



## 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. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA EDIFICIO

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **11/07/2016**  
COMMITTENTE  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **MASCALI**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/FONDACHELLO-CARRATA-SPIAGGIA-S.ANNA**  
TOPONIMO **VIA SPIAGGIA** CIVICI  
PROPRIETA'  
FOGLIO **46**  
PARTICELLA **201**  
CODICE OMI **D4**  
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI**  
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

#### DATI DISPONIBILI

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

**DATI CATASTALI - STATO DI FATTO**

SI/NO

DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA

CONFORMITA' STATO DI FATTO - ELABORATO PLANIMETRICO

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

**DATI CATASTALI**

FOGLIO **46**

PARTICELLE **201**

SUB

CATEGORIA

CLASSE

RENDITA CATASTALE

PIANO

CONSISTENZA

SUPERFICIE

**STATO DI FATTO - NOTE**

**FATTORI POSIZIONALI**

**SERVIZI PUBBLICI**

**V**

**L**

**A**

SCUOLE

300 m

**500 m**

OLTRE

BANCHE

300 m

500 m

**OLTRE**

OSPEDALI

300 m

500 m

**OLTRE**

VERDE PUBBLICO

300 m

500 m

**OLTRE**

**SERVIZI PUBBLICI**

VICINI

**LONTANI**

**ASSENTI**

**TRASPORTI PUBBLICI**

**V**

**L**

**A**

BUS

300 m

500 m

**OLTRE**

TRAM

300 m

500 m

OLTRE

METRO

300 m

500 m

**OLTRE**

**TRASPORTI PUBBLICI**

VICINI

LONTANI

**ASSENTI**

**SERVIZI COMMERCIALI**

**V**

**L**

**A**

ALIMENTARI

300 m

**500 m**

OLTRE

ABBIGLIAMENTO

300 m

500 m

**OLTRE**

FARMACIE

300 m

500 m

**OLTRE**

**SERVIZI COMMERCIALI**

VICINI

**LONTANI**

**ASSENTI**

**PROSPICIENZA**

**SI**

**NO**

**NR**

MONUMENTI/SPAZI CULTURALI

•

PARCHI E AREE PAESAGGISTICHE

•

DISCARICHE/IMPIANTI INQUINANTI

•

**PROSPICIENZA**

DI PREGIO

**NORMALE**

DEGRADATA

**DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI**

NORMALE

**SCARSA**

**LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO (POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI)**

RICERCATA

**NORMALE**

DEGRADATA

**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

**ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO**

**1985**

**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO****DESTINAZIONI**                      **N° UIU**

ABITAZIONI  
UFFICI  
NEGOZI  
CANTINE  
SOFFITTE  
POSTI AUTO COPERTI  
POSTI AUTO SCOPERTI  
BOX

N° UI TOTALI

**N° U.I.U. FABBRICATO**

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

ASCENSORI N°                      **0**  
SCALE N°                              **1**  
PIANI FUORI TERRA N°              **4**  
PIANI INTERRATI N°                **1**

<b>IMPIANTI EDIFICIO</b>	<b>A NORMA</b>	<b>OTTIMI</b>	<b>NORMALI</b>	<b>SCADENTI</b>	<b>NE</b>	<b>NR</b>
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	<b>NORMALE</b>	<b>CEMENTO ARMATO</b>	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	<b>NORMALE</b>	<b>CEMENTO ARMATO</b>	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR		DETTAGLI				
FRONTALINI BALCONI	<b>NORMALE</b>	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	<b>INTONACO CIVILE</b>	
PAVIMENTAZIONI	<b>NORMALE</b>	<b>CERAMICA</b>	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE	
RIVESTIMENTI	FACCIAE	<b>NORMALE</b>	MARMI	PIETRA NATURALE	<b>BUCCIA D'ARANCIA</b>	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	<b>NON ESISTENTI</b>	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/PIETRA/INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	<b>NON ESISTENTI</b>	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	<b>NON ESISTENTI</b>	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA	ALLUMINIO	PVC	

**PARTI COMUNI**

GUARDIOLA

ANDRONE

LOCALI TECNICI

GARAGE

**OTTIMI**

**NORMALI**

**SCADENTI**

**NE**

**NR**

•

•

•

•

**PARTI COMUNI**

PRESTIGIOSE

**NORMALI**

**SERVIZI**

PORTIERATO

VIGILANZA

**PERTINENZE COMUNI**

CORTILE/GIARDINO

IMPIANTI SPORTIVI

PARCHEGGI CONDOMINIALI

ALLOGGIO PORTIERE

**OTTIMI**

**NORMALI**

**SCADENTI**

**NE**

**NR**

•

•

•

•

**PERTINENZE COMUNI**

PRESTIGIOSE

**NORMALI**

SCARSE

**ANDRONE**

PRESTIGIOSO

**NORMALE**

**TIPOLOGIA ARCHITETTONICA**

SIGNORILE

**CIVILE**

ECONOMICA



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA UNITA' RESIDENZIALI

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **11/07/2016**  
COMMITTENTE  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **MASCALI**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/FONDACHELLO-CARRATA-SPIAGGIA-S.ANNA**  
TOPONIMO **VIA SPIAGGIA**  
CIVICO  
SCALA **G**  
PIANO **T**  
INTERNO **1**  
CODICE OMI **D4**  
PROPRIETA'  
FOGLIO **46**  
PARTICELLA **201**  
SUB  
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**  
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

FOGLIO **46**  
PARTICELLE **201**  
SUB  
CATEGORIA **A/3**  
CLASSE **4**  
RENDITA **€ 148,48**  
PIANO **T**

CONSISTENZA **2,5 VANI**

SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 52 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 50 m<sup>2</sup>**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

##### STATO DI FATTO - NOTE

PROT. N° DEL

## CARATTERISTICHE

### ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

2008

LIVELLO DI PIANO N°	T
ATTICO (SI - NO)	NO
LIVELLI INTERNI N°	1
ALTEZZA MEDIA (m)	2,70
INGRESSI N°	1
AFFACCI N°	2
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	A NORMA	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	•					
IMPIANTO ELETTRICO	•					
RISCALDAMENTO					•	
CONDIZIONAMENTO					•	
ALLARME/ANTINTRUSIONE					•	
TELEFONICO						•
GAS					•	
ASCENSORE INTERNO					•	
SERVOSCALA					•	
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE					•	
CITOFONO INTERNO						•
VIDEOCITOFONO INTERNO					•	

#### DOTAZIONE IMPIANTI U.I.U.

ELEVATA  
 NORMALE  
**CARENTE**

#### FINITURE U.I.U.

O/N/S/NE/NR

#### DETTAGLI

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

#### LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.

OTTIMO  
**NORMALE**  
 SCADENTE

CONSISTENZE (DPR 138/98)	COEFF. RAGG.	SUP. (m <sup>2</sup> )	SUP. RAGG. (m <sup>2</sup> )
SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	50	50
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m <sup>2</sup>	0,30	8,30	2,49
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m <sup>2</sup>			
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	<b>52,49 = 52</b>
BOX AUTO			
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA DI RILEVAZIONE DI BOX E ASSIMILATI

DATA 07/09/2016

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO

#### DATI GENERALI

##### DATI IDENTIFICATIVI

DENOMINAZIONE D4

COMUNE MASCALI (CT)

TIPOLOGIA BOX

FASCIA PERIFERICA

ZONA OMI FONDACHELLO-CARRATA-SPIAGGIA-S.ANNA

UBICAZIONE VIA SPIAGGIA

CIVICO

##### DATI CATASTO

FOGLIO 46

PARTICELLA 201

SUBALTERNO

CATEGORIA C/6

CONSISTENZA 17 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CATASTALE 17 m<sup>2</sup>

#### IL FABBRICATO

##### FATTORI POSIZIONALI

##### DOTAZIONE DI PARCHEGGI

NORMALE

SCARSA

##### TRASPORTI PUBBLICI

VICINI

LONTANI

ASSENTI

##### POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI

NORMALE

RICERCATA

DEGRADATA

L'UNITA' IMMOBILIARE  
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

LIVELLO PIANO S1

ALTEZZA INTERNA 2,60 m

FACILITA' DI ACCESSO

SUFFICIENTE

INSUFFICIENTE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

NORMALE

OTTIMO

SCADENTE

DOTAZIONE IMPIANTI

NORMALE

ELEVATA

CARENTE

FRUIBILITA'

COMPLETA

PARZIALE

SOTTO PILOTIS NO

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

SUPERFICIE 17 m<sup>2</sup>

ACCESSORI DIRETTI COEFF. RAGGUAGLIO SUPERFICIE

SUPERFICIE NETTA LORDA

DATI ECONOMICI

DATI ECONOMICI

VALORE DI MERCATO € 15.300

OFFERTA DI VENDITA

IMPORTO TOTALE €/m<sup>2</sup> 900

SOPRALLUOGO 11/07/2016



## 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. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA

FONTE	DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA	
			AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI OMI)	
	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA SPIAGGIA	
DATI IDENTIFICATIVI		N. CIVICO		
		FOGLIO		46
	CATASTALI	PARTICELLA		201
		SUBALTERNO		
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	SEMESTRE OMI		2
		ANNO		2015
	VALORE CENTRALE OMI RESIDENZIALE			1.050
	DENOMINAZIONE			D4
ZONA OMI	ABITAZIONI DI TIPO	VALORE OMI MIN €/m <sup>2</sup>		900
	ECONOMICO	VALORE OMI MAX €/m <sup>2</sup>		1.200
PREZZO RILEVATO	COSTO UNITARIO DA SCADENTE A NORMALE (€/m <sup>2</sup> )			
	COSTO UNITARIO DA NORMALE A OTTIMO (€/m <sup>2</sup> )			
CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (m <sup>2</sup> )				52
PREZZO UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	PREZZO MIN AMMISSIBILE			
	PREZZO MAX AMMISSIBILE			

### TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

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

	SUPERFICI COPERTE	50 m <sup>2</sup>	100%
	BALCONI E TERRAZZI	8,30 m <sup>2</sup>	30%
CONSISTENZA SUPERFICI (m <sup>2</sup> ) DPR 138/98	GIARDINI		
	CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI		
	CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI		
	SUPERFICI RAGGUAGLIATE		52,49 = 52 m <sup>2</sup>
	ASCENSORE	SI	NO
	SEMINTERRATO	0	0
	TERRA	3	3
	RIALZATO	5	5
LIVELLO DI PIANO	PRIMO	6	6
	SECONDO	7	5
	INTERMEDIO (n=n. piano)	8	7-n
	ULTIMO (n=n. piano)	9	8-n
	ATTICO (n=n. piano)	13	12-n
UNITA' IMMOBILIARE	N	0	
	NE - NO	1	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	E - O	2	
	SE - SO	3	1,10
	S	4	
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	0	
	NORMALE	1	1,00
	DI PREGIO	2	
STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	SCADENTE	0	
	NORMALE	1	1,00
	OTTIMO	2	
CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO (FINO A 45 m <sup>2</sup> )		
	MEDIO PICCOLO (DA 45 m <sup>2</sup> A 70 m <sup>2</sup> )		0,95
	MEDIO (DA 70 m <sup>2</sup> A 120 m <sup>2</sup> )		
	MEDIO GRANDE (DA 120 m <sup>2</sup> A 150 m <sup>2</sup> )		
	GRANDE (OLTRE 150 m <sup>2</sup> )		

DATA 07/09/2016

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### TABELLA DI VALUTAZIONE

#### VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2015

SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE MASCALI

FASCIA/ZONA PERIFERICA/FONDACHELLO-CARRATA-SPIAGGIA-S.ANNA

CODICE ZONA D4

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	900	1050	1200	L

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

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

CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	1	2	3
	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	

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

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

**PREZZO CORRETTO** (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 1.050 (VM CENTRALE) x 0,85 (LIVELLO DI PIANO) x 1,10 (ORIENTAMENTO PREVALENTE) x 0,95 (CLASSE DI SUPERFICIE)

