



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 EDIFICO (MOSI)

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **10/12/2016**

COMMITTENTE **PROPRIETARIO**

PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**

SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**

PROVINCIA **CATANIA**

COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**

FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO-CROCIFISSO-MORGIONI
- DONIZZETTI-CARUSO**

TOPONIMO **VIA CALATAFIMI (EX VIA MORGIONI)**

CIVICI **16**

PROPRIETA' **SIGG.**

FOGLIO **8**

PARTICELLA/E **1050**

CODICE OMI **D4**

TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**

DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	NO	
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	SI	
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	SI	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	NO	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	NO	
CONTRATTI DI LOCAZIONE	NO	
PRESENZA DI VINCOLI	NO	
ATTO DI ASSEGNAZIONE	SI	

AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO	SI/NO	NOTE		
STRALCIO DI MAPPA	NO			
ELABORATO PLANIMETRICO	NO			
PLANIMETRIE	SI			
DATI METRICI DA RILIEVO	NO			
VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE	NO			
VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE	NO			
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI			
VISURE CATASTALI	SI			
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	STATO DI FATTO - NOTE			
FOGLIO 8				
PARTICELLE 1050				
SUB				
CATEGORIA				
CLASSE				
RENDITA CATASTALE				
PIANO				
CONSISTENZA				
SUPERFICIE				
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

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO** 1996**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° 1

SCALE N° 1

PIANI FUORI TERRA N° 4

PIANI INTERRATI N° 1

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 EDIFICO

ELEVATA

NORMALE

CARENTE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICO

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 EDIFICO	O/N/S/NE/NR	DETTAGLI						
FRONTALINI BALCONI	NORMALI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE	
PAVIMENTAZIONI	NORMALI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE	
RIVESTIMENTI	FACCIADE	NORMALI	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			CORTILE					
IMPIANTI SPORTIVI					●			
PARCHEGGI CONDOMINIALI			●					
ALLOGGIO PORTIERE					●			

PERTINENZE COMUNI

PRESTIGIOSE

NORMALI

SCARSE

ANDRONE

PRESTIGIOSO

NORMALE

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

SIGNORILE

CIVILE

ECONOMICA



Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 18 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA UNITA' RESIDENZIALI (MOSI)

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **10/12/2016**

COMMITTENTE **PROPRIETARIO**

PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**

SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**

PROVINCIA **CATANIA**

COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**

FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO-CROCIFISSO-MORGIONI
- DONIZZETTI-CARUSO**

TOPONIMO **VIA CALATAFIMI (EX VIA MORGIONI)**

CIVICO **16**

SCALA **B**

PIANO **3/4** INTERNO

CODICE OMI **D4**

PROPRIETA' **SIGG.**

FOGLIO **8**

PARTICELLA **1050**

SUB **-**

TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

SI/NO

DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE

SI

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

DATI CATASTALI ABITAZIONE SOTTOTETTO STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **8** **8**

PARTICELLE **1050** **1050**

SUB **-** **-**

CATEGORIA **A/2** **C/2**

CLASSE **5** **2**

RENDITA **€ 464,81** **€ 198,84**

PIANO **3** **4**

CONSISTENZA **6 VANI** **110 m²**

SUPERFICIE CATASTALE **128 m²/121 m²** **TOTALE: 127 m²**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° **DEL**

CARATTERISTICHE

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N°	3/4
ATTICO (SI - NO)	NO
LIVELLI INTERNI N°	2
ALTEZZA MEDIA (m)	2,70 (P3)-1,70/2,20 (P4)
INGRESSI N°	1
AFFACCI N°	3
SERVIZI IGIENICI N°	3
BALCONI/TERRAZZI (SI - NO)	SI
GIARDINI (SI - NO)	NO
RIPOSTIGLI (SI - NO)	SI
SOFFITTE (SI - NO)	SI
CANTINE (SI - NO)	NO

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

OTTIMA

NORMALE

SCADENTE

AFFACCIO PREVALENTE

SCADENTE (CHIOTRINA 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		NORD					●
CUCINA		NORD					
PREVALENTE		NORD					●

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.		DETtagli						
PAVIMENTAZIONI	O/N/S/NE/NR	NORMALI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI	NORMALI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/RUSTICO	
SERVIZI IGienICI E CUCINA	RIVESTIMENTI SANITARI	NORMALI	GRES CERAMICA	MARMO METACRILATO	COTTO MARMO	TINTA	INTONACO	CERAMICA
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	NORMALI	MASSELLO LEGNO	TAMBURATO ACCIAIO	MELAMINICO VETROCAMERA	ALLUMINIO	ACCIAIO ALLUMINIO	CRISTALLO 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	121	121
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m ²	0,30	23	6,90
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m ²			
CANTINE E/O SOFFitte COMUNICANTI	0,50	127	63,50
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	191,40 = 191	

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 (OMI)

DATA **17/12/2016**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

DATI GENERALI

DATI IDENTIFICATIVI

DENOMINAZIONE **D4**

COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**

TIPOLOGIA **AUTORIMESSA (C/6)**

FASCIA **PERIFERICA**

ZONA OMI **PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO-CROCIFISSO-MORGIONI-DONIZZETTI-CARUSO**

UBICAZIONE **VIA CALATAFIMI**

CIVICO **16**

DATI CATASTO

FOGLIO **8**

PARTICELLA **1050**

SUBALTERNO **-**

CATEGORIA **C/6**

CLASSE **3**

CONSISTENZA **25 m²**

SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 25 m²**

RENDITA **€ 71,01**

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 2,50 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 25 m²

ACCESSORI DIRETTI COEFF. RAGGUAGLIO SUPERFICIE

SUPERFICIE NETTA LORDA

DATI ECONOMICI

DATI ECONOMICI

VALORE DI MERCATO € 27.125

OFFERTA DI VENDITA

IMPORTO TOTALE € 27.125 €/m² 1.085

SOPRALLUOGO 10/12/2016



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 (MOSI)

FONTE	DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA
	INDIRIZZO	TOPONIMO N. CIVICO	AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI OMI) VIA CALATAFIMI 16
DATI IDENTIFICATIVI		FOGLIO	8
	CATASTALI	PARTICELLA SUBALTERNO	1050 -
EPOCA DEL DATO		EPOCA STIMA	SEMESTRE OMI 1 ANNO 2016
		VALORE CENTRALE OMI RESIDENZIALE	1.085
ZONA OMI		DENOMINAZIONE	D4
		ABITAZIONI CIVILI	VALORE OMI MIN €/m ² 870 VALORE OMI MAX €/m ² 1.300
CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (m ²)			191

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	EDIFICO	DEGRADATA	0	
		NORMALE	1	1,00
		DI PREGIO/RICERCATA	2	
		ECONOMICA	0	
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	CIVILE	1	1,00
		SIGNORILE	2	
	IMMOBILE	SCADENTE	0	
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

	SUPERFICI COPERTE		121	
	BALCONI E TERRAZZI		23	
CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)	GIARDINI			
DPR 138/98	CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI		127	
	CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI			
	SUPERFICI RAGGUAGLIATE		191 m²	
	ASCENSORE	SI	NO	SI
	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	1,15
	ATTICO (n=n. piano)	13	12-n	
UNITA' IMMOBILIARE	N		0	0,95
	NE - NO		1	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	E - O		2	
	SE - SO		3	
	S		4	1,15
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE		0	
	NORMALE		1	1,00
	DI PREGIO		2	
	SCADENTE		0	
STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	NORMALE		1	1,00
	OTTIMO		2	
	PICCOLO		FINO A 45 m ²	
	MEDIO PICCOLO		DA 45 m ² A 70 m ²	
CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO		DA 70 m ² A 120 m ²	
	MEDIO GRANDE		DA 120 m ² A 150 m ²	
	GRANDE		OLTRE 150 m ²	0,80

DATA **17/12/2016**

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) - ABITAZIONE

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2016

SEMESTRE 1

PROVINCIA CATANIA

COMUNE SAN GIOVANNI LA PUNTA

FASCIA/ZONA PERIFERICA/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO-CROCIFISSO-MORGIONI
- DONIZZETTI-CARUSO

CODICE ZONA D4

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	870	1085	1300	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 UNITÀ 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	

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	
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

$$\text{€ 1.085 (VM CENTRALE)} \times 1,15 \text{ (LIVELLO DI PIANO)} \times 0,95 \times 1,15 \text{ (ORIENTAMENTO PREVALENTE)} \times \\ \times 0,80 \text{ (CLASSE DI SUPERFICIE)} = \text{€ 1.090,53}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **191 m²****VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **191 m² x € 1.090,53 = € 208.291,23****DATA** **17/12/2016****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) - GARAGE

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2016

SEMESTRE 1

PROVINCIA CATANIA

COMUNE SAN GIOVANNI LA PUNTA

FASCIA/ZONA PERIFERICA/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO-CROCIFISSO-MORGIONI
- DONIZZETTI-CARUSO

CODICE ZONA D4

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
BOX	NORMALE	870	1085	1300	L

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
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE) € 1.085 (VM CENTRALE)

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) 25 m²

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 25 m² x € 1.085 = € 27.125

DATA 17/12/2016

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati a limitata ad un comune

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA(Codice H922) - Cattato dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori		
1	8	1050	/	/	/	A/2	5	6 vani	Total: 126 m ² Totale escluse aree scoperte**; 121 m ²	Euro 464,81 L. 900.000	VIA MORGIONI piano: 3 scale; B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	Notifica		
2	8	1050	/	/	/	C/6	3	25 m ²	Total: 25 m ²	Euro 71,01	VIA MORGIONI piano: S1 scale; B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	Notifica		

