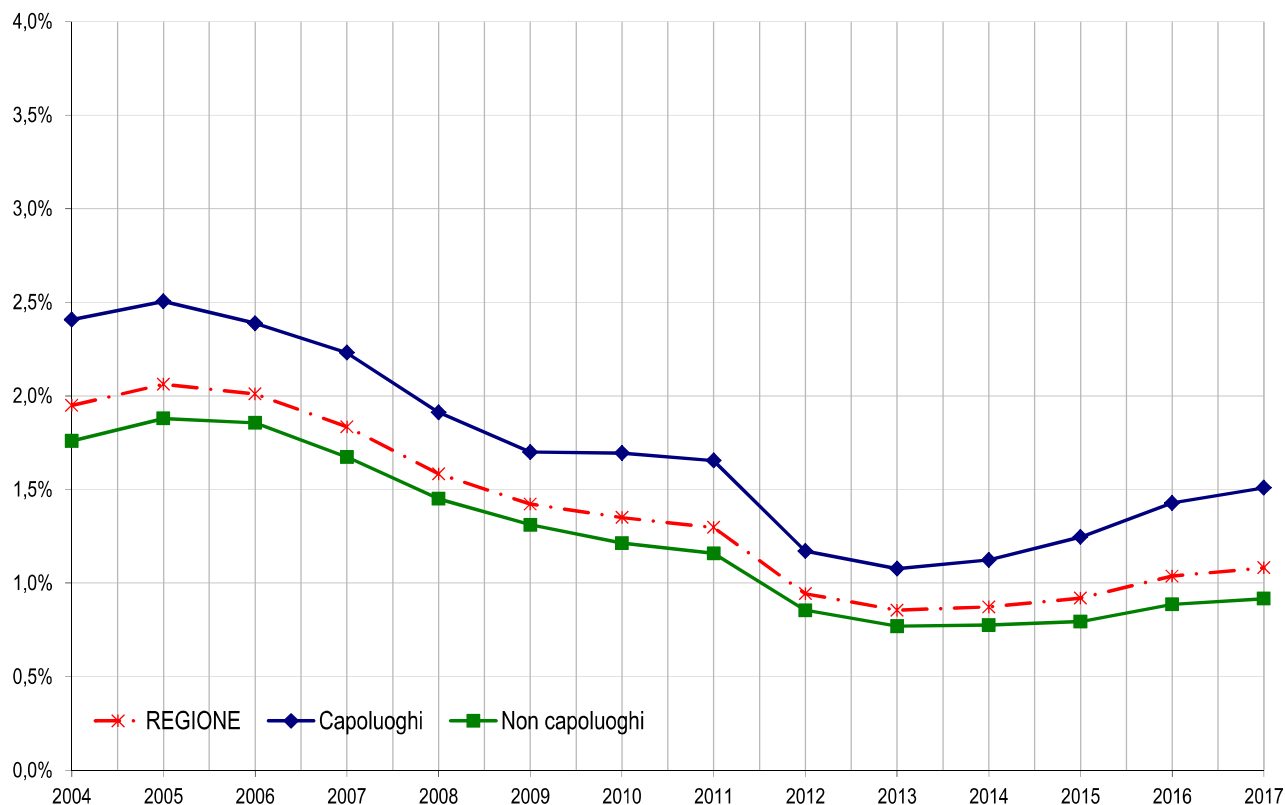


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

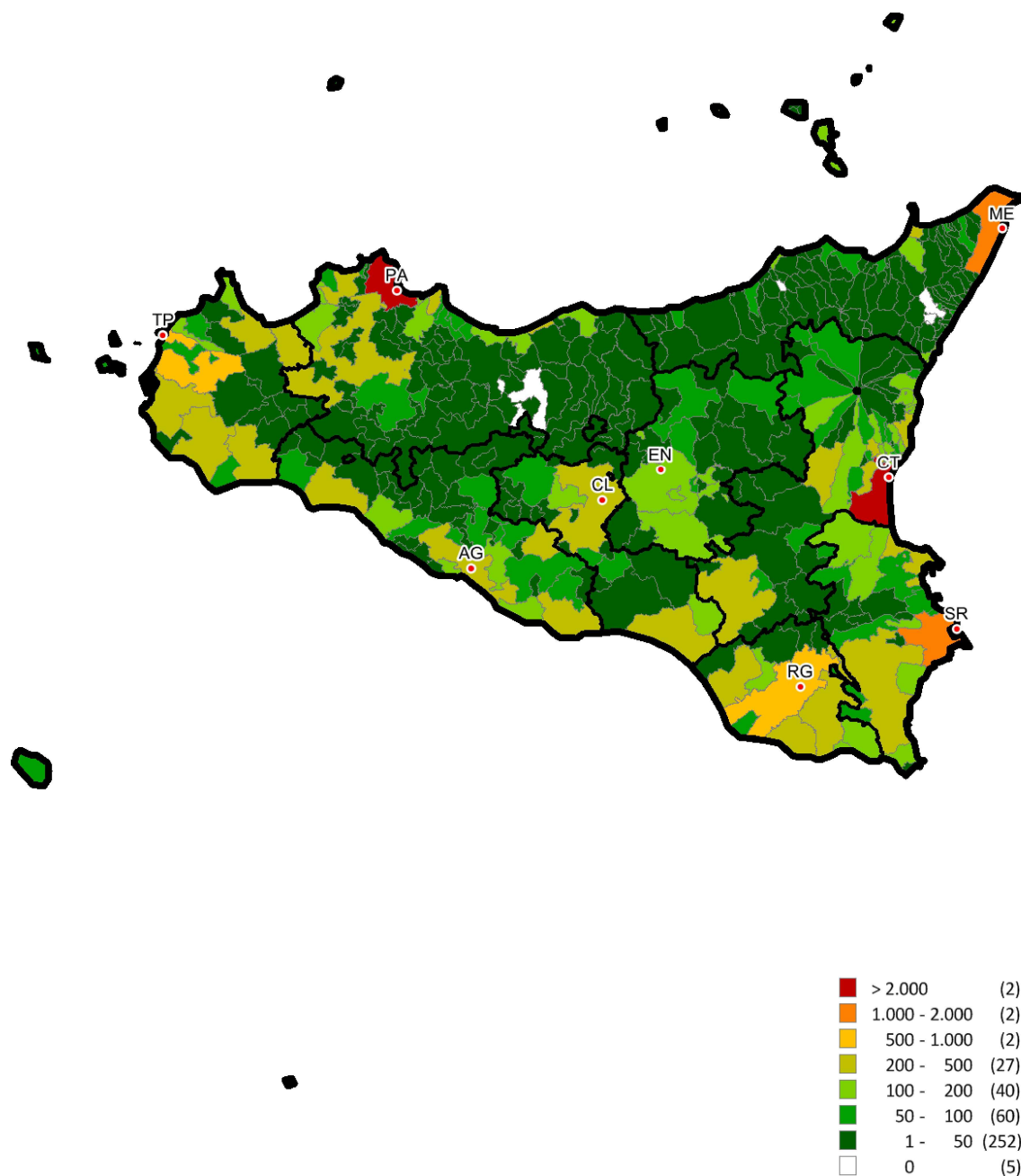
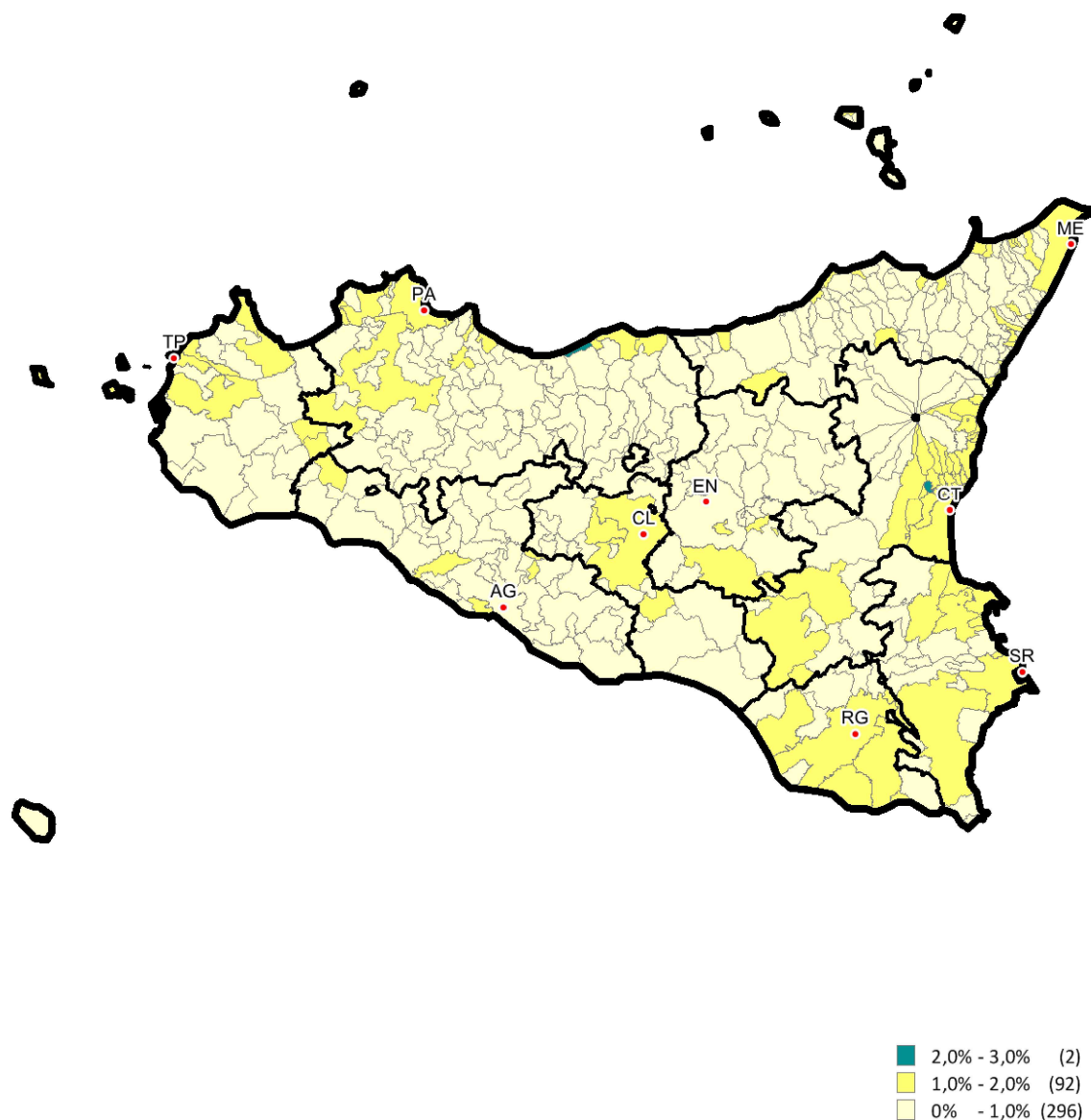


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ²	STN media Differenza m ²	STN media m ²	STN media Differenza m ²
	2017	2016/17	2017	2016/17
Agrigento	105,9	-0,2	109,4	2,8
Caltanissetta	101,4	-1,5	105,5	3,0
Catania	110,4	-0,2	103,3	-0,2
Enna	106,5	2,6	113,4	-1,6
Messina	102,8	0,2	103,2	2,2
Palermo	107,7	-2,2	107,2	-4,0
Ragusa	104,8	-2,5	108,6	-2,7
Siracusa	107,0	0,6	105,1	0,0
Trapani	110,2	1,5	103,9	2,9
Sicilia	107,1	-0,5	105,7	-1,0

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50 m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	408	584	636	561	534	2.722
Caltanissetta	281	438	396	334	262	1.711
Catania	737	1.707	2.186	1.665	1.383	7.678
Enna	144	203	233	189	186	955
Messina	445	1.292	1.147	840	635	4.358
Palermo	917	2.054	2.358	1.861	1.541	8.732
Ragusa	257	574	566	466	372	2.236
Siracusa	350	742	712	651	541	2.995
Trapani	297	675	676	630	567	2.845
Sicilia	3.835	8.268	8.911	7.198	6.021	34.234

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50 m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	38	82	106	108	74	407
Caltanissetta	72	116	119	111	79	498
Catania	335	694	769	563	371	2.731
Enna	17	25	46	50	37	174
Messina	119	568	501	409	233	1.829
Palermo	531	1.186	1.412	1.120	861	5.109
Ragusa	57	184	163	168	128	699
Siracusa	182	300	284	276	230	1.272
Trapani	86	128	119	141	87	561
Sicilia	1.438	3.282	3.517	2.946	2.099	13.282

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	10,96%	-9,10%	3,54%	-5,05%	4,52%	-0,12%
Caltanissetta	1,32%	6,06%	-1,59%	-8,49%	-3,38%	-1,03%
Catania	8,28%	5,01%	8,82%	2,55%	0,11%	4,89%
Enna	6,86%	-5,67%	21,70%	15,36%	12,90%	9,78%
Messina	16,06%	-8,38%	5,24%	-2,40%	4,46%	0,16%
Palermo	7,06%	3,82%	6,92%	1,80%	4,86%	4,71%
Ragusa	22,57%	9,55%	12,05%	-3,77%	5,51%	7,68%
Siracusa	2,33%	11,53%	4,09%	9,62%	4,35%	6,86%
Trapani	16,33%	1,87%	12,17%	23,49%	8,70%	11,47%
Sicilia	9,37%	1,63%	7,30%	2,52%	3,84%	4,48%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Agrigento	-17,66%	-14,64%	19,95%	-4,14%	15,20%	0,12%
Caltanissetta	5,78%	12,78%	-4,49%	8,96%	36,86%	9,19%
Catania	4,63%	11,43%	10,96%	7,18%	-4,24%	7,19%
Enna	145,29%	-18,45%	47,39%	57,18%	40,79%	38,08%
Messina	-4,50%	-14,23%	-2,56%	1,07%	9,58%	-4,61%
Palermo	19,58%	5,85%	8,94%	3,30%	8,89%	7,91%
Ragusa	5,56%	20,64%	11,85%	2,18%	-1,13%	8,33%
Siracusa	20,63%	2,81%	3,61%	12,65%	3,08%	7,35%
Trapani	20,37%	-14,78%	15,14%	25,04%	-3,44%	6,28%
Sicilia	11,72%	1,65%	7,59%	5,87%	5,97%	5,85%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Agrigento	925	-2,4%	601	-2,1%
Caltanissetta	611	-6,3%	547	-6,6%
Catania	1.232	-1,6%	838	-0,8%
Enna	1.263	-7,3%	729	0,3%
Messina	1.308	-1,2%	949	-4,4%
Palermo	1.243	-1,2%	711	-3,1%
Ragusa	967	-2,8%	776	-0,9%
Siracusa	983	-0,8%	700	-0,5%
Trapani	821	-3,4%	944	0,9%
Sicilia	1.153	-1,7%	774	-1,9%

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

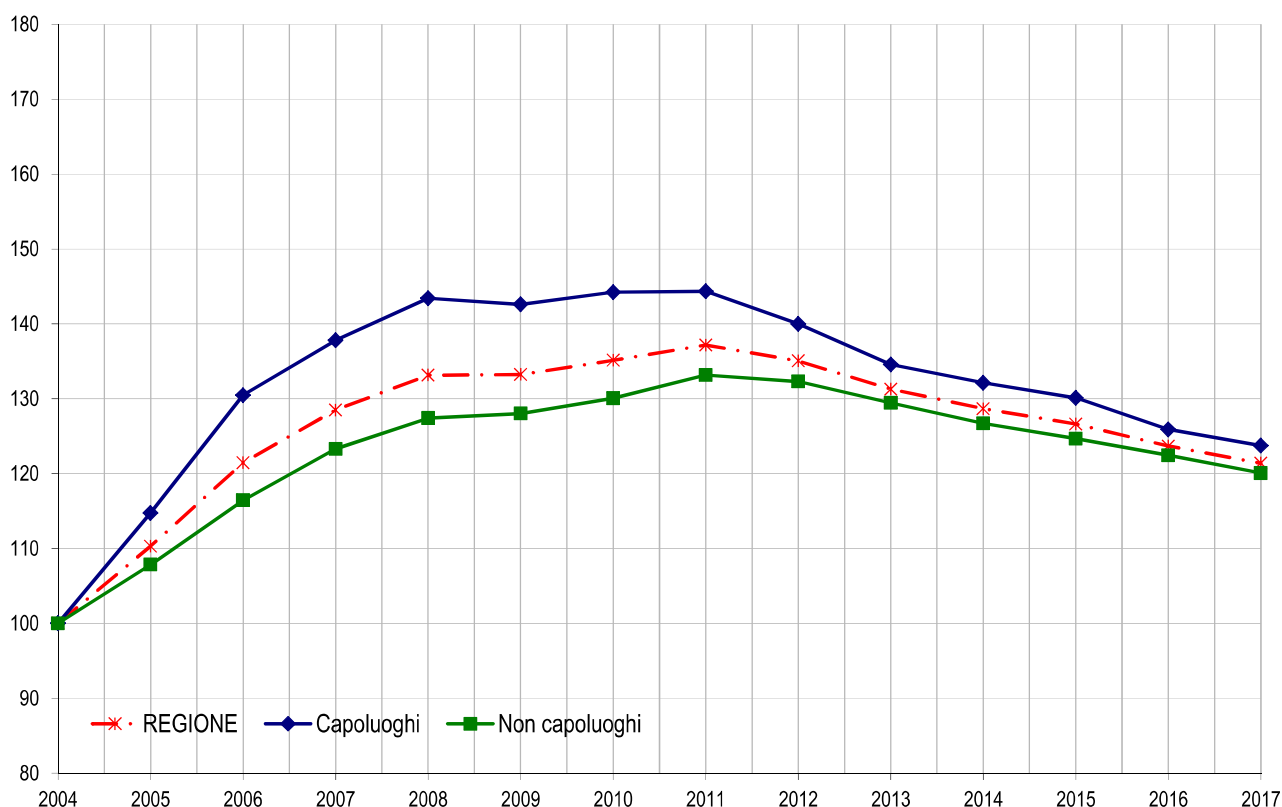
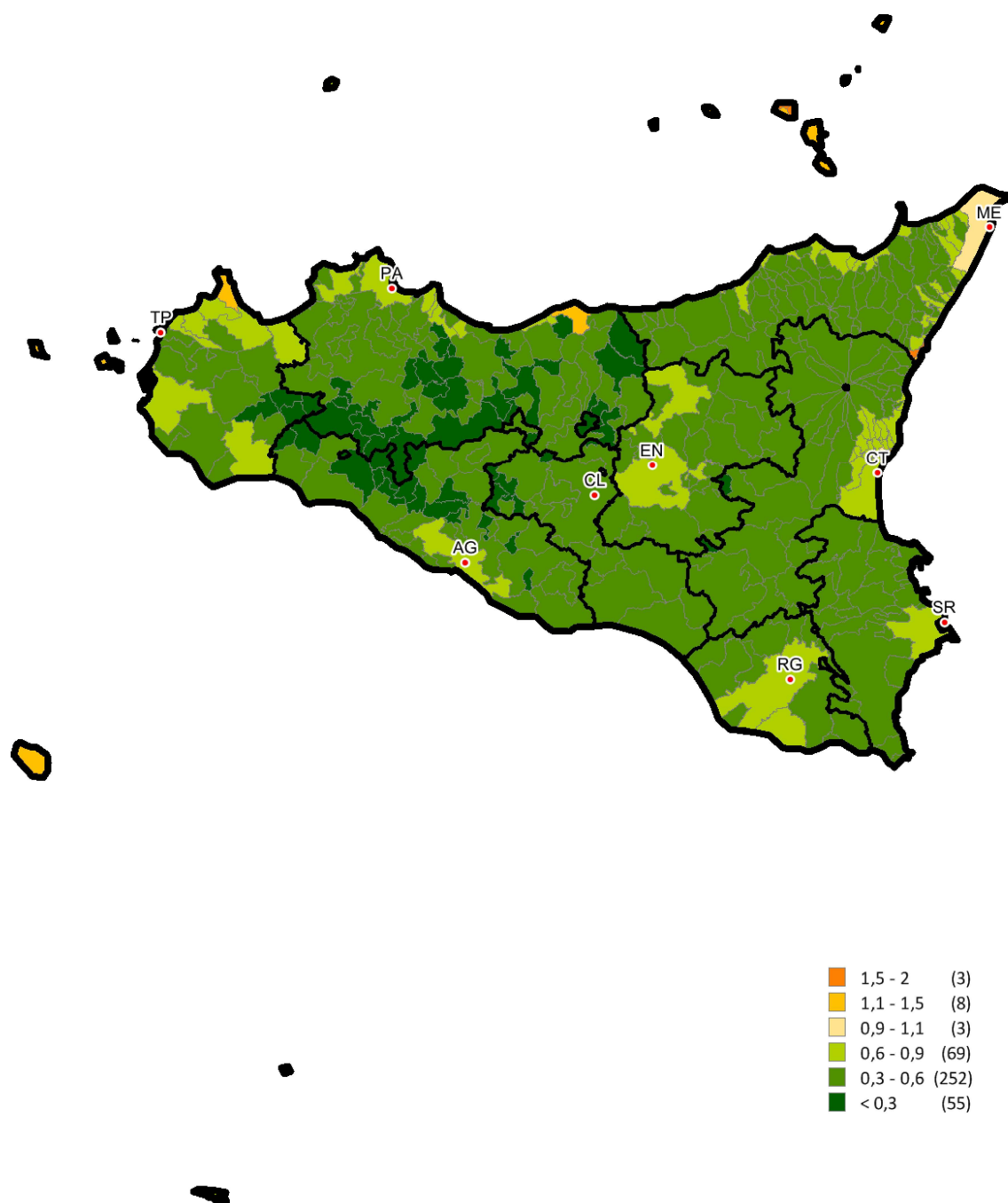


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Palermo

La Provincia di Palermo conferma anche nel 2017 un andamento positivo delle compravendite nel settore residenziale: l'indicatore NTN, infatti, è in crescita del 4,7% rispetto all'anno precedente con 8.732 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 continui a presentare un aumento del numero delle compravendite, con un incremento delle stesse rispetto all'anno precedente pari al 7,9%, superiore a quello medio provinciale che si assesta al 4,7%. Inoltre, dall'analisi delle quote NTN concernenti le 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"*).

Gli incrementi NTN maggiori, superiori al valore medio provinciale pari al 4,7%, si registrano nelle seguenti macroaree provinciali: *"Isola di Ustica"* (+22,2%), macroarea che comunque risente di forti fluttuazioni a causa dell'esiguo numero di compravendite che ivi si realizzano, *"Fascia Interna Occidentale"* (+9,7%) e *"Palermo capoluogo"* (+7,9%). Presentano un andamento in controtendenza le macroaree denominate *"Comuni a Sud di Termini Imerese"* (-22,5%), *"Fascia Meridionale"* (-8,1%) e *"Comuni Madonit"* (-7,8%).

Lieve incremento dell'Indicatore dell'Intensità di Mercato (IMI) a livello provinciale (1,20%): esso si concentra in prevalenza nel Capoluogo di Provincia (differenza IMI 2016/2017 pari a 0,11), nella macroarea *"Isola d'Ustica"* (0,13) e in quella denominata *"Fascia Interna Occidentale"* (0,07).

In lieve diminuzione (-1,97%) la quotazione media del residenziale nella Provincia di Palermo, che nel 2017 è pari a 948 €/m² (Tabella 10). La sostanziale stabilità dell'andamento dei prezzi del Capoluogo (valore medio 1.243 €/m², in arretramento di un modesto -1,18%), della macroarea *"Fascia Costiera Occidentale"* (-1,32%) e della macroarea *"Isola d'Ustica"* (+1,06%), bilanciano le diminuzioni, a volte consistenti, delle altre macroaree, le quali raggiungono anche variazioni oltre il -5%, come nel caso della *"Fascia Meridionale"* (-5,52%) e dei *"Comuni a Sud di Termini Imerese"* (-6,28%).

Il numero indice delle quotazioni 2017, con base 100 nel 2004, presenta un valore a livello provinciale pari a 113,43, numero che viene superato solamente dal Capoluogo (122,91), dalla macroarea *"Isola d'Ustica"* (180,14) e dalla *"Fascia Costiera Orientale"* (116,32).

Dall'analisi della dinamica del mercato residenziale del Comune di Palermo, riassunta nella Tabella 11 che 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: la *"Fascia Costiera Nord"* (+26,5%), all'interno della quale ricadono le località balneari di Mondello, Addaura e Sferracavallo, la macroarea *"Periferica e Suburbana Sud"* (+23,7%), la *"Periferica e Suburbana Ovest"* (+19,3%), la *"fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"* (14,7%) e la macroarea *"Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche e Lincoln"* (+12,4%), tutte zone con livelli di prezzo evidentemente interessanti dal mercato immobiliare. In controtendenza per quanto riguarda l'andamento delle NTN, sono invece, le macroaree *"Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella"* (-4,1%) e *"Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria"* (-2,1%).

A livello comunale, l'Indicatore dell'Intensità di Mercato (IMI) presenta un discreto aumento (+0,11), raggiungendo un livello di 1,58%. Le macroaree comunali hanno valori che variano da un minimo di 0,92% (*"Periferica e Suburbana Sud"*) ad un massimo di 2,56% (*"Centro Storico-Danisinni"*). Gli incrementi maggiori dell'indicatore IMI sono presenti nelle macroaree *"Fascia Costiera Nord"* (0,28), *"Centro Storico-Danisinni"* (0,22), *"Periferica e Suburbana Ovest"* (0,22), *"Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (0,19) e *"Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio"* (0,19). In diminuzione i valori IMI per la macroarea *"Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella"* (-0,07) e *"Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria"* (-0,04).

Andando più in dettaglio, le zone OMI del Capoluogo di Provincia (figura 13 e tabelle numerate da 13 a 23) che presentano nel 2017 NTN più elevati sono, nell'ordine, la zona *"C1-Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galilei"* (NTN 600) (Tabella 19), la *"C4- E. Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione C.Le, Orto Botanico"* (NTN 446) (Tabella 13), e, a una certa distanza, la *"D3-Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco"* (NTN 252) (Tabella 16), la *"E19- Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, C.E.P., Borgo Nuovo, Mango"* (NTN 251) (Tabella 20) e la *"D4 - S. Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli"* (NTN 224) (Tabella 16).

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"* (Tabella 14) e in particolare le zone *"B16-Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Cavour"* (3,70%), *"B14-Vittorio Emanuele, Maqueda, Roma"* (3,13%), *"B13-Delimitazione: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito"* (3,11%) e *"B18-Delimitazione: Cavour, Roma, Vittorio Emanuele, Crispi"* (3,08%). Le zone rurali *"R2- Zona Rurale Nord Ovest"* (0,58%) (Tabella 20) e *"R1-Zona Sud Est a destinazione agricola"* (0,82%) (Tabella 21) 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 2017 sono nell'ordine quelle delle macroaree urbane *"Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella"* (prezzo medio 1.738 €/m²), *"Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci"* (prezzo medio 1.603 €/m²) e *"Fascia Costiera Nord"* (prezzo medio 1.551 €/m²).