= € 932,66

**SUPERFICIE COMMERCIALE** (SUPERFICIE CATASTALE)      52 m<sup>2</sup>

**VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO)

52 m<sup>2</sup> x € 932,66 = € 48.498,32

**DATA**      07/09/2016

**RILEVATORE**    SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 18 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 095381472 - 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### TABELLA DI VALUTAZIONE

#### VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2015

SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE MASCALI

FASCIA/ZONA PERIFERICA/FONDACHELLO-CARRATA-SPIAGGIA-S.ANNA

CODICE ZONA D4

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
BOX	NORMALE	750	900	1050	L

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

TABELLA 1 (CONVERSIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA OMI IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE)

1	2	3
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI DA:	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI A:	COEFFICIENTE CORRETTIVO
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 900 (VM CENTRALE)

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE)

17 m<sup>2</sup>

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO)

17 m<sup>2</sup> x € 900 = € 15.300

DATA 07/09/2016

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MASCALI ( Codice: F004) Provincia di CATANIA
<b>Soggetto individuato</b>	

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASCALI(Codice F004) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		46	201					A/3	4	2,5 vani	Totale: 52 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 50 m <sup>2</sup>	Euro 148,48 L. 287.500	VIA SPIAGGIA piano: T interno: 1 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	
2		46	201					C/6	4	17 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,14	VIA SPIAGGIA piano: S1 interno: 84; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	

**Totale: vani 2,5 m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 190,62**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

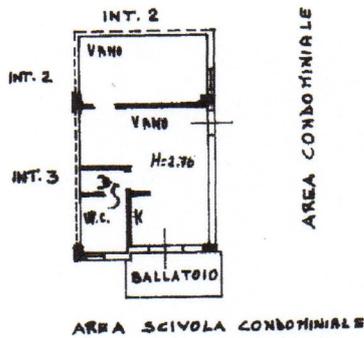
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Lire  
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASCALI Via SPIAGGIA  
Ditta D.A.S. DERIVATI-AGRUMARI-SICILIANI S.p.A. VIA ROSOLINO PILO 34 GIARRE  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

**PALAZ. G TIRNO-TERRA  
INT. 1**



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28-11-1985  
PROT. N°

FOGLIO 46  
PART. ~~100~~ - SUB.  
201



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2016 - Comune di MASCALI (F004) - < Foglio: 46 - Particella: 201 - Subalterno: VIA SPIAGGIA piano: 1 interno: 1 scala: G;

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Plan metrico dell'immobile situato nel Comune di MASCALI Via SPIAGGIA  
Data D.A.S. DERIVATI AGRUMARI SICILIANI S.P.A. VIA ROSOLINO PILO 34 - GIORRE  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

PIANO GARAGE

GARAGE 84

TERRAPIENO

H = 2.60

POSTO MACCHINA 14



GARAGE 19

CORSIA GARAGE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

464  
PR. T. 5

FOGLIO 46  
PART. 100 - SUB

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2016 - Comune di MASCALI (F004) - < Foglio: 46 - Particella: 201 - Subalterno: VIA SPIAGGIA piano: S1 interno: 84;

Data presentazione: 28/11/1985

Ricerca per toponimo
Mascalì (CT) Via Spiaggia 84
<input type="button" value="Vai"/> <input type="button" value="Cancella"/>

Ricerca Zone Omi
Comune: <input type="text"/> CodZona: <input type="text"/>
<input type="button" value="Vai"/> <input type="button" value="Cancella"/>

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.21229 N: 37.76420



**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA

**Codice zona:** D4

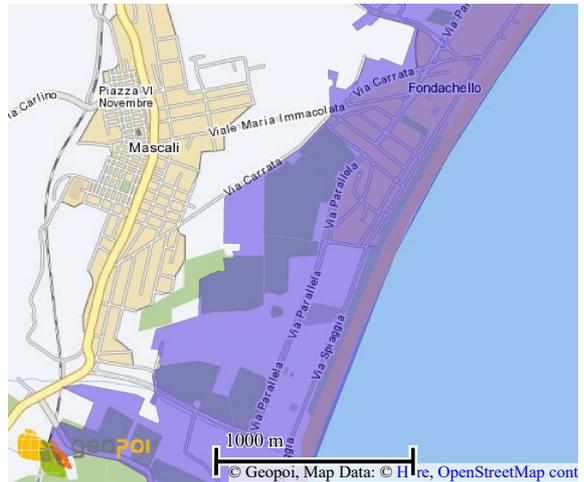
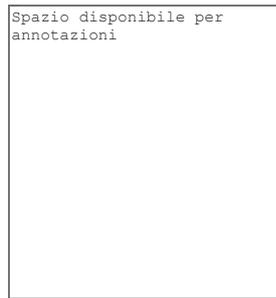
**Microzona:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1200	L	3,1	4	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	750	1050	L	3,1	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4,2	6,1	L

[Stampa](#)



[Legenda](#)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3,1	4	L
*Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
*Box	NORMALE	750	1050	L	3	4,2	L

Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,2	6,1	L
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

---



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**

---

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3,1	4	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,1	4,4	L

Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,2	6,1	L
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	3,6	5	L
Autorimesse	NORMALE	680	940	L	2,8	3,9	L
Box	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,7	L

Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	4,4	6,4	L
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Suburbana/FASCIA LITORANEA -S. ANNA -FONDACHELLO-AUZANETTO: SPIAGGIA- VALLONAZZO - CARRATA - IMMACOLATA

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	3,6	5	L
Autorimesse	NORMALE	680	940	L	2,8	3,9	L
Box	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,7	L

Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	4,4	6,4	L
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** MASCALI

**Fascia/zona:** Suburbana/FASCIA LITORANEA -S. ANNA -FONDACHELLO-AUZANETTO: SPIAGGIA- VALLONAZZO - CARRATA - IMMACOLATA

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5,1	L
Autorimesse	NORMALE	680	940	L	2,8	3,9	L
Box	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,7	L

Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	4,4	6,5	L
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

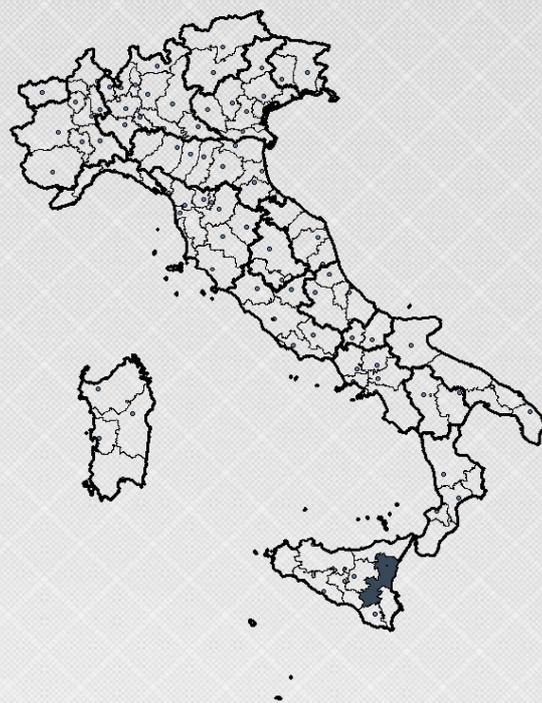


**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul  
servizio ricevuto  
premendo su uno  
dei simboli  
colorati**



# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

**Settore residenziale**

## CATANIA

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale Catania

**Fausto Gueli** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015  
Provincia di **CATANIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale Catania**  
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*



## Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	7
4	Mercato del comune di CATANIA .....	18
5	Note metodologiche .....	24

## 1 Introduzione

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

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

## 2 Mercato regionale

L'analisi del mercato residenziale della Regione Sicilia, relativa al II semestre 2015, evidenzia una leggera ripresa delle transazioni che, rispetto al dato precedente, subiscono un incremento superiore al 6,0%.

Ad eccezione della provincia di Messina, per la quale il numero di transazioni diminuisce del 2,7%, il tasso tendenziale annuo (II sem 2015 sul II sem 2014) risulta positivo per tutte le province siciliane; in particolare si registra un lieve aumento delle compravendite per le Province di Caltanissetta, Catania, Enna e Trapani, non superiore al 7%, ed un forte incremento, superiore al 10%, per le province di Agrigento, Palermo, Ragusa e Siracusa (Tabella 1).

Nel II semestre 2015, il volume di scambio complessivo della Regione Sicilia, pari a 15.535 NTN, è assorbito per il 45% dalle Province di Palermo e Catania, per il 30% dalle Province di Messina, Agrigento e Siracusa e per il 25% dalle altre province tra cui Enna che assorbe solo il 3 % (Figura 1).

Le province con maggior numero di transazioni sono Palermo (3.984 NTN), Catania (3.237 NTN) e Messina (1.944 NTN), mentre per tutte le altre le quote di mercato non superano 1.500 NTN.

I capoluoghi di provincia più significativi, per dimensione del mercato residenziale, si confermano Palermo, Catania e Messina che assieme assorbono il 70% del mercato residenziale di tutti i capoluoghi della Sicilia.

Il valore di riferimento regionale, nel II semestre 2015, si stabilizza intorno a una quotazione media, per unità di superficie commerciale, pari a 912 €/mq, di poco inferiore all'ultima rilevazione del I semestre 2015 (-0,9%).

Analizzando le singole province, come indicato nella Tabella 2, i valori di riferimento più elevati si hanno per le Province di Messina, Palermo e Catania rispettivamente pari a 1.106 €/mq, 988 €/mq e 988 €/mq, mentre per le altre province i valori risultano più contenuti ed inferiori a 900 €/mq.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
AGRIGENTO	1.406	11,7%	9,1%	185	-1,3%	3,3%	1.220	13,9%	12,3%
CALTANISSETTA	926	6,4%	6,0%	227	19,6%	4,1%	699	2,8%	7,0%
<b>CATANIA</b>	<b>3.237</b>	<b>2,0%</b>	<b>20,8%</b>	<b>1.090</b>	<b>14,5%</b>	<b>19,5%</b>	<b>2.147</b>	<b>-3,4%</b>	<b>21,6%</b>
ENNA	465	1,6%	3,0%	79	-2,8%	1,4%	386	2,6%	3,9%
MESSINA	1.944	-2,7%	12,5%	799	5,3%	14,3%	1.146	-7,6%	11,5%
<b>PALERMO</b>	<b>3.984</b>	<b>11,9%</b>	<b>25,6%</b>	<b>2.175</b>	<b>12,2%</b>	<b>38,9%</b>	<b>1.809</b>	<b>11,7%</b>	<b>18,2%</b>
RAGUSA	960	15,7%	6,2%	266	27,6%	4,8%	694	11,7%	7,0%
SIRACUSA	1.365	12,8%	8,8%	515	15,4%	9,2%	850	11,3%	8,5%
TRAPANI	1.248	1,6%	8,0%	251	16,6%	4,5%	996	-1,5%	10,0%
<b>SICILIA</b>	<b>15.535</b>	<b>6,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.587</b>	<b>12,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.948</b>	<b>3,6%</b>	<b>100,0%</b>