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA (codice ISTAT: H022) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori				
1		8	1050	/			C/2	2	110 m ²	Totale: 127 m ²	Euro 198,84 L. 395.000	VIA MORGIONI piano: 4/ scala: B; Variazione del 09/11/2015 - Insenamento in vista dei dati di superficie.	Notifica				

MODULARIO
F. rig. rend. 407



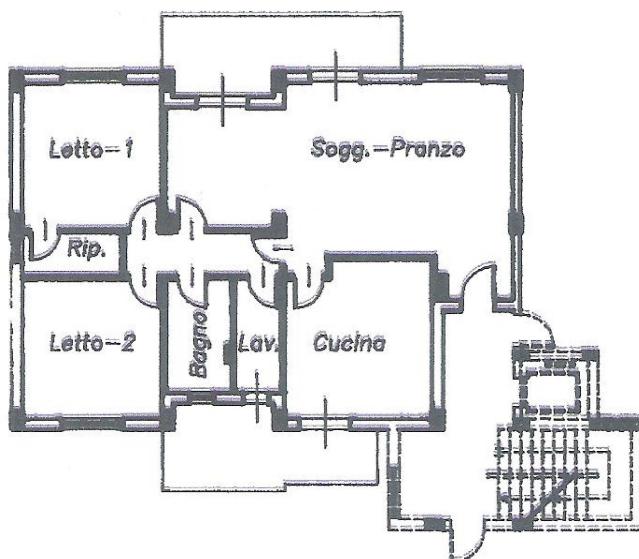
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

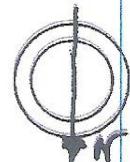
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. GIOV. LA PUNTA via MORGIONI civ.....



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI : 1:200

MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE

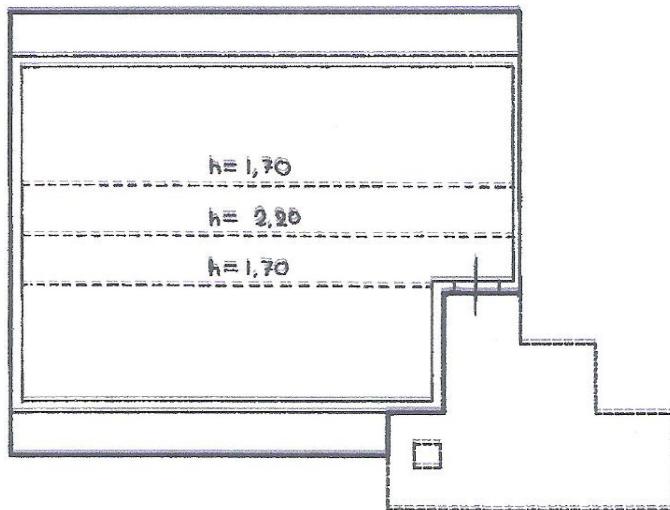
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. LA PUNTA** via **MORGIONI** civ.....



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

MODULARIO
F. rig. rend. 407



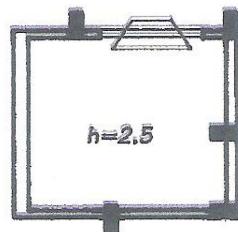
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO

* Scala originale non disponibile. (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di S. GIOV. LA PUNTA via HORIONI civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:



Ricerca per toponimo
San Giovanni la Punta (CT) Via Calatafimi
Vai Cancella

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

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

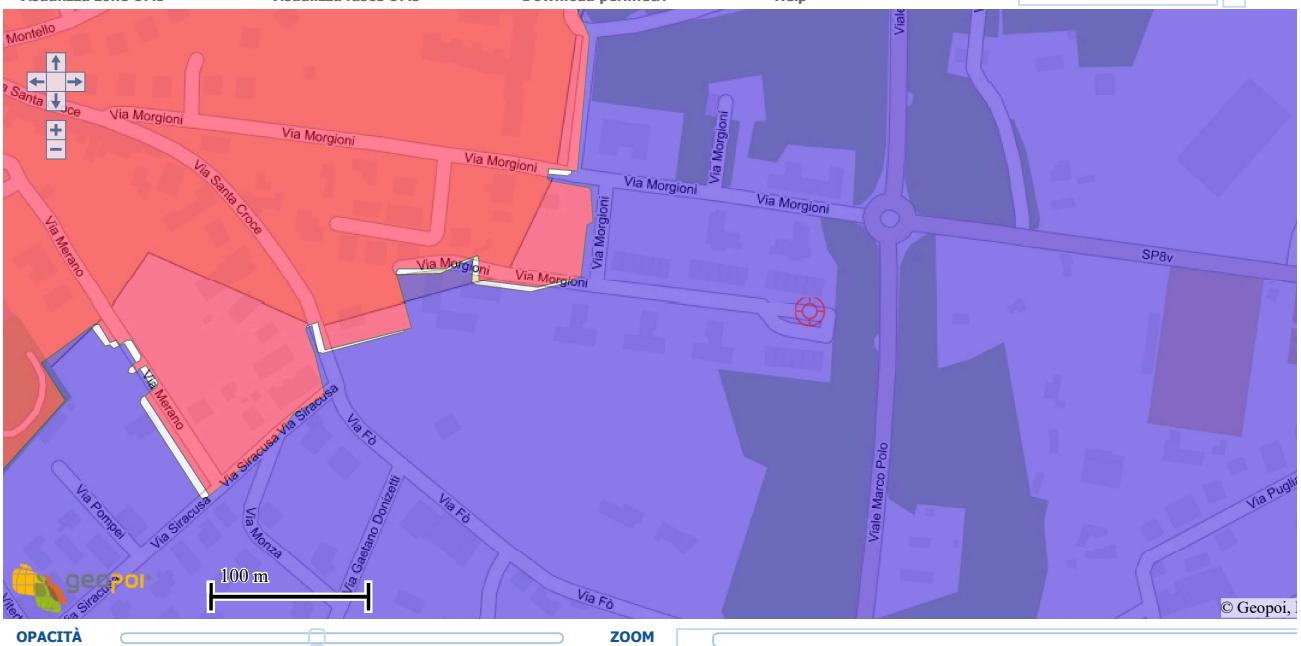
Help

E: 15.10120 N: 37.5794

100

E: 15.10120 N: 37.5794

1



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO:D'ACQUISTO,CROCI
FISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO

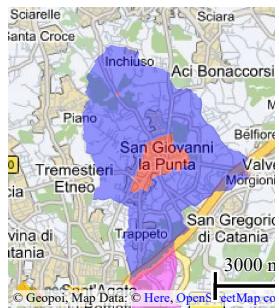
Codice zona: D4

Microzona: 4

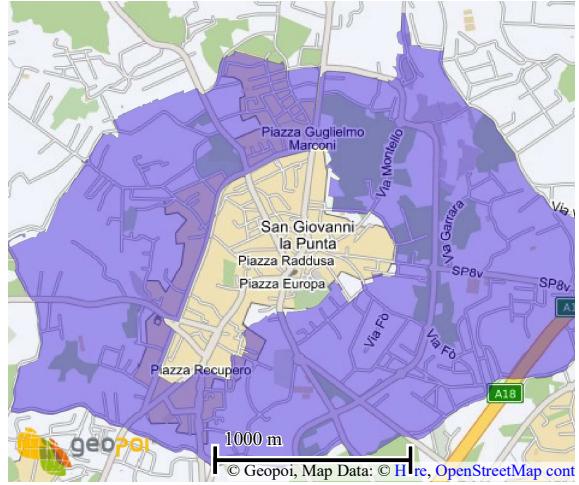
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio 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	870	1300	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,8	4,1	L
Autorimesse	Normale	650	950	L	2,7	3,9	L
Box	Normale	870	1300	L	3,6	5,4	L
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L	3,6	5,3	L

Stampa

Legenda

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap cont

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO
STORICO: D'ACQUISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

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	900	1350	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,8	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,7	5,4	L

Ville e
Villini

NORMALE 1050 1550 L 3,6 5,3 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**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO
STORICO: D'ACQUISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

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	900	1350	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
*Box	NORMALE	900	1300	L	3,7	5,4	L

Ville e
Villini

NORMALE 1050 1550 L 3,6 5,3 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**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO
STORICO: D'ACQUISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

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	950	1400	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L

Ville e
Villini

NORMALE 1150 1700

L

3,7 5,5

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**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO
STORICO: D'ACQUISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO

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	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,8	5,5	L

Ville e
Villini

NORMALE 1200 1800 L 3,8 5,5 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**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO- C/DE MONACI-INCHIUSO MORGIONI-VERDINA-GELATUSI-TRAPPETO

Codice di zona: B1

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	1050	1550	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	870	1300	L	3,7	5,5	L

Ville e
Villini

NORMALE 1250 1850 L 3,9 5,7 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

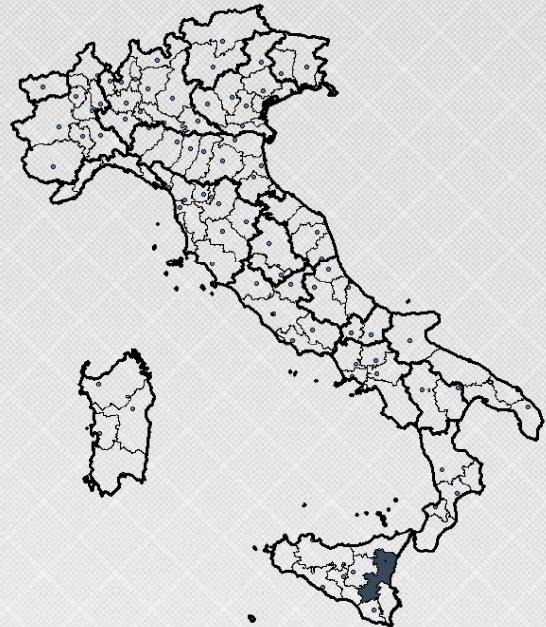


**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

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



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

CATANIA

a cura dell'Ufficio Provinciale- Territorio della Direzione Provinciale di Catania

Fausto Gueli (referente OMI)

Giovambattista Vecchio (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **Catania** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione Provinciale di 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

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	4
4	Mercato del comune di Catania	12
5	Note metodologiche	16

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall’Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione Provinciale di 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 ed 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;
- ◊ 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 I semestre 2016, evidenzia una ripresa delle transazioni che, rispetto al dato precedente, subiscono un incremento superiore al 14,0%.