Per quanto concerne le variazioni dei prezzi, tutte negative, esse sono contenute tra il valore delle macroaree *"Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci"*, *"Periferica e Suburbana Sud"* e *"Suburbana Nord"* (-0,3%) e quello della macroarea *"Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (-3,3%).

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. Sul totale delle 51 zone OMI palermitane 39 presentano un valore compreso tra 0,7 e 1,1. La zona più pregiata, quella centrale denominata come *"B20 – XX Settembre-Corleo-Politeama-Villareale-R. Settimo-Cavour-Roma"* ha quotazione media pari a 2.138 €/m² (tabella 17), mentre quella meno apprezzata risulta la zona *"C10 – Rione Danisinni"* con una quotazione media di 811 €/m² (tabella 14).

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo



Tabella 9: 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
Comuni a Sud di Termini Imerese	105	-22,5%	1,2%	0,54%	-0,16
Comuni Collinari Centrali	387	0,2%	4,4%	0,74%	0,00
Comuni Madoniti	273	-7,8%	3,1%	0,59%	-0,05
Fascia Costiera Occidentale	757	2,3%	8,7%	1,24%	0,02
Fascia Costiera Orientale	1.262	2,5%	14,4%	1,18%	0,02
Fascia Interna Occidentale	536	9,7%	6,1%	0,81%	0,07
Fascia Meridionale	292	-8,1%	3,3%	0,60%	-0,05
Isola di Ustica	11	22,2%	0,1%	0,77%	0,13
Palermo Capoluogo	5.109	7,9%	58,5%	1,58%	0,11
Palermo	8.732	4,7%	100,0%	1,20%	0,05

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

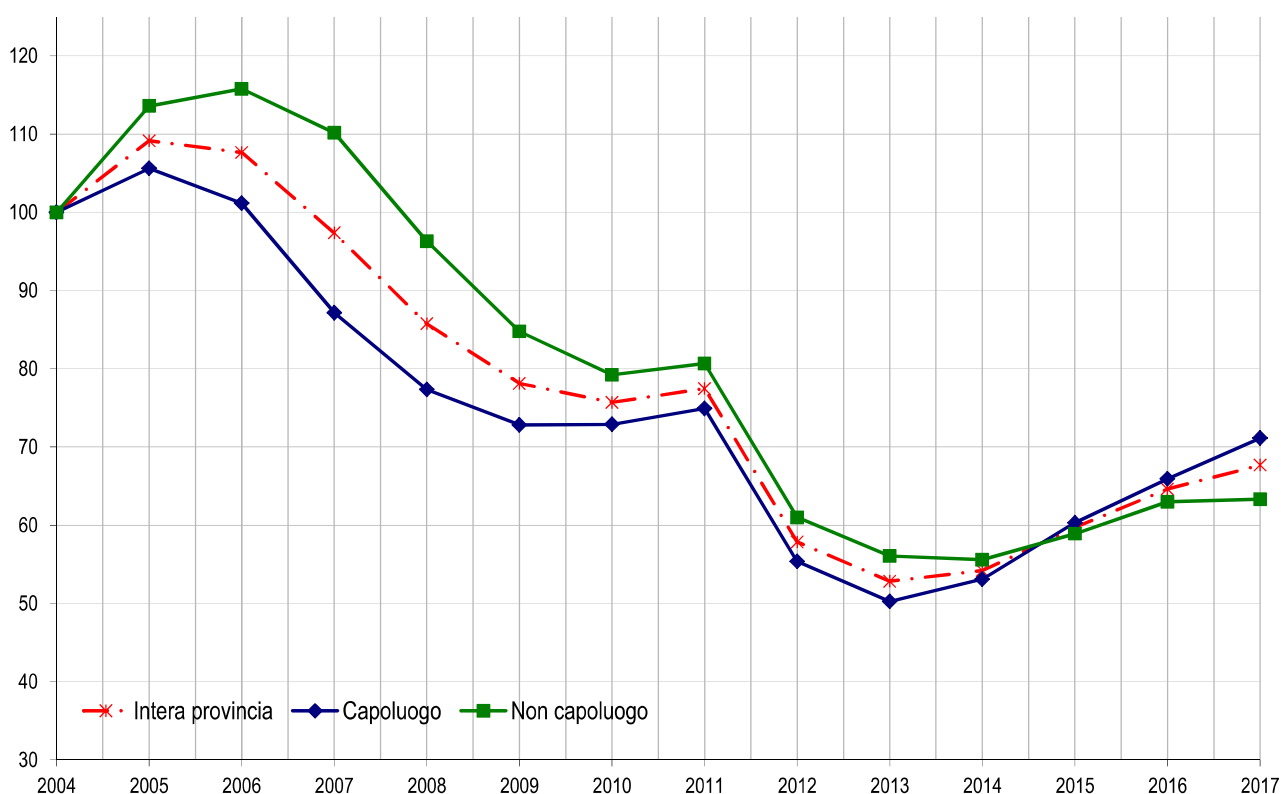


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Palermo

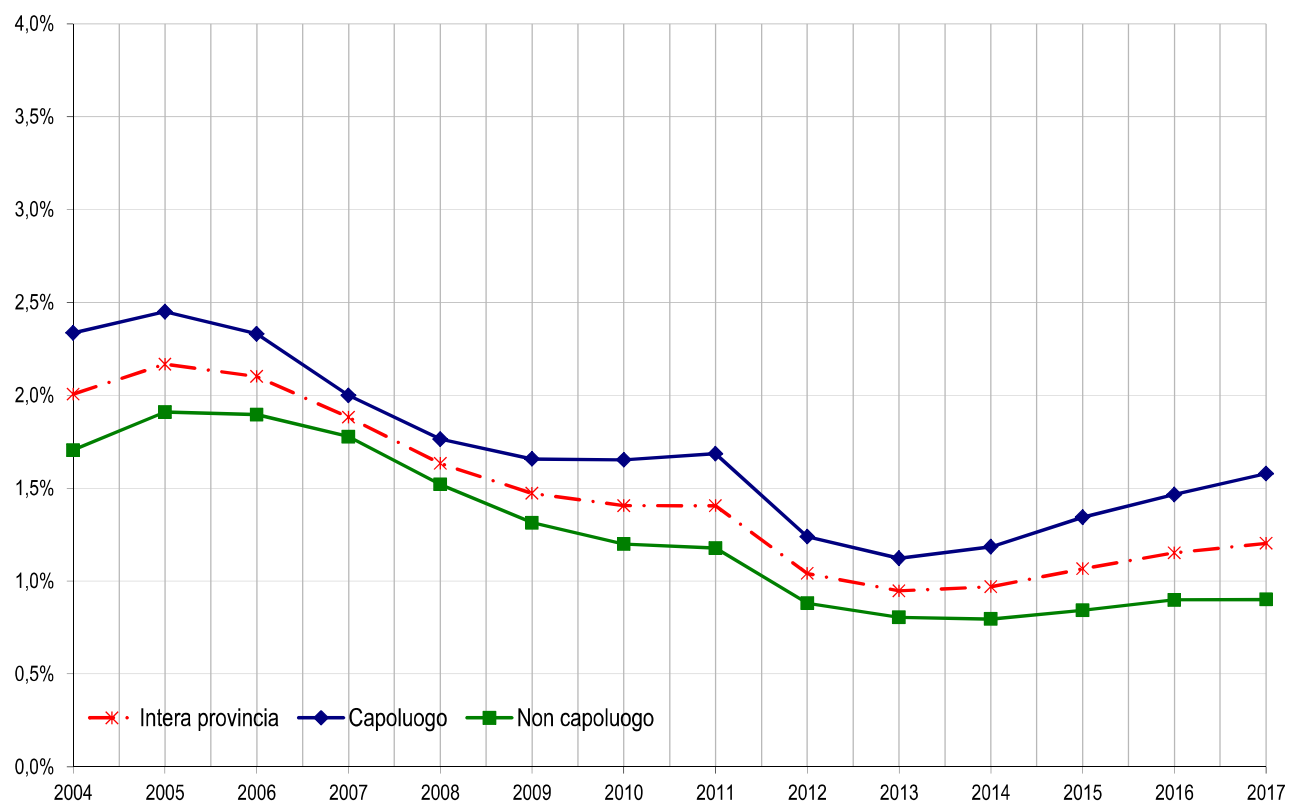


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Comuni a Sud di Termini Imerese	429	-6,28%	81,16
Comuni Collinari Centrali	626	-3,35%	92,24
Comuni Madoniti	478	-3,53%	90,01
Fascia Costiera Occidentale	849	-1,32%	111,66
Fascia Costiera Orientale	1.003	-3,12%	116,32
Fascia Interna Occidentale	622	-2,76%	94,47
Fascia Meridionale	427	-5,52%	80,26
Isola di Ustica	1.227	1,06%	180,14
Palermo Capoluogo	1.243	-1,18%	122,91
Palermo	948	-1,97%	113,43

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

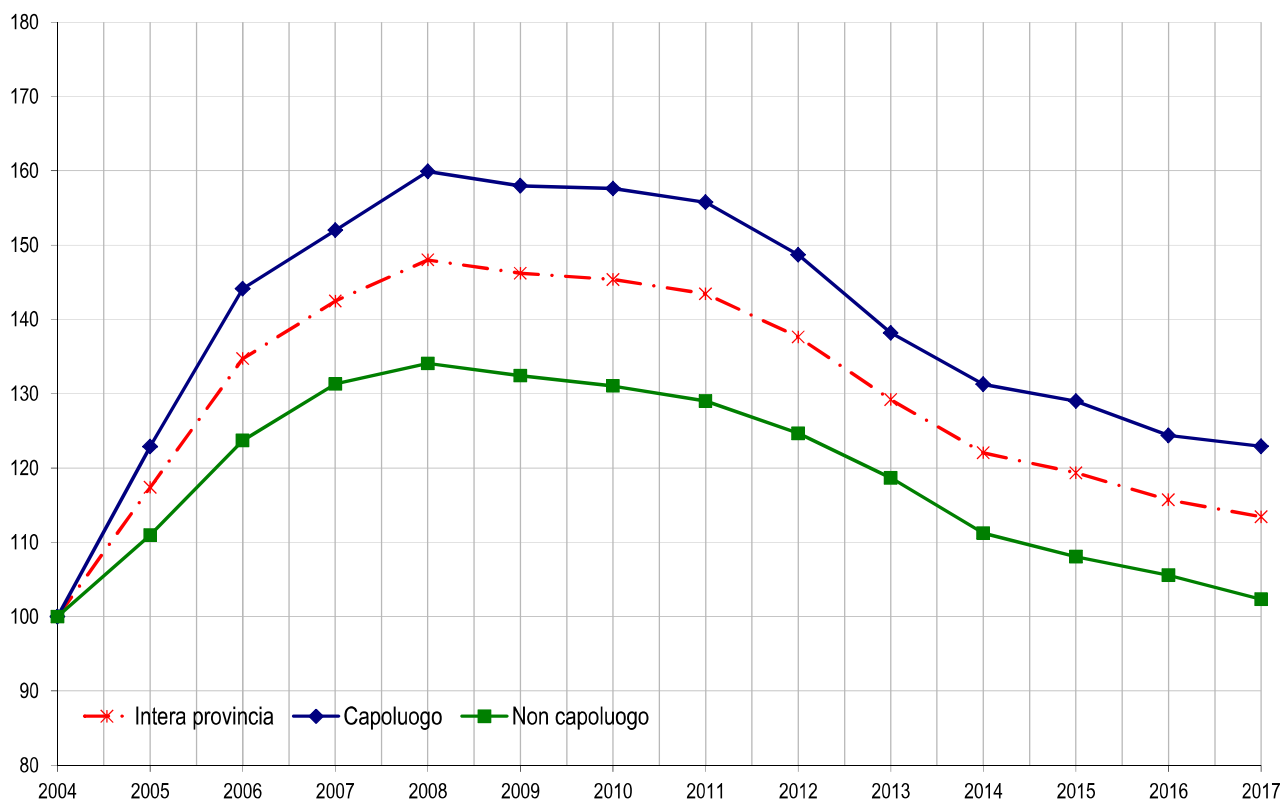


Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

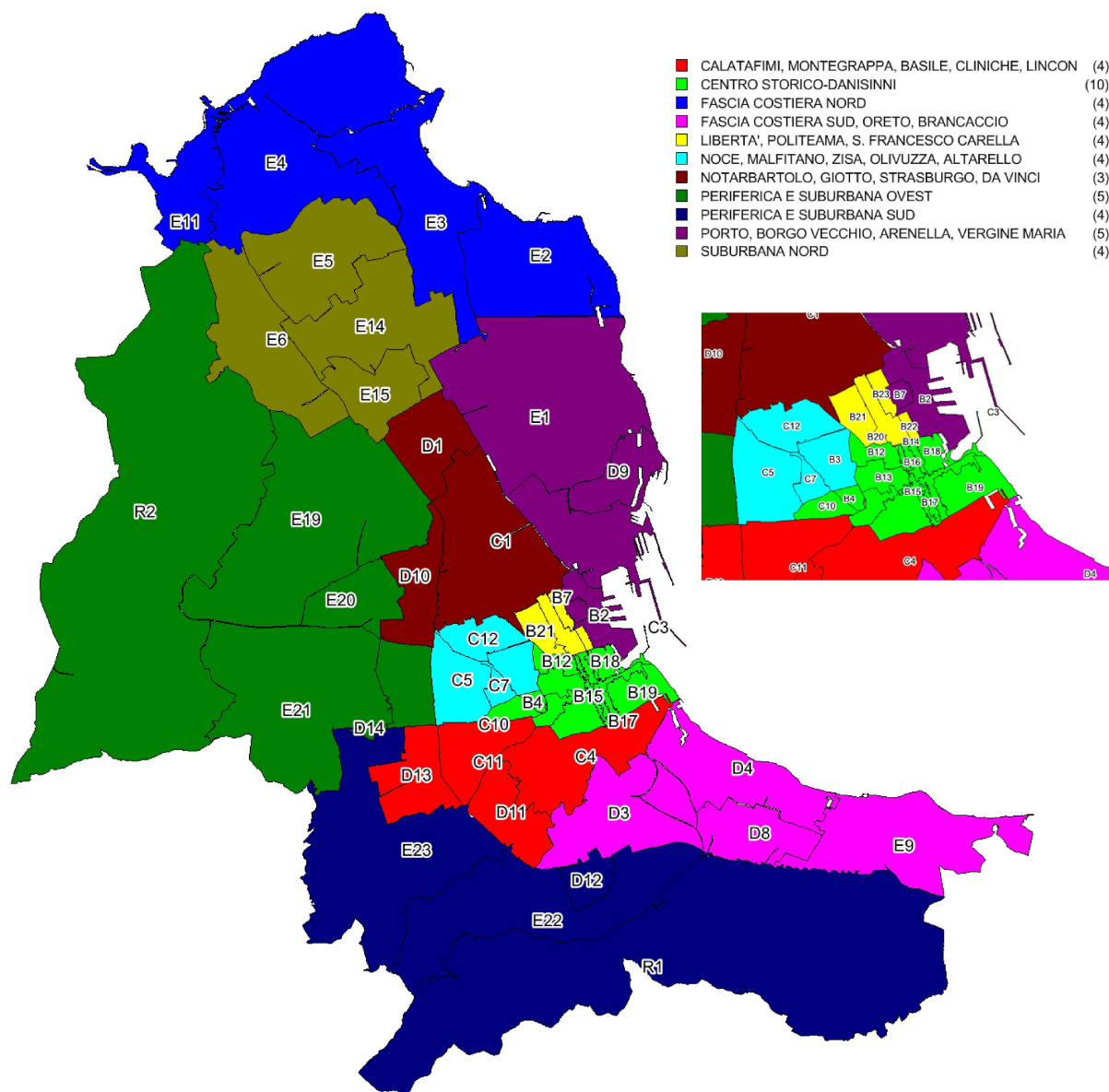


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	728	12,4%	14,2%	1,74%	0,19
Centro Storico-Danisinni	686	9,4%	13,4%	2,56%	0,22
Fascia Costiera Nord	231	26,5%	4,5%	1,36%	0,28
Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	575	14,7%	11,3%	1,54%	0,19
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	149	-4,1%	2,9%	1,54%	-0,07
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	519	0,0%	10,2%	1,79%	0,00
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	850	5,8%	16,6%	1,48%	0,08
Periferica e Suburbana Ovest	496	19,3%	9,7%	1,35%	0,22
Periferica e Suburbana Sud	191	23,7%	3,7%	0,92%	0,17
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	399	-2,1%	7,8%	1,61%	-0,04
Suburbana Nord	239	3,0%	4,7%	1,22%	0,03
Palermo	5.109	7,9%	100,0%	1,58%	0,11

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	1.113	-3,3%	0,87
Centro Storico-Danisinni	1.094	-1,5%	0,86
Fascia Costiera Nord	1.551	-0,8%	1,22
Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	1.019	-2,1%	0,80
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	1.738	-0,6%	1,36
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	1.183	-0,8%	0,93
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	1.603	-0,3%	1,26
Periferica e Suburbana Ovest	1.254	-2,1%	0,98
Periferica e Suburbana Sud	1.065	-0,3%	0,84
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	1.243	-2,2%	0,97
Suburbana Nord	1.359	-0,3%	1,07
Palermo	1.275	-1,3%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Palermo