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

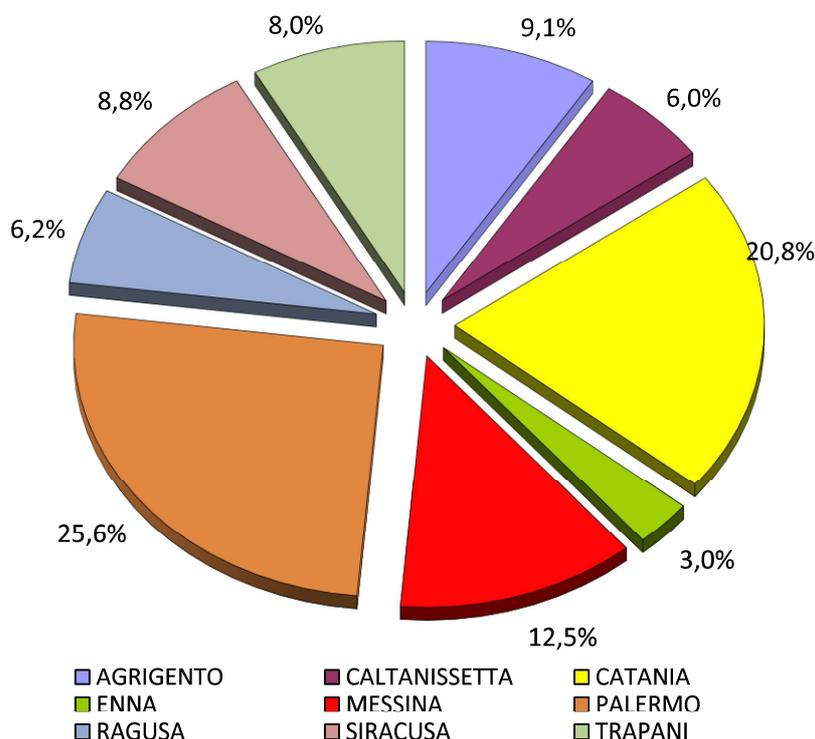
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015(base = I sem 2004)
AGRIGENTO	675	-2,2%	100,4	1.014	-3,0%	110,1	627	-2,0%	98,5
CALTANISSETTA	610	0,6%	118,7	663	0,9%	117,3	596	0,6%	119,2
<b>CATANIA</b>	<b>988</b>	<b>-0,4%</b>	<b>127,3</b>	<b>1.304</b>	<b>-0,4%</b>	<b>128,7</b>	<b>866</b>	<b>-0,4%</b>	<b>126,5</b>
ENNA	828	0,2%	130,0	1.388	0,2%	131,7	735	0,2%	129,5
MESSINA	1.106	-0,4%	141,9	1.342	-1,9%	139,5	1.006	0,4%	143,3
<b>PALERMO</b>	<b>988</b>	<b>-1,9%</b>	<b>120,3</b>	<b>1.286</b>	<b>-2,7%</b>	<b>130,4</b>	<b>747</b>	<b>-0,6%</b>	<b>108,7</b>
RAGUSA	842	-1,5%	134,6	999	-0,9%	137,4	792	-1,8%	133,5
SIRACUSA	786	0,0%	143,4	996	-0,6%	141,9	707	0,3%	144,2
TRAPANI	926	-0,6%	151,0	859	-1,1%	151,7	937	-0,5%	150,9
<b>SICILIA</b>	<b>912</b>	<b>-0,9%</b>	<b>128,0</b>	<b>1.202</b>	<b>-1,7%</b>	<b>131,8</b>	<b>801</b>	<b>-0,5%</b>	<b>125,9</b>

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
AGRIGENTO	2.591	4,8%	0,78%	355	-11,1%	0,87%	2.235	7,9%	0,77%
CALTANISSETTA	1.635	-1,4%	0,87%	395	-3,9%	1,01%	1.240	-0,6%	0,83%
<b>CATANIA</b>	<b>6.238</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,03%</b>	<b>2.078</b>	<b>8,4%</b>	<b>1,23%</b>	<b>4.160</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,95%</b>
ENNA	852	-2,4%	0,67%	162	-0,2%	0,90%	690	-2,9%	0,64%
MESSINA	3.819	-0,5%	0,86%	1.587	5,0%	1,20%	2.233	-4,1%	0,71%
<b>PALERMO</b>	<b>7.893</b>	<b>9,3%</b>	<b>1,09%</b>	<b>4.392</b>	<b>13,0%</b>	<b>1,36%</b>	<b>3.502</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,88%</b>
RAGUSA	1.848	7,3%	0,89%	560	26,4%	1,11%	1.288	0,7%	0,82%
SIRACUSA	2.731	17,2%	1,14%	1.091	32,3%	1,67%	1.641	8,9%	0,94%
TRAPANI	2.467	1,2%	0,86%	460	2,9%	1,15%	2.008	0,8%	0,81%
<b>SICILIA</b>	<b>30.076</b>	<b>4,8%</b>	<b>0,95%</b>	<b>11.080</b>	<b>10,8%</b>	<b>1,26%</b>	<b>18.995</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,83%</b>



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



In riferimento all'intensità del mercato immobiliare relativo al 2015, per i capoluoghi, la città più attiva è Siracusa con un indice pari a 1,67% mentre per i comuni non capoluogo si registrano valori inferiori all'1% (Figura 2 e Figura 3).

L'andamento storico dell'indice IMI nel periodo 2004-2015 segue un trend negativo fino al 2012 seguito da una fase stazionaria fino al 2015 con valori per i comuni capoluogo e non capoluogo rispettivamente dell'1,26% e dello 0,83% (Figura 5).

L'analisi storica dell'indice NTN semestrale della Regione Sicilia, nel periodo I sem 04 – II sem 15, evidenzia un trend negativo a partire dal I semestre 2006, mentre dal I semestre 2012 l'indice risulta stabilizzato e in leggera ripresa.

Nello stesso periodo l'andamento dell'indice NTN dei capoluoghi di provincia e dei comuni non capoluogo, nel complesso, segue lo stesso andamento registrato per la Regione Sicilia, ma con differenti valori dell'indice NTN, più alti per i comuni non capoluogo e più bassi per le città capoluogo (Figura 4).