Il tasso tendenziale annuo (I sem 2016 su I sem 2015) risulta positivo per tutte le province siciliane; in particolare si registra un aumento delle compravendite per le Province di Catania, Messina e Ragusa superiore al 20%, un incremento superiore al 15% per le Province di Agrigento e Caltanissetta, mentre nelle restanti province di Enna, Palermo, Siracusa e Trapani l'incremento è compreso tra il 7% e l'11% (Tabella 1).

Nel I semestre 2016, il volume di scambio complessivo della Regione Sicilia, pari a 16.658 NTN, è assorbito per il 47% dalle Province di Palermo e Catania, per il 31% dalle Province di Messina, Agrigento e Siracusa e per il 22% dalle altre province tra cui Enna che assorbe solo il 2,6% (Figura 1).

Le province con maggior numero di transazioni sono Palermo (4.184 NTN), Catania (3.662 NTN) e Messina (2.305 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 I semestre 2016, si stabilizza ad una quotazione media, per unità di superficie commerciale, pari a 900 €/mq, di poco inferiore all'ultima rilevazione del II semestre 2015 (-1,3%).

Analizzando le singole province, come indicato nella tabella 2, i valori di riferimento più elevati si hanno per le Province di Messina, Palermo, Catania e Trapani rispettivamente pari a 1.100 €/mq., 971 €/mq., 963 €/mq. e 916 €/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 I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
AGRIGENTO	1.373	15,8%	8,24%	217	27,3%	3,38%	1.156	-2,9%	11,28%
CALTANISSETTA	828	16,9%	4,97%	215	27,8%	3,35%	613	13,5%	5,98%
CATANIA	3.662	22,0%	21,98%	1.300	31,6%	20,27%	2.362	17,3%	23,05%
ENNA	429	10,8%	2,58%	62	-25,4%	0,97%	367	20,6%	3,58%
MESSINA	2.305	22,9%	13,84%	1.031	30,8%	16,08%	1.274	17,2%	12,43%
PALERMO	4.184	7,0%	25,12%	2.420	9,2%	37,74%	1.764	9,2%	17,22%
RAGUSA	1.080	21,5%	6,48%	305	3,6%	4,76%	775	30,5%	7,56%
SIRACUSA	1.471	7,6%	8,83%	587	2,0%	9,15%	884	11,8%	8,63%
TRAPANI	1.327	8,8%	7,97%	275	31,9%	4,29%	1.052	4,0%	10,27%
SICILIA	16.658	14,6%	100,00%	6.413	16,7%	100,00%	10.246	13,2%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
AGRIGENTO	669	-1,1%	99,6	991	-2,3%	107,6	623	-0,8%	97,9
CALTANISSETTA	609	-0,2%	118,5	663	0,0%	117,3	595	-0,3%	118,8
CATANIA	963	-2,5%	124,1	1.264	-3,1%	124,7	847	-2,2%	123,7
ENNA	816	-0,5%	128,1	1.363	-1,4%	129,4	725	-0,1%	127,7
MESSINA	1.100	-0,5%	141,1	1.333	-0,6%	138,6	1.001	-0,5%	142,6
PALERMO	971	-1,7%	118,2	1.258	-2,2%	127,5	739	-1,1%	107,5
RAGUSA	834	-1,0%	133,2	981	-1,8%	135,0	786	-0,7%	132,5
SIRACUSA	782	-0,4%	142,8	991	-0,5%	141,1	704	-0,3%	143,6
TRAPANI	916	-1,1%	149,3	858	-0,2%	151,5	926	-1,3%	149,0
SICILIA	900	-1,3%	126,3	1.180	-1,8%	129,3	792	-1,0%	124,6

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

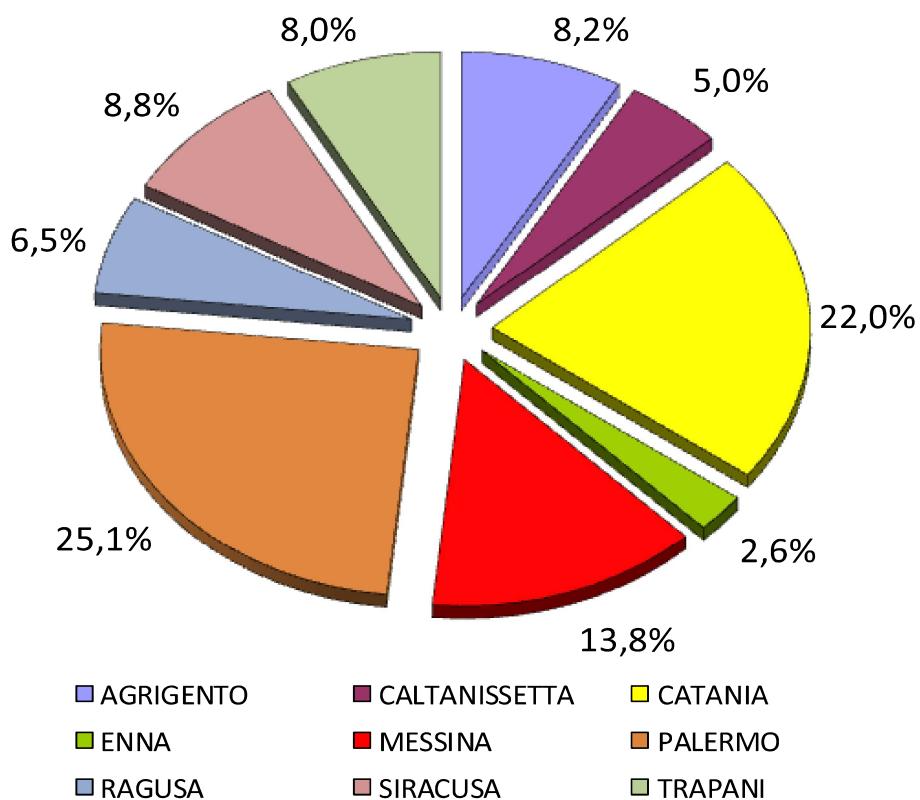
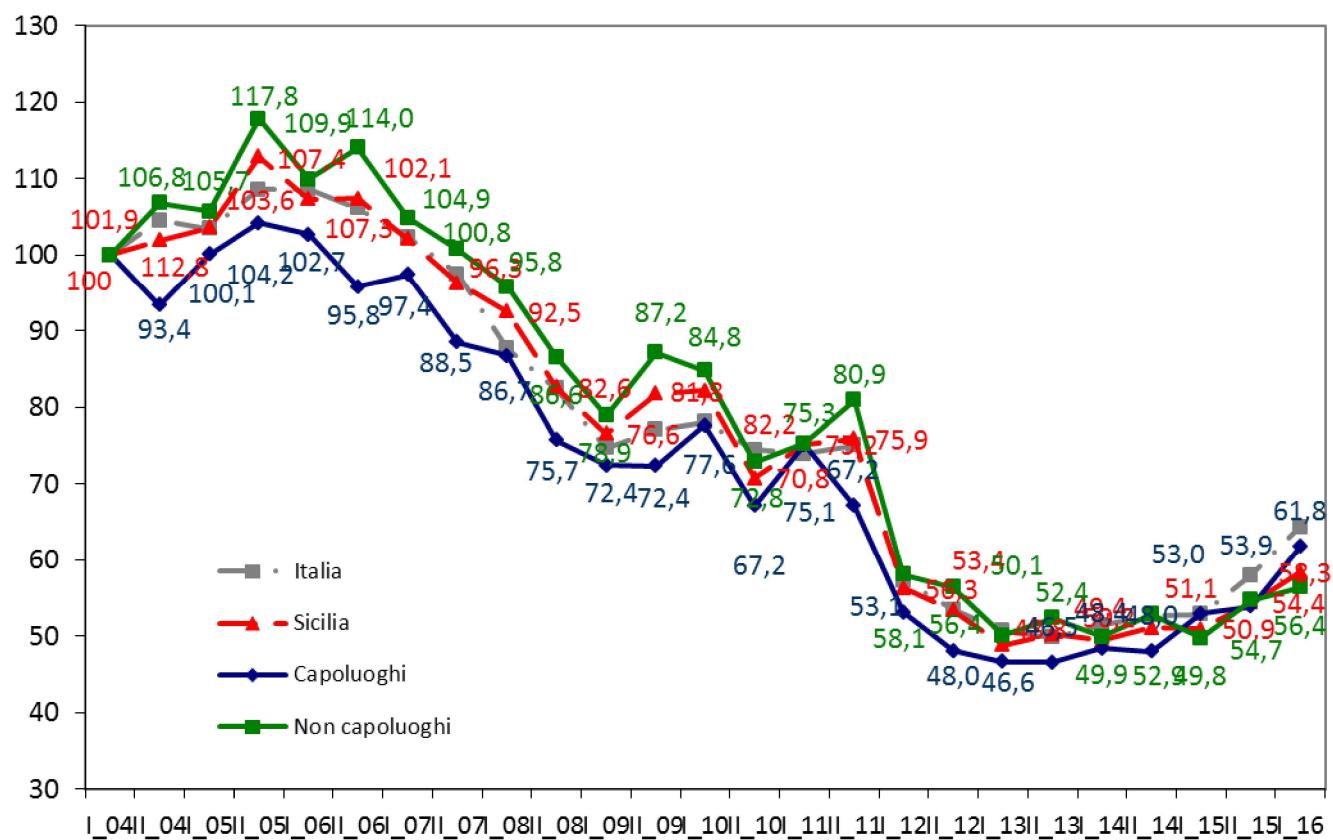