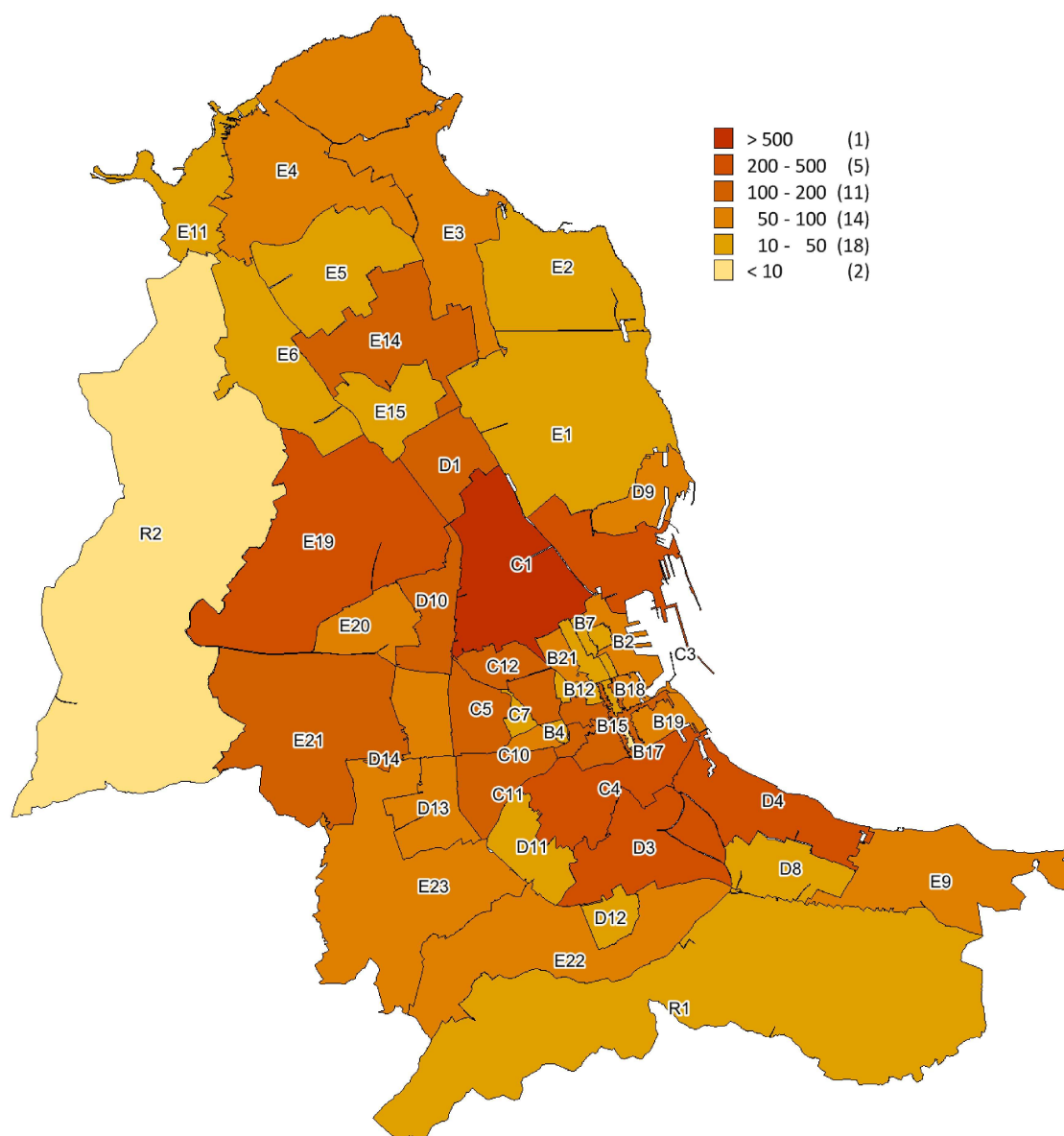


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Palermo

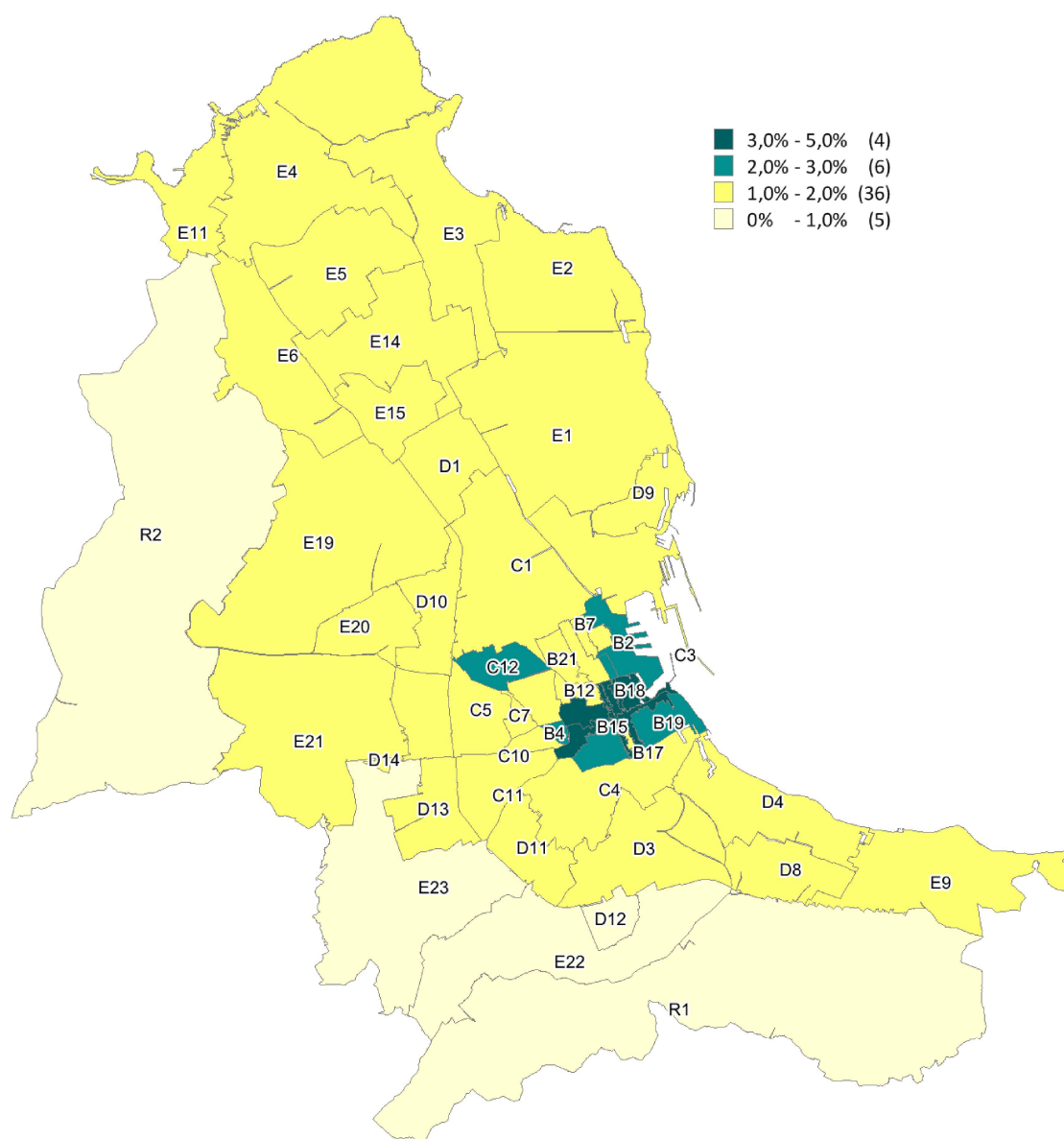


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Palermo

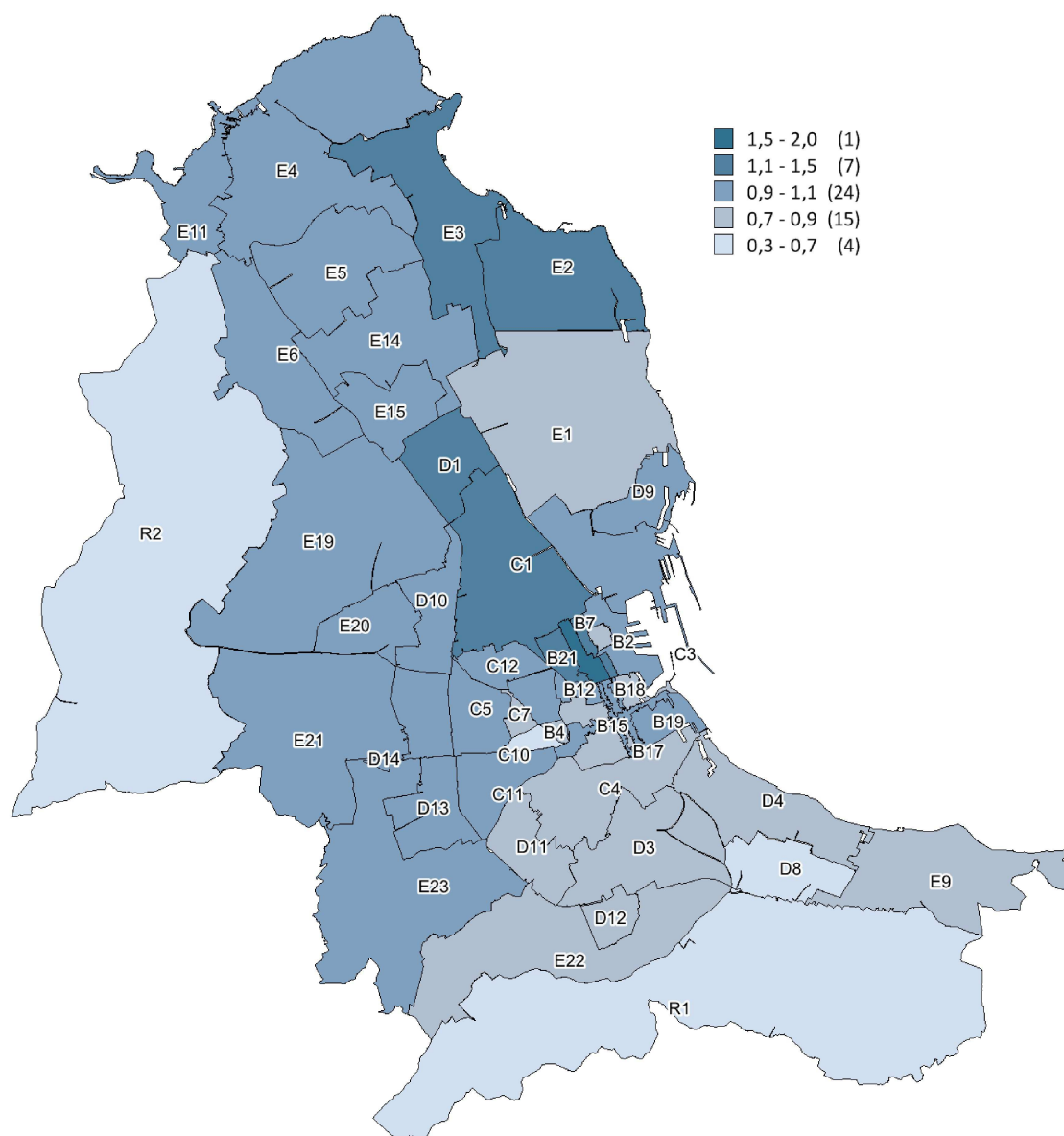


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C11	Delimitazione: Pitrè, Cappuccini, Pisani, Altofonte, Regione Siciliana	161	20,8%	1,53%	1.243	-1,2%
C4	E. Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione C.Le, Orto Botanico	446	7,7%	1,91%	1.029	-4,9%
D11	Zona di espansione tra via Altofonte e via Roccella	45	19,4%	1,56%	1.080	-0,5%
D13	Via Nave, Riserva Reale, Paruta, Due Vanelle, via Palmerino, Regione Siciliana	76	21,6%	1,49%	1.249	-3,1%
	Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	728	12,4%	1,74%	1.113	-3,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B12	Massimo, Pignatelli Aragona, Goethe, V.E.Orlando Amico	39	3,8%	1,88%	1.269	-3,3%
B13	Delimitazione: Maqueda, V.Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito	131	6,1%	3,11%	1.019	-2,3%
B14	Vittorio Emanuele, Maqueda, Roma	107	-0,3%	3,13%	1.354	-1,2%
B15	Delimitazione: Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero	132	17,8%	2,56%	988	-2,0%
B16	Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Cavour	42	-10,9%	3,70%	1.161	-0,7%
B17	Delimitazione: Maqueda, Vittorio Emanuele, Roma, Giulio Cesare	8	-60,0%	1,08%	1.060	-0,5%
B18	Delimitazione: Cavour, Roma, Vittorio Emanuele, Crispi	63	95,6%	3,08%	1.104	-0,8%
B19	Delimitazione: Vittorio Emanuele, Foro Italico, Lincoln, Roma	88	25,3%	2,18%	1.226	-0,5%
B4	D'Ossuna, Colonna Rotta, Alberto Amedeo	26	33,3%	2,12%	931	-0,7%
C10	Rione Danisinni	51	-13,5%	1,80%	811	-1,7%
	Centro Storico-Danisinni	686	9,4%	2,56%	1.094	-1,5%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E11	Sferracavallo Paese, Baia del Corallo	44	13,1%	1,15%	1.309	-2,4%
E2	Addaura	25	25,0%	1,86%	1.594	-2,3%
E3	R.Margherita, Mondello Valdesi, Tolomea, M.Alliata, Mondello Paese	92	27,8%	1,46%	1.886	-0,1%
E4	Partanna Mondello, Tommaso Natale	70	35,2%	1,28%	1.325	-0,3%
	Fascia Costiera Nord	231	26,5%	1,36%	1.551	-0,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D3	Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco	252	28,6%	1,83%	1.034	-2,7%
D4	S.Erasmo, Romagnolo, Sperone, Settecannoli	224	4,2%	1,45%	1.051	-2,3%
D8	Stazione Brancaccio, Torrelunga, Giafar, Conte Federico, Pecoraino	27	27,5%	1,04%	871	-0,7%
E9	Acqua dei Corsari, Galletti, Figurella	72	3,5%	1,32%	961	-0,6%
	Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	575	14,7%	1,54%	1.019	-2,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B20	Delim: XX Sett., Corleo, Politeama, Villareale, R.Settimo, Cavour, Roma	34	-5,1%	1,44%	2.138	-3,9%
B21	Delim: XX Sett., La Farina, Cusmano, Latini, S.F. di Paola, P. Ungheria	62	-11,2%	1,33%	1.631	2,0%
B22	Delim: Via Roma, Cavour, P.pe di Scordia, E. Amari	20	40,1%	2,29%	1.494	-4,0%
B23	Delim: Via Delle Croci, Corleo, P.Sturzo, U. Bassi, Albanese, Orsini	32	-7,1%	1,86%	1.606	0,4%
	Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	149	-4,1%	1,54%	1.738	-0,6%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B3	Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile, Marco Polo	151	-3,8%	1,79%	1.216	-1,9%
C12	Lancia di Brolo, C.Parisio, Noce, Stazione Lolli	199	16,6%	2,13%	1.191	0,0%
C5	Perpignano, Siccheria, Cappuccini	130	-19,2%	1,44%	1.200	-0,6%
C7	Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tomasi	39	28,6%	1,78%	944	-0,7%
	Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	519	0,0%	1,79%	1.183	-0,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C1	Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galilei	600	4,7%	1,44%	1.650	-0,4%
D1	Circonvallazione, V.Nuova, Quartieri, Niscemi, S.Lorenzo, Villa Sofia, V.Sardegna, Belgio, Strasburgo	141	16,0%	1,60%	1.550	1,2%
D10	Di Blasi, Ruggeri, Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandalà	108	-0,2%	1,55%	1.386	-1,9%
	Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	850	5,8%	1,48%	1.603	-0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D14	Delimitazione: Di Blasi, R. Siciliana, Pitrè, Aeroporto Boccadifalco	73	14,9%	1,15%	1.226	-2,4%
E19	Cruillas, Brunelleschi, Trabucco, C.E.P., Borgo Nuovo, Mango	251	20,7%	1,47%	1.254	-2,6%
E20	Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggeri Castellana, Michelangelo	55	9,3%	1,33%	1.336	-2,8%
E21	Baida, P.Ridente, Boccadifalco	114	27,2%	1,31%	1.253	-0,5%
R2	Zona Rurale Nord Ovest	3	-37,5%	0,58%	863	-0,9%
	Periferica e Suburbana Ovest	496	19,3%	1,35%	1.254	-2,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D12	Bonagia	30	37,5%	0,98%	1.041	-1,1%
E22	Villagrazia, Aloï, Chiavelli, Falsomiele, Brasca	61	30,1%	0,94%	1.085	-1,3%
E23	Ospedale Ingrassia, Molara, Pagliarelli, Riserva Reale, Villa Nave	66	5,0%	0,95%	1.166	1,1%
R1	Zona Sud Est a destinazione agricola	34	48,6%	0,82%	884	-0,7%
	Periferica e Suburbana Sud	191	23,7%	0,92%	1.065	-0,3%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B2	Crispi, Ucciardone, Porto	59	11,4%	2,08%	1.336	-0,7%
B7	Borgo Vecchio	36	-7,3%	1,36%	944	0,7%
C3	Imperatore Federico, Autonomia Siciliana, Cantieri, Acquasanta	216	-10,7%	1,61%	1.311	-3,8%
D9	Thaon de Revel, Card. Rampolla, Papa Sergio I, Arenella	73	4,6%	1,60%	1.224	0,3%
E1	Favorita, Monte Pellegrino, Vergine Maria	16	216,0%	1,14%	1.023	-0,5%
	Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	399	-2,1%	1,61%	1.243	-2,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E14	Pallavicino, S. Filippo Neri, F.do Patti, Trapani Pescaia	138	4,0%	1,21%	1.353	-0,1%
E15	San Lorenzo	39	9,4%	1,44%	1.369	0,6%
E5	Cardillo, Lanza di Scalea, Olimpo	49	-2,0%	1,12%	1.387	-1,3%
E6	Parco dei Principi, Ugo La Malfa, V.Gioe	12	-5,5%	1,05%	1.287	-0,9%
	Suburbana Nord	239	3,0%	1,22%	1.359	-0,3%

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 unioni 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 2017, registra una leggerissima diminuzione del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a circa il -0,1 % rispetto all'anno 2016 (Tabella 24). Il totale delle transazioni normalizzate (NTN) dell'intera provincia per l'anno 2017 è pari a 2.722. Il decremento maggiore si è avuto nella macroarea denominata *Sorgente Verdura* (-20%), seguita dalle macroaree, *Costa Sud Ovest* (-11,6%), *Monti Sicani* (-7,4%), *Zona dei Bacini* (-2,4%) e *Foce del Platani* (-0,3%). Le restanti macroaree hanno avuto un incremento con la punta più alta pari al 23,3% registrata nella macroarea *Zolfare*, seguita dalla *Valle del Belice* (19,9%), *Isole Pelagie* (12,8%) e *Costa Sud Est* (6,6%), mentre quasi invariato è il dato della macroarea *Agrigento Capoluogo*.

Il trend di crescita, iniziato nell'anno 2015 per i comuni non capoluogo e nel 2016 per il capoluogo, nell'anno 2017 ha avuto un arresto, mantenendo quasi costanti i dati relativi all'anno 2016 (figura 17).

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI) (Tabella 24), nell'anno in riferimento per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 0,82%, invariato rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari allo 0,99%, anch'essa invariata rispetto all'anno precedente.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2017 (Tabella 25) è di 641 €/m², con una riduzione pari al -2,19% rispetto all'anno precedente. Il maggiore decremento (-7,11%) si è avuto nella macroarea *Valle del Belice*, seguito dalle diminuzioni nelle macroaree *Foce del Platani* (-5,38%), *Isole Pelagie* (-4,86%), *Monti Sicani* (-4,07%), *Sorgente Verdura* (-3,92%), *Agrigento Capoluogo* (-2,38%), *Zolfare* (-2,27%). Le restanti aggregazioni *Costa Sud Est*, *Costa Sud Ovest* e *Zona dei Bacini*, hanno avuto diminuzioni al di sotto dell'1%.

La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.053 €/m², si è registrata nella macroarea provinciale *Isole Pelagie*, seguita da *Agrigento Capoluogo* con 925 €/m², *Costa Sud Ovest* con 773 €/m², *Foce del Platani* con 737 €/m², *Costa Sud Est* con 638 €/m², *Zona dei Bacini* con 548 €/m², *Monti Sicani* con 489 €/m², *Zolfare* con 472 €/m², *Valle del Belice* con 443 €/m² e infine *Sorgente Verdura* con 354 €/m².

Dall'analisi del mercato immobiliare residenziale di *Agrigento Capoluogo*, con riferimento all'anno 2017 (Tabella 26), emerge che il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN) pari a 58, si rileva nella zona centrale OMI "B7" (Vecchio Centro Storico), seguito da quelli delle zone suburbane "E2" (Località Villaggio Mosè) con 42 compravendite, suburbana "E1" (San Leone località balneare) con 35 NTN, semicentrale "C1" (Via Bologna ecc.) con 31 transazioni e periferica "D2" (Via Manzoni ecc.) con 31 trasferimenti. Le restanti zone oscillano da un massimo di transazioni normalizzate pari a 28 (zona suburbana "E4" Località Monserrato - Villaseta) fino ad arrivare a quattro transazioni (zona suburbana "E9" Frazione San Michele e zona semicentrale "C2" Via Papa Luciani ecc.).

Si evince inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.575 €/m², si è registrata nella zona suburbana "E1" (San Leone località balneare), seguita dalla zona centrale "B6" (Viale della Vittoria ecc.) con 1.425 €/m², zona suburbana "E10" (Villaggio Peruzzo e dintorni) con 1.333 €/m², zona suburbana "E7" (Viale Le Dune e traverse) con 1.158 €/m², zona suburbana "E8" (Località Le Dune ecc.) con 1.137 €/m², zona centrale "B4" (primo tratto Via Cesare Battisti ecc.) con 1.075 €/m², zona centrale "B3" (Primo Tratto Via Cicerone ecc.) con 1.055 €/m², e zona centrale "B1" (Via Pirandello ecc.) con 1.013 €/m². Le restanti zone oscillano da un massimo di 950 €/m² (zona periferica "D3" Contrada Calcarelle ecc.) fino ad arrivare a 243 €/m² (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 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Costa Sud Est	367	6,6%	13,5%	0,80%	0,05
Costa Sud Ovest	445	-11,6%	16,4%	0,88%	-0,12
Foce del Platani	248	-0,3%	9,1%	0,96%	0,00
Isole Pelagie	31	12,8%	1,1%	0,60%	0,06
Monti Sicani	247	-7,4%	9,1%	0,73%	-0,06
Sorgente Verdura	26	-20,0%	0,9%	0,45%	-0,11
Valle del Belice	101	19,9%	3,7%	0,73%	0,12
Zolfare	281	23,3%	10,3%	0,73%	0,14
Zona dei Bacini	569	-2,4%	20,9%	0,81%	-0,02
Agrigento Capoluogo	407	0,1%	15,0%	0,99%	0,00
Agrigento	2.722	-0,1%	100,0%	0,82%	0,00

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

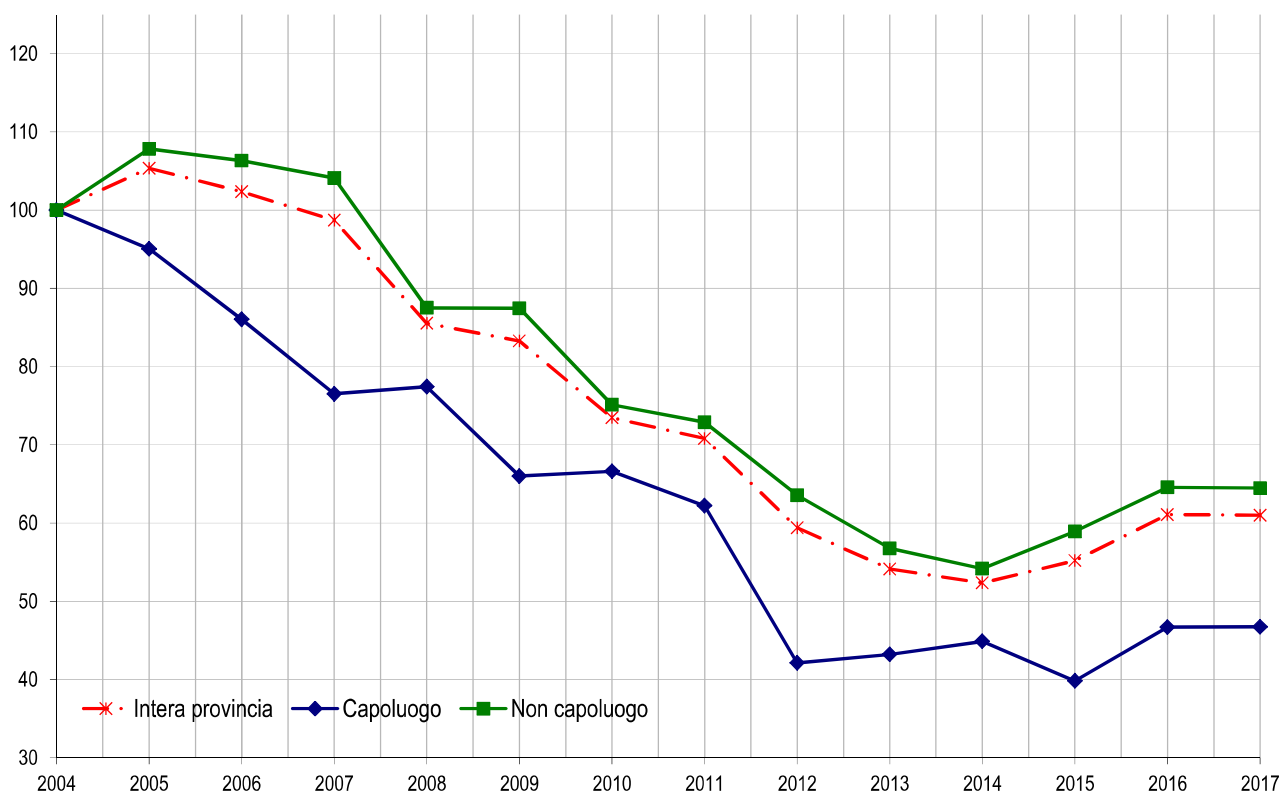


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Agrigento

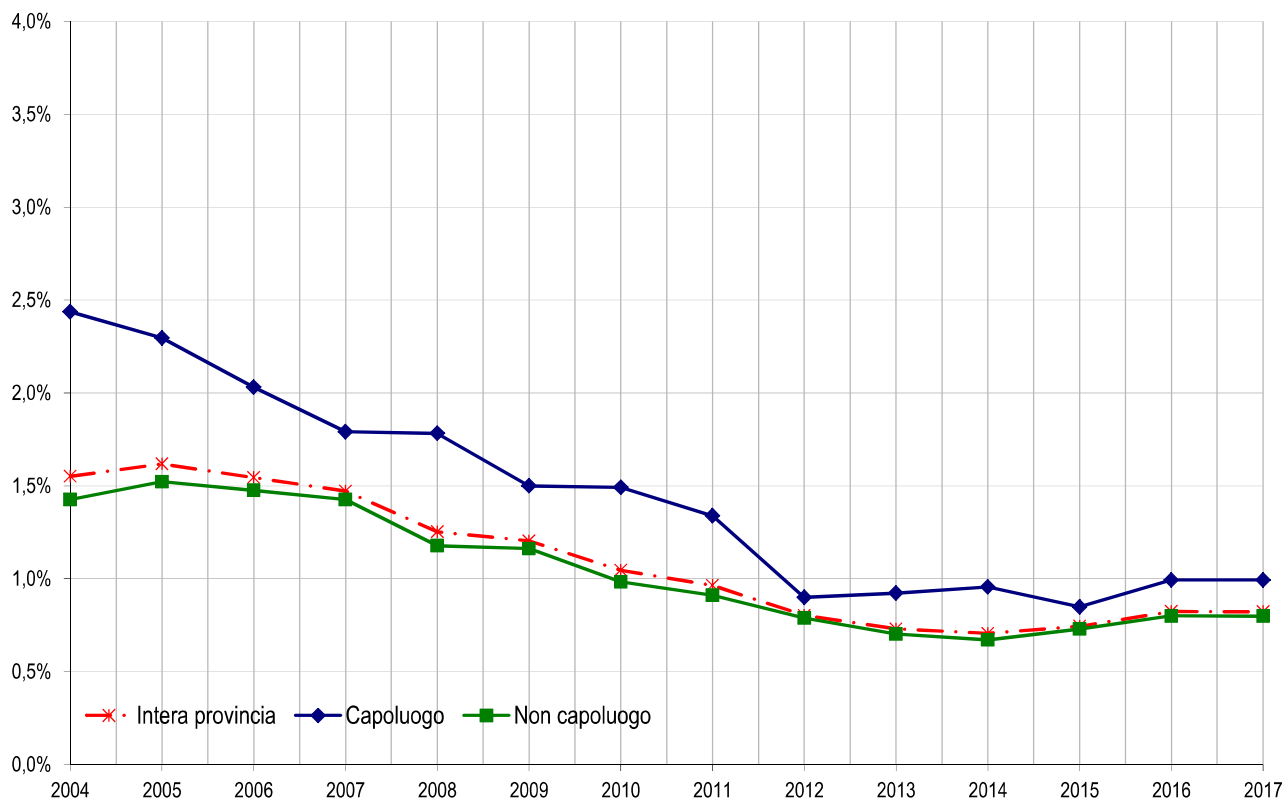
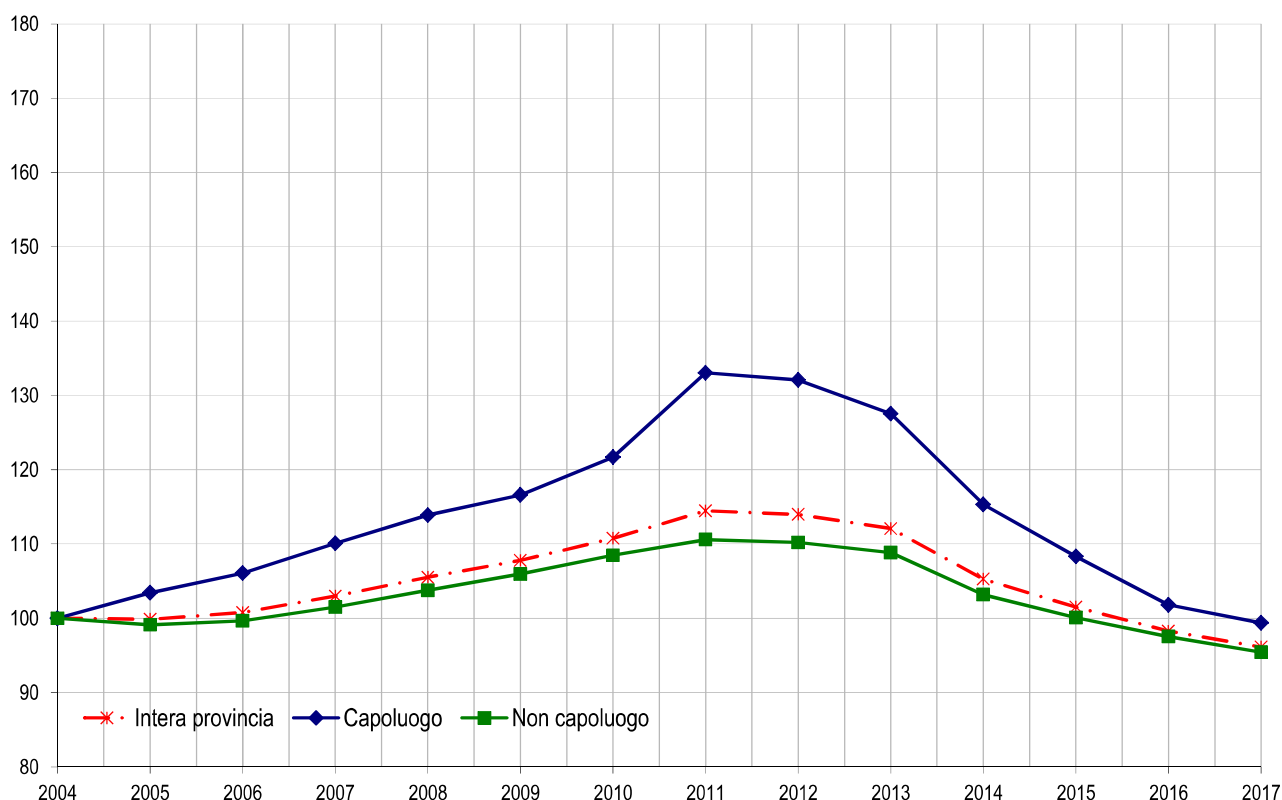


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Costa Sud Est	638	-0,91%	94,6
Costa Sud Ovest	773	-0,91%	96,0
Foce del Platani	737	-5,38%	111,4
Isole Pelagie	1.053	-4,86%	112,3
Monti Sicani	489	-4,07%	91,2
Sorgente Verdura	354	-3,92%	107,6
Valle del Belice	443	-7,11%	83,4
Zolfare	472	-2,27%	89,1
Zona dei Bacini	548	-0,41%	93,6
Agrigento Capoluogo	925	-2,38%	99,4
Agrigento	641	-2,19%	96,1

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-Agrigento



Il comune – Agrigento

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Via Pirandello - Primo Tratto Via Porta di Mare - Via Empedocle - Ultimo Tratto Via Atenea	12	-48,5%	0,98%	1.013	-8,0%
B2	Primo Tratto Via Imera - Tratto Centrale Via Gioeni	5	-33,3%	0,68%	823	-13,0%
B3	Primo Tratto Via Cicerone - Via San Vito - Primo Tratto Via Picone	7	26,4%	1,25%	1.055	-8,3%
B4	Primo Tratto Via Cesare Battisti - Piazza Aldo Moro - Via Vittorio Emanuele - Primo Tratto Via Gioeni	5	150,0%	1,30%	1.075	-8,5%
B6	Viale della Vittoria - Via Giovanni XXIII	7	-37,0%	0,79%	1.425	-3,4%
B7	Vecchio Centro Storico	58	17,0%	1,57%	450	16,9%
C1	Via Bologna - Secondo Tratto Via Imera - Via Manzoni - Via Dante - Via Callicratide - Via Esseneto - Via Sturzo	31	1,4%	1,09%	823	-3,8%
C2	Via Papa Luciani - Secondo Tratto Via Cicerone - Via Bruccoleri - Via Ragazzi del 99	4	-4,1%	0,85%	703	-14,8%
C3	Via Tortorelle - Via Rapisardi - Via Pisacane - Via Micca - Via Cairoli - Via Pilo - Via Confalonieri - Via Solferino	5	66,7%	0,96%	478	70,5%
D1	Quadrivio Spinasantà - Via Regione Siciliana - Via Cimarra - Via Mattarella - Via Mazzini	20	-7,9%	0,93%	740	-4,2%
D2	Via Manzoni - Via La Malfa - Via Esseneto - Via Petrarca - Via Gaglio - Via Graceffo - Via Toniolo	31	-24,2%	1,17%	928	-4,1%
D3	Contrada Calcarelle (Zona a Ridosso Dell'Università)	7	16,7%	2,87%	950	0,0%
E1	San Leone (Località Balneare)	35	7,8%	1,11%	1.575	-4,5%
E10	Villaggio Peruzzo e Dintorni	13	97,9%	0,81%	1.333	0,0%
E2	Località Villaggio Mosè	42	3,3%	1,07%	922	-21,7%
E3	Località Fontanelle	22	-18,8%	0,93%	750	-3,8%
E4	Località Monserrato - Villasetta	28	19,0%	1,06%	760	1,0%
E5	Località Montaperto - Giardina Gallotti	8	-26,5%	0,53%	348	28,7%
E6	Zona Limitrofa Abitato di Favara (Favara Ovest)	5	nd	0,86%	243	0,0%
E7	Viale Le Dune e Traverse	5	-32,6%	0,61%	1.158	3,9%
E8	Località Le Dune - Cannatello (da Via Magellano a Fiume Naro)	11	-40,0%	0,60%	1.137	22,9%
E9	Frazione San Michele	4	100,0%	1,96%	685	10,5%
R1	Zona Rurale	20	70,8%	0,65%	600	nd
nd		24	-	-	-	-
	Agrigento	407	0,1%	0,99%	869	2,5%

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*, *Colline delle Zolfare*, *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 2017, registra una riduzione media delle transazioni, rispetto all'anno precedente, pari a -1,0% (Tabella 27). Per il capoluogo, mantenendo il trend in salita iniziato nel 2016, si è registrato un incremento attestato al 9,2%.

Come si evince dalla Figura 21 ci sono state riduzioni notevoli delle transazioni immobiliari, 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 2017, come già evidenziato, si registra un nuovo incremento per il capoluogo, mentre a livello provinciale, poiché si sono registrate contrazioni nelle restanti macroaree, si è determinata una lieve diminuzione dei trasferimenti.

Da segnalare un andamento in aumento delle transazioni, oltre che nel capoluogo, nella macroarea *Colline del Golfo* con un significativo +16,6%, e nella macroarea *Colline dell'Imera Meridionale* pari al +3,10%.