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

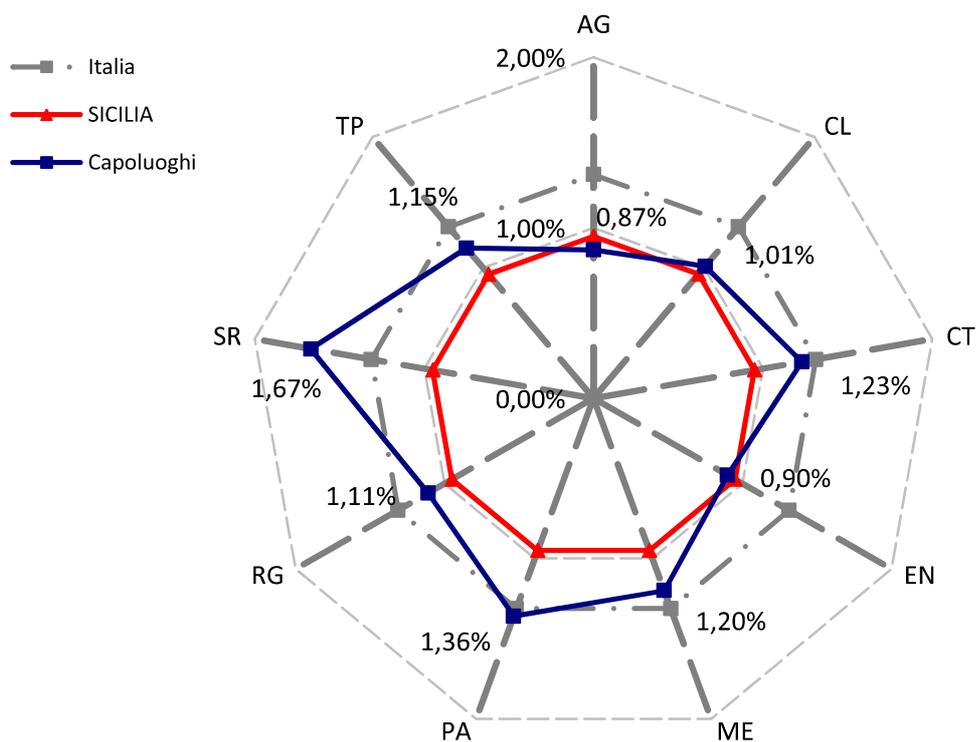


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

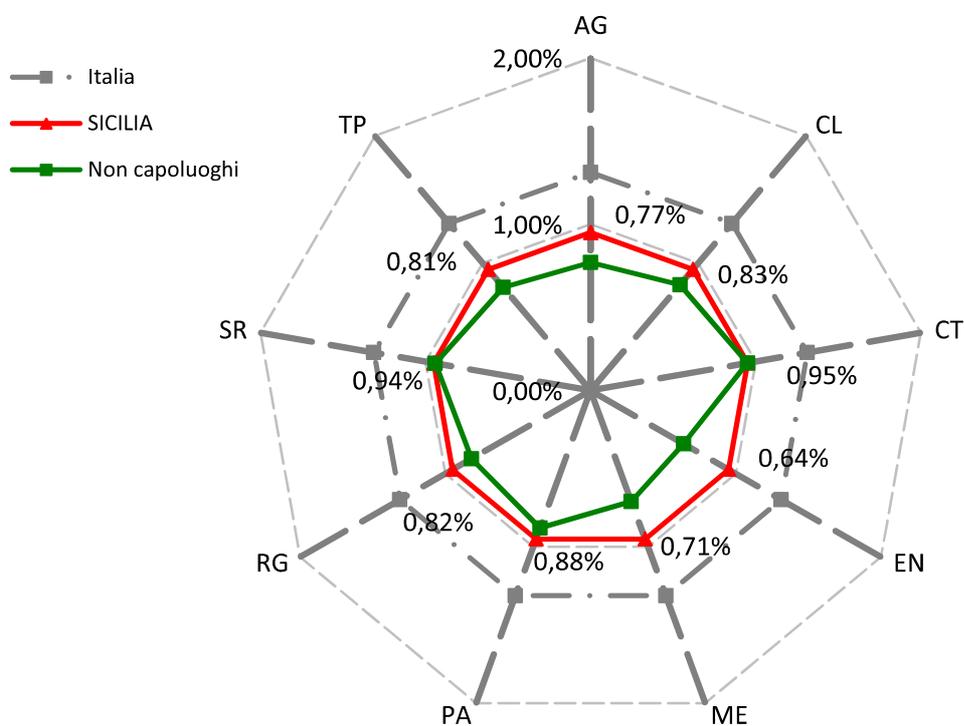


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

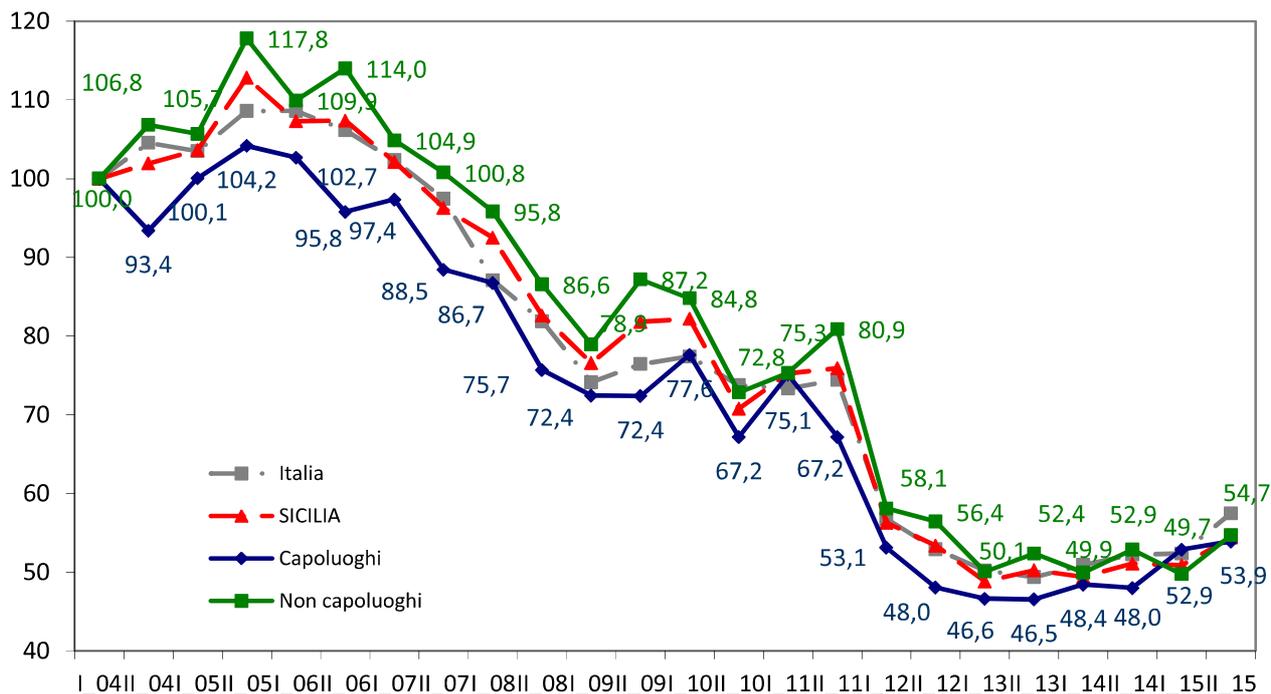
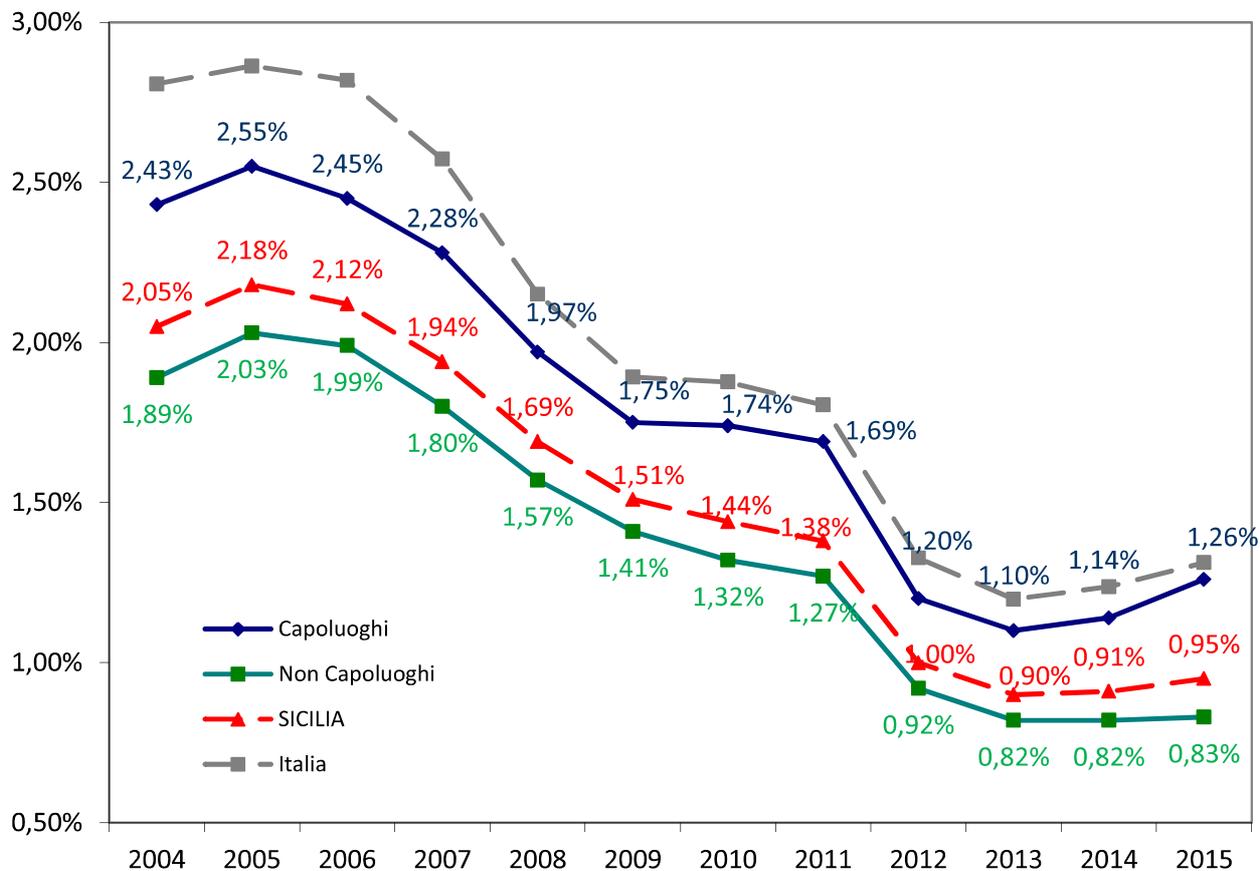


Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi





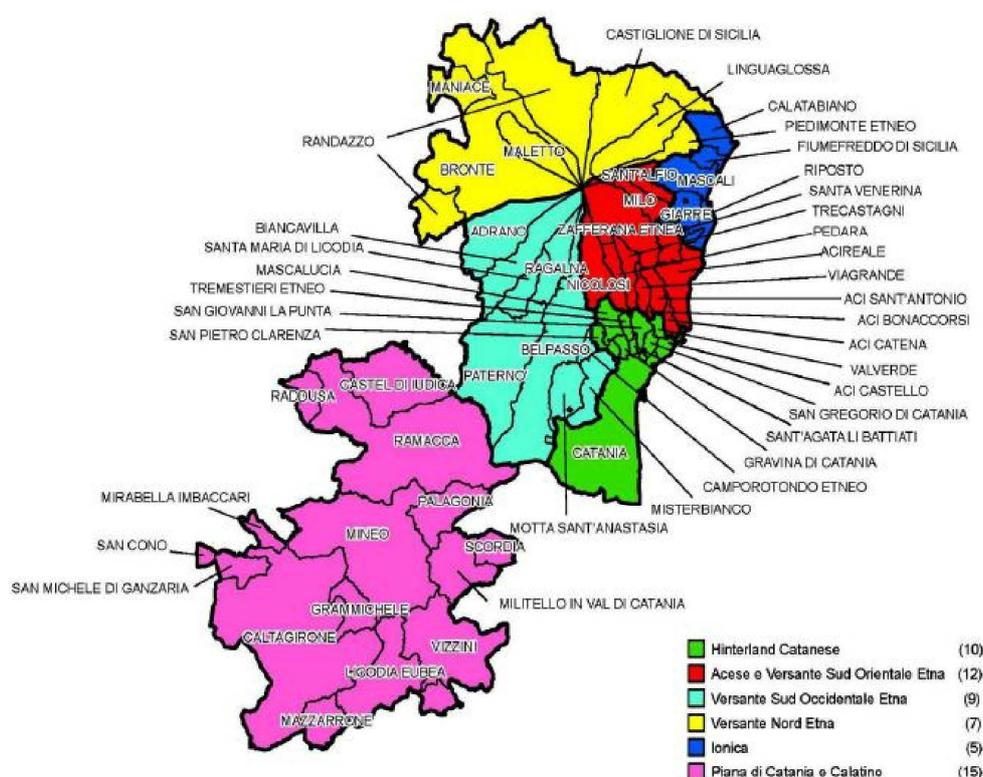
### 3 Mercato provinciale

Nel II semestre 2015 il mercato residenziale della provincia di Catania fa registrare, rispetto al II semestre 2014, una leggera ripresa delle transazioni con una variazione percentuale positiva pari al 2%.

Il numero delle transazioni realizzate nel II semestre 2015, pari a 3.237 NTN, è assorbito per il 33,67% (1.090 NTN) dal capoluogo di provincia e per il restante 66,33% (2.147 NTN) dal resto della provincia.

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla città capoluogo i comuni della provincia di Catania sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in cinque macroaree provinciali: *Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino*.

Figura 6: Macroaree provinciali CATANIA



Nel II semestre 2015, il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è stato assorbito per il 48% dalla macroarea "Hinterland Catanese" e la città capoluogo, per il 30%, dalle macroaree "Acese e Versante Sud-Orientale Etna" e "Versante Sud-Occidentale Etna" e per il 22% dalle altre macroaree tra le quali il "Versante Nord Etna" che assorbe solo il 4%.

In flessione il mercato residenziale per le macroaree "Hinterland Catanese", "Piana di Catania e Calatino" e "Acese e versante sud orientale Etna" con una variazione percentuale in negativo superiore al 15%, mentre si registra un incremento positivo per le restanti macroaree.

I valori di riferimento più alti si registrano per la città capoluogo (1.304 €/mq), "Hinterland catanese" (1.280 €/mq) e "Acese e Versante Sud Orientale Etna" (1.080 €/mq), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/mq. (Tabella 4).

Nel 2015 il volume di scambio supera 6.000 NTN con un incremento dell'1,7% ed un indice Imi pari all'1,03% (Tabella 5).

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	532	-18,4%	16,43%	1.080	-0,1%	133,5
<b>CATANIA CAPOLUOGO</b>	<b>1.090</b>	<b>14,5%</b>	<b>33,67%</b>	<b>1.304</b>	<b>-0,4%</b>	<b>128,7</b>
HINTERLAND CATANESE	470	-0,9%	14,52%	1.280	-0,2%	123,5
IONICA	232	8,0%	7,17%	791	-0,3%	131,9
PIANA DI CATANIA E CALATINO	332	-6,1%	10,26%	528	-0,4%	104,2
VERSANTE NORD ETNA	135	11,1%	4,17%	608	-0,3%	121,7
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	446	10,0%	13,78%	793	-1,1%	136,9
<b>Provincia di Catania</b>	<b>3.237</b>	<b>2,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>988</b>	<b>-0,4%</b>	<b>127,3</b>

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	968	-9,4%	1,80%
<b>CATANIA CAPOLUOGO</b>	<b>2.078</b>	<b>8,4%</b>	<b>1,23%</b>
HINTERLAND CATANESE	954	-1,4%	1,30%
IONICA	461	2,6%	1,01%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	652	1,0%	0,74%
VERSANTE NORD ETNA	243	2,1%	0,71%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	882	4,1%	0,82%
<b>Provincia di Catania</b>	<b>6.238</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,03%</b>

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN semestrale della Città di Catania e del resto della provincia, a partire dal I semestre 2004, evidenzia un trend negativo fino al II semestre 2012 con una stabilizzazione fino al I semestre 2015 e una leggera ripresa nel secondo semestre 2015. L'indice delle quotazioni, nel complesso, segue lo stesso andamento sia per il capoluogo di provincia sia per il resto della provincia con una flessione lievemente più accentuata a partire dal II semestre 2012.

Dall'analisi dell'andamento storico dell'IMI dal 2004 al 2015 si registra un crollo dell'intensità del mercato immobiliare a partire dal 2007, stabilizzandosi poi dal 2012 su valori intorno all'1%.