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



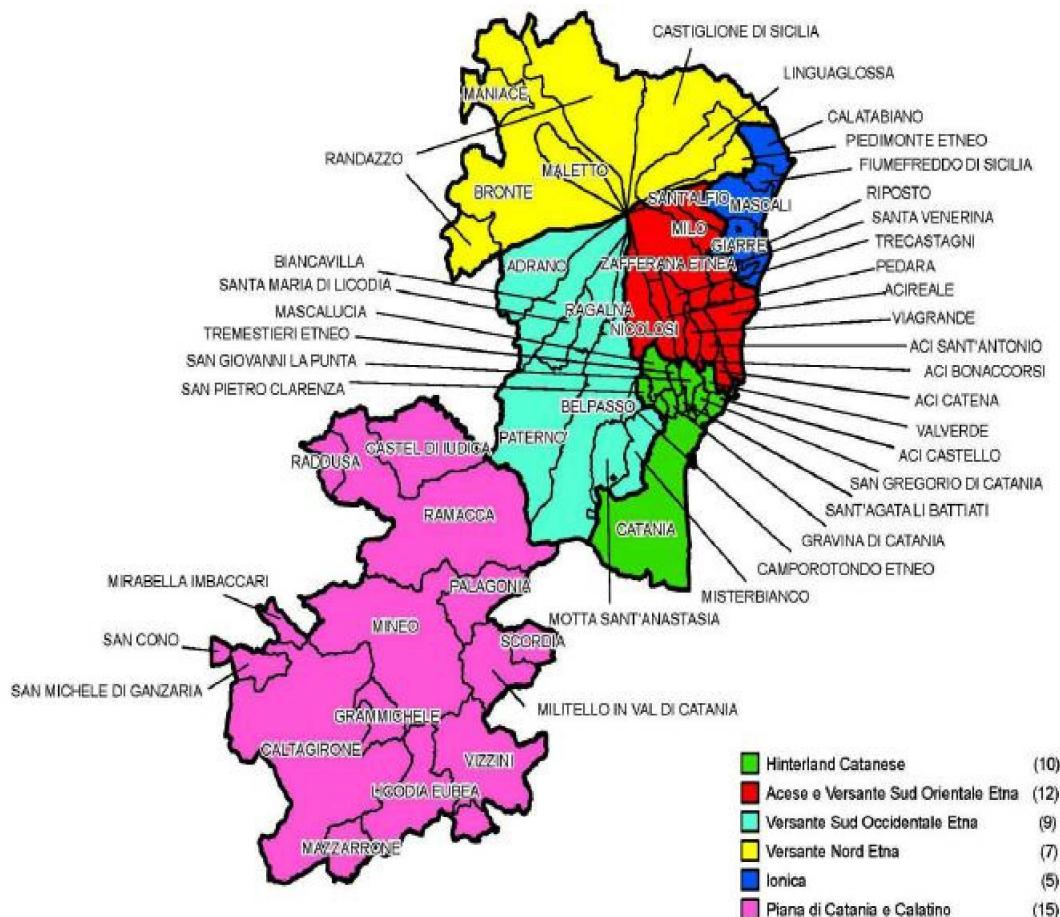
3 Mercato provinciale

Nel I semestre 2016 il mercato residenziale della provincia di Catania fa registrare, rispetto al I semestre 2015, una ripresa delle transazioni con una variazione percentuale positiva pari al 22%.

Il numero delle transazioni realizzate nel I semestre 2016, pari a 3.662 NTN, è assorbito per il 35,51% (1.300 NTN) dal capoluogo di provincia e per il restante 64,49% (2.362 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, Piana di Catania e Calatino*.

Figura 3: Macroaree provinciali Catania



Nel I semestre 2016, il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è stato assorbito per il 35,50% dalla macroarea "Catania Capoluogo", seguita dalle macroaree "Acese e Versante Sud-Orientale Etna" (14,87%), "Hinterland Catanese" (14,65%) e "Versante Sud-Occidentale Etna" (12,94%) il restante 22% dalle altre macroaree tra le quali il "Versante Nord Etna" che assorbe solo il 4,85%.

In ripresa il mercato residenziale per tutte le macroaree in particolare il "Versante Nord Etna" (63,2%), "Catania Capoluogo" (31,6%), "Ionica" (28,9%) e "Acese e versante sud orientale Etna" (25%), per le restanti macroaree l'incremento delle transazioni è compreso tra il 4% e l'11%.

I valori di riferimento più alti si registrano per la città capoluogo (1.264 €/mq), "Hinterland catanese" (1.261 €/mq) e "Acese e Versante Sud Orientale Etna" (1.051 €/mq), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/mq. (Tabella 3).

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	544	25,0%	14,87%	1.051	-2,7%	129,9
CATANIA CAPOLUOGO	1.300	31,6%	35,51%	1.264	-3,1%	124,7
HINTERLAND CATANESE	536	10,8%	14,65%	1.261	-1,5%	121,6
IONICA	295	28,9%	8,04%	787	-0,6%	131,1
PIANA DI CATANIA E CALATINO	335	4,7%	9,15%	515	-2,5%	101,6
VERSANTE NORD ETNA	178	63,2%	4,85%	613	0,7%	122,5
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	474	8,7%	12,94%	764	-3,6%	132,0
CATANIA	3.662	22,0%	100,00%	963	-2,5%	124,1