La macroarea *San Cataldo* ha fatto registrare il decremento maggiore, pari a -13,6% e, inoltre, significative diminuzioni sono state registrate anche nella macroarea *Centro-Occidentali* con un decremento del -9,8%, nella macroarea *Colline delle Zolfare* con un decremento del -9,5%, nella macroarea *Vallone di Mussomeli* con un decremento del -8,1% e più limitatamente nella macroarea di *Gela* con decremento del -5,6%.

Le porzioni di territorio provinciali in cui si sono registrate un Numero di Transazioni Normalizzate più consistenti sono il capoluogo (498 NTN) e la macroarea *Gela* (416 NTN) che, sommate, rappresentano oltre il 50% delle transazioni dell'intera provincia. Un'attenzione particolare merita la macroarea *Colline dell'Imera Meridionale* che ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (40 NTN).

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari), rispetto al 2016 si evidenzia a livello provinciale (Tabella 27) una diminuzione pari a -0,01%, mentre il capoluogo ha fatto registrare un nuovo aumento dello 0,10%.

La quotazione media provinciale, per unità di superficie, pari a 560 €/m² (Tabella 28), è in ulteriore flessione del -6,55% rispetto il precedente anno. Le quotazioni medie più elevate, come prevedibile, sono state rilevate per la macroarea *Caltanissetta Capoluogo* (611 €/m²) e per la macroarea *Gela* (645 €/m²) che è l'unico centro abitato prospiciente la costa. Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori, comprese fra 432 €/m² e 538 €/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 fase di contrazione dei prezzi dal 2008, che riporta le quotazioni del 2017 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 rimando la più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni, con un valore medio di 811 €/m², subisce anch'essa una diminuzione pari al -8,3% rispetto al 2016. Da segnalare la quotazione della zona B7 che è la più bassa del Capoluogo con valore medio pari a 258 €/m² e un calo rispetto al 2016 (-5,1%).

La provincia – Caltanissetta

Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta

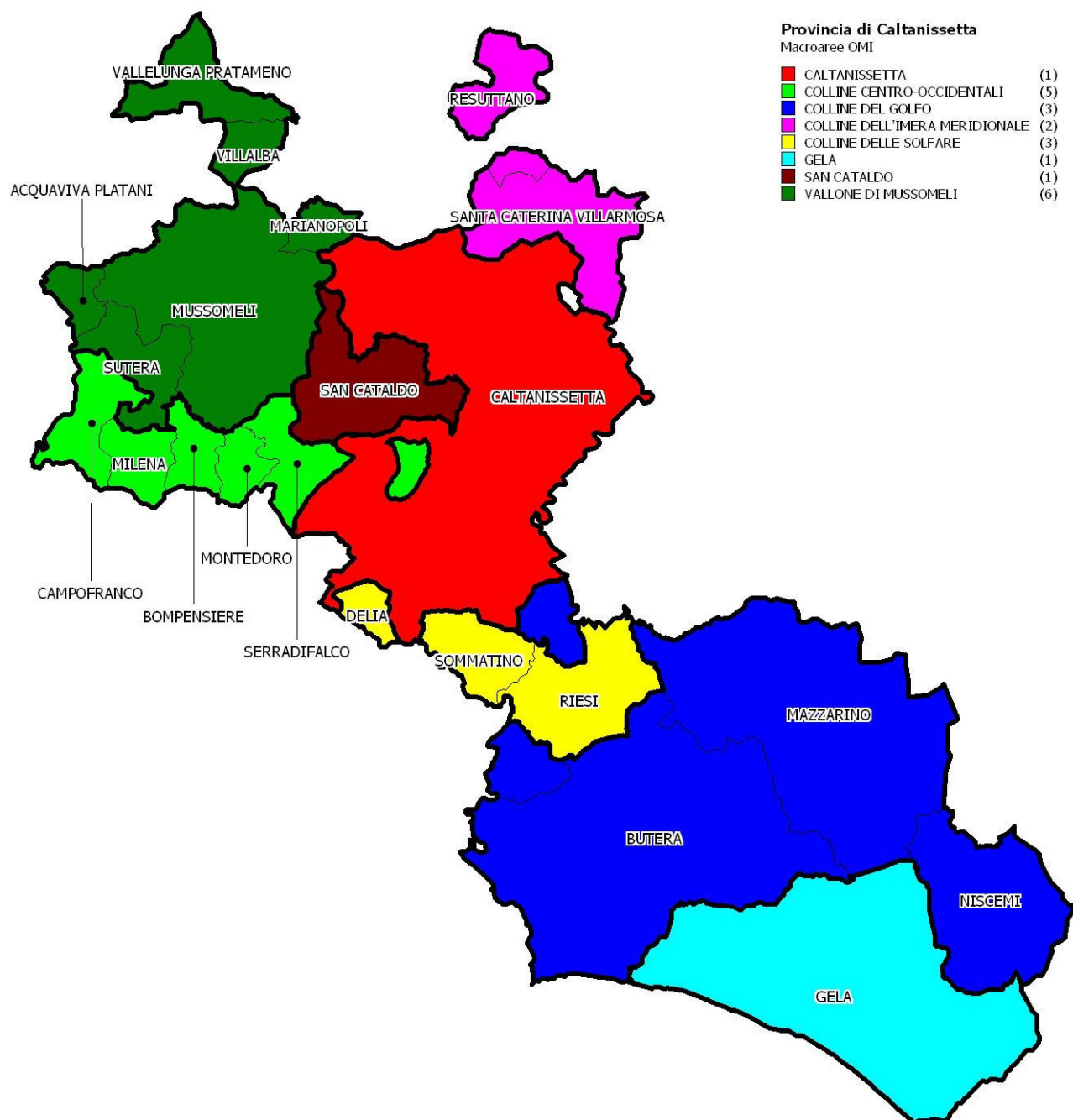


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Colline Centro-Occidentali	85	-9,8%	5,0%	0,67%	-0,07
Colline del Golfo	203	16,6%	11,9%	0,64%	0,09
Colline dell'Imera Meridionale	40	3,10%	2,3%	0,60%	0,02
Colline delle Solfare	168	-9,5%	9,8%	0,94%	-0,09
Gela	416	-5,6%	24,3%	0,87%	-0,05
San Cataldo	168	-13,6%	9,8%	1,24%	-0,20
Vallone di Mussomeli	133	-8,1%	7,8%	0,70%	-0,06
Caltanissetta Capoluogo	498	9,2%	29,1%	1,27%	0,10
Caltanissetta	1.711	-1,0%	100,00%	0,91%	-0,01

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

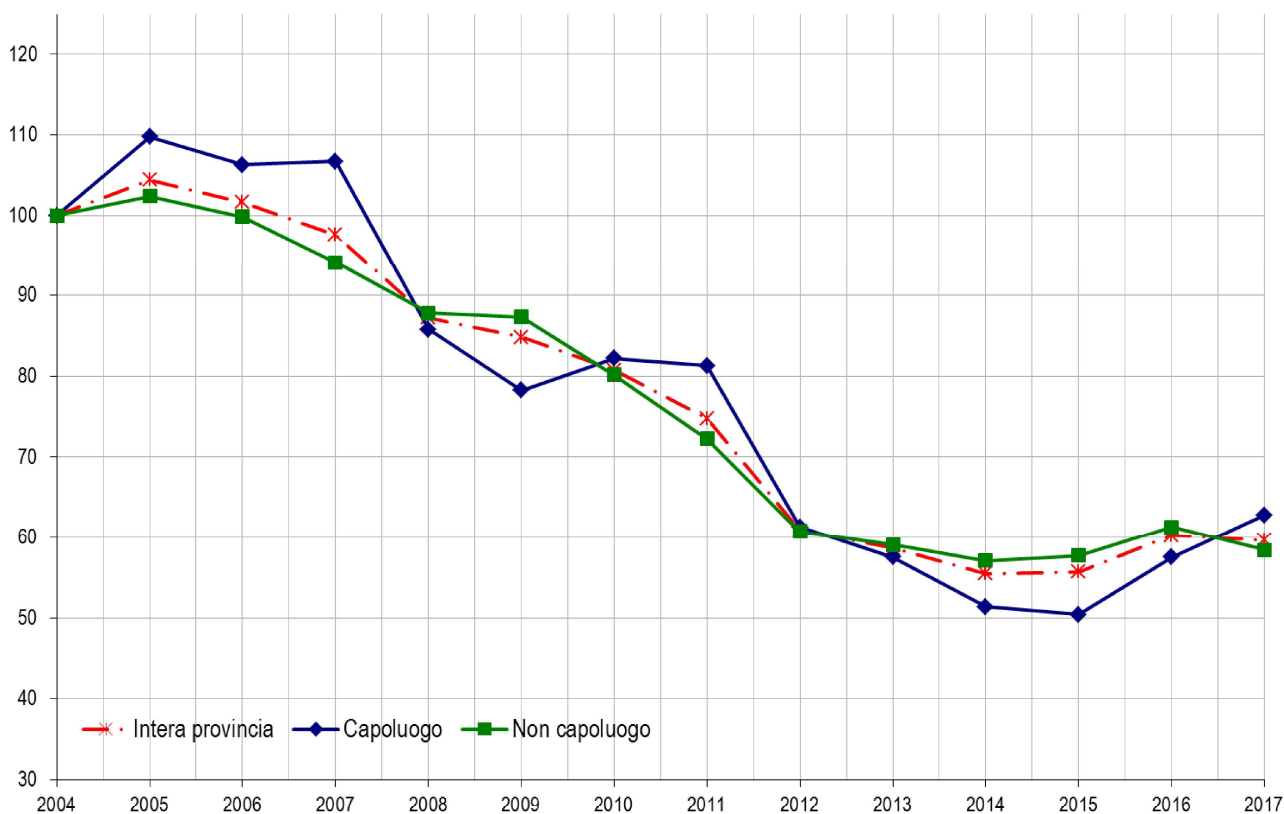


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caltanissetta

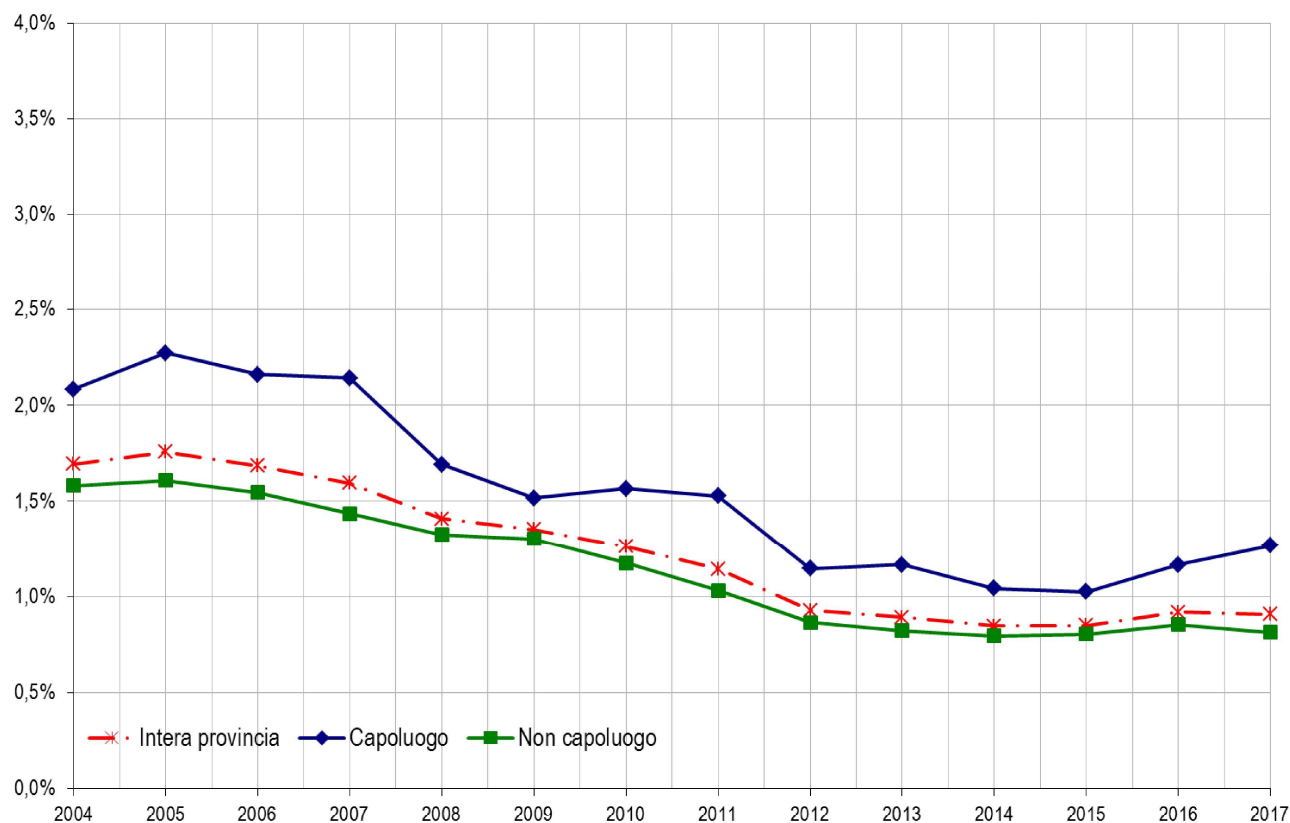
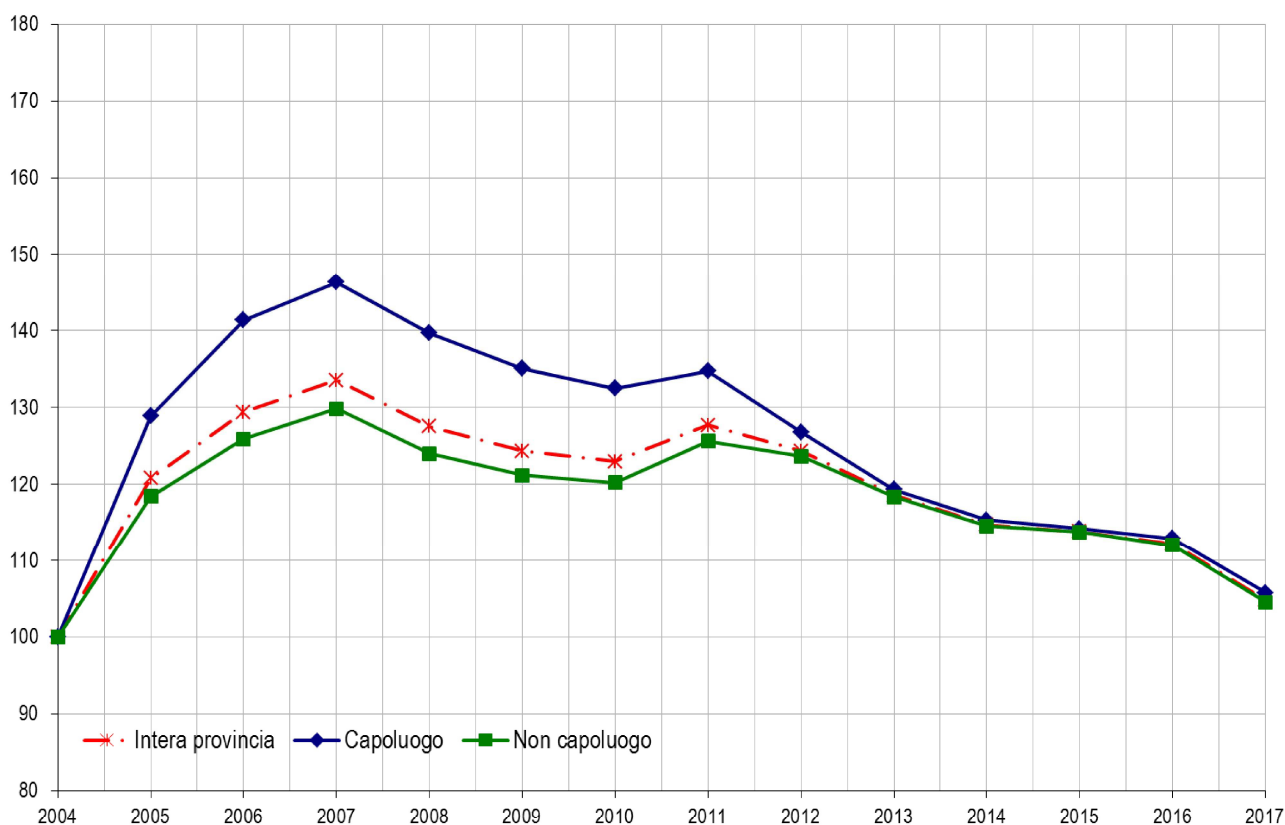


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Colline Centro-Occidentali	458	-5,43%	107,5
Colline del Golfo	538	-5,52%	112,5
Colline dell'Imera Meridionale	432	-5,35%	95,1
Colline delle Solfare	503	-5,62%	99,6
Gela	645	-8,24%	104,4
San Cataldo	530	-6,30%	104,4
Vallone di Mussomeli	469	-5,52%	98,2
Caltanissetta Capoluogo	611	-6,29%	105,8
Caltanissetta	560	-6,55%	104,8

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



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	9	-43,8%	0,82%	398	-5,5%
B2	Quartiere Storico di Santa Flavia_ Via Re D'Italia	36	5,4%	1,44%	283	-5,0%
B4	Piazza Garibaldi, C.So V. Emanuele, C.So Umberto I, V. Kennedy	18	-20,1%	1,23%	516	-8,3%
B6	Quartieri: Provvidenza, San Francesco	38	-21,4%	1,47%	283	-5,0%
B7	Quartieri: Angeli, San Domenico, Santa Croce	23	58,1%	1,39%	258	-5,1%
C1	Vie: Vespri Siciliani, Redentore (P), G. Cascino, Pitre	19	11,8%	1,49%	467	-6,7%
C2	Vie: De Gasperi, Sallemi, U. Foscolo, G. Boccaccio	23	35,0%	1,47%	665	-5,5%
C3	V.le Trieste. Vie: E. De Amicis, B. Croce, Piazze: Trento, Giovanni	55	35,7%	1,55%	698	-5,0%
C4	Quartiere Santa Petronilla_ Contrade: Tucarbo, San Filippo Neri	13	63,0%	1,22%	672	-5,7%
C5	V.le Margherita_ Vie: Degli Orti, N. Colajanni (P), Niscemi (P)	21	8,2%	1,49%	591	-5,8%
C6	V.le Regione, Sicilia. Vie: Malta, Leone XIII	31	27,0%	1,42%	731	-5,2%
D1	Quartiere S. Luca	15	92,2%	1,11%	788	-5,4%
D10	Contrade: S. Spirito, S. Giuliano, Firrio	9	120,0%	1,11%	756	-5,9%
D11	Zona Industriale: Contrada Calderaro	1	-66,7%	0,91%	nd	nd
D12	Zona Industriale: Contrada Grotticelli (Scalo Ferrov. S. Cataldo)	2	-16,5%	0,61%	546	-5,6%
D13	Quartiere Via Filippo Turati	24	2,2%	1,30%	569	-5,6%
D2	Quartiere Balate, Quartiere Calcare, C/Da Pinzelli	48	-8,6%	1,30%	734	-5,4%
D3	Contrada Stazzone	15	76,5%	2,31%	589	-4,7%
D4	Contrada Santa Barbara	4	-50,7%	0,50%	584	-5,5%
D7	Via F.Paladini, Via Guglielmo Borremans, Via S. G. Bosco	13	-28,8%	1,00%	676	-12,9%
D8	Contrade: Niscima, Savarino, Pian del Lago	9	7,9%	0,80%	689	-5,6%
D9	V.le L. Monaco_ Vie: Due Fontane, Poggio S. Elia, P. Leone	7	75%	0,79%	811	-8,3%
R1	Zone rurali	65	18,5%	1,06%	430	-5,6%
nd		2	-	-	-	-
	Caltanissetta	498	9,2%	1,27%	552	-6,0%

FOCUS provinciale - Catania

Nel 2017 il mercato residenziale della Provincia di Catania ha registrato, rispetto al 2016, un incremento delle compravendite pari al 4,9% (Tabella 30), notevolmente inferiore all'ultima rilevazione relativa all'anno 2016 rispetto al 2015 (+20,30%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2017, pari a 7.678 NTN, è rappresentato per il 35% dalle transazioni effettuate nel capoluogo di provincia (2.731 NTN) e per il restante 65% dal resto della provincia (4.947 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 il 28% dalle macroaree "*Acese e Versante Sud-Orientale Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*" e per il 21% dalle altre macroaree tra le quali il "*Versante Nord Etna*" che incide solo per il 3,5%.

Le maggiori variazioni in aumento si rilevano per le macroaree "*Versante Sud Occidentale Etna*" (+11,5%), "*Catania capoluogo*" (+7,2%) e "*Hinterland Catanese*" (+6,4%). Lievi incrementi per le macroaree "*Ionica*" (+1,4%) e "*Piana di Catania e Calatino*" (+2,7%), mentre è in consistente diminuzione il dato della macroarea "*Versante Nord Etna*" (-9,7%). Sostanzialmente stabile il dato della macroarea "*Acese e Versante Sud Orientale Etna*" (-0,1%).

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea "Capoluogo" (1,62%) e "Hinterland catanese" (1,57%) e si attestano sotto l'1,3% per tutte le altre macroaree.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 25), a partire dal 2004, evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013, seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa degli ultimi due anni che riporta la riduzione delle compravendite, rispetto al 2004, a valori prossimi al 60% del dato 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 superiore nel 2016 e 2017.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26), nel periodo di riferimento 2004-2017, evidenzia, a partire dal 2006, una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013, fatto salvo il biennio di relativa stabilità tra il 2013 e il 2014, 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 nelle macroaree "*Hinterland catanese*" (1.244 €/m²), "*Catania capoluogo*" (1.232 €/m²) e "*Acese e versante sud orientale Etna*" (1.027 €/m²), mentre per le altre macroaree i valori sono tutti inferiori a 800 €/m².

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra -0,1% della macroarea "*Ionica*" e -1,60% della macroarea "*Catania capoluogo*".

Come indicato nell'ultima colonna della tabella, le quotazioni immobiliari, rispetto al 2004, hanno subito un incremento superiore al 30% 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. 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, nella Tabella 32 si riportano i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2017.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona C5 (350 NTN), la C3 (209 NTN) e C1 (192 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (219 NTN) della fascia periferica.

La zona della Città di Catania con l'indice IMI più alto è la B2 (2,48%), seguita dalla zona B8 (2,30%), dalla zona B1 (1,96%) e dalla zona C5 (1,95%).

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone C1 (2.075 €/m²), C4 (1.979 €/m²) e B6 (1.750 €/m²). La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (425 €/m²).

La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

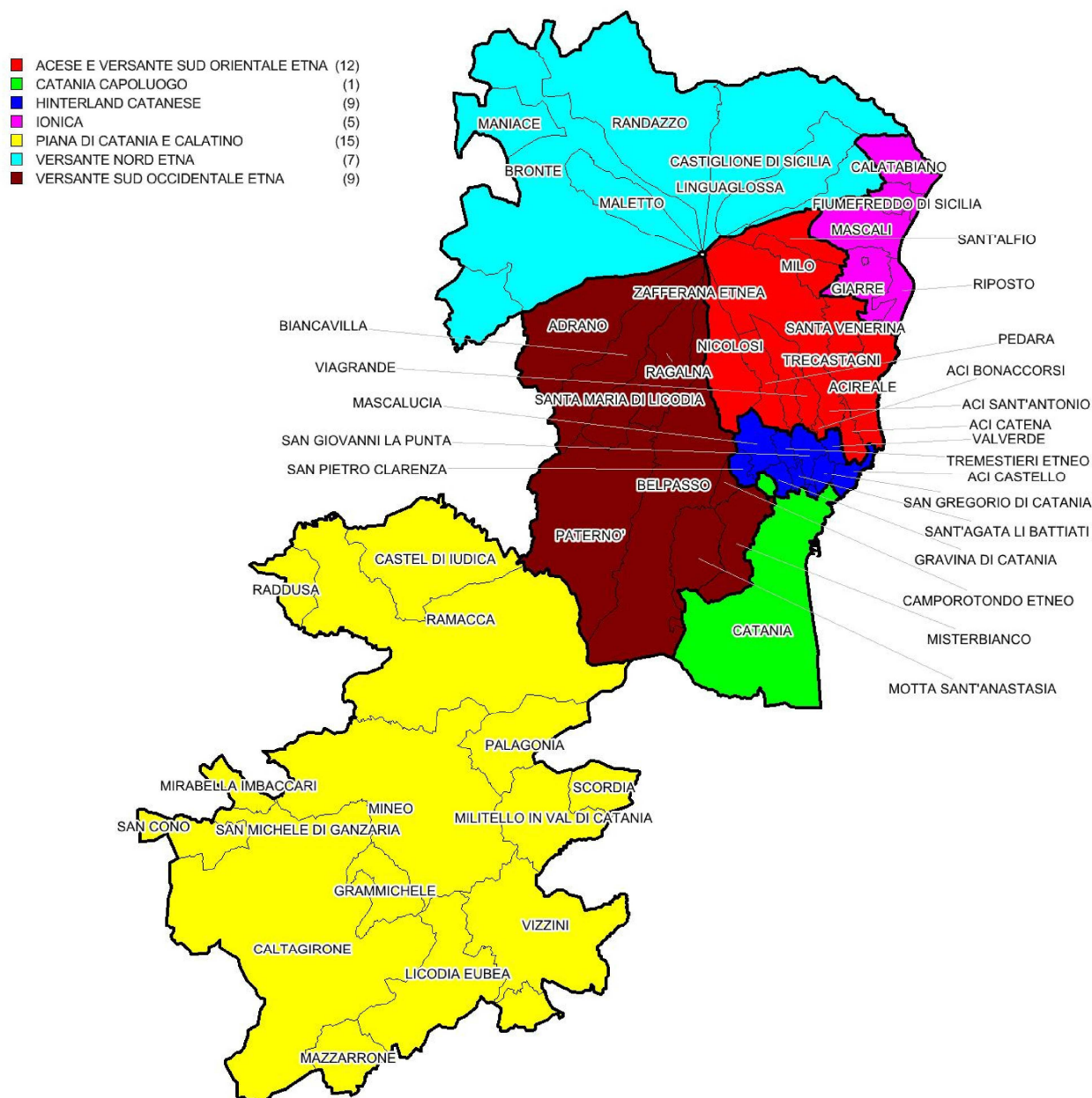


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.148	-0,1%	15,0%	1,27%	-0,01
Hinterland catanese	1.162	6,4%	15,1%	1,57%	0,09
Ionica	567	1,4%	7,4%	1,24%	0,01
Piana di Catania e Calatino	757	2,7%	9,9%	0,87%	0,02
Versante Nord Etna	271	-9,7%	3,5%	0,78%	-0,09
Versante Sud Occidentale Etna	1.042	11,5%	13,6%	0,97%	0,10
Catania Capoluogo	2.731	7,2%	35,6%	1,62%	0,11
Catania	7.678	4,9%	100,0%	1,26%	0,06