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

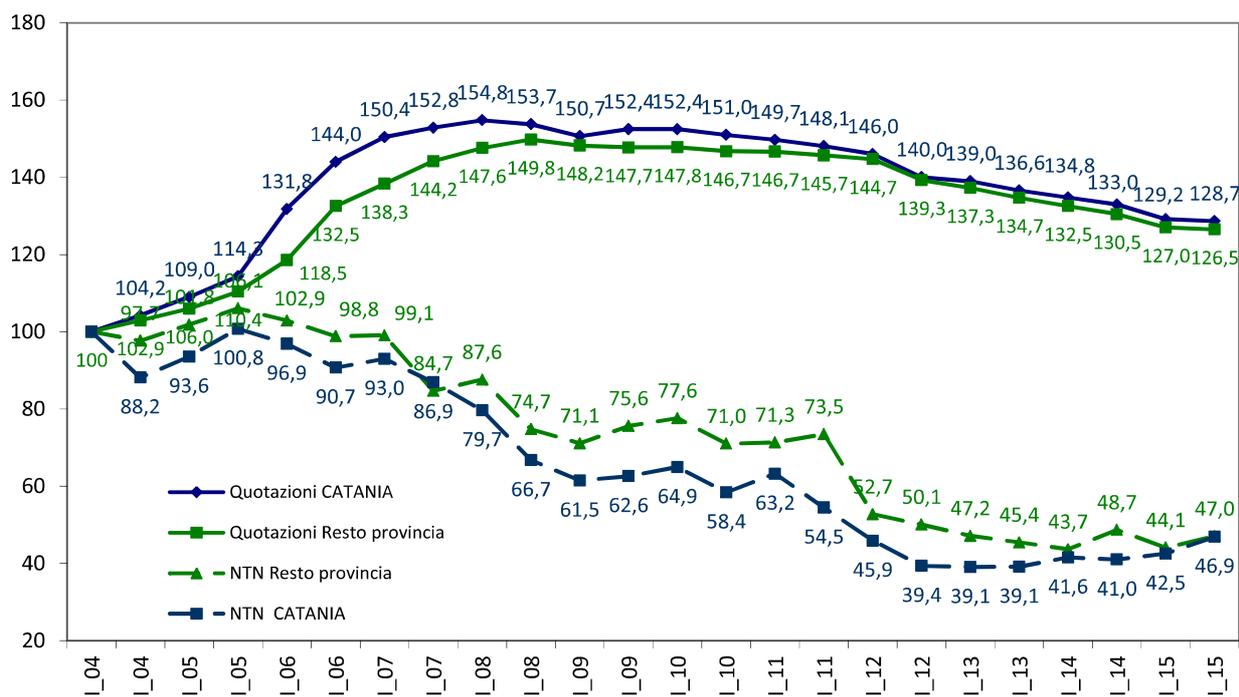


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

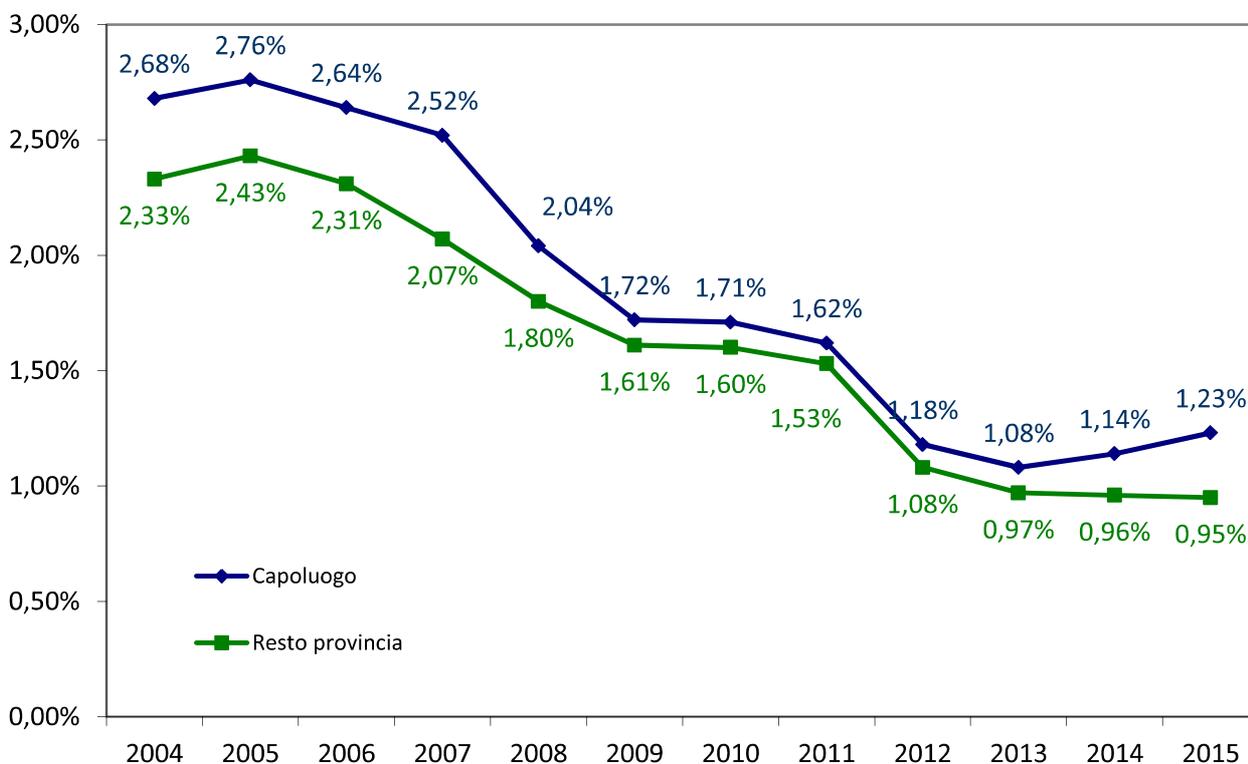


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

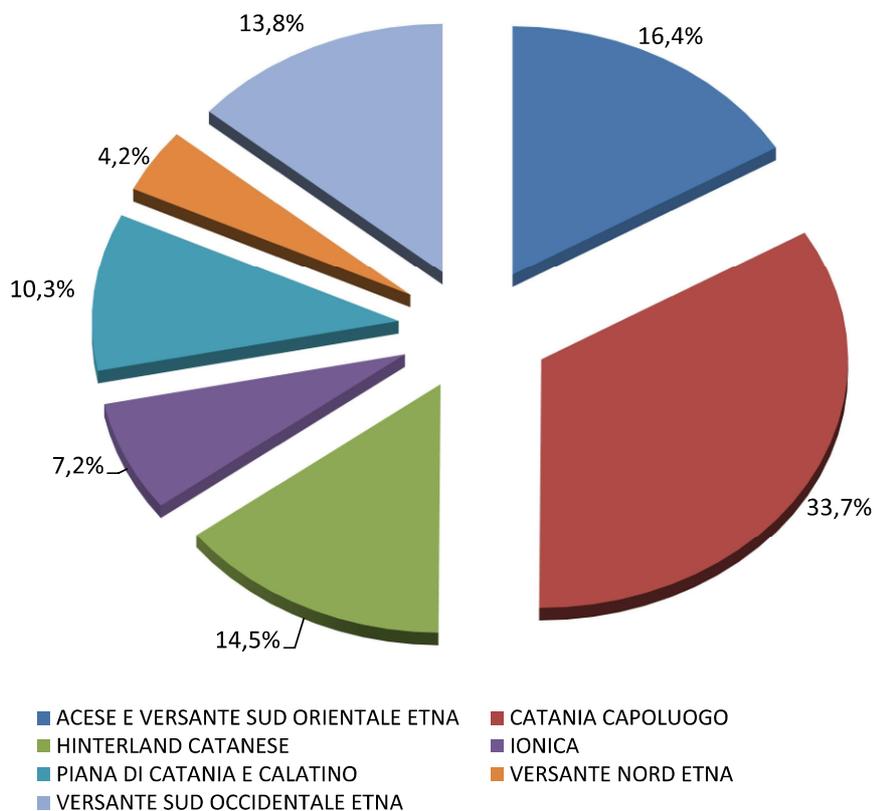
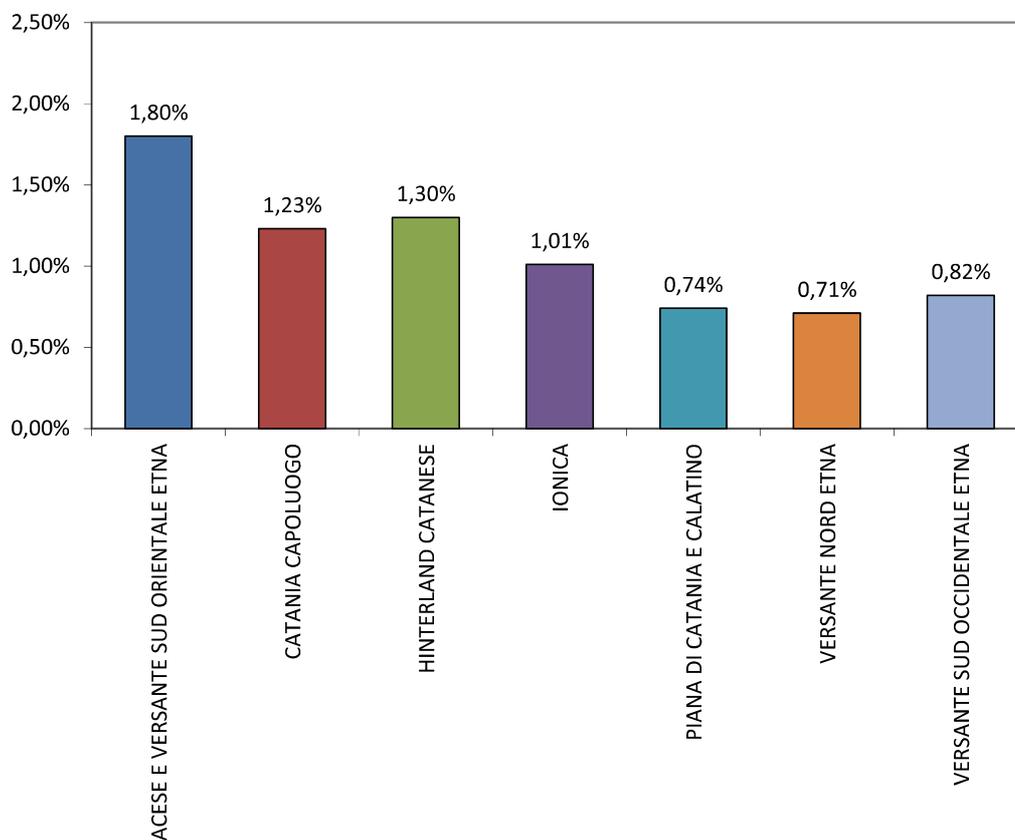


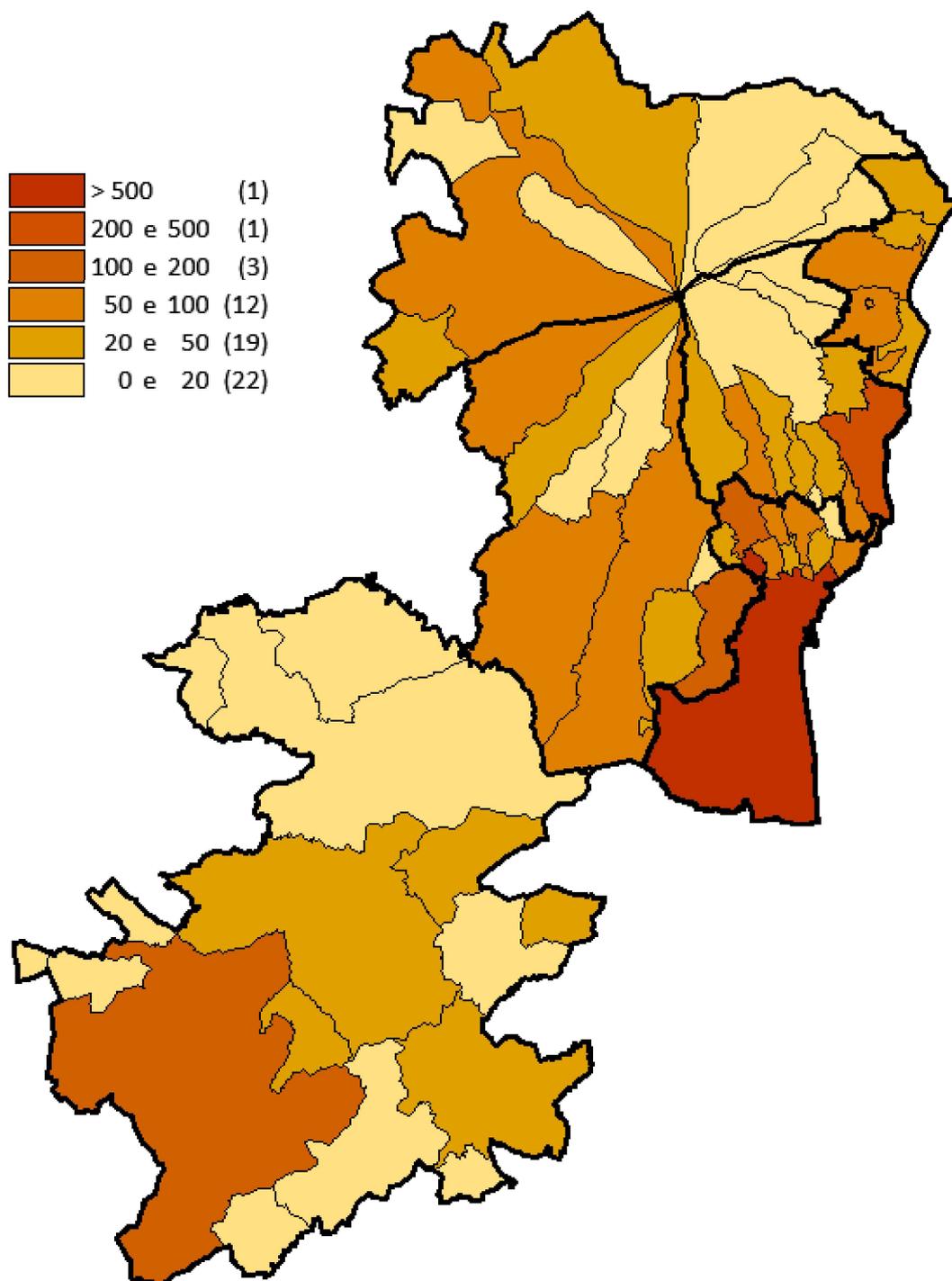
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali