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

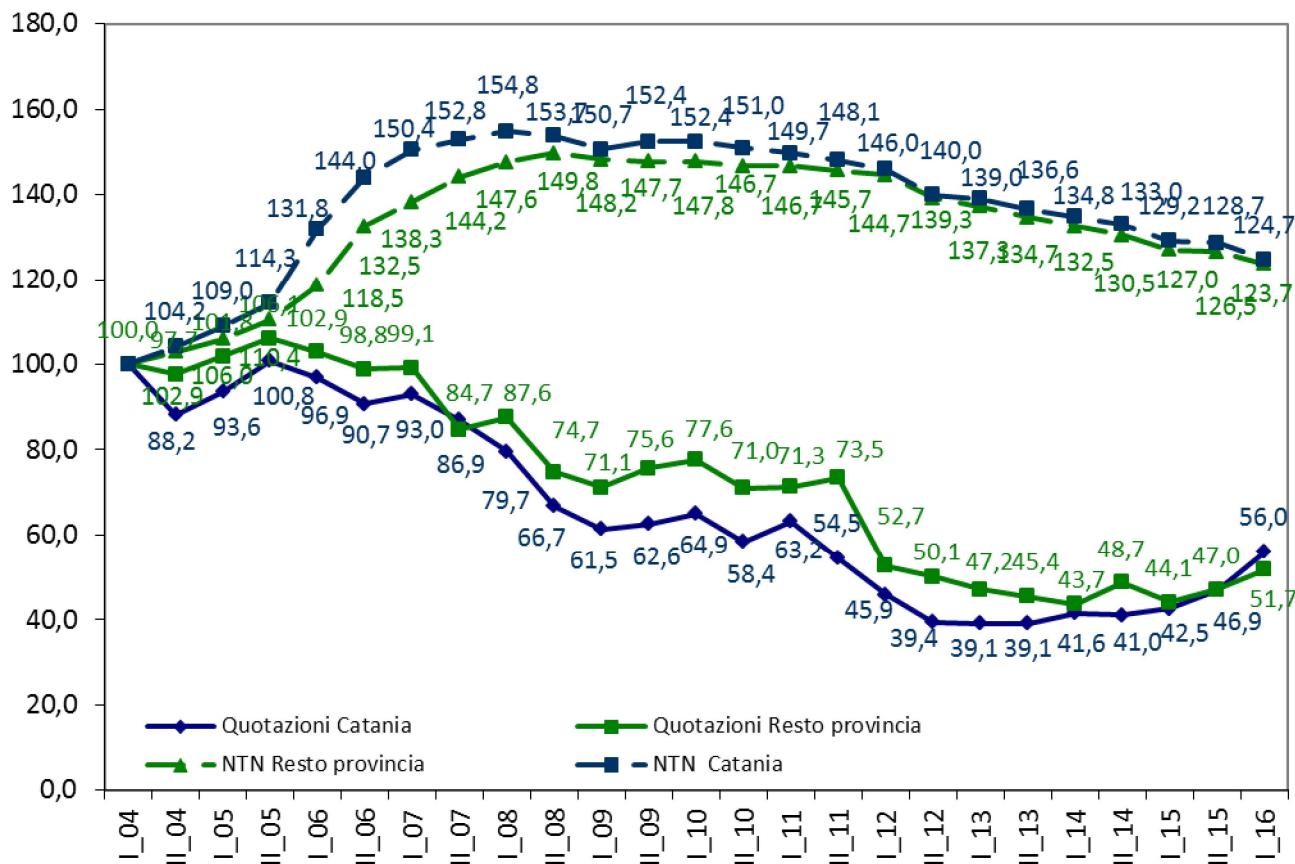
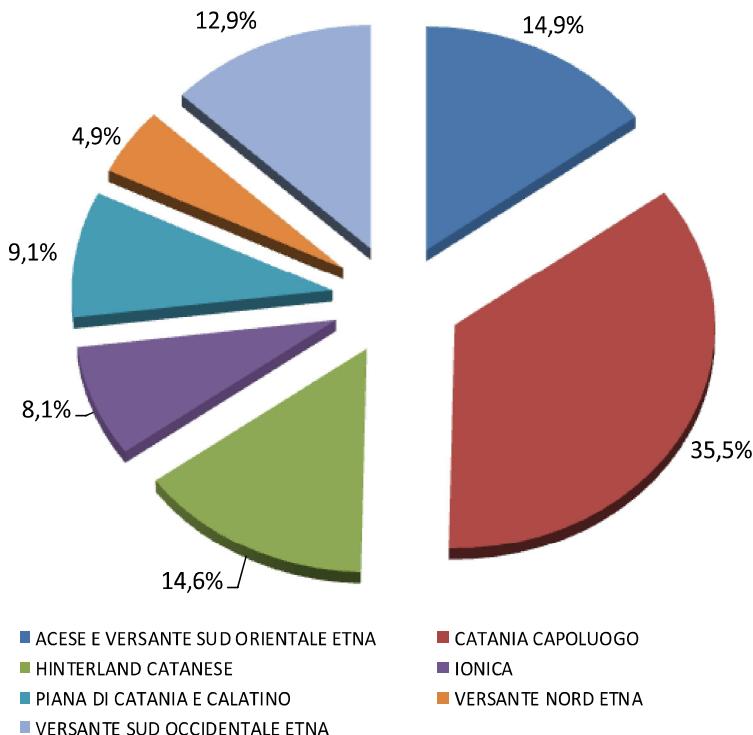
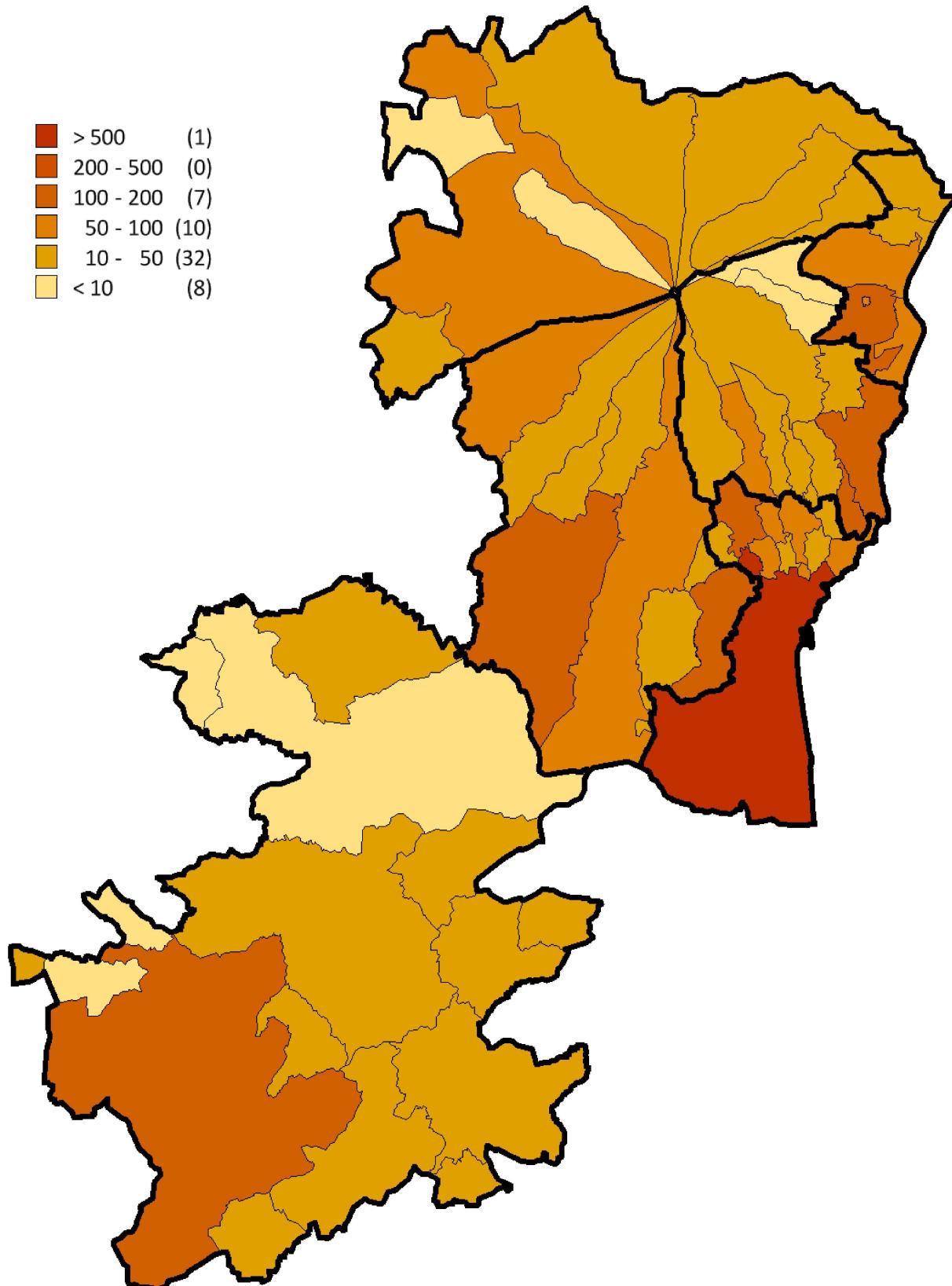


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



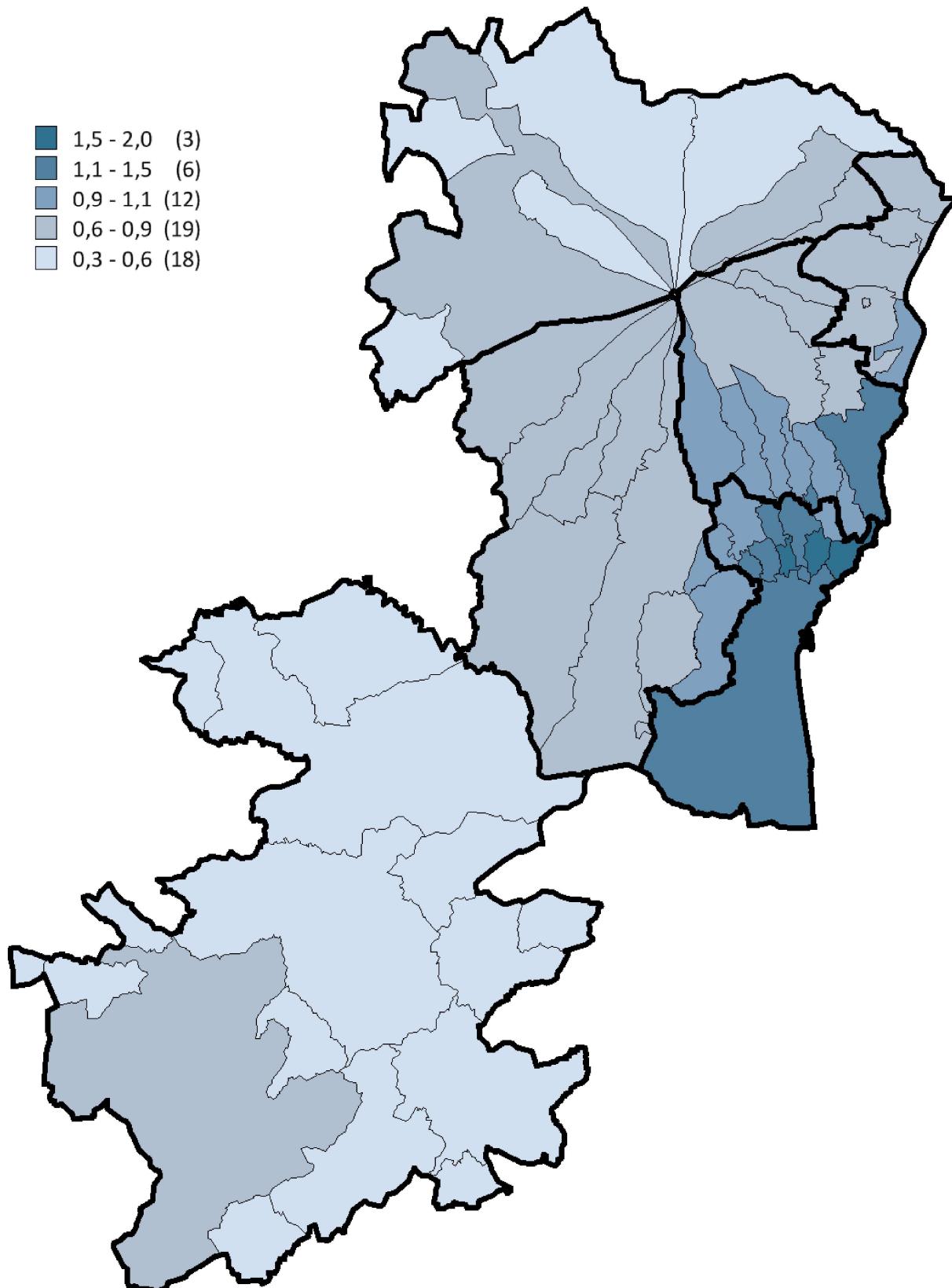
Come evidenziato nella Figura 6 i comuni con maggior numero di transazioni, realizzate nel I semestre 2016 sono Catania (1.300 NTN), Acireale (172 NTN), Caltagirone (134 NTN) e Giarre (121 NTN).