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

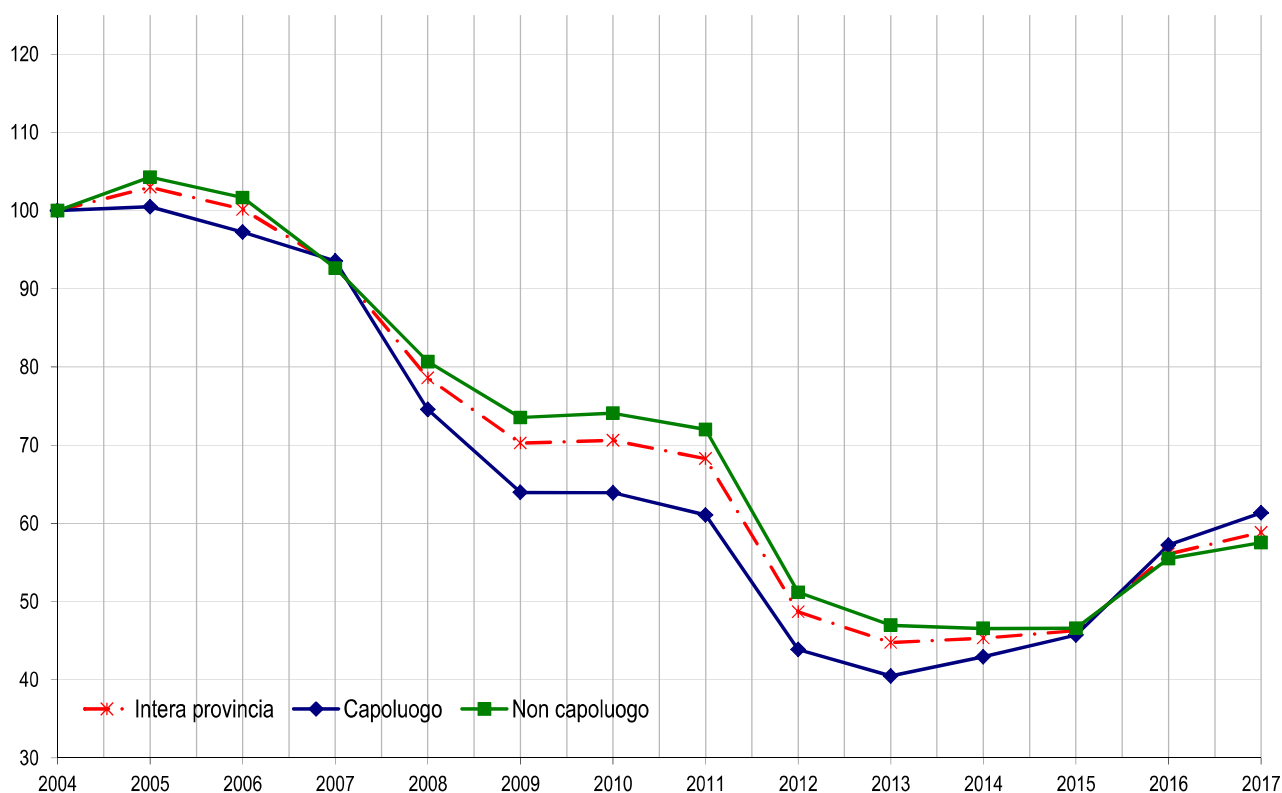


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Catania

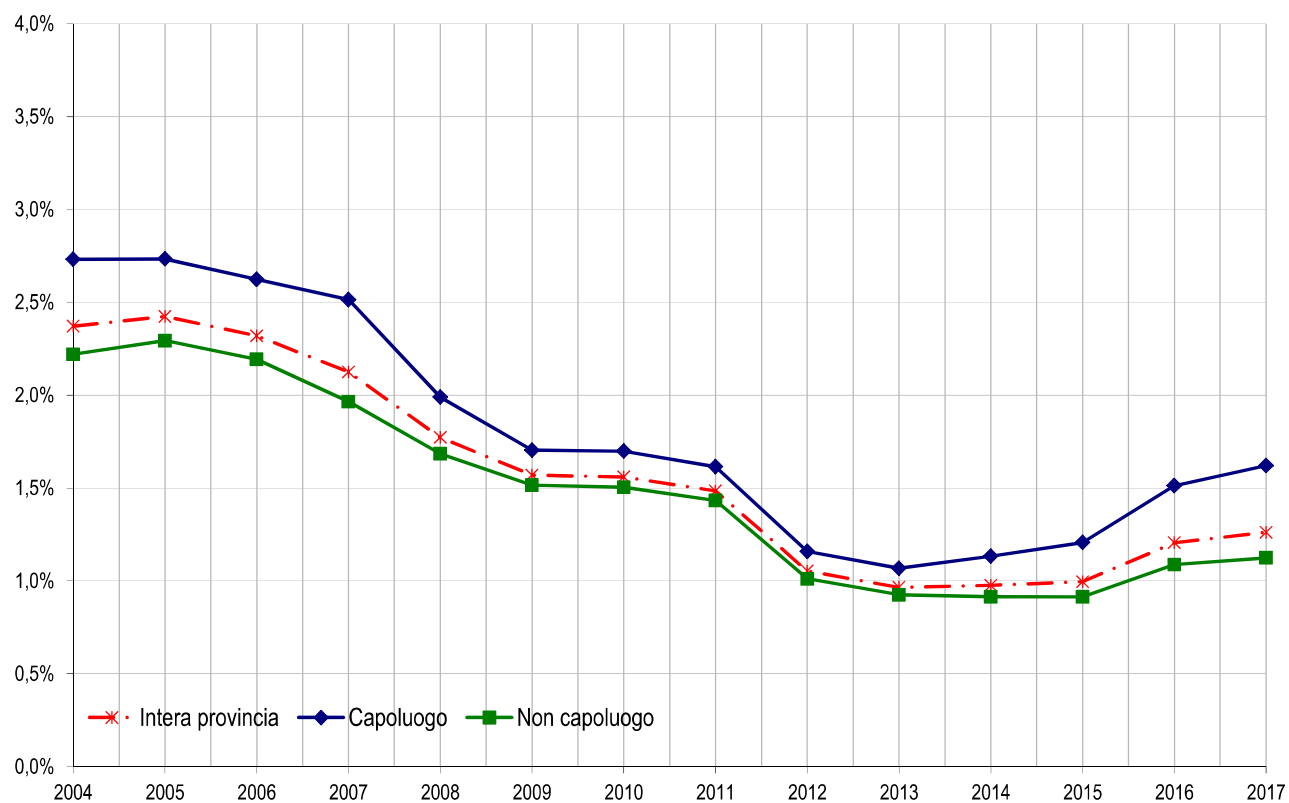
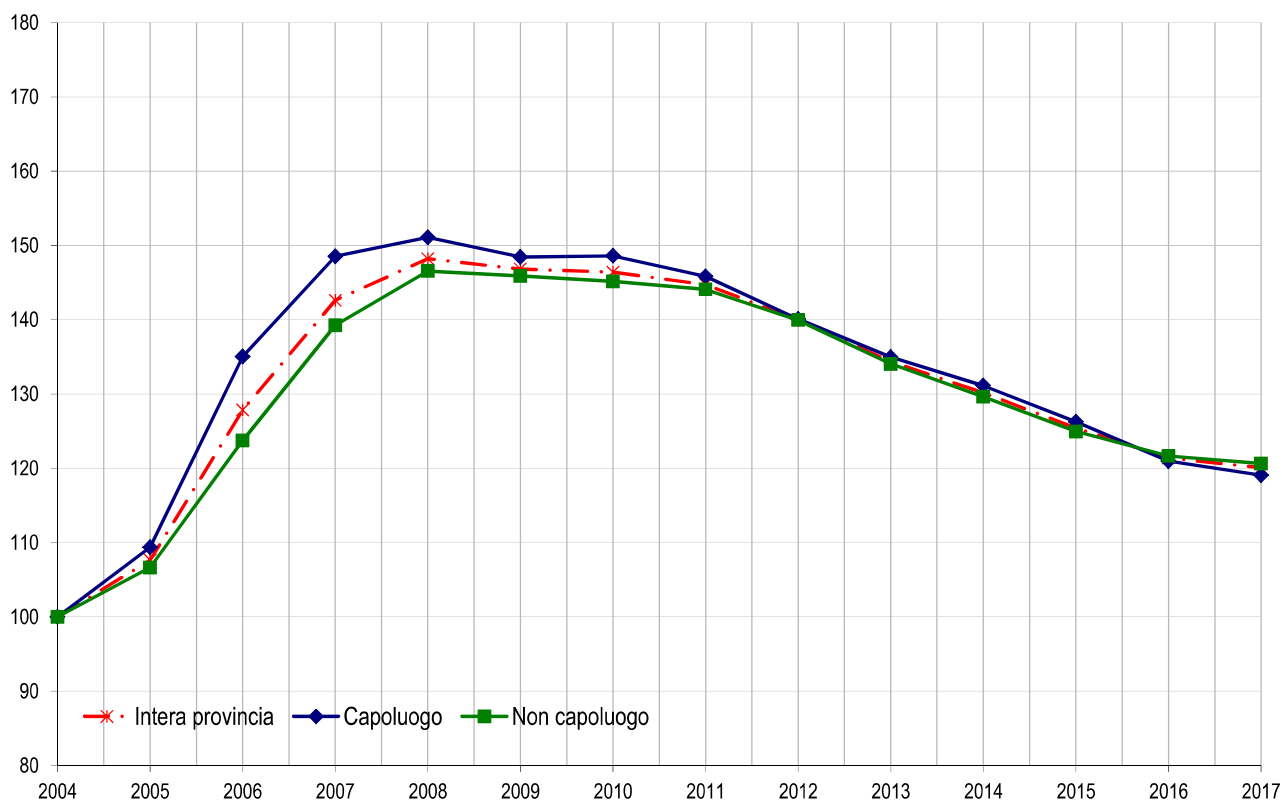


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.027	-1,4%	125,43
Hinterland catanese	1.244	-0,9%	116,43
Ionica	786	-0,1%	131,93
Piana di Catania e Calatino	510	-1,2%	99,74
Versante Nord Etna	609	-0,5%	120,75
Versante Sud Occidentale Etna	763	-0,3%	130,18
Catania Capoluogo	1.232	-1,6%	119,06
Catania	947	-1,1%	120,07

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



Il comune – Catania

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sanguiliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etna/P, Garibaldi/P.	152	3,7%	1,96%	1.301	-0,5%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etna/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, P.zza Stesicoro.	50	22,4%	2,48%	1.650	-5,0%
B3	P.zza Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S.Agata, Conte di Torino, Umberto, Mascagni, Gorizia.	131	-0,3%	1,43%	1.231	-1,7%
B4	P.zza S.M. Gesù, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi.	48	81,5%	1,70%	1.538	-6,8%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	19	64,4%	1,57%	1.750	-7,9%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	162	34,0%	2,30%	967	-0,4%
C1	C.so delle Province, Veneto/P, Leopardi/P, Asiago, Messina/P, Jonio, Libertà/P, Italia, Verga, Trento, Pascoli, Giuffrida/P, Pasubio, Pola Sella.	192	9,2%	1,90%	2.075	-2,4%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori.	98	16,6%	1,50%	1.313	-4,1%
C3	Picanello: Borrello, Cavaliere, De caro, Faraci, Petrella, Licciardi Pidotella, Duca Abruzzi, P. Nicola	209	18,8%	1,71%	1.146	-1,0%
C4	S. Giovanni Li Cuti, A. De Gasperi Aldebaran A. Alagona Del Rotolo Europa Ognina Via Acicastello.	31	-19,0%	1,26%	1.979	-1,5%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	350	31,1%	1,95%	1.456	-2,9%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	123	0,6%	1,43%	925	4,7%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	113	67,9%	1,85%	1.008	5,2%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	19	-5,7%	1,25%	863	-1,4%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	70	35,7%	1,77%	1.450	-0,9%
D3	S.Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. D'Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero.	219	30,8%	1,47%	1.169	-1,6%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	86	-7,8%	1,37%	1.346	-1,2%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucata/P, Arimondi, Due Obelisci.	37	-12,5%	1,30%	1.088	-3,9%
D6	Carruba, Villaggio Dusmet, Nuovalucello, Del Roveto, Delle Olimpiadi, Albanese Ruggero.	19	-18,1%	0,96%	1.463	0,3%
D7	Trappeto, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito.	46	1,3%	1,20%	1.200	-0,3%
D8	Cibali: Bonadies, Susanna Cibile Oro Aspromonte Maltese Pioppo Castaldi/p, Merlino Fazello, Bergamo.	60	-13,0%	1,47%	1.041	-0,9%
D9	Periferia Nord Via Villini a mare, Via Messina, Via Battello.	6	-71,7%	0,59%	1.742	-2,3%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela.	79	71,3%	1,28%	919	-1,3%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata.	99	3,0%	0,78%	770	-4,7%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino.	50	-0,3%	1,1%	800	-0,8%
E5	Zona Industriale: Fontanarossa, Junghetto, San Martino, Pantano Arci, Corvaia, Palma.	1	-37,5%	0,7%	nd	nd
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello.	55	89,6%	1,4%	950	-3,4%
R	Aree rurali	5	443,0%	2,3%	425	-5,6%
nd	-	201	-	-	-	-
	Catania	2.731	7,2%	1,6%	1.227	-1,8%

FOCUS provinciale - Enna

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Enna, effettuata attraverso l'indicatore NTN (Tabella 33), mostra nel 2017 un incremento delle transazioni (+9,8%) rispetto all'anno precedente, dato influenzato dal notevole aumento delle compravendite (+38,1%) registrato nel capoluogo di provincia.

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della Provincia di Enna sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in otto macroaree denominate: *Fiumi Morello e Salso*, *Monti Erei*, *Parco Naturale Dei Nebrodi*, *Parco Naturale delle Madonie*, *Piana di Catania*, *Riserva Orientata Rossomanno-Grottacalda-Bellia*, *Val di Noto*, *Enna Capoluogo*.

Tra le macroaree più attive in termini di volumi nel settore residenziale, oltre a *Enna capoluogo* (+38,1%), seguono "*Parco naturale dei Nebrodi*" (+26,4%), "*Riserva Orientata Rossomanno-Grottacalda-Bellia*" (+19,1%) e "*Piana Di Catania*" (+14,5%). Modesti segni positivi sono stati rilevati per "*Val Di Noto*" (+6,0%) e "*Parco Naturale delle Madonie*" (+2,0%). Deciso segno meno (-22,6%) è emerso nella macroarea "*Monti Erei*". Anche la macroarea "*Fiumi Morello e Salso Parco*" evidenzia una flessione (-7,8%).

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 2017, 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 un'impennata del NTN relativo al 2017.

La Figura 30 analizza l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dopo la costante diminuzione in seguito al valore di picco del 2006, nell'ultimo biennio si evidenzia una leggera crescita per l'intera provincia e comuni non capoluogo. Questa tendenza si conferma più marcatamente per il capoluogo solo nell'ultimo anno.

La quotazione media provinciale è pari a 806 €/m² (Tabella 34). I valori medi più elevati sono quelli relativi alla macroarea "*Enna Capoluogo*" (1.263 €/m²), mentre le quotazioni delle rimanenti macroaree oscillano tra 587 €/m² e 847 €/m². In particolare, il capoluogo beneficia della nuova zona di espansione e della presenza dell'università "KORE".

Quanto al capoluogo di provincia, le zone OMI che presentano maggiori incrementi delle compravendite nel 2017, statisticamente significativi (Tabella 35), sono le zone "C1" (+94,3%), "D1" (+50,3%) e "E3" (+80,9%). In controtendenza rispetto all'andamento medio del capoluogo invece è la zona "B2" (-13,0%). Non si commentano i dati delle altre zone perché riferite a un modesto numero di transazioni.

Le quotazioni medie unitarie più elevate sono quelle della zona "D1" (1.488 €/m²) di nuova espansione, nell'ex frazione S. Anna poi diventata Enna Bassa, che rappresenta oggi il vero fulcro economico della città e che beneficia in particolare, come nuova zona di espansione, del moderno Ospedale Umberto I recentemente ampliato e della presenza di una realtà economica diventata un vero volano del rilancio economico cittadino che è la Cittadella Universitaria Kore. Seguono la "B1" che ingloba tutto il centro storico (1.400 €/m²) e la "E2" (1.383 €/m²) adiacente alla D1.

La provincia – Enna

Figura 28: Macroaree provinciali di Enna

Provincia di Enna

Macroaree OMI

- | | |
|---|-----|
| ■ CAPOLUOGO | (1) |
| ■ FIUMI MORELLO E SALSO | (2) |
| ■ MONTI EREI | (4) |
| ■ PARCO NATURALE DEI NEBRODI | (3) |
| ■ PARCO NATURALE DELLE MADONIE | (2) |
| ■ PIANA DI CATANIA | (3) |
| ■ RISERVA ORIENTATA ROSSOMANNO - GROTTACALDA - BELLIA | (3) |
| ■ VAL DI NOTO | (2) |

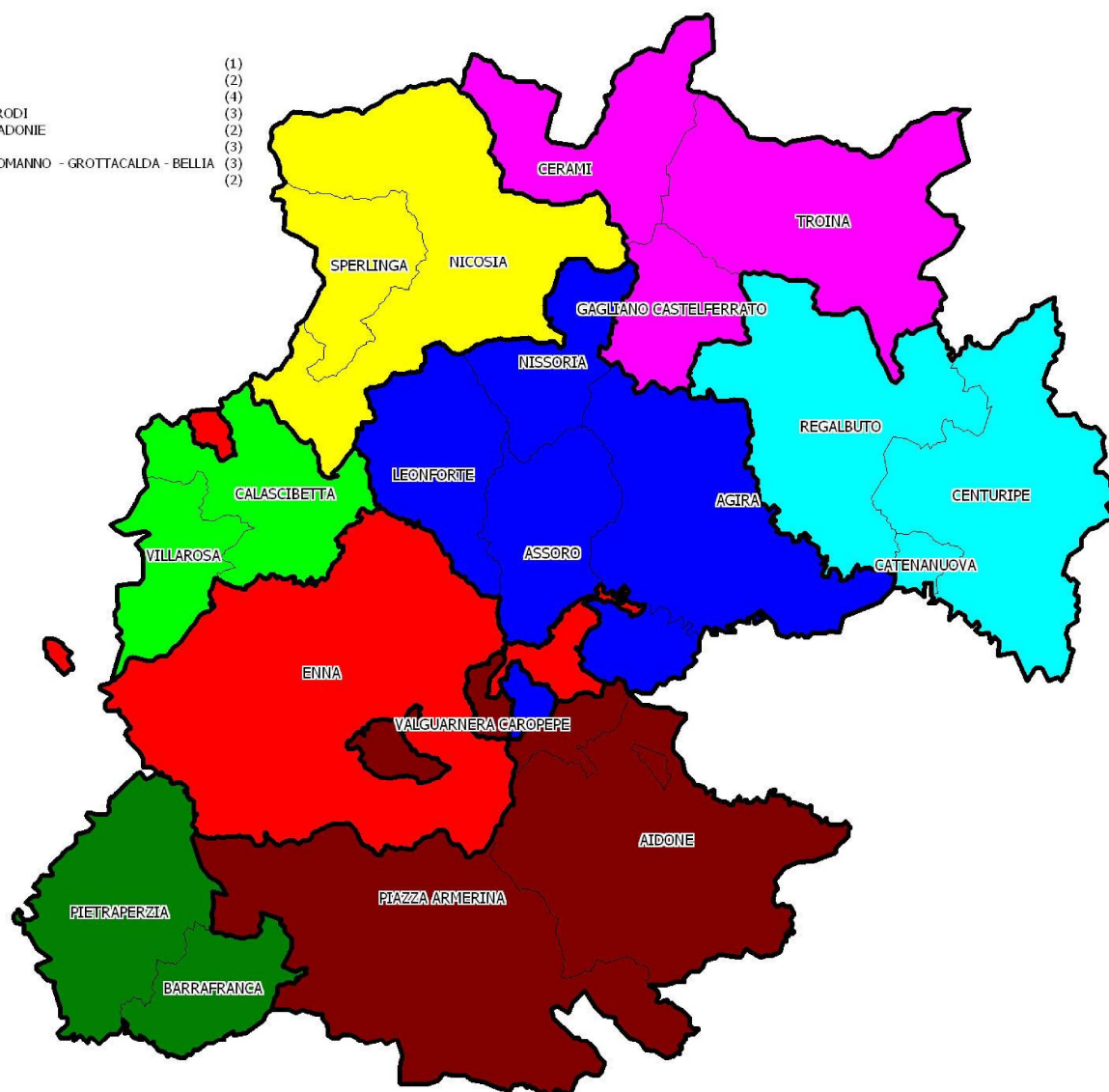


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Fiumi Morello e Salso	52	-7,8%	5,4%	0,61%	-0,05
Monti Erei	128	-22,6%	13,4%	0,59%	-0,17
Parco Naturale dei Nebrodi	92	26,4%	9,6%	0,78%	0,16
Parco Naturale delle Madonie	68	2,0%	7,1%	0,64%	0,01
Piana di Catania	95	14,5%	10,0%	0,73%	0,09
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	256	19,1%	26,8%	0,94%	0,15
Val di Noto	90	6,0%	9,5%	0,57%	0,03
Enna Capoluogo	174	38,1%	18,3%	0,96%	0,26
Enna	955	9,8%	100	0,75%	0,07