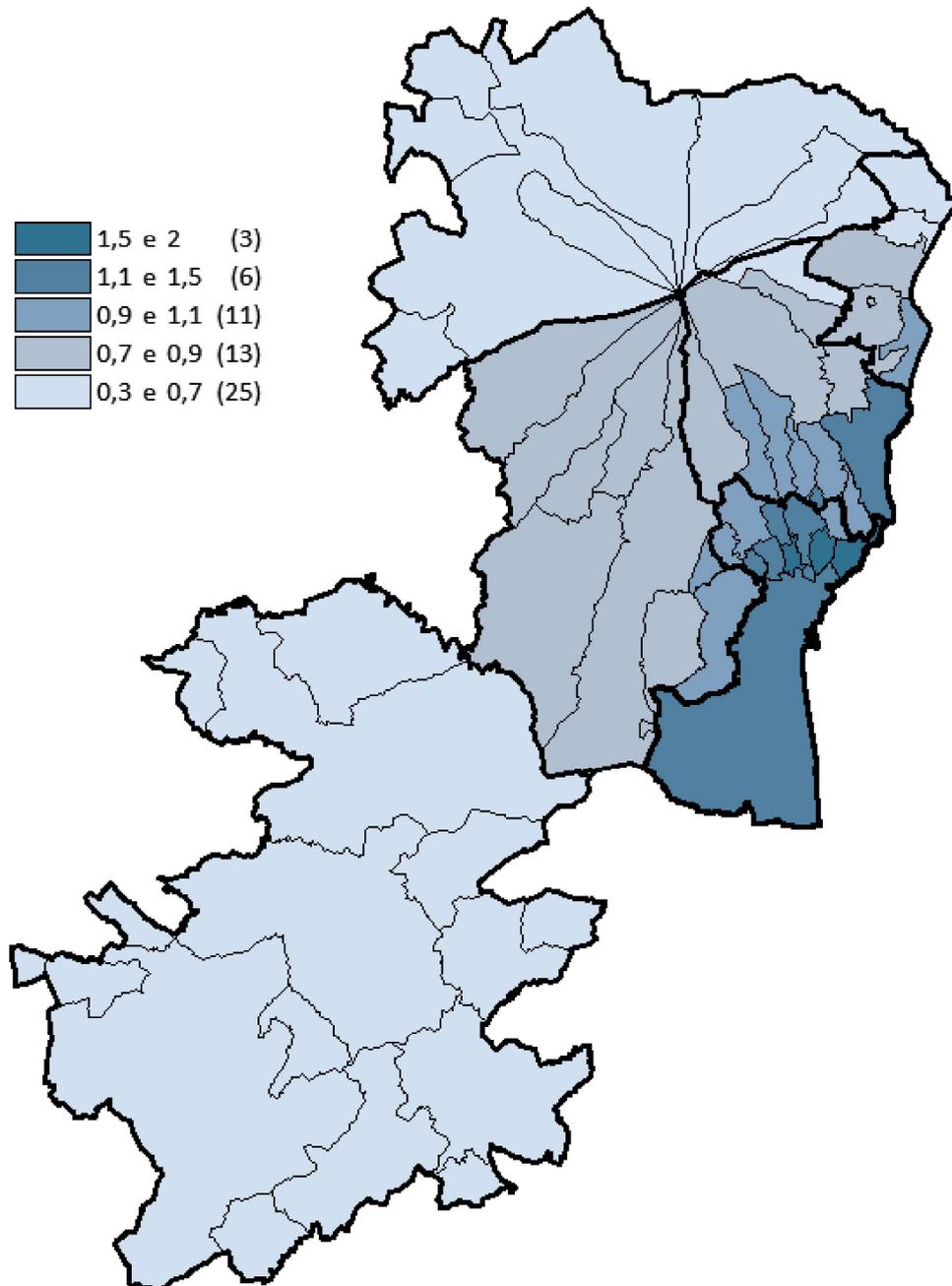
Come evidenziato nella Figura 11 i comuni della provincia con maggior numero di transizioni, realizzate nel II semestre 2015 sono Catania (1.090 NTN), Acireale (207 NTN), Misterbianco (105 NTN) e Mascalucia (104 NTN).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015



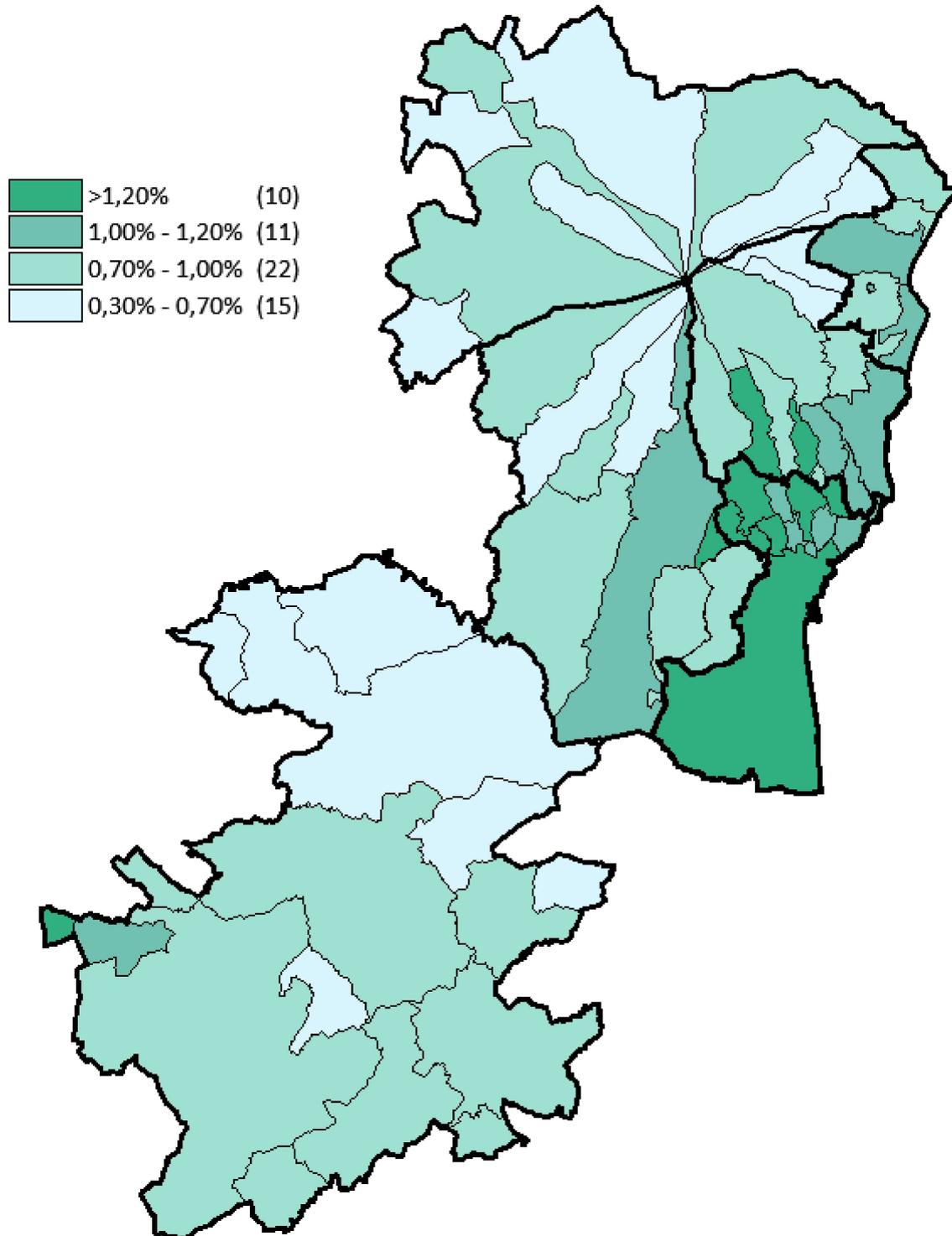
I differenziali delle quotazioni medie rispetto alla quotazione media Provinciale più alti si registrano per i comuni di Acicastello, San Gregorio di Catania e Sant'Agata li Battiati con quotazioni medie superiori di 1,5 volte la media provinciale; mentre per tutti gli altri comuni si concentrano principalmente nelle classi con valori del differenziale minori di 1.

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



Per la distribuzione IMI comunale 2015 si registrano valori percentuali superiori al 1,20% per 10 comuni; in particolare per i comuni di San Pietro Clarenza e Pedara si registrano valori indice IMI pari al 2,19% e al 1,45%.

Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi degli indicatori di mercato relativi al II semestre 2015 di tutti i comuni della provincia suddivisi per macroarea di appartenenza.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ACI BONACCORSI	7	-10,4%	0,22%	0,96%	1.133	-0,4%	1,15
ACI CATENA	72	-30,1%	2,21%	1,16%	1.066	0,5%	1,08
ACIREALE	207	-24,4%	6,38%	1,15%	1.342	0,0%	1,36
ACI SANT'ANTONIO	48	-11,3%	1,49%	1,08%	1.040	0,0%	1,05
MILO	2	100,0%	0,06%	0,44%	699	-1,1%	0,71
NICOLOSI	26	-11,4%	0,81%	0,94%	884	-0,4%	0,89
PEDARA	61	32,7%	1,89%	1,45%	991	-0,5%	1,00
SANT'ALFIO	2	0,0%	0,06%	0,37%	633	-0,9%	0,64
SANTA VENERINA	25	39,5%	0,77%	0,85%	703	-0,6%	0,71
TRECASTAGNI	29	-55,4%	0,91%	0,86%	947	-0,6%	0,96
VIAGRANDE	35	37,7%	1,07%	1,39%	1.024	-0,6%	1,04
ZAFFERANA ETNEA	18	-32,4%	0,55%	0,70%	767	-0,8%	0,78
<b>ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA</b>	<b>532</b>	<b>-18,4%</b>	<b>16,44%</b>	<b>1,08%</b>	<b>1.080</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,09</b>

La macroarea "Acese e Versante Sud Orientale Etna" fa registrare una variazione percentuale negativa pari a -18,4%, rimangono invariate le quotazioni con una leggera flessione pari allo -0,1%. Fa eccezione il comune di Acicatena che registra un leggero aumento delle quotazioni dello 0,5% rispetto al I semestre 2015. I comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale sono Acireale e Acicatena che, assieme al comune di Pedara e Aci Sant'Antonio, assorbono più del 70% del mercato residenziale della macroarea (Tabella 6).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Catania Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
<b>CATANIA CAPOLUOGO</b>	<b>1.090</b>	<b>14,5%</b>	<b>33,68%</b>	<b>1,23%</b>	<b>1.304</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,32</b>

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland Catanese

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ACI CASTELLO	61	4,4%	1,88%	1,07%	1.768	-0,4%	1,79
GRAVINA DI CATANIA	72	-21,5%	2,21%	1,36%	1.124	-0,4%	1,14
MASCALUCIA	104	18,7%	3,22%	1,43%	1.071	0,0%	1,08
SAN GIOVANNI LA PUNTA	71	-4,8%	2,21%	1,39%	1.156	0,0%	1,17
SAN GREGORIO DI CATANIA	29	-41,7%	0,89%	1,08%	1.489	0,0%	1,51
SAN PIETRO CLARENZA	36	121,9%	1,10%	2,19%	1.012	-0,7%	1,02
SANT`AGATA LI BATTIATI	30	-24,4%	0,94%	1,15%	1.515	0,0%	1,53
TREMESTIERI ETNEO	51	30,4%	1,58%	1,12%	1.263	0,0%	1,28
VALVERDE	17	-6,9%	0,51%	1,21%	1.026	0,1%	1,04
<b>HINTERLAND CATANESE</b>	<b>470</b>	<b>-0,9%</b>	<b>14,53%</b>	<b>1,30%</b>	<b>1.280</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,30</b>

Ad eccezione dei comuni di San Pietro Clarenza, Tremestieri Etneo, Mascalucia e Acicastello, nel II semestre 2015, per tutti i comuni della macroarea "Hinterland catanese" si registra, rispetto al II semestre 2014, una variazione percentuale negativa compresa tra -6,9% del comune di Valverde al -41,7% del comune di San Gregorio di Catania.