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



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 valori di 1,5 volte superiori alla media provinciale, mentre per tutti gli altri comuni si concentrano principalmente nelle classi con valore del differenziale minori di 1.

Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale





Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi degli indicatori di mercato relativi al I semestre 2016 di tutti i comuni della provincia suddivisi per macroaree di appartenenza.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e versante sud orientale Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Aci Bonaccorsi	12	43,8%	0,31%	1.133	0,0%	1,18
Aci Catena	105	37,9%	2,87%	1.037	-2,7%	1,08
Acireale	172	20,8%	4,69%	1.289	-4,0%	1,34
Aci Sant'Antonio	46	18,7%	1,26%	1.035	-0,4%	1,08
Milo	4	16,7%	0,10%	705	0,9%	0,73
Nicolosi	30	54,8%	0,83%	876	-0,9%	0,91
Pedara	62	22,5%	1,70%	949	-4,2%	0,99
Sant'Alfio	4	33,3%	0,11%	633	0,0%	0,66
Santa Venerina	27	49,3%	0,74%	705	0,3%	0,73
Trecastagni	42	82,3%	1,15%	929	-1,9%	0,97
Viagrande	26	-8,2%	0,70%	1.008	-1,6%	1,05
Zafferana Etnea	15	-39,7%	0,40%	756	-1,5%	0,78
Acese e versante sud orientale Etna	544	25,0%	14,87%	1.051	-2,7%	1,09

La macroarea "Acese e Versante Sud Orientale Etna" fa registrare una variazione percentuale generale positiva pari a 25,0% mentre le quotazioni registrano una leggera flessione negativa pari al -2,7%. I comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale sono Acireale ed Acicatena che, assieme al comune di Pedara e Aci Sant'Antonio, assorbono più del 70% del mercato residenziale della macroarea (Tabella 4).

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland Catanese

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Aci Castello	72	11,1%	1,95%	1.738	-1,5%	1,80
Gravina di Catania	88	4,5%	2,39%	1.114	-0,9%	1,16
Mascalucia	111	16,6%	3,04%	1.058	-1,2%	1,10
San Giovanni La Punta	58	-21,7%	1,58%	1.130	-2,3%	1,17
San Gregorio di Catania	49	55,8%	1,34%	1.469	-1,3%	1,53
San Pietro Clarenza	24	-27,3%	0,66%	994	-1,8%	1,03
Sant'Agata Li Battiati	39	85,9%	1,07%	1.500	-1,0%	1,56
Tremestieri Etneo	63	18,0%	1,73%	1.240	-1,9%	1,29
Valverde	33	19,5%	0,89%	1.021	-0,4%	1,03
Hinterland Catanese	536	10,8%	14,65%	1.261	-1,5%	1,31

Ad eccezione dei comuni di San Giovanni La Punta e San Pietro Clarenza, che registrano una variazione negativa rispettivamente del -21,7% e del -27,3% nel I semestre 2016, per tutti i comuni della macroarea "Hinterland catanese" si registra, rispetto al I semestre 2015, una variazione percentuale positiva compresa tra il 4,5% del comune di Gravina di Catania e l'85,9% del comune di Sant'Agata li Battiati.



Il differenziale delle quotazioni medie per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto di 2, mentre le quotazioni medie oscillano tra 994 €/mq del comune di San Pietro Clarenza e 1.738 €/mq del comune di Acicastello (Tabella 5).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Calatabiano	20	35,3%	0,55%	672	-1,2%	0,70
Fiumefreddo di Sicilia	30	62,9%	0,81%	681	-0,9%	0,71
Giarre	121	63,1%	3,30%	749	-1,1%	0,78
Mascali	73	5,5%	1,99%	834	-0,1%	0,87
Riposto	51	-2,3%	1,40%	911	-0,1%	0,95
Ionica	295	28,9%	8,04%	787	-0,6%	0,82

Il mercato residenziale della macroarea "Ionica" registra una variazione positiva pari al 28,9%, ad eccezione del comune di Riposto (-2,13%) si registrano un incrementi delle transazioni con variazioni percentuali che oscillano tra il 5,5% del comune di Mascali e il 63,1% del comune di Giarre.

I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale sono Giarre e Mascali che con 194 NTN assorbono circa il 66% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie di tutti i comuni della macroarea, nel I semestre 2016, si mantengono sotto i 950 €/mq (Tabella 6).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Caltagirone	134	20,0%	3,65%	608	-0,5%	0,63
Castel di Iudica	10	69,5%	0,28%	450	-0,5%	0,47
Grammichele	21	-21,9%	0,57%	525	-0,1%	0,55
Licodia Eubea	15	87,5%	0,41%	433	-1,7%	0,45
Militello in Val di Catania	30	23,1%	0,82%	466	-4,4%	0,48
Mineo	17	-3,5%	0,47%	499	-3,9%	0,52
Mirabella Imbaccari	3	-67,9%	0,09%	429	-4,1%	0,45
Palagonia	22	69,5%	0,61%	505	-3,7%	0,52
Raddusa	5	7,3%	0,14%	363	-5,2%	0,38
Ramacca	8	-43,1%	0,23%	491	-4,5%	0,51
San Cono	11	-35,0%	0,29%	433	-4,1%	0,45
San Michele di Ganzaria	7	-46,2%	0,19%	449	-4,5%	0,47
Scordia	29	20,4%	0,79%	497	-4,5%	0,52
Vizzini	12	-42,2%	0,33%	477	-4,6%	0,50
Mazzarrone	11	22,2%	0,30%	456	-4,6%	0,47
Piana di Catania e Calatino	335	4,7%	9,15%	515	-2,5%	0,53

Per la macroarea "Piana di Catania e calatino", nel I semestre 2016, si registra un leggero incremento del mercato residenziale con una variazione percentuale generale pari a 4,7%. Rimane comunque significativo il calo delle compravendite, rispetto al I semestre 2015, per i comuni di Mirabella Imbaccari (-67,9%), San Michele di Ganzaria (-46,2%), Ramacca (-43,1%) e Vizzini (-42,2%) mentre recuperano forti quote di mercato i comuni di Licodia Eubea (87,5%), Castel di Iudica (69,5%) e Palagonia (69,5%).



Le quotazioni medie oscillano tra 363 €/mq del comune di Raddusa e 608 €/mq del comune di Caltagirone (Tabella 7).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bronte	82	103,7%	2,24%	694	0,9%	0,72
Castiglione di Sicilia	19	16,8%	0,52%	527	0,0%	0,55
Linguaglossa	14	14,3%	0,37%	634	0,0%	0,66
Maletto	10	12,0%	0,27%	550	0,0%	0,57
Piedimonte Etneo	18	107,1%	0,50%	675	0,3%	0,70
Randazzo	33	66,6%	0,89%	531	1,7%	0,55
Maniace	2	-38,7%	0,05%	475	0,0%	0,49
Versante Nord Etna	178	63,2%	4,85%	613	0,7%	0,64

Per la macroarea "Versante Nord Etna", si registra un significativo incremento delle transazioni pari al 63,2%, in particolare per i comuni di Bronte e Piedimonte Etneo si ha un incremento del 103,7% e del 107,1%.

Tra i comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale, si distingue Bronte (82 NTN) che assieme al comune di Randazzo assorbe il 65% del mercato residenziale della macroarea.