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

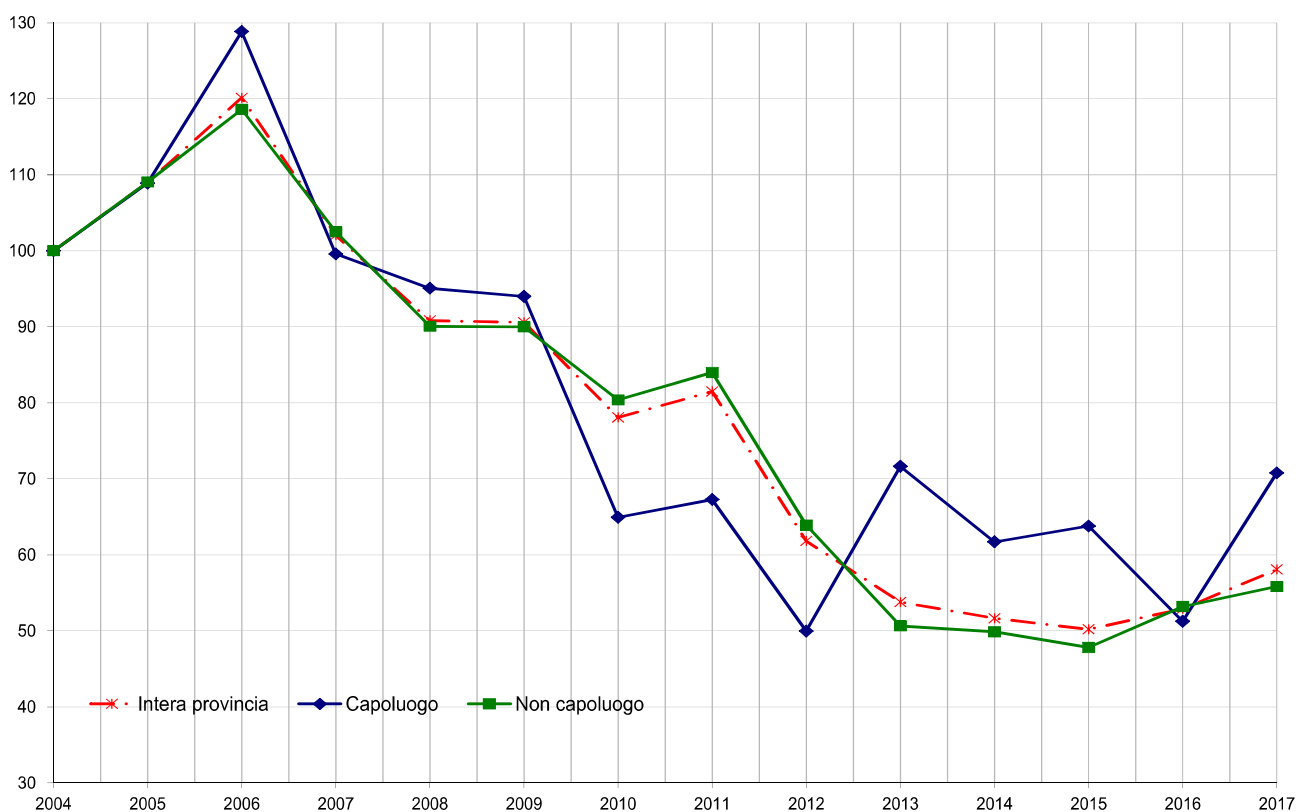


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Enna

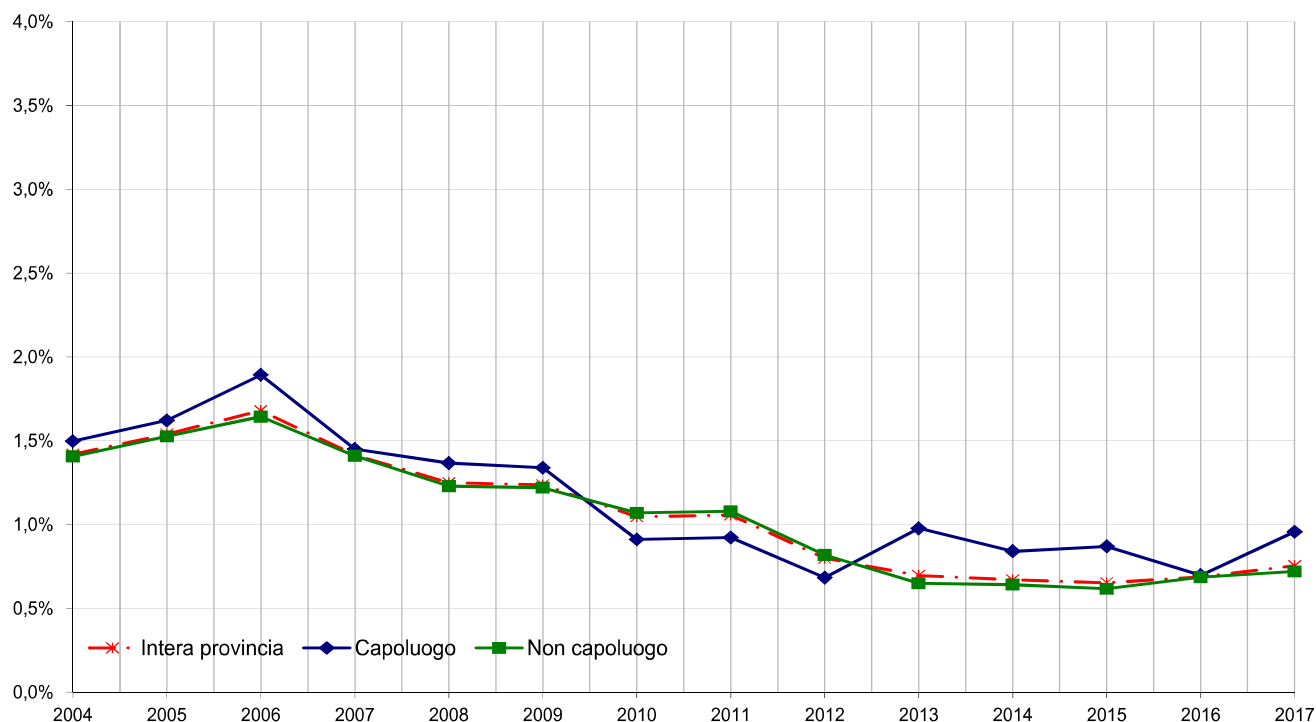
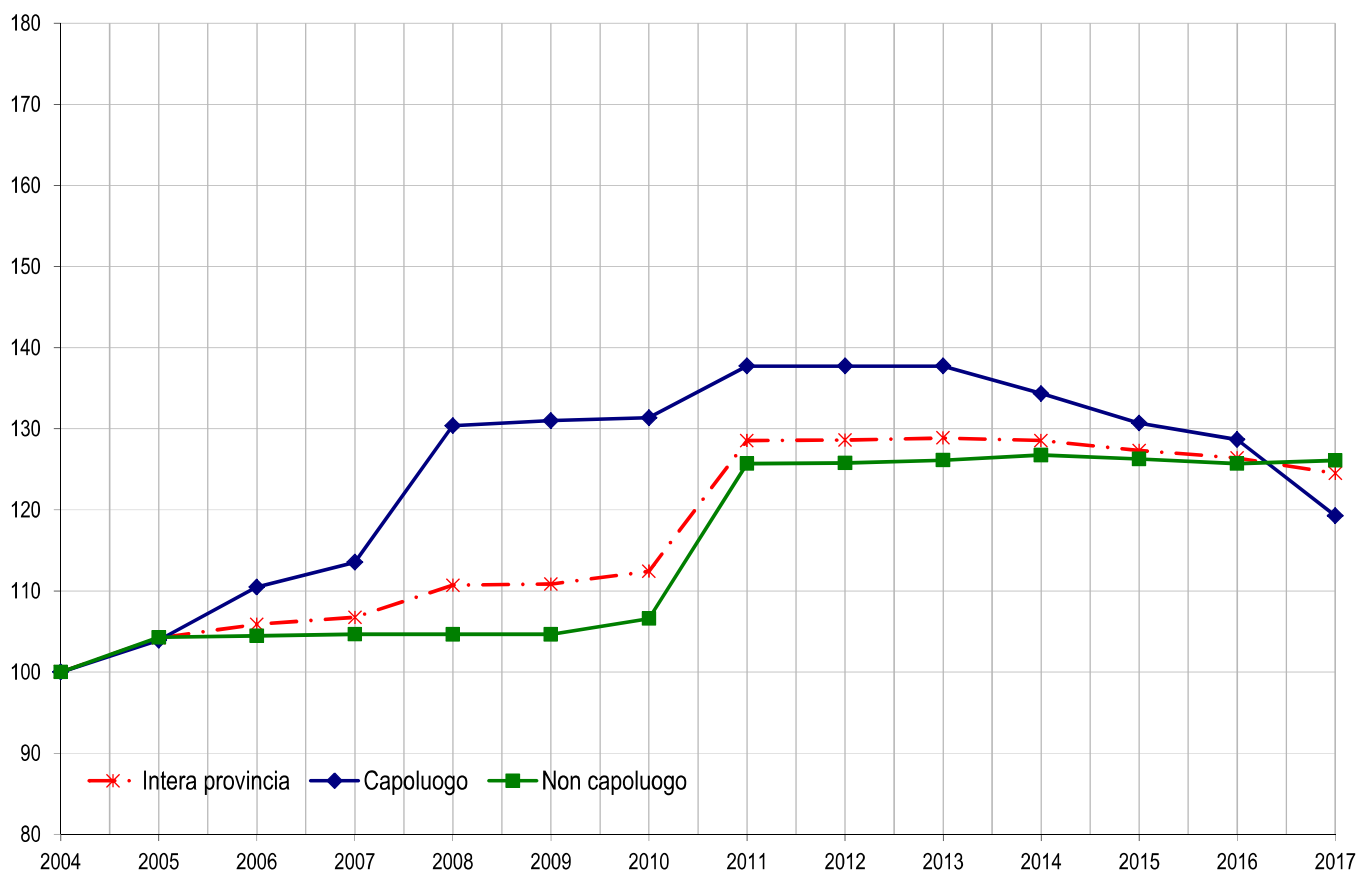


Tabella 34: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Fiumi Morello e Salso	587	0,0%	119,6
Monti Erei	706	0,7%	128,1
Parco Naturale dei Nebrodi	641	1,3%	118,0
Parco Naturale delle Madonie	847	0,0%	136,7
Piana di Catania	734	0,0%	129,8
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	793	0,3%	125,5
Val di Noto	709	-0,2%	122,6
Enna Capoluogo	1.263	-7,3%	119,3
Enna	806	-1,5%	124,5

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



Il comune – Enna

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Enna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Via Roma Piazza Garibaldi Piazza Umberto I Piazza Francesco Crispi Piazza Scelfo Via S. Agata Via Pergusa (Inizio)	4	-18,4%	0,54%	1.400	-9,7%
B2	Via Roma Via Lombardia Via Fontana Grande Via Torre Di Federico Via Mulino A Vento	52	-13,0%	0,76%	1.011	-8,7%
C1	Corso Sicilia Viale Diaz Viale della Provincia Via Trieste Via Libertà Viale IV Novembre	25	94,3%	1,05%	1.181	-13,5%
D1	S.S. 121bis S.S. 561 S.P. 1 S.P. 29 Via V. Veneto Via Toscana Via Marche Viale Delle Magnolie Piazza P. Mattarella	44	50,3%	1,04%	1.488	-5,2%
E2	Contrada Papardura, Rizzuto, Bruchito, Baronessa, Cutura	3	200,0%	0,37%	1.383	-6,7%
E3	Lago Pergusa Zone Residenziali Stagionali	20	80,9%	1,10%	1.225	-4,5%
E4	S.S. 121 S.P. 28 Contrada Kamuth Contrada Misericordia	1	-33,3%	1,02%	1.088	-6,1%
E5	Zona Industriale Dittaino	0	nd	0,00%	nq	nd
R1	Tutti i fogli esterni ai Centri urbani	17	247,8%	1,26%	nq	nd
nd		9	-	-	-	-
	Enna	174	38,1%	0,96%	1.119	-7,8%

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 *Hinterland Capoluogo*.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina, riferito all'anno 2017 (Tabella 36), registra un modestissimo incremento del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), pari a +0,2%. Per converso, nel capoluogo di provincia si è rilevata una diminuzione del -4,6%.

Particolarmente interessante è stata l'analisi del mercato residenziale riferito alle macroaree provinciali; in particolare, le due macroaree che nel 2017 hanno registrato un'importante incremento del NTN sono la "*Fascia Peloritana Versante Jonico*" con un importante +46,0% e la macroarea "*Arcipelago Eoliano*" con un significativo +28,5%. E' opportuno evidenziare che le suddette macroaree nel precedente anno erano state le uniche che avevano fatto registrare diminuzioni (rispetto all'anno 2015).

Un incremento del NTN, degno di nota, è stato registrato dalla macroarea "*Costiera Jonica*" con +10,7%, che è l'unica a mantenere un rilevante trend di crescita (nel 2016 aveva registrato un incremento del +27,4%).

Un andamento particolarmente negativo ha riguardato la macroarea "*Hinterland Capoluogo*" (-22,0%), soprattutto alla luce del precedente anno nel quale aveva registrato un aumento del +15,3%. Il capoluogo evidenzia una flessione del -4,6%.

Poco significativo l'andamento del NTN nelle altre macroaree con variazioni comprese tra il +2,4% e -3,3%.

Le porzioni di territorio provinciale in cui si sono registrate un NTN superiori al migliaio sono il capoluogo (1.829 NTN), come facilmente prevedibile, e la macroarea "*Costiera tirrenico orientale*" (1.275 NTN) che insieme costituiscono oltre il 70% del volume del mercato residenziale. Un'attenzione particolare merita la macroarea "*Fascia peloritana versante Jonico*", che ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (59 NTN).

Come si evince dalla Figura 33, con particolare riferimento al capoluogo, dopo il trend di crescita iniziato nell'anno 2014 il 2017 presenta una leggera flessione. E' interessante rilevare che per la rimanente porzione del territorio provinciale si conferma una fase di crescita iniziata il 2016 sebbene nell'ultimo anno meno importante.

Analoghe considerazioni valgono per l'IMI (Figura 34) che dopo la ripresa dell'intensità iniziata nel 2014 rileva una flessione, mentre per i comuni non capoluogo l'andamento continua con una leggera crescita iniziata nel 2016.

La quotazione media unitaria provinciale è pari a 1.056 €/m² (Tabella 37). Il valore medio più elevato, in considerazione dell'apprezzata vocazione turistica, è stato rilevato nella macroarea "*Arcipelago Eoliano*" (1.823 €/m²). Altrettanto elevato, rispetto al resto della provincia, è la quotazione media della macroarea "*Costiera jonica*" (1.397 €/m²), che comprende i comuni con una vocazione turistica di rilievo sovraregionale (Taormina, Giardini Naxos, etc.). Nel comune capoluogo la quotazione media per unità di superficie è pari a 1.308 €/m², in lieve flessione rispetto all'anno precedente (-1,2%). Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori a 1.000 €/m². Da segnalare le macroaree comprendenti porzioni di territorio montane e collinari, con quotazioni comprese fra 609 e 728 €/m².

Complessivamente, come si evince dall'andamento del numero indice delle quotazioni (Figura 35), continua il leggero calo, anche nell'ultimo anno, in linea col trend iniziato nel 2016.

Passando al dettaglio del NTN nel Comune di Messina (Tabella 38) si evidenzia come la zona OMI con il maggior numero di compravendite è la B2 (406 NTN), nonostante una lieve flessione rispetto all'anno precedente di -1,7%. Diversa è la considerazione espressa riguardo alla zona C1 (la seconda in graduatoria) che ha registrato una significativa flessione del -24,1%.

Riguardo al territorio comunale, la quotazione media più elevata si conferma come per il precedente anno, nella zona OMI B1 "Centrale", 1.950 €/m², con una lieve flessione del -1,3% e il più alto incremento del NTN pari al +28,3%.

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

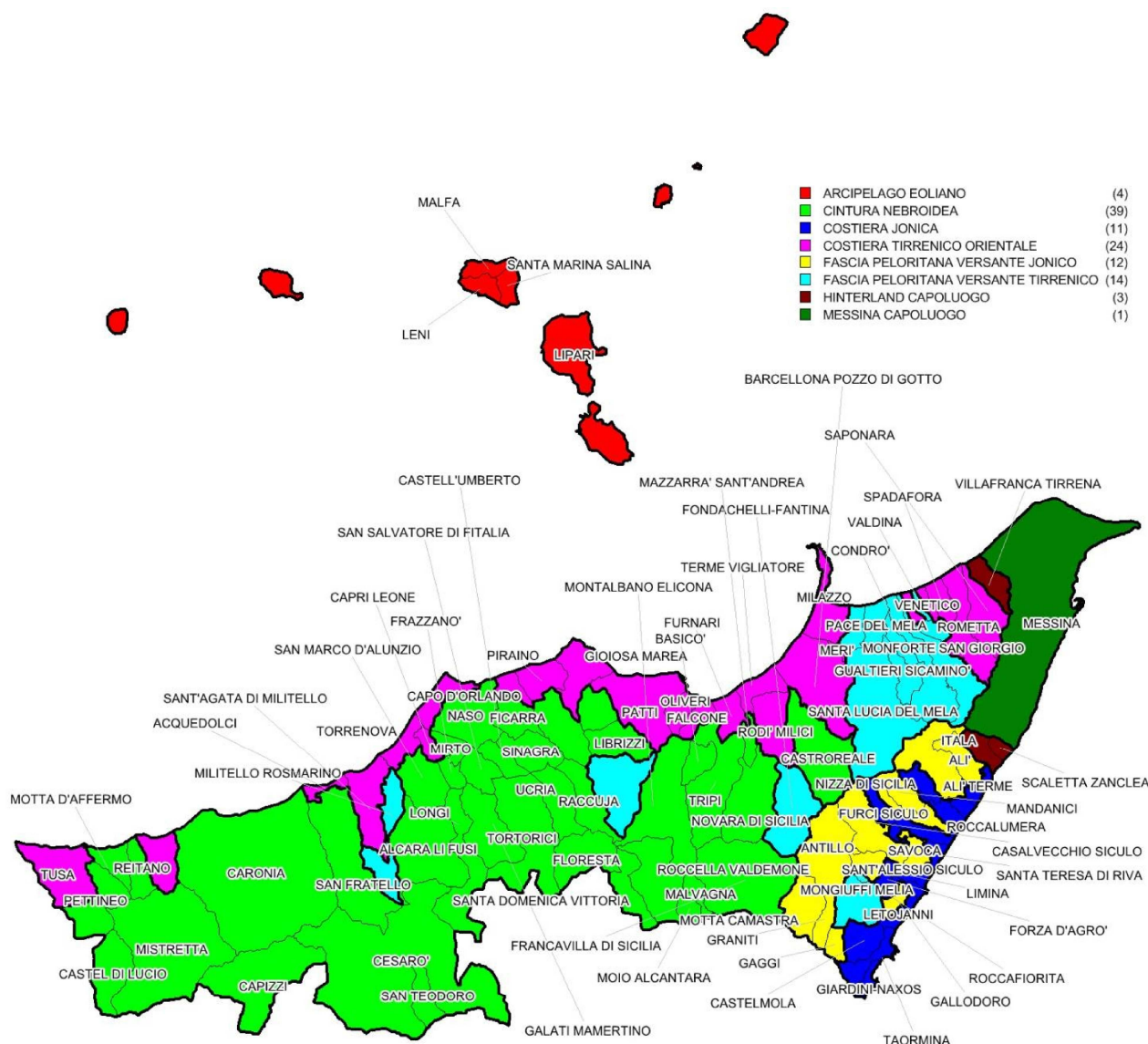


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arcipelago Eoliano	130	28,5%	3,0%	0,89%	0,19
Cintura Nebroidea	299	-3,3%	6,9%	0,44%	-0,02
Costiera Jonica	535	10,7%	12,3%	1,16%	0,11
Costiera Tirrenico Orientale	1.275	2,4%	29,3%	0,91%	0,02
Fascia Peloritana Versante Jonico	59	46,0%	1,4%	0,48%	0,15
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	166	-2,9%	3,8%	0,63%	-0,02
Hinterland Capoluogo	64	-22,0%	1,5%	0,77%	-0,22
Messina Capoluogo	1.829	-4,6%	42,0%	1,38%	-0,07
Messina	4.358	0,2%	100,0%	0,97%	0,00

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

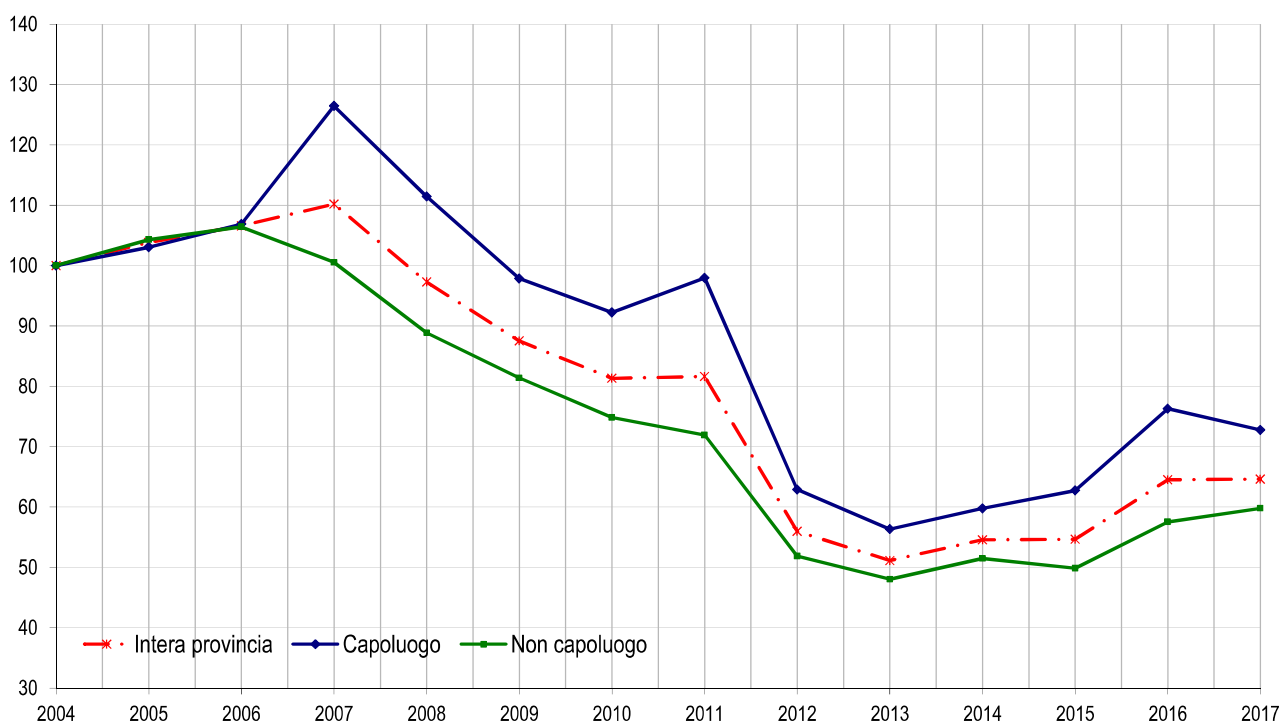


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Messina

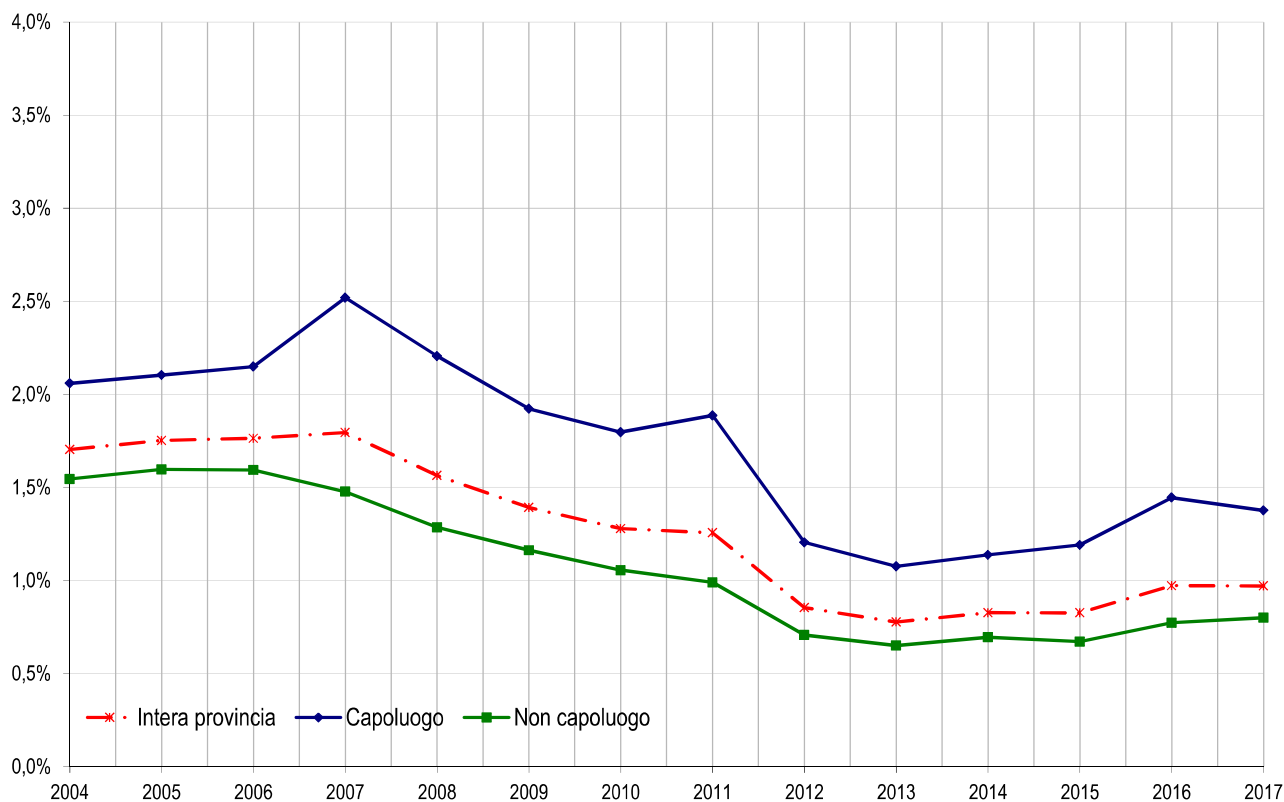
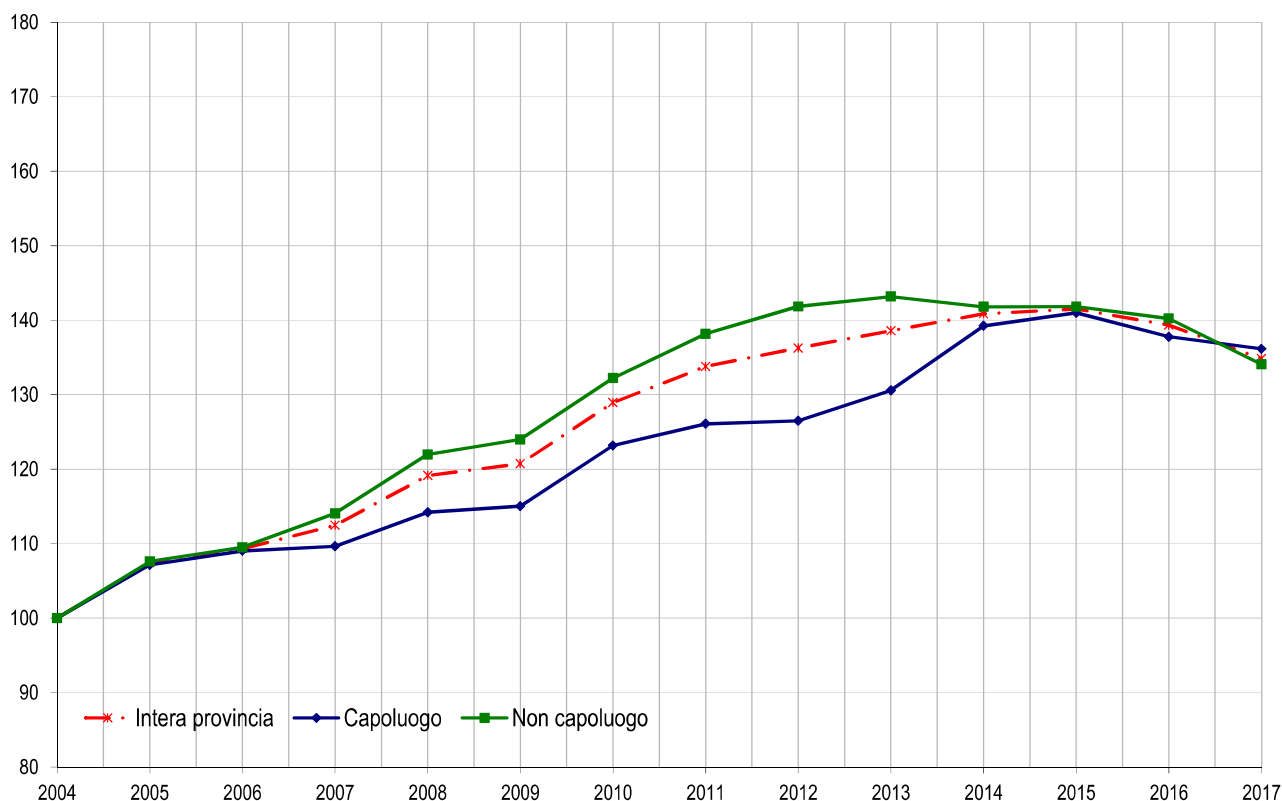


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Arcipelago Eoliano	1.823	-3,5%	147,21
Cintura Nebroidea	609	-8,9%	115,05
Costiera Jonica	1.397	-0,9%	147,81
Costiera Tirrenico Orientale	945	-5,1%	139,22
Fascia Peloritana Versante Jonico	635	-4,4%	108,26
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	728	-3,7%	107,36
Hinterland Capoluogo	974	0,0%	138,71
Messina Capoluogo	1.308	-1,2%	136,15
Messina	1.056	-3,2%	134,83

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



Il comune – Messina

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Messina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Piazza Cairoli Teatro Vitt. Emanuele Duomo Piazza del Popolo	151	28,3%	1,65%	1.950	-1,3%
B2	Museo V.Le Liberta` Collereale Zona Falcata Via Industriale	406	-1,7%	1,54%	1.717	-0,5%
C1	Policlinico Pistunina Tremestieri	340	-24,1%	1,94%	1.379	-2,9%
C2	Vill.Paradiso Vill.S.Agata Papardo Faro Superiore	90	-6,3%	1,59%	1.533	0,0%
C3	Annunziata Alta Via del Fante Tremonti Torrente Trapani Alto	192	11,1%	1,42%	1.333	0,0%
C4	Gravitelli Camaro Bordonaro Cataratti Santo	257	0,9%	1,33%	1.438	-1,4%
D1	Mili Marina Galati Santa Margherita Briga Marina	66	-9,5%	1,32%	1.271	-1,0%
D2	Cumia C.da S. Giovannello Baglio Larderìa Sup. Zafferìa Sup. Mili	82	30,3%	1,08%	1.179	-1,7%
D3	Torre Faro Ganzirri Timpazzi Torrente Papardo	109	-19,2%	1,30%	1.488	0,0%
D4	Faro Superiore Marotta o Casalotto Curcuraci Sperone	29	9,1%	1,02%	1.175	-3,4%
E1	Giampileri Sup. Briga Marina S.S. 114	19	253,2%	0,99%	1.092	-3,7%
E2	Altolia Mili S. Pietro/S. Marco Pezzolo	16	-36,2%	0,33%	900	0,0%
E3	Litorale Tirrenico:Rodia, S. Saba, Acqualadroni, Ortoliuzzo	46	-12,4%	0,81%	1.271	-1,0%
E4	Villaggio Gesso, Salice, Masse, Castanea	15	-54,9%	0,37%	942	0,0%
R1	Peloritani	7	582,0%	1,41%	875	-2,8%
R2	Campo Italia, Sitaloro, Policara Alta	6	200,0%	1,20%	1.000	0,0%
	Messina	1.829	-4,6%	1,38%	1.439	-1,1%

FOCUS provinciale - Ragusa

Nel 2017 il mercato residenziale della Provincia di Ragusa ha fatto registrare, rispetto al 2016, un incremento delle compravendite pari a +7,7% (Tabella 39); il numero delle transazioni realizzate è di 2.236 (NTN), ripartito per il 31,3% nel capoluogo di provincia (699 NTN) e per il restante 68,7% negli altri comuni della provincia (1.537 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 con la macroarea "*Val di Noto*" con il 37,1%, seguita dal "*Capoluogo*" con il 31,3% e dalla "*Piana di Vittoria*" con il 23,7%; seguono, con quote minori, le macroaree "*Santa Croce Camerina*" con circa il 4,3% e "*Comuni Montani*" con il 3,6%.