La quotazione media per tutti i comuni della macroarea è superiore alla media provinciale e oscilla tra 1.012 €/mq del comune di San Pietro Clarenza e 1.768 €/mq del comune di Acicastello (Tabella 8).

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CALATABIANO	27	111,8%	0,83%	0,96%	680	0,0%	0,69
FIUMEFREDDO DI SICILIA	27	49,0%	0,83%	0,85%	688	0,0%	0,70
GIARRE	77	19,3%	2,38%	0,98%	757	-0,5%	0,77
MASCALI	62	-16,0%	1,91%	1,12%	835	0,0%	0,84
RIPOSTO	40	-14,3%	1,22%	1,04%	912	-0,7%	0,92
<b>IONICA</b>	<b>232</b>	<b>8,0%</b>	<b>7,17%</b>	<b>1,01%</b>	<b>791</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,80</b>

Il mercato residenziale della macroarea "Ionica" registra una variazione positiva pari all'8%. Ad eccezione dei comuni di Mascali e Risposto, si registrano incrementi delle transazioni per tutti i comuni con variazioni percentuali che oscillano dal 19,3% del comune di Giarre al 111,8% del comune di Calatabiano.

I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale sono Giarre e Mascali che con 139 NTN assorbono circa il 60% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie di tutti i comuni della macroarea, nel II semestre 2015, si mantengono sotto i 950 €/mq (Tabella 9).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CALTAGIRONE	103	-7,2%	3,19%	0,88%	611	-0,5%	0,62
CASTEL DI IUDICA	8	-29,3%	0,25%	0,50%	453	-0,2%	0,46
GRAMMICHELE	27	25,6%	0,83%	0,65%	526	0,0%	0,53
LICODIA EUBEA	13	52,9%	0,40%	0,89%	441	0,0%	0,45
MAZZARRONE	6	-62,5%	0,19%	0,91%	479	-0,9%	0,48
MILITELLO I V D CATANIA	20	-15,0%	0,61%	0,75%	488	-0,8%	0,49
MINEO	23	29,4%	0,71%	0,98%	520	-0,4%	0,53
MIRABELLA IMBACCARI	16	6,4%	0,50%	0,76%	448	-0,3%	0,45
PALAGONIA	26	-31,9%	0,81%	0,48%	524	-0,3%	0,53
RADDUSA	4	-35,8%	0,13%	0,43%	383	-1,7%	0,39
RAMACCA	14	35,8%	0,42%	0,54%	514	-0,4%	0,52
SAN CONO	7	8,3%	0,20%	1,24%	452	0,0%	0,46
SAN MICHELE DI GANZARIA	14	103,9%	0,43%	1,05%	471	0,0%	0,48
SCORDIA	29	-31,7%	0,88%	0,55%	521	0,0%	0,53
VIZZINI	23	18,3%	0,71%	0,86%	500	-0,7%	0,51
<b>PIANA DI CATANIA E CALATINO</b>	<b>332</b>	<b>-6,1%</b>	<b>10,25%</b>	<b>0,74%</b>	<b>528</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,53</b>

Per la macroarea “Piana di Catania e calatino”, nel II semestre 2015, si registra una contrazione del mercato residenziale con una variazione percentuale negativa pari a -6,1%. Il maggior calo delle compravendite, rispetto al II semestre 2014, si ha per i comuni di Mazzarrone (-62,5%), Raddusa (-35,8%) e Palagonia (-31,9%), mentre recuperano forti quote di mercato i comuni di Licodia Eubea (52,9%) e San Michele di Ganzaria (103,9%).

Il differenziale delle quotazioni medie per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto di 0,62, mentre le quotazioni medie oscillano tra 383 €/mq del comune di Raddusa e 611 €/mq del comune di Caltagirone (Tabella 10).

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BRONTE	54	33,8%	1,66%	0,80%	688	-0,4%	0,70
CASTIGLIONE DI SICILIA	16	81,4%	0,49%	0,86%	527	-0,4%	0,53
LINGUAGLOSSA	16	9,7%	0,49%	0,68%	634	-0,3%	0,64
MALETTO	3	-62,5%	0,09%	0,44%	550	-0,3%	0,56
MANIACE	0	-89,0%	0,01%	0,32%	475	-0,3%	0,48
PIEDIMONTE ETNEO	15	-34,1%	0,45%	0,68%	673	-0,2%	0,68
RANDAZZO	32	26,4%	0,97%	0,67%	522	-0,2%	0,53
<b>VERSANTE NORD ETNA</b>	<b>135</b>	<b>11,1%</b>	<b>4,16%</b>	<b>0,71%</b>	<b>608</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,62</b>

Per la macroarea “Versante Nord Etna”, si registra un incremento dell’11,1%, in particolare per i comuni di Castiglione di Sicilia e Bronte si ha un incremento dell’81,4% e del 33,8%.

Tra i comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale, si distingue Bronte (54 NTN) che assieme al comune di Randazzo assorbe il 63% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie oscillano tra il minimo di 475 €/mq del comune di Maniace ed il massimo di 688 €/mq del comune di Bronte (Tabella 11).

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ADRANO	84	9,3%	2,59%	0,88%	726	-0,4%	0,73
BELPASSO	71	20,3%	2,20%	1,00%	828	-0,7%	0,84
BIANCAVILLA	33	20,8%	1,02%	0,52%	749	-0,7%	0,76
CAMPOROTONDO ETNEO	14	4,2%	0,42%	1,36%	929	-0,5%	0,94
MISTERBIANCO	105	8,0%	3,23%	0,88%	949	-1,8%	0,96
MOTTA SANT'ANASTASIA	26	-19,0%	0,79%	0,81%	867	-0,5%	0,88
PATERNO`	88	11,8%	2,71%	0,75%	694	-1,7%	0,70
RAGALNA	10	-31,0%	0,31%	0,63%	798	-0,5%	0,81
SANTA MARIA DI LICODIA	17	108,1%	0,53%	0,87%	710	-0,6%	0,72
<b>VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA</b>	<b>446</b>	<b>10,0%</b>	<b>13,79%</b>	<b>0,82%</b>	<b>793</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,80</b>

Il mercato residenziale della macroarea "Versante Sud Occidentale Etna", assorbito per il 43% dai comuni di Paternò e Misterbianco, nel II semestre 2015, fa registrare un incremento delle compravendite per tutti i comuni della macroarea, ad eccezione dei comuni di Ragalna e Motta Sant'Anastasia che subiscono una decisa flessione.

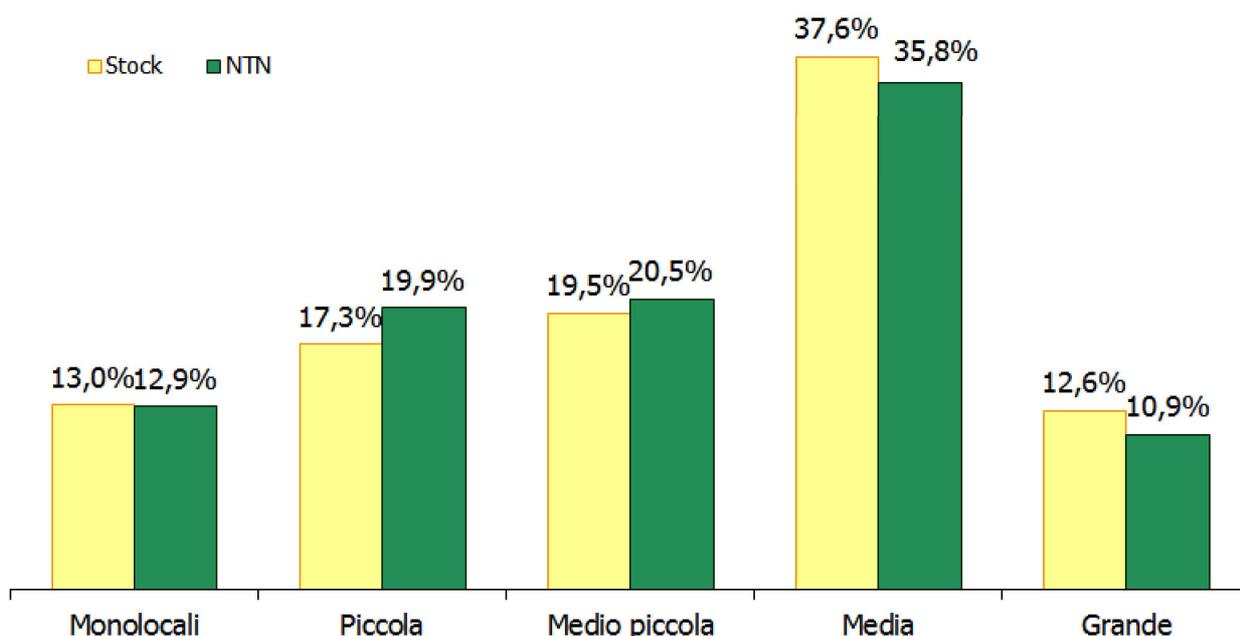
Il differenziale delle quotazioni medie per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto dell'unità, mentre i valori di riferimento oscillano tra 710 €/mq del comune di Santa Maria di Licodia e 949 €/mq del comune di Misterbianco (Tabella 12).

## Mercato del comune di CATANIA

L'analisi delle distribuzioni percentuali per classi dimensionali delle unità abitative compravendute, nel II semestre 2015, nella Città di Catania evidenzia un maggior scambio per la tipologia dimensionale media che assorbe il 35,8% del mercato residenziale, seguita dalle tipologie medio piccola (20,5%), piccola (19,9%), monolocali (12,9%) e grande (10,9%).

Lo stock immobiliare della macroarea è assorbito prevalentemente dalla tipologia media con una percentuale pari al 37,6%, seguita dalle altre classi dimensionali con percentuali uniformemente distribuite ed inferiori al 20% (Figura 14).

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Nel II semestre 2015, per la Città di Catania, suddivisa in 26 zone omogenee, oltre una zona rurale R, si registra, rispetto al II semestre 2014, un aumento delle compravendite pari al 14% con un volume di scambio di 1.090 NTN.

Il volume di scambio complessivo della Città di Catania, è assorbito prevalentemente dalla fascia semicentrale e dalla fascia centrale che assorbono il 67% del mercato residenziale comunale, seguite dalla fascia periferica, con una percentuale pari al 20% e dalla fascia suburbana con il 13%.