Le quotazioni medie oscillano tra il minimo di 475 €/mq del comune di Maniace ed il massimo di 694 €/mq del comune di Bronte (Tabella 8).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante sud occidentale Etna

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Adrano	64	-21,7%	1,74%	697	-4,0%	0,72
Belpasso	67	-0,7%	1,83%	795	-4,0%	0,83
Biancavilla	28	-24,7%	0,78%	718	-4,3%	0,75
Camporotondo Etneo	23	42,6%	0,63%	904	-2,7%	0,94
Misterbianco	112	40,6%	3,05%	913	-3,8%	0,95
Motta Sant'Anastasia	40	29,4%	1,10%	844	-2,7%	0,88
Paternò	107	16,4%	2,93%	673	-3,0%	0,70
Santa Maria di Licodia	16	-19,0%	0,44%	687	-3,2%	0,71
Ragalna	16	50,0%	0,44%	774	-3,0%	0,80
Versante sud occidentale Etna	474	8,7%	12,94%	764	-3,6%	0,79

Il mercato residenziale della macroarea "Versante Sud Occidentale Etna", assorbito per il 43% dai comuni di Paternò e Misterbianco, nel I semestre 2016, fa registrare un incremento delle compravendite per tutti i comuni della macroarea, ad eccezione dei comuni di Adrano (-21,7%), Biancavilla (-24,7%) e Santa Maria di Licodia (-19,0%).

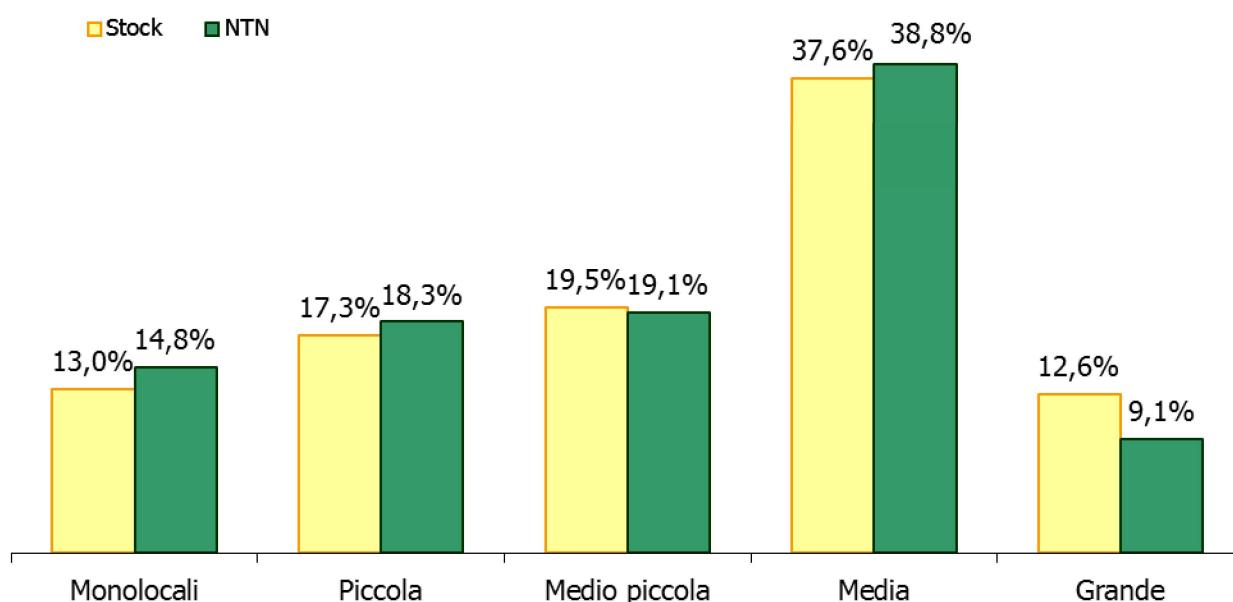
I valori di riferimento oscillano tra 673 €/mq del comune di Paternò e 913 €/mq del comune di Misterbianco (Tabella 9).

4 Mercato del comune di Catania

L'analisi delle distribuzioni percentuali per classi dimensionali delle unità abitative compravendute, nel I semestre 2016, nella Città di Catania evidenzia un maggior scambio per la tipologia dimensionale media che assorbe il 38,8% del mercato residenziale, seguita dalle tipologie medio piccola (19,1%), piccola (18,3%), monolocali (14,8%) e grande (9,1%).

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 8).

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Nel I semestre 2016, per la Città di Catania, suddivisa in 26 zone omogenee, oltre una zona rurale R, si registra rispetto al I semestre 2015, un aumento delle compravendite pari al 31,6% con un volume di scambio di 1.300 NTN.

Il volume di scambio complessivo della Città di Catania, è assorbito prevalentemente dalla fascia centrale e semicentrale che assorbono il 67% del mercato residenziale comunale, seguite dalla fascia periferica, con una percentuale pari al 19% e dalla fascia suburbana con il 14%.

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 B1(73 NTN), B3(66 NTN) e B8(55 NTN) della fascia centrale, C1 (82 NTN), C3 (84 NTN) e C5 (128 NTN) della fascia semicentrale e le zone D3 (68 NTN) e D4 (43 NTN) della fascia periferica (Figura 9).