Il mercato residenziale è in netta ripresa in tutte le macroaree con variazioni percentuali in aumento, rispetto al 2016, che vanno dal +6,3% nella "*Val di Noto*" al +42,3% nei "*Comuni Montani*" (nel *Capoluogo* +8,3%); l'unica eccezione è costituita dalla macroarea di "*Santa Croce Camerina*", ove si registra una diminuzione del numero di transazioni normalizzate (-12,4%).

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 +40%, 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) e in risalita dal 2014 al 2017.

Il valore dell'indice IMI (Tabella 39) più alto si registra nella macroarea "*Ragusa capoluogo*" (1,38%), mentre si attesta intorno all'1,0% o al di sotto nelle macroaree "*Val di Noto*" (1,04%), "*Piana di Vittoria*" (0,94%), "*Santa Croce Camerina*" (0,92%), "*Comuni montani*" (0,80%).

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 nel 2016 e nel 2017. 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 e un aumento dell'intensità dal 2014 al 2017.

Come indicato nella Tabella 40, le quotazioni medie più alte si registrano nella macroarea "*Ragusa capoluogo*" (967 €/m²), quelle più basse nella macroarea "*Comuni Montani*" (590 €/m²) dove il numero delle transazioni (NTN) è poco rilevante, mentre nelle altre macroaree si registrano valori medi da 734 €/m² a 840 €/m².

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 triennio; per il capoluogo, dopo l'incremento nel 2014 e nel 2015, si nota un indice in lieve diminuzione nel 2016 e nel 2017.

L'analisi in dettaglio del comune di Ragusa (Tabella 41) evidenzia un aumento considerevole del numero delle transazioni nella zona E3 "Marina di Ragusa" (+52,3%), seguita dalla R1 "Zone agricole" (+46,6%), sostanzialmente stabili le transazioni nella zona C3 "Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico" (+0,5%). Da evidenziare il dato negativo della zona C5 "Ragusa Ibla" (-26,5%). Trend negativo anche per le zone C1 "Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico" (-12,7%), B1 "Centro Storico" (-8,8%). Sostanzialmente stabile anche la variazione di NTN della zona D3 "Aree Periferiche" (-1,0%) in cui, peraltro, si registra il maggior numero di NTN pari a 155.

La zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è quella turistico-balneare di "Marina di Ragusa", con un valore medio di 1.763 €/m² che comunque registra la contrazione maggiore del comune (-6,0%) rispetto alle quotazioni dell'anno precedente.

La provincia – Ragusa

Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa

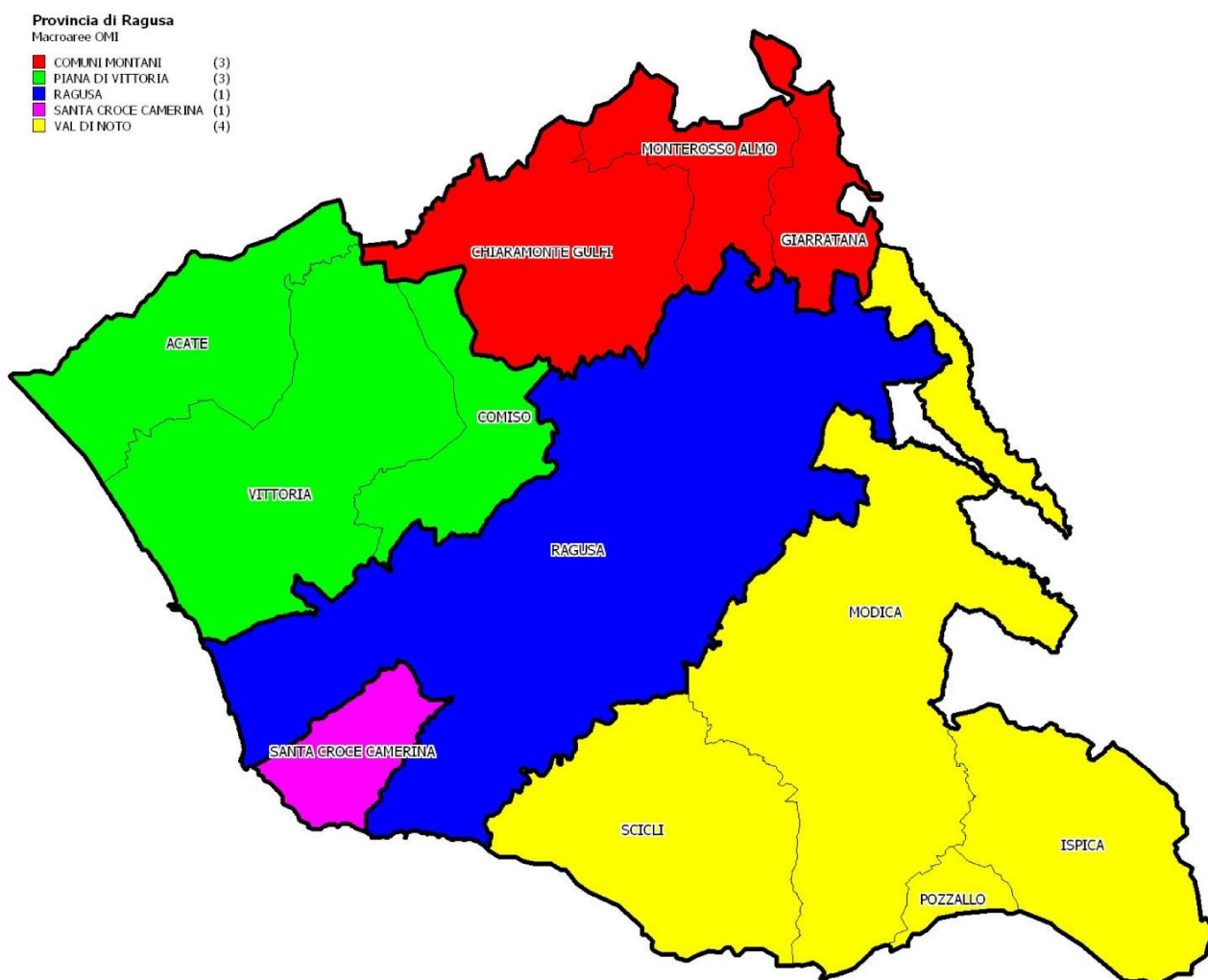


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Comuni Montani	81	42,3%	3,6%	0,80%	0,24
Piana di Vittoria	530	9,5%	23,7%	0,94%	0,08
Santa Croce Camerina	97	-12,4%	4,3%	0,92%	-0,14
Val di Noto	829	6,3%	37,1%	1,04%	0,06
Ragusa Capoluogo	699	8,3%	31,3%	1,38%	0,10
Provincia Ragusa	2.236	7,7%	100,0%	1,08%	0,07

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

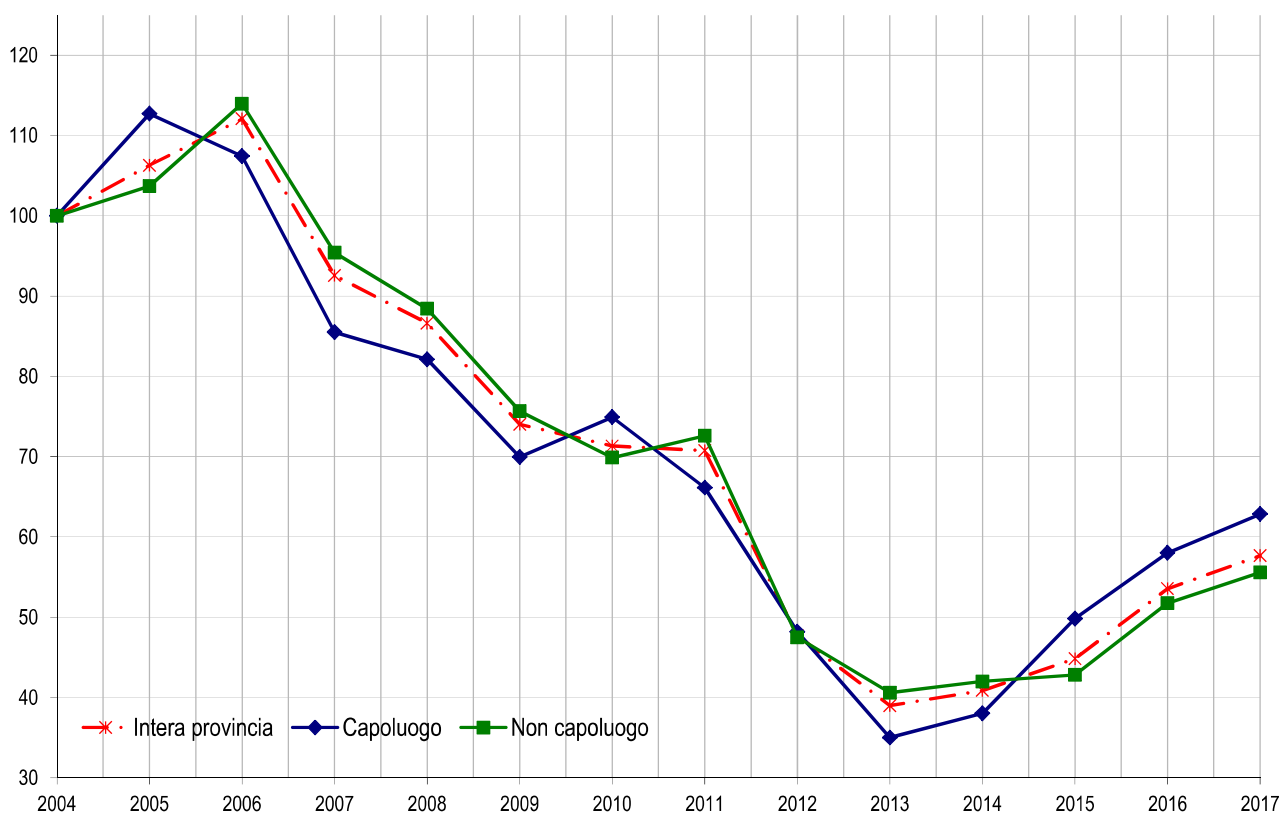


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Ragusa

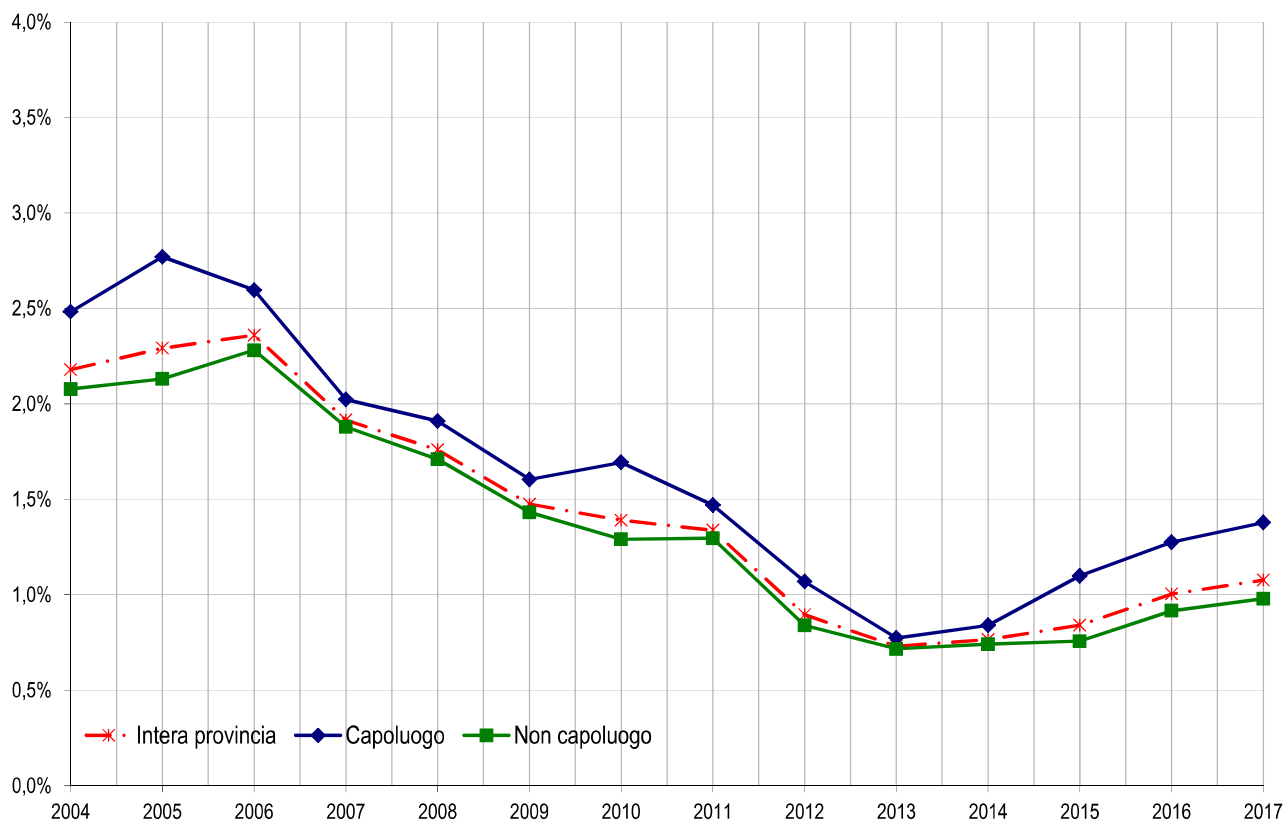
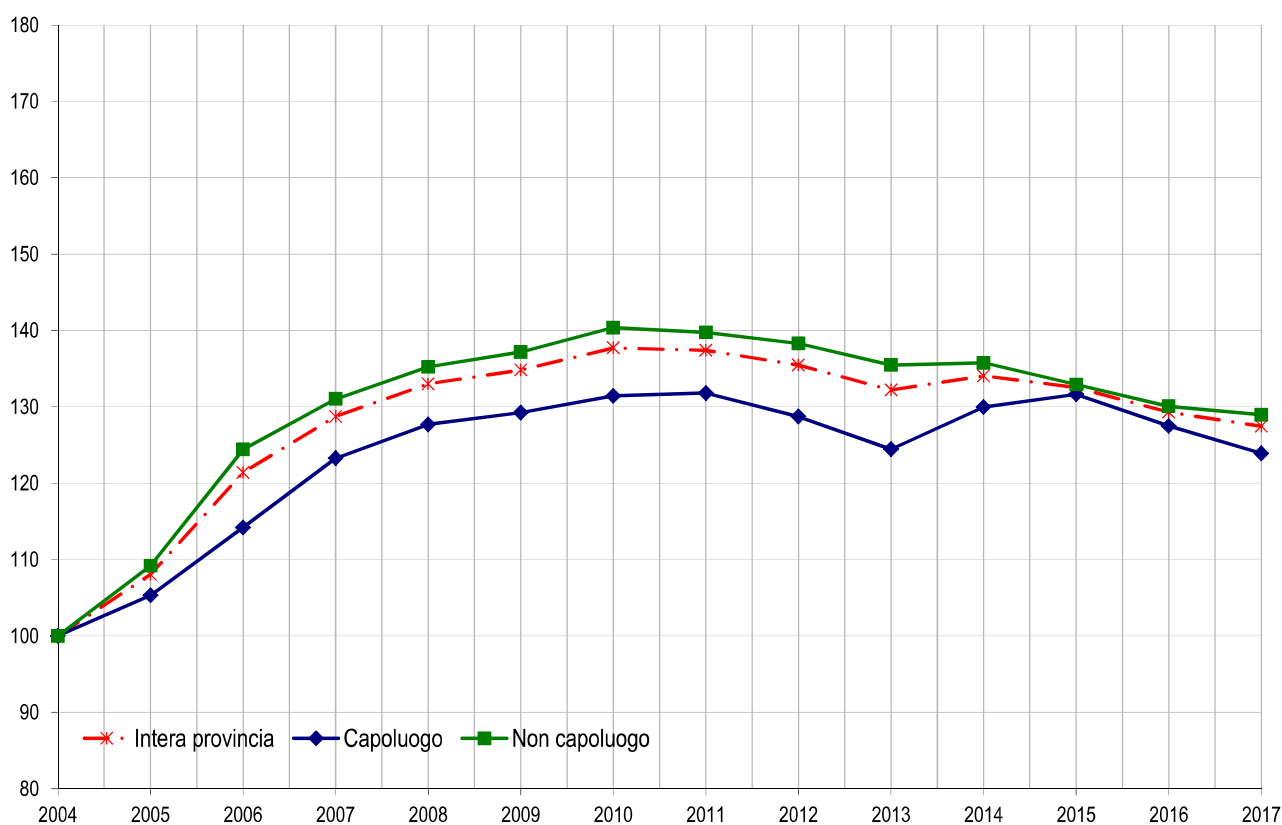


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Comuni Montani	590	-0,4%	102,7
Piana di Vittoria	734	-0,3%	122,0
Santa Croce Camerina	840	-1,1%	145,2
Val di Noto	820	-1,2%	134,9
Ragusa Capoluogo	967	-2,8%	123,9
Provincia Ragusa	823	-1,4%	127,5

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



Il comune – Ragusa

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico	90	-8,8%	1,16%	801	-2,3%
C1	Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico	55	-12,7%	1,04%	639	-0,6%
C3	Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico	115	0,5%	1,06%	843	-2,3%
C5	Ragusa Ibla	33	-26,5%	1,60%	830	-2,5%
D3	Aree Periferiche	155	-1,0%	1,55%	1.003	0,0%
D8	Zona Industriale	2	100,0%	2,53%	nd	nd
E3	Marina di Ragusa	139	52,3%	1,87%	1.763	-6,0%
R1	Zone Agricole	95	46,6%	1,33%	641	-0,9%
nd		15	-	-	-	-
	Ragusa	699	8,3%	1,38%	951	-2,7%

FOCUS provinciale - Siracusa

Il territorio della Provincia di Siracusa (ventuno comuni) ubicato nella zona orientale della Sicilia, è suddiviso in sette "Macroaree OMI" (Figura 40) denominate: *Piana di Catania*, *Polo Industriale*, *Val di Noto*, *Zona Collinare*, *Zona Montana*, *Zona Sud*, e *Siracusa Capoluogo*.

Il mercato immobiliare residenziale provinciale (Tabella 42), nell'anno di riferimento 2017, ha registrato 2.995 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a +6,9 % rispetto all'anno precedente. Tale variazione positiva si è registrata soprattutto per la macrozona "Val di Noto" (+ 17,5%), seguita dalle macroaree "Piana di Catania" (+11,8%), "Zona collinare" (+11,4%) e "Siracusa Capoluogo" (+7,3%); in controtendenza solo la macroarea "Polo industriale" (-4,9%).

In termini di quota NTN le macroaree di "Siracusa Capoluogo", "Polo Industriale" e "Val di Noto" rappresentano circa il 70% 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'1,25%, con una differenza pari a +0,08% rispetto all'anno precedente. L'IMI provinciale è significativamente trainato dal capoluogo in cui si è registrata una movimentazione pari all'1,94% dello stock comunale, con una differenza di +0,13 rispetto all'anno precedente.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 41) dell'intera provincia mostra una marcata discesa a partire dal 2008, leggermente attenuata tra il 2010 e il 2011, poi di nuovo repentinamente in calo tra il 2012 e 2013 e, finalmente, in ripresa dal 2014. L'evoluzione dell'indice per il capoluogo mostra una ripresa più importante nell'ultimo triennio rispetto al resto del territorio.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 42) dei comuni non capoluogo è stato in crescita tra il 2004 e il 2006, anno da cui è in continua decrescita sino al 2013, seguito da un rialzo dal 2014 ma con modesta crescita. Complessivamente l'andamento dell'intera provincia ricalca quello appena descritto con valori indice leggermente superiori. Più variabile l'andamento IMI del capoluogo che registra, dopo la crescita del 2005, un calo nel 2006, un ulteriore modesta crescita nel 2007 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.

Riguardo alle quotazioni (Tabella 43), per "Siracusa capoluogo" emerge il valore di 983 €/m², con una flessione percentuale, rispetto all'anno precedente, del -0,84%, mentre per l'intera provincia si rileva una quotazione media pari a 777 €/m², con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente pari a -0,59%. Dopo il capoluogo, le macroaree più apprezzate sono quelle del "Polo Industriale" con 775 €/m² e della "Val di Noto" con 774 €/m².

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 leggera flessione negli ultimi due anni rilevati.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Siracusa (Tabella 44), la zona che vanta la maggiore intensità di compravendite, rispetto al patrimonio edilizio esistente, è la B4 "Ortigia zona degradata" con l'indice IMI che si attesta a 5,68%. Anche la zona B1 "Centro Storico di Ortigia- Corso Matteotti- ecc." mostra un'attività di scambio immobiliare significativa con IMI pari a 4,94%; questa, peraltro, è la zona OMI dove si registra il maggior numero di NTN (154) e la quotazione maggiore pari a 1.256 €/m².

La provincia – Siracusa

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa

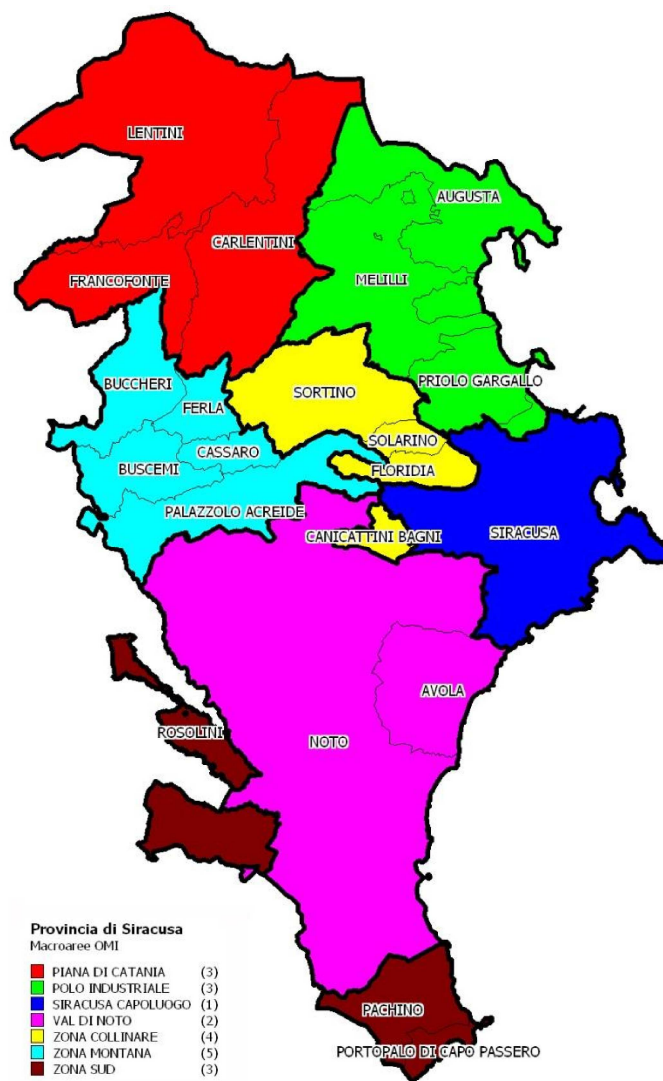


Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Piana Di Catania	331	11,8%	11,0%	0,95%	0,10
Polo Industriale	459	-4,9%	15,3%	1,18%	-0,07
Val Di Noto	446	17,5%	14,9%	1,23%	0,18
Zona Collinare	177	11,4%	5,9%	0,72%	0,07
Zona Montana	99	0,9%	3,3%	0,78%	0,01
Zona Sud	211	4,1%	7,0%	0,77%	0,03
Siracusa Capoluogo	1.272	7,3%	42,5%	1,94%	0,13
Siracusa	2.995	6,9%	100,0%	1,25%	0,08