Le zone omogenee del comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, in linea con il numero di unità abitative in esse ricadenti, sono le zone B3 (97 NTN) e B8 (51 NTN) della fascia centrale, C3 (68 NTN), C5 (92 NTN) e C1 (60 NTN) della fascia semicentrale e le zone D3 (66 NTN) della fascia periferica (Figura 15).

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

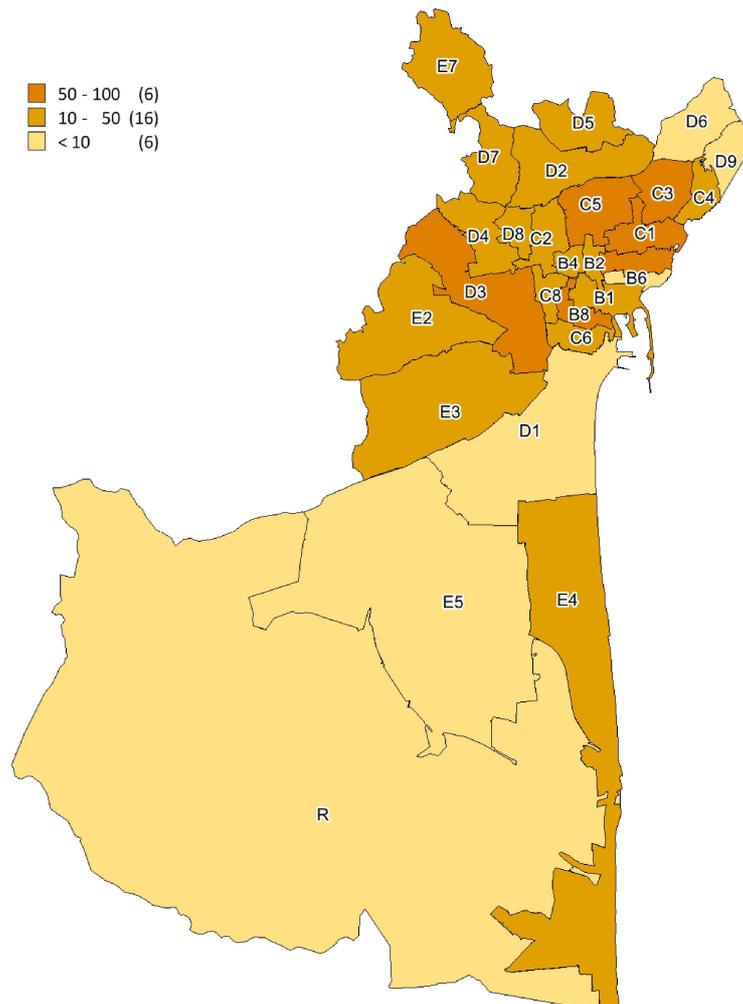
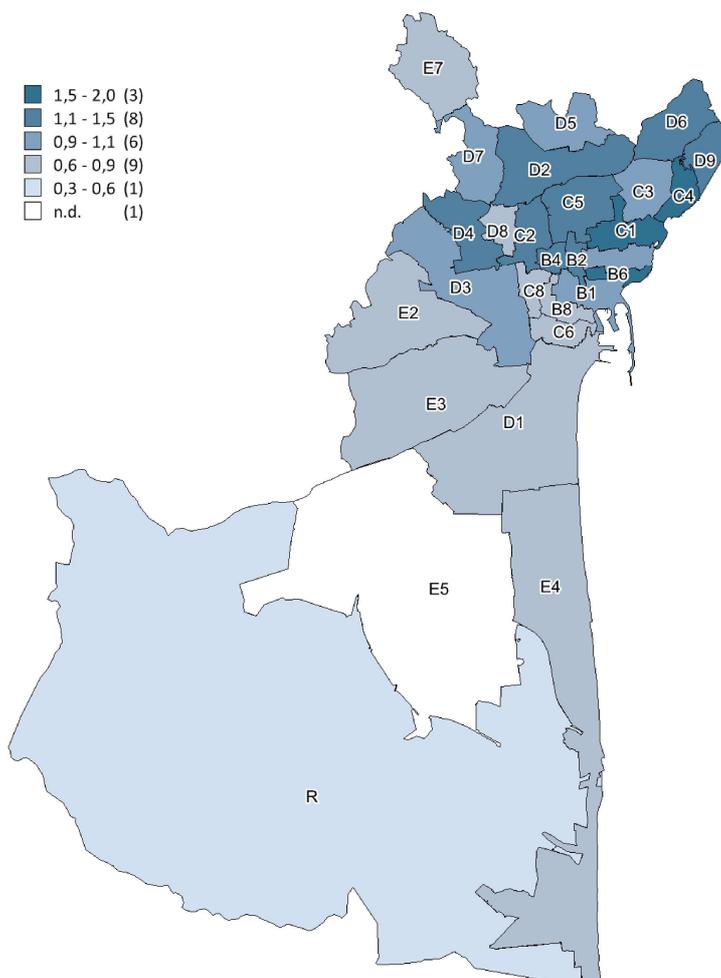




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



La quotazione media del territorio comunale del II semestre 2015 è di 1.286 €/mq, in leggero calo rispetto alla quotazione del I semestre 2015 (-0,7%).

Le quotazioni medie più alte si hanno per le zone le zone C1 (C.Italia, V.le V.Veneto-G.D'Annunzio), B6 (Martiri Libertà, Sicilia), B2 (Via Etna, Viale XX Settembre) e C5 (Lincoln-Giuffrida) con quotazioni medie superiori a 1,3 volte il valore medio comunale.

Subiscono una flessione delle transazioni le zone B2 (-56,9%), B6 (-45,5%), C3 (-14,2%), D1 (-27,7%), D8 (-38,5%) e E2 (-52,2%), per tutte le restanti zone omogenee si registra un incremento delle compravendite dal 2% per la zona E3 al 142,2% della zona C1. (Tabella 13)



Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Zone OMI Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenzial e quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO - SANGIULIANO - ALCALA - DEI MARTIRI - DUSMET- UNIVERSITA-DANTE-ETNEA/P-GARIBALDI/P	49	39,2%	4,5%	1.358	0,0%	1,06
B2	ETNEA/P-PACINI/P- S.EUPLIO/P- SPEDALIERI - TOSTO - UMBERTO/P - IMBRIANI/P- PULEO-CALAMATTA-ROMA- XX SETTEMBRE/P	13	-56,9%	1,1%	1.800	2,1%	1,40
B3	CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- --ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA	97	141,8%	8,9%	1.308	0,0%	1,02
B4	S.M. DI GESU-ROCCAROMANA- ANDRONE- LAGO DI NICITO-MUSCATELLO- FILZI - CLEMENTE-LANZA-LAVAGGI/P-REGINA MARGHERITA/P	14	30,3%	1,3%	1.775	2,9%	1,38
B6	MARTIRI DELLA LIBERTA-MANZONI-GIOVANNI XXIII-REPUBBLICA-SICILIA-CRISPI/P-VENTIMIGLIA/P	3	-45,5%	0,3%	2.075	0,0%	1,61
B8	F. DI SVEVIA-S. ANTONIO-CASTELLO URSINO-NAUMACHIA-GISIRAPLEBISCITO- SAN CRISTOFARO-GARIBALDI/P-VITT.EMANUELE/P-CURRO-MARAVIGNA	51	19,9%	4,6%	1.008	0,0%	0,78
C1	PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA	60	142,2%	5,5%	2.175	-1,1%	1,69
C2	SPEDINI - BECCARIA - ALA - MONTESSORI - PAOLA - CIFALI - FAVA - DEODATO-FERRI-LAVAGGI/P-RAPISARDI/P-DELLO STADIO	35	70,5%	3,2%	1.488	0,0%	1,16
C3	PICANELLO :BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA- DUCA ABRUZZI-P. NICOLA	68	-14,2%	6,3%	1.194	0,0%	0,93
C4	S. GIOVANNI LI CUTI-A. DE GASPERI - ALDEBARAN - A. ALAGONA - DEL ROTOLO - EUROPA - OGNINA - VIA ACICASTELLO	18	49,0%	1,6%	2.067	0,0%	1,61
C5	A.LINCOLN - A. MORO - CANFORA - CARONDA/P - VENETO/P -FULCI - TORINO - CONSOLAZIONE - BORGO	92	62,0%	8,5%	1.550	-1,6%	1,21
C6	CADUTI DEL MARE-POULET-MURIFABBRO-DEL PRINCIPE-DELLA CONCORDIA	38	53,7%	3,5%	917	-4,3%	0,71
C8	PALESTRO-ACQUEDOTTO GRECO-SANTA MARIA DELLA CATENA	43	35,1%	3,9%	987	0,0%	0,77
D1	PORTO-S.G. LA RENA-ACQUICELLA-PLAJA - - KENNEDY - ALOGNA-TEMPIO-STELLA POLARE-PEGASO-FORCILE	2	-27,7%	0,2%	945	2,2%	0,73
D2	FLEMING-DORIA/P--DEL TAVOLIERE-VIVALDI-GALERMO/P-S.SOFIA	17	21,1%	1,6%	1.558	0,0%	1,21
D3	A. CARACCIOLLO - INDIPENDENZA - MARCONI - MEDAGLIE ORO - XXXI MAGGIO - IV NOVEMBRE-BANDIER	66	69,9%	6,0%	1.238	-3,9%	0,96
D4	DIAZ - - BALLO - EROI UNGHERIA - SAN PIO X - RAPISARDI/P - S.M. AUSILIATRICE-GALERMO/P	33	94,1%	3,0%	1.425	0,0%	1,11
D5	BARI - MARCHESI - OVA - MODIGLIANI - DEL CARMELO - ARIMONDI - DUE OBELISCHI - LEUCATIA /P - DEL BOSCO/P	12	129,9%	1,1%	1.250	-3,8%	0,97
D6	CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- RICCI - - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANESE	8	10,7%	0,7%	1.508	-3,2%	1,17
D7	A. SILVESTRI - A. BOITO - C. PASSERO - COMO - GUALANDI - MONZA - PANTELLERIA - SAN NULLO /P - S. CATANIA/P	16	28,0%	1,5%	1.258	0,0%	0,98
D8	CIBALI : BANADIES-SUSANNA--CIBELE---ORO-ASPRMONTE--MALTESE--PIOPPO-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-BERGAMO	15	-38,5%	1,4%	1.075	-0,3%	0,84
D9	PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATELLO			0,4%	1.800	0,0%	1,40
E2	S.GIORGIO : DEL FAGGIO - DEL FRUMENTO - DEL PORTATORE - DELLA FRUTTA - AGRICOLTORE - GELA - DITTAINO	15	-52,2%	1,4%	938	4,2%	0,73
E3	S.TEODORO-VILLAGGIO S.AGATA-PIGNO-ZIA LISA-VILLAGGIO S. M. GORETTI-LIBRINO-CARDINALE-BUMMACARO-GRIMALDI-NITTA	47	2,0%	4,3%	817	0,0%	0,64
E4	S. FRANCESCO LA RENA - VACCARIZZO - PIGNO - S.DEMETRIO - CODAVOLPE - PRIMOSOLE-DELFINO-GIOVE-NETTUNO	14	14,2%	1,3%	838	0,0%	0,65
E7	SAN GIOVANNI GALERMO	13	43,0%	1,2%	1.038	0,0%	0,81
R	AREE RURALI : C. DE ROBAVECCHIA - GROTTI SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE	3	50,0%	0,3%	505	0,0%	0,39
	<b>CATANIA</b>	<b>1.090</b>	<b>14,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.286</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1,00</b>

## 4 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

### Glossario

<b>NTN</b>	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia .....	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi .....	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Figura 6: Macroaree provinciali CATANIA.....	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	9
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia .....	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali .....	10
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015 .....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015.....	13
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015 .....	19
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015.....	20

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % .....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo.....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali .....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali .....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna .....	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Catania Capoluogo .....	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland Catanese .....	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica.....	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino.....	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna .....	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna .....	17
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Zone OMI Catania.....	21