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMII I semestre 2016

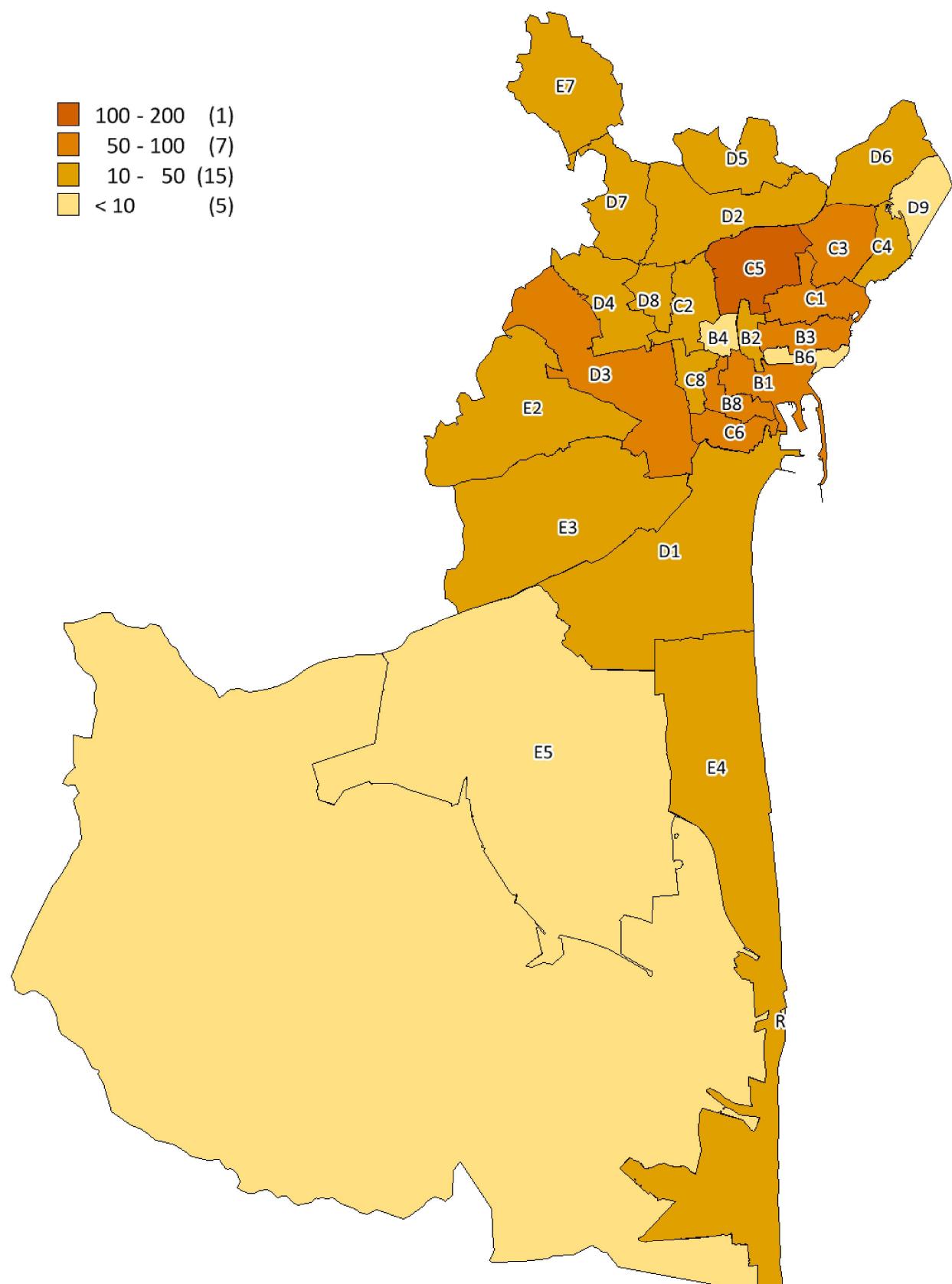


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

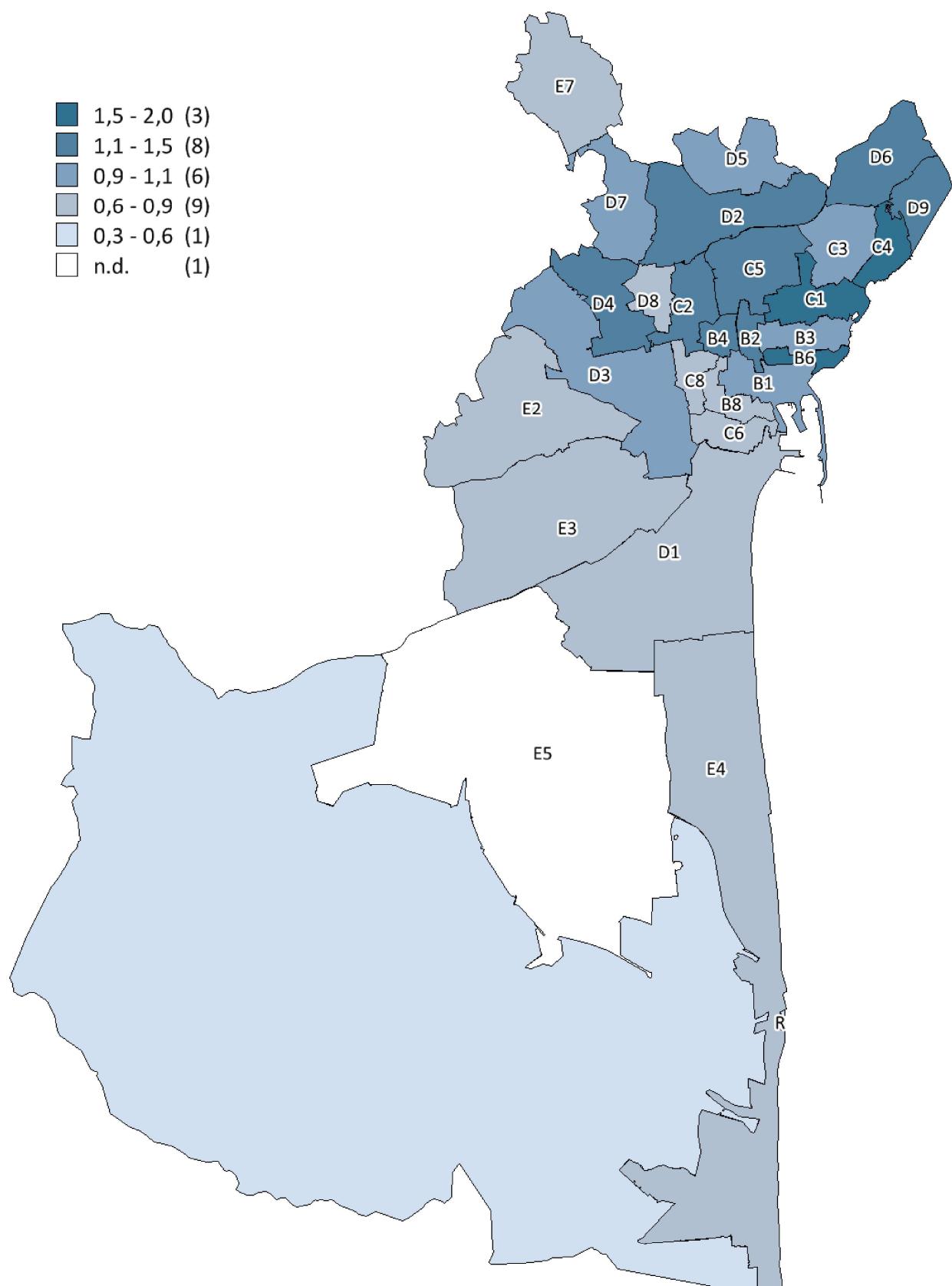


Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Zone OMI Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	Teatro Massimo-Civita-Antico Corso-Duomo-Sangiuliano-Alcalà-Dei Martiri-Dusmet-Università-Dante-Etna/p-Garibaldi/p	73	58,4%	5,59%	1.348	-0,7%	1,08
B2	Etnea/p-Pacini/p-S.Euplio/p-Spedaleri-Tosto-Umberto/p-Imbriani/p-Puleo-Calamatta-Roma-XX Settembre/p	15	130,8%	1,15%	1.763	-2,1%	1,41
B3	Carlo Alberto-Bovio-Vitt.Em.le III-Alfonzetti-Costa-Asilo S.Agata-Conte Torino-Umberto-Mascagni-Gorizia	66	86,4%	5,07%	1.267	-3,2%	1,01
B4	S.M.Gesù-Roccaromana-Androne-Lago di Nicito-Muscatello-Filzi-Clemente-Lanza-Lavaggi/p-R.Margherita/p	7	-17,5%	0,50%	1.700	-4,2%	1,36
B6	Martiri della Libertà-Manzoni-Giovanni XXIII-Repubblica-Sicilia-Crispi/p-Ventimiglia/p	9	114,0%	0,66%	1.950	-6,0%	1,56
B8	F.di Svevia-S.Antonio-Castello Ursino-Naumachia-Gisira-S.Cristofaro-Garibaldi/p-Vitt.Em.le/p-Currò-Maravigna	55	21,8%	4,23%	992	-1,7%	0,79
C1	Provincie/p-Veneto/p-Leopardi/p-Asiago-Messina/p-Jonio-Libertà/p-Italia-Verga-Trento-Pascoli-Giuffrida/p-Pasubio-Pola	82	91,0%	6,28%	2.125	-2,3%	1,70
C2	Spedini-Beccaria-Ala-Montessori-Paola-Cifali-Fava-Deodato-Ferri-Lavaggi/p-Rapisardi/p-Dello Stadio	46	99,3%	3,55%	1.388	-6,7%	1,11
C3	Picanello-Borrello-Cavalieri-De Caro-Faraci-Petrella-Licciardi-Pidatella-Duca Abruzzi-Principe Nicola	84	4,5%	6,47%	1.156	-3,1%	0,93
C4	S.Giovanni Li Cuti-De Gasperi-Aldeberan-A.Alagona-Del Rotolo-Europa-Ognina-Via Acicastello	11	-38,7%	0,87%	2.008	-2,8%	1,61
C5	A.Lincoln-A.Moro-Canfora-Caronda/p-Veneto/p-Fulci-Torino-Consolazione-Borgo	128	59,2%	9,85%	1.513	-2,4%	1,21
C6	Caduti del Mare-Poulet-Muri Fabbro-Del Principe-Della Concordia	64	79,4%	4,92%	892	-2,7%	0,71
C8	Palestro-Acquedotto Greco-Santa Maria della Catena	44	70,2%	3,37%	967	-2,0%	0,77
D1	Porto-S.G.La Rena-Acquicella-Plaia-Kennedy-Alogna-Tempio-Stella Polare-Pegaso-Forcile	12	60,0%	0,92%	875	-7,4%	0,70
D2	Fleming-Doria/p-Del Tavoliere-Vivaldi-Galermo/p-S.Sofia	24	73,7%	1,81%	1.483	-4,8%	1,19
D3	A.Caracciolo-Indipendenza-Marconi-Medaglie d'Oro-XXXI Maggio-IV Novembre-Bandiera	68	1,9%	5,26%	1.200	-3,0%	0,96
D4	Diaz-Ballo-Eroi d'Ungheria-San Pio X-Rapisardi/p-S.M.Ausiliatrice-Galermo/p	43	95,0%	3,30%	1.375	-3,5%	1,10
D5	Bari-Marchese-Bari-Modigliani-Del Carmelo-Arimondi-Due Obelischi-Leucatia/p-Del Bosco/p	20	124,2%	1,53%	1.163	-7,0%	0,93
D6	Carrubba-Villaggio Dusmet-Nuovalucello-Ricci-Del Roveto-Delle Olimpiadi-Albanese	10	-13,0%	0,77%	1.458	-3,3%	1,17
D7	A.Silvestri-A.Boito-C.Passero-Como-Gualandi-Monza-Pantelleria-San Nullo/p-S.Catania/p	26	159,2%	1,99%	1.217	-3,3%	0,97
D8	Cibali-Bonadies-Susanna-Cibele-Oro-Aspromonte-Maltese-Pioppo-Castaldi/p-Merlino-Fazello-Bergamo	33	42,2%	2,50%	1.050	-2,3%	0,84
D9	Via Villini a Mare-Via Messina-Via Battello	9	112,5%	0,65%	1.783	-0,9%	1,43
E2	S.Giorgio: Del Faggio-Del Frumento-Del Potatore-Della Frutta-Agricoltore-Gela-Dittaino	24	39,6%	1,88%	938	0,0%	0,75
E3	S.Teodoro-Vill. S.Agata-Pigno-Zia Lisa-Vill. S.M.Goretti-Librino-Cardinale-Bummacaro-Grimaldi	47	41,7%	3,62%	808	-1,0%	0,65
E4	S.F. La Rena-Vaccarizzo-Pigno-S.Demetrio-Codavolpe-Primosole-Vill.Delfino-Giove-Nettuno	29	94,0%	2,23%	813	-3,0%	0,65
E7	San Giovanni Galermo	19	92,2%	1,48%	1.005	-3,1%	0,80
R	Aree Rurali: C.de Robavecchia-Grotte Simeto-San Demetrio-Fiumazzo-Torremuzza-Mandrazze	1	0,0%	0,08%	475	-5,9%	0,38
CATANIA		1.300	31,6%	100,00%	1.250	-2,8%	1,00

La quotazione media del territorio comunale del I semestre 2016 è di 1.250 €/mq sostanzialmente in leggero calo rispetto alla quotazione del II semestre 2015 (-2,8%). Subiscono una flessione delle transazioni le zone B4 (-18%), C4 (-39%) e D6 (-13%), mentre per tutte le restanti zone omogenee si registra un incremento delle compravendite dal 2% per la zona D3 al 159% della zona D7. (Tabella 10)



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

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di 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 semplificare 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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

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



Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	3
Figura 3: Macroaree provinciali [nome provincia].....	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune	12
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	14

Indice delle tabelle

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