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

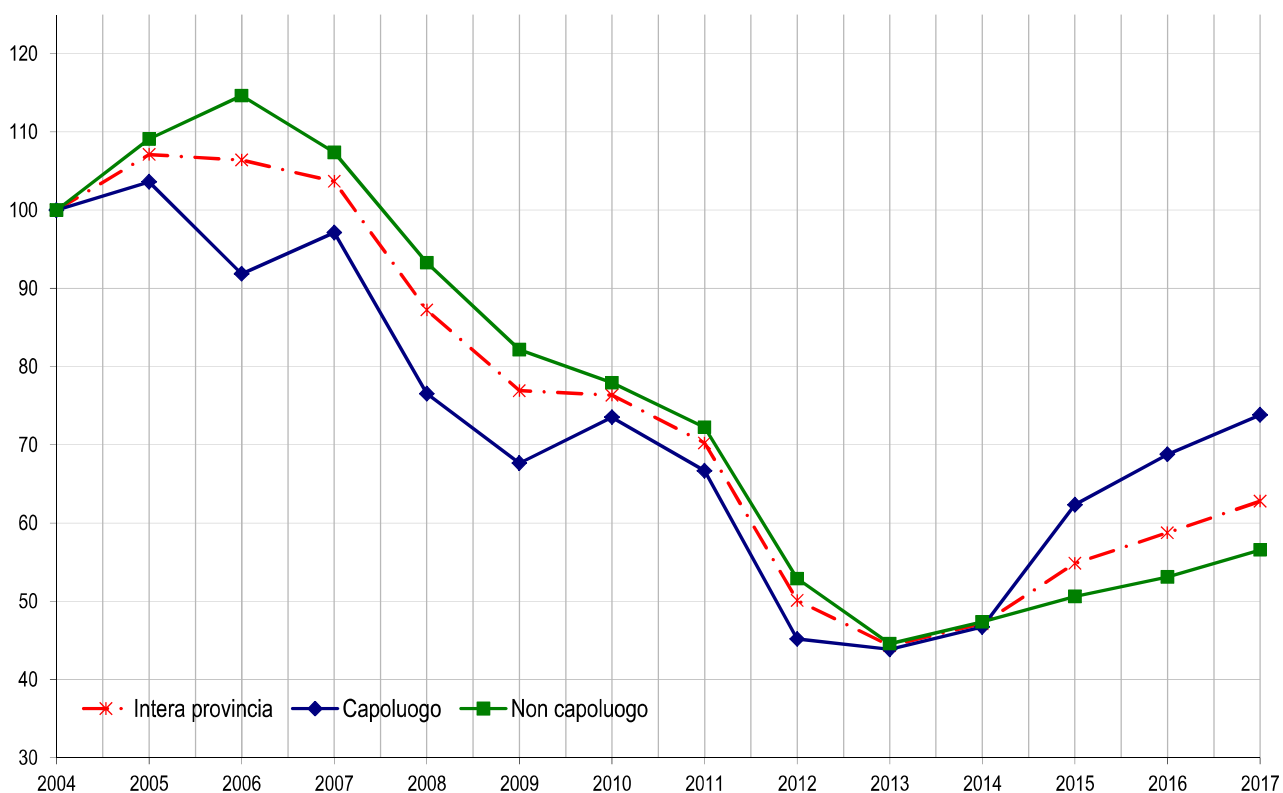


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Siracusa

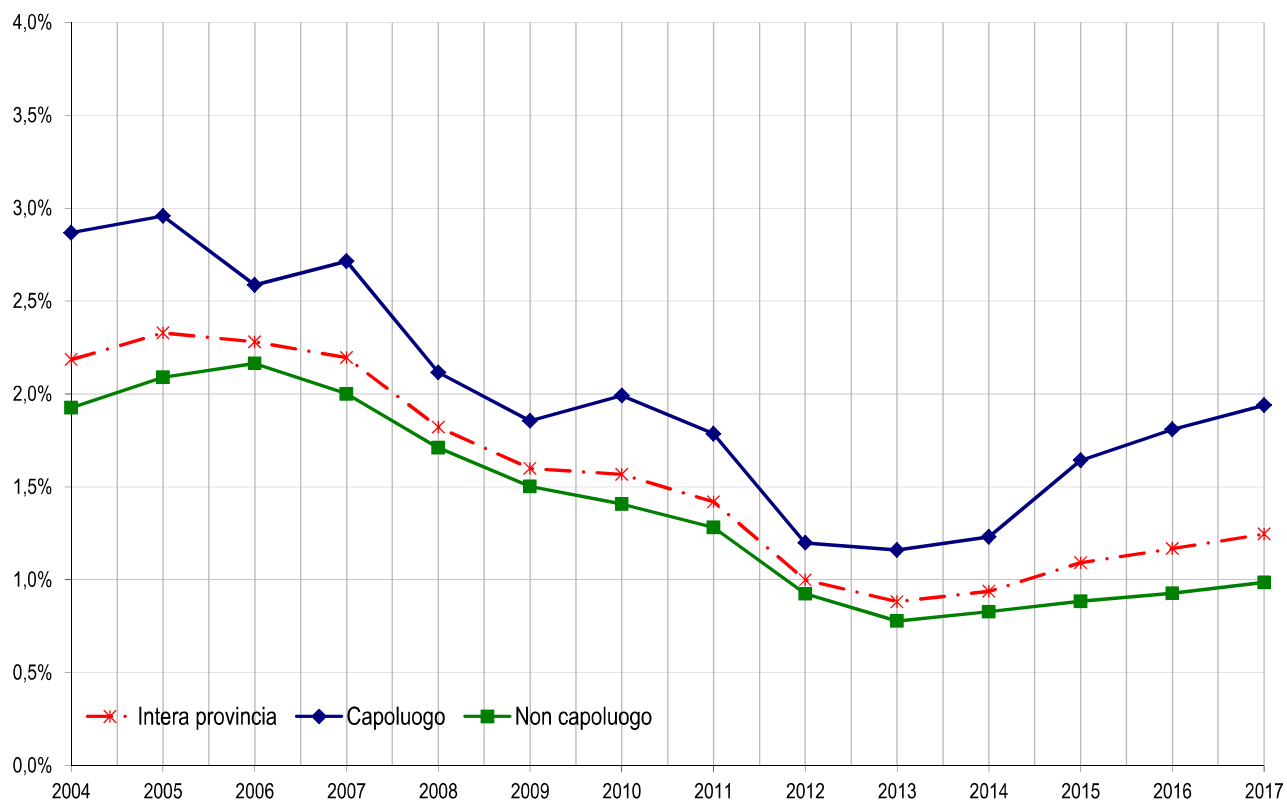
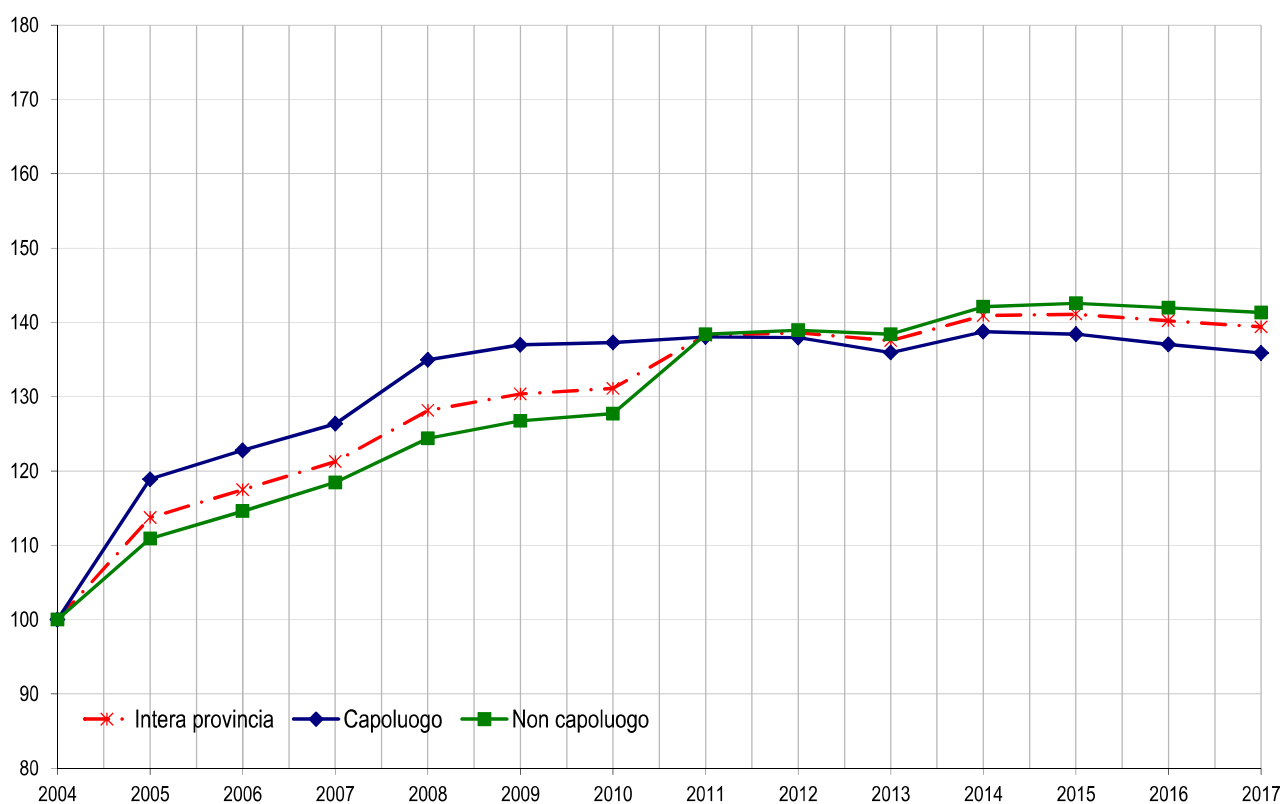


Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Piana Di Catania	662	-0,14%	133,8
Polo Industriale	775	-0,73%	141,5
Val Di Noto	774	-0,75%	145,8
Zona Collinare	643	-0,14%	135,9
Zona Montana	579	-0,35%	147,5
Zona Sud	650	-0,25%	147,1
Siracusa Capoluogo	983	-0,84%	135,9
Siracusa	777	-0,59%	139,4

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



Il comune – Siracusa

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media - Siracusa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico di Ortigia C.So Matteotti P.Za Archimede Via Roma Maestranza P.Za Duomo R. Settimo Riv.Ponente Riv. Levante Giudecca	154	0,9%	4,94%	1.256	-1,7%
B2	C.Gelone P.Za Adda P.Za Repubblica Vie Brenta P.Orsi Basento Adige Po Taro Tevere Colle Temenite Testaferrata Teocrito Cadorna	74	11,0%	1,88%	998	-8,3%
B3	C.so Umberto I Piazza Marconi Vie Malta Montedoro Reg. Margherita Crispi Arsenale Dionisio II Grande Iceta	67	27,9%	2,97%	993	1,9%
B4	Ortigia Zona Degradata Quartiere Graziella	114	-9,7%	5,68%	1.013	0,0%
C1	Borgata S. Lucia Vie Stadio Piave Isonzo Montegrappa Agrigento Ragusa P.Za S.Lucia	90	32,2%	3,11%	868	-3,6%
C2	S.Giovanni Vie Teocrito Von Platen L.Cadorna Santuario Forlanini Epipoli E.Rizzo Politi Laudien Latom. Casale Zona Archeologica	42	-7,5%	1,60%	1.182	0,1%
C3	Via Politi Grottasanta Bassa Agradina Zecchino Teracati Tica Damone Tisia Pitia Viale S. Panagia	65	-18,6%	1,31%	1.076	-3,2%
C4	Zona Degradata Nord Borgata Vie Torino Milano Ancona San Giuliano	11	30,0%	2,63%	nd	nd
D1	Vie Grotta Santa Tunisi Servi Di Maria Corso Sicilia Loc. Mazzarona Santa Panagia Tonnara	67	-11,4%	1,33%	1.013	-0,7%
D2	Bosco Minniti Viale Zecchino F.Juvara Diodoro Siculo P.Novelli A.Specchi Filliolej Monteleone S.Ferrero Preti Vanvitelli De Caprio	146	30,5%	1,51%	1.102	1,4%
D3	V.Le S.Greca Lentini V.Le Comuni S.Panagia P.Za Provincie Vie Belvedere Avola Noto Europa Villa Ortisi Butera S.Freud	142	-5,2%	1,57%	1.167	1,4%
D5	Vie Salibra Monti e Zona Ovest Pizzuta Villaggio Miano	44	24,6%	1,59%	958	-1,3%
D6	Loc. Pantanelli Vie Columba Elorina Ermocrate Zona Mercato Ortofrutt. Zona Saline C.Da Caderini	4	166,7%	2,11%	673	0,0%
E1	Cassibile	5	-12,2%	0,49%	701	-2,3%
E2	Belvedere	26	34,8%	1,19%	999	0,5%
E3	Loc. Tremilia	16	23,2%	2,39%	1.242	0,0%
E4	Loc. Tivoli Case Vacche	18	18,7%	3,05%	543	0,0%
E5	Loc. Targia Zona Industriale	0	nd	0,00%	nd	nd
E6	Fascia Costiera da Sacramento a Fontane Bianche	103	4,3%	1,38%	946	-1,3%
R1	Zone rurali	62	16,9%	1,55%	560	0,0%
nd		22	-	-	-	-
	Siracusa	1.272	7,3%	1,94%	1.010	-1,3%

FOCUS provinciale - Trapani

Il territorio della Provincia di Trapani, occupa la parte più occidentale della Sicilia, ed è costituito da ventiquattro comuni che sono raggruppati nelle seguenti sei "Macroree 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 2017, ha registrato 2.845 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a +11,5% rispetto all'anno precedente. Tale incremento è sostenuto dalle percentuali positive delle macrozone "Trapani capoluogo" con +6,3%, "Isole" con il +17,4% e "Val di Mazara" che riporta il migliore incremento pari al +23,5%. Anche per il resto della provincia si registrano variazioni positive, con l'eccezione della macroarea "Monte San Giuliano" che fa annotare un -2,2%.

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 0,99%, con una differenza di +0,10% rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,39%, con una differenza di +0,08% rispetto all'anno precedente.

Considerata la distribuzione delle transazioni normalizzate nel territorio provinciale, si rileva che il 19,7% del NTN si riferisce a immobili residenziali del capoluogo, ma va segnalato che più del 58% delle transazioni ha interessato le due macroree del "Golfo di Castellammare" e di "Val di Mazara", confermando e addirittura incrementando 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 sia 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 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 confermato anche nel 2017.

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 e infine una ripresa più marcata dal 2016. 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 821 €/m², con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -3,42%, mentre l'intera provincia restituisce una quotazione media pari a 927 €/m², con un lievissimo incremento percentuale rispetto all'anno precedente pari a +0,31%. La quotazione più alta si riscontra nella macroarea "Isole" che, segnando un incremento del +2,26% rispetto all'anno precedente, si attesta a 1.809 €/m². Anche la macroarea "Golfo di Castellammare", che comprende delle zone a vocazione turistica, raggiunge quotazioni più alte del capoluogo con 1.120 €/m².

La "Valle del Belice", che raggruppa i comuni oggetto della ricostruzione successiva al terremoto del 1968, conferma quotazioni basse sebbene leggermente in ripresa (512 €/m²).

La Figura 47 indica un progressivo aumento delle quotazioni nel periodo che va dal 2004 al 2015, salvo un periodo pressoché invariato nel biennio 2012-2013, e che proseguono con piccole oscillazioni fino all'ultimo anno rilevato; fa eccezione il capoluogo che conferma la leggera progressiva flessione dal 2016.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Trapani (Tabella 47), si evidenzia un consistente aumento di transazioni per la zona B4 "Direttrice Principale Est Ovest (da Via XXX Gennaio a C.so P.S. Mattarella)" (+34,8%) e per la zona E3 "Frazioni (Marausa Salina Grande Pietretagliate Guarrato Locogrande Rilievo Palma)" (+34,8%). La zona che vanta l'intensità di transazioni maggiore è la B1 "Centro storico" con l'indice IMI che si attesta a 2,28%. È questa, oltretutto, la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni (993 €/m²), sebbene in calo del -1,5% rispetto al 2016. La quotazione media più bassa si conferma quella della zona E6 "Frazione Fulgatore" pari a 565 €/m², ancora in ribasso rispetto all'anno precedente (-3,0%). Merita di essere citata la quotazione della zona D2 "Zona di espansione Nord", pari a 793 €/m², che è l'unica a presentare un aumento rispetto all'anno precedente.

La provincia – Trapani

Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani

Provincia di Trapani

Macroaree OMI

- GOLFO DI CASTELLAMMARE (3)
- ISOLE (2)
- MONTE SAN GIULIANO (5)
- TRAPANI (1)
- VAL DI MAZARA (5)
- VALLE DEL BELICE (8)



Tabella 45: 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
Golfo di Castellammare	632	6,9%	22,2%	1,19%	0,07
Isole	126	17,4%	4,4%	0,98%	0,14
Monte San Giuliano	322	-2,2%	11,3%	0,88%	-0,02
Val di Mazara	1.036	23,5%	36,4%	0,93%	0,17
Valle del Belice	169	6,6%	5,9%	0,50%	0,03
Trapani Capoluogo	561	6,3%	19,7%	1,39%	0,08
Trapani	2.845	11,5%	100,0%	0,99%	0,10

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

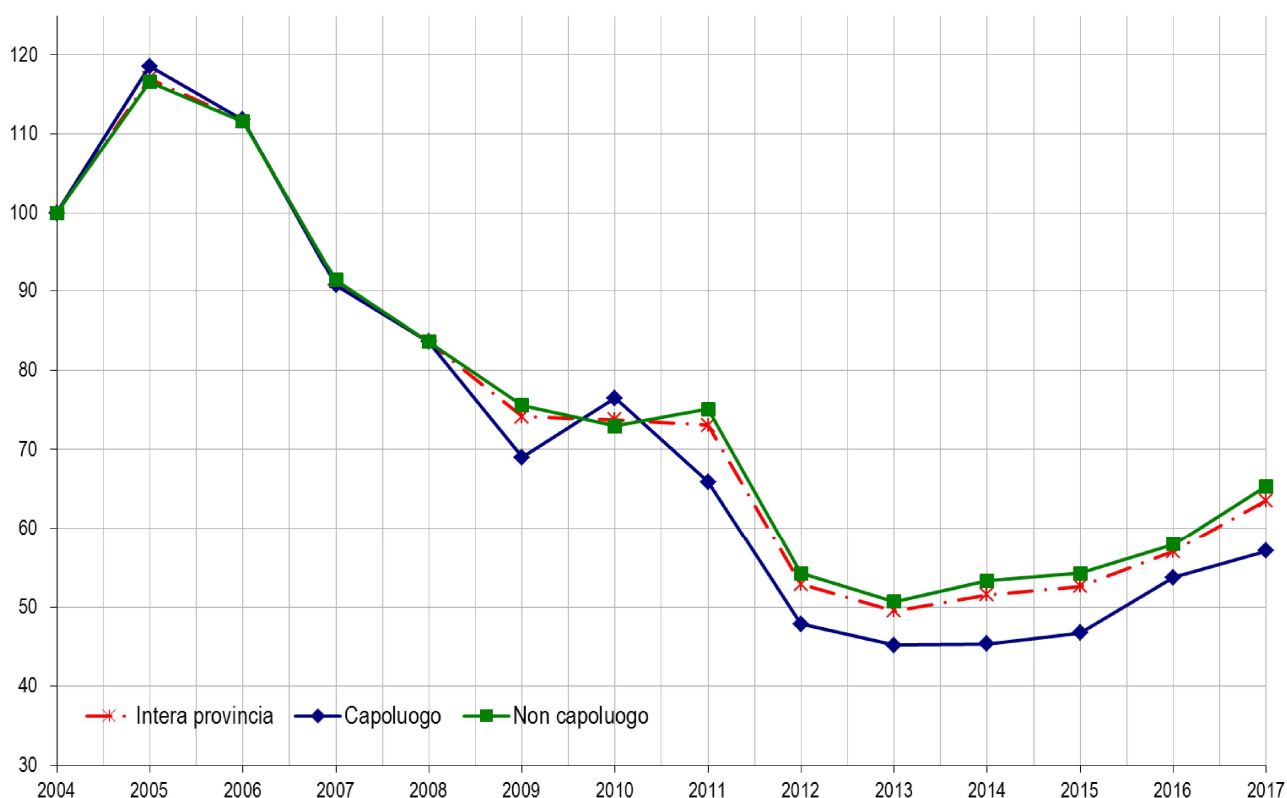


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Trapani

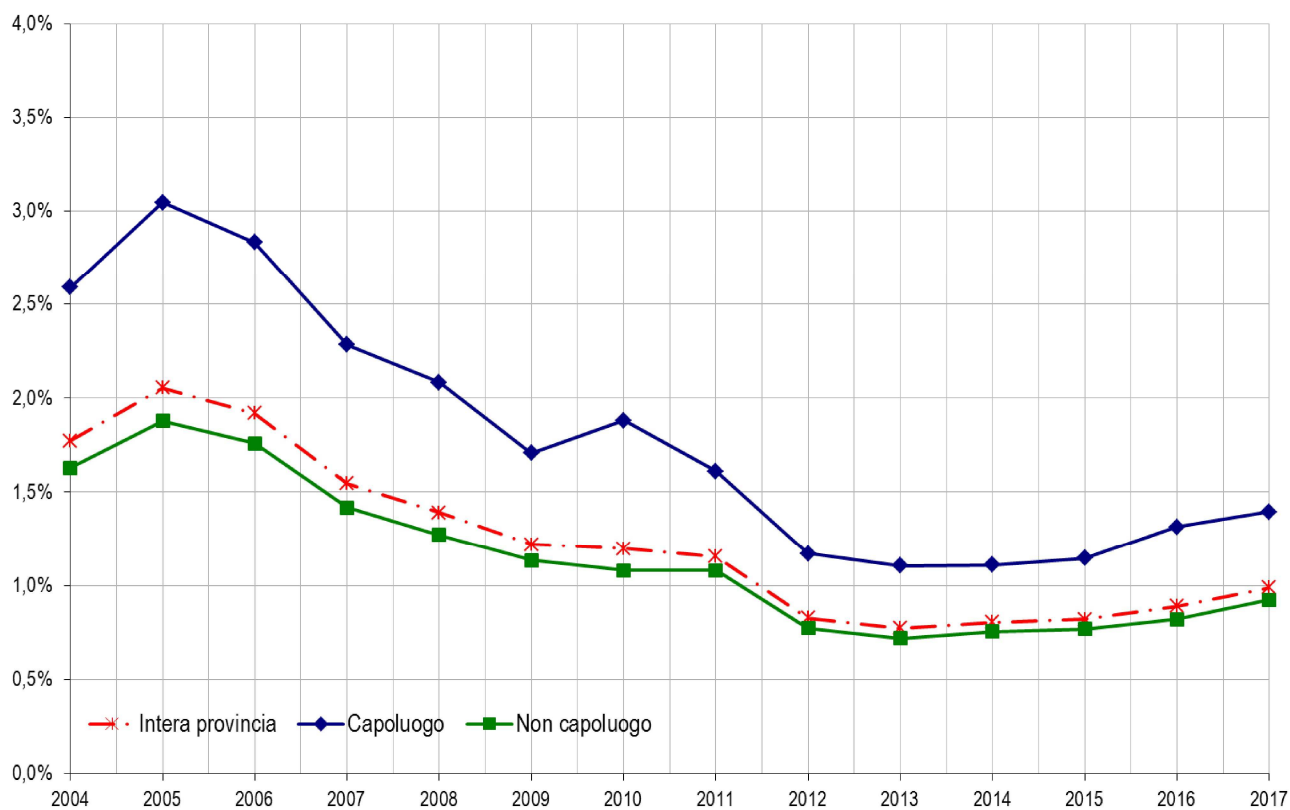
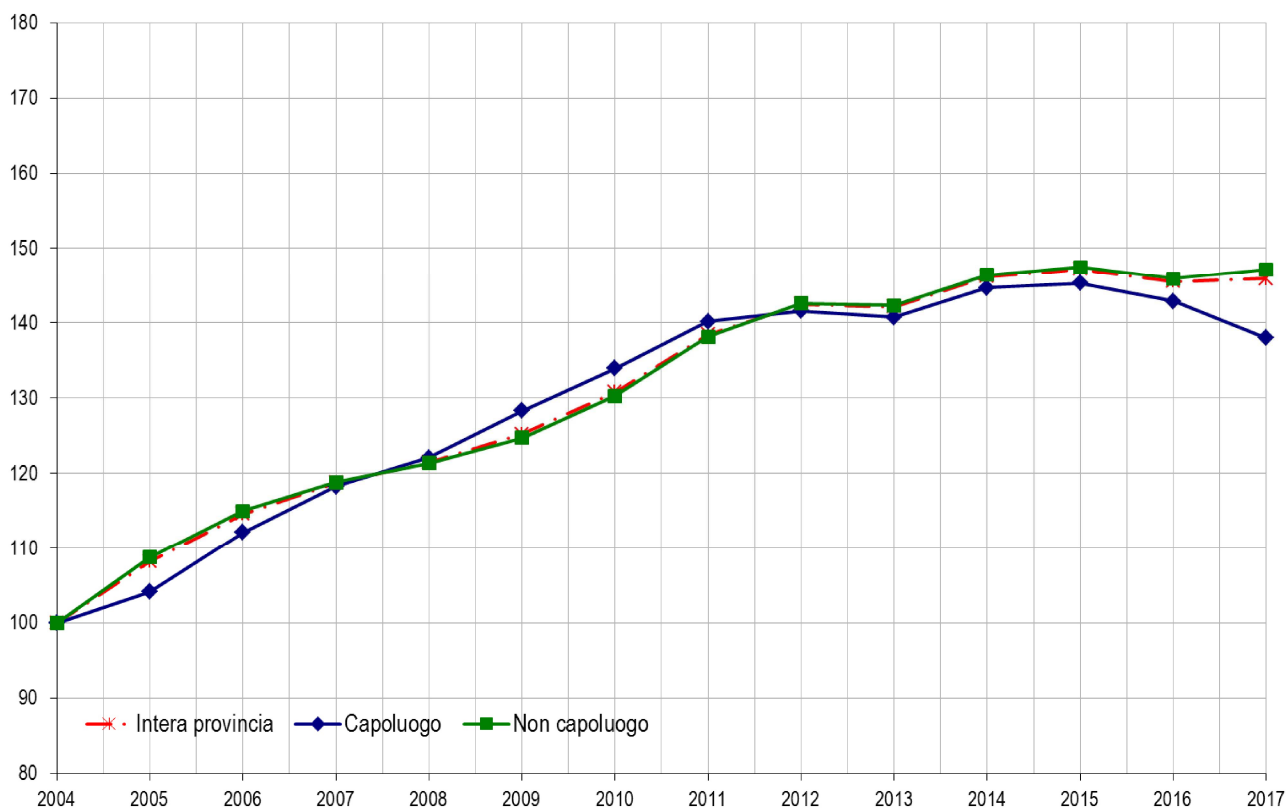


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Golfo di Castellammare	1.120	-0,12%	156,1
Isole	1.809	2,26%	171,1
Monte San Giuliano	962	-1,01%	159,2
Val di Mazara	885	1,74%	138,1
Valle del Belice	512	1,21%	126,6
Trapani Capoluogo	821	-3,42%	138,0
Trapani	927	0,31%	145,9

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



Il comune – Trapani

Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media - Trapani

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico da Via XXX Gennaio a Torre Ligny	155	-4,3%	2,28%	993	-1,5%
B4	Direttrice Principale Est Ovest (da Via XXX Gennaio a C.So P.S. Mattarella)	68	34,8%	1,78%	863	-5,7%
C1	Zona Anulare (Via Archi Piazza Martiri D'Ungheria Via Marsala Via Virgilio)	134	5,6%	1,46%	863	-6,0%
D1	Zona di Espansione Sud (Zona Industriale Via Marsala Dir. Xitta Via Salemi Loc. Fontanelle Villa Rosina)	90	0,6%	1,07%	881	-2,9%
D2	Zona di Espansione Nord (Lungomare D. Alighieri Via degli Archi Cimitero Via S.F. Di Paola)	40	-10,1%	1,08%	793	5,3%
E2	Frazione Xitta	6	41,6%	0,77%	837	-0,6%
E3	Frazioni (Marausa Salina Grande Pietretagliate Guarrato Locogrande Rilievo Palma)	44	34,8%	0,82%	783	-4,5%
E6	Frazione Fulgatore	2	-47,9%	0,31%	565	-3,0%
R1	Regione Agraria N. 4 Pianura di Trapani	9	-2,0%	0,83%	nd	nd
nd		13	-	-	-	-
	Trapani	561	6,28%	1,39%	844	-3,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	9
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	13
Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo	16
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Palermo	17
<i>Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Palermo.....</i>	<i>18</i>
<i>Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Palermo</i>	<i>19</i>
<i>Figura 12: Macroaree urbane di Palermo</i>	<i>20</i>
<i>Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Palermo.....</i>	<i>22</i>
<i>Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Palermo</i>	<i>23</i>
<i>Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Palermo.....</i>	<i>24</i>
Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento	32
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Agrigento	33
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Agrigento.....	33
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Agrigento.....	34
Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta	37
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caltanissetta	38
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caltanissetta	39
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo -Caltanissetta	40
Figura 24: Macroaree provinciali di Catania	43
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Catania	44
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Catania.....	45
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Catania.....	46
Figura 28: Macroaree provinciali di Enna	49
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Enna.....	50
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Enna.....	51
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Enna	52
Figura 32: Macroaree provinciali di Messina	55
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Messina.....	56
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Messina.....	56
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Messina	57
Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa	60
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Ragusa	61
<i>Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Ragusa.....</i>	<i>61</i>

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Ragusa	62
Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa	65
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Siracusa	66
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Siracusa	66
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Siracusa	67
Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani	70
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Trapani	71
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Trapani	71
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Trapani	72

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	10
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	10
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	11
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	11
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	12
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	17
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	19
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	21
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	21
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	25
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico-Danisinni	25
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Fascia Costiera Nord	26
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Fascia Costiera Sud, Oreto, Brancaccio	26
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	27
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello.....	27
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci.....	28
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Periferica e Suburbana Ovest	28
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Periferica e Suburbana Sud	29
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria.....	29
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Suburbana Nord.....	30
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media - Agrigento.....	35
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media - Caltanissetta	41
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Catania.....	47
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Enna.....	53
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Messina.....	58
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	60

Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	62
Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Ragusa	63
Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	65
Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	67
Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media - Siracusa	68
Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	70
Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	72
Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media - Trapani.....	73