



Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO VENDITA

IMMOBILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

SITO NEL COMUNE CATANIA VIA BERNARDO ZANGHI' N. 22 PIANO: 1-A

N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)
FOGLIO 25 PARTICELLA 1271 SUB - CATEGORIA A/3 CLASSE 3 CONSISTENZA 5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 89 m² RENDITA EURO 322,79

INTESTATO (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)
PROPRIETA' PER 1/1

DATI DERIVANTI
AGENZIA ENTRATE VISURA PER IMMOBILE 25/09/2017



Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

RELAZIONE DI STIMA

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

1. PREMESSA

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

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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

2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO

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

3) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

4) UTILIZZO ATTUALE

- LIBERA
- LOCATA
- OCCUPATA

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

6) CONSISTENZA

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

3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

1) QUADRO NORMATIVO VIGENTE

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- PARTICOLARI VINCOLI STORICO-ARCHITETTONICI
- PARTICOLARI VINCOLI PAESAGGISTICI

2) APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

- ESECUZIONE DI OPERE INDISPENSABILI ALL'UTILIZZO DEL BENE

3) DESCRIZIONE URBANISTICA

3.1) GENERALITA'

- LIVELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE
- STATO DI APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

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

3.3) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- SPECIFICHE DISCIPLINE PRESENTI NEI PIANI ATTUATIVI

3.4) VINCOLI URBANISTICI

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

3.5) POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

- NORMA URBANISTICA
- TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DALL'AUTORITA' COMPETENTE
- CONSISTENZE REALIZZABILI

4) CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

- OTTENUTE DALLA PROPRIETA'
- LA PROPRIETA' NON HA FORNITO LA DOCUMENTAZIONE
- LA PROPRIETA' HA FORNITO SOLO GLI ESTREMI
- PREVENZIONE INCENDI
- IMPIANTO ELETTRICO
- IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ASCENSORI-MONTACARICHI)
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (RISCALDAMENTO-CONDIZIONAMENTO)
- STATICA (COLLAUDO STRUTTURA-DEPOSITO CALCOLI DI PROGETTO)
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI PUBBLICI/APERTI AL PUBBLICO

5) CONTRATTI DI LOCAZIONE

- ESTREMI
- CONTENUTI

6) SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

1) INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO

3.2) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

- ANDAMENTI PASSATI
- TREND

3) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

INDAGINI DI MERCATO

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5. CONCLUSIONI

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

ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Attività immobiliare

PAG. 5

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA EDIFICIO

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **20/09/2017**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **SEMICENTRALE/P.ZZA PALESTRO-ACQUEDOTTO GRECO-S.M.CATENA-FORLANINI-CASTROMARINO**
TOPONIMO **VIA B. ZANGHI'** CIVICI **22**
PROPRIETA' -
FOGLIO **25** PARTICELLA/E **1271**
CODICE OMI **C8**
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

DATI DISPONIBILI

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

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 25
PARTICELLE 1271
SUB
CATEGORIA
CLASSE
RENDITA CATASTALE
PIANO
CONSISTENZA
SUPERFICIE

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

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO 1960

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° 2

PIANI INTERRATI N° 0

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

DOTAZIONE IMPIANTI EDIFICIO

ELEVATA
NORMALE
CARENTE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICIO

OTTIMO
NORMALE
SCADENTE

STRUTTURE		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
STRUTTURE PORTANTI VERTICALI		NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE		MISTE
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI		NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE		MISTE
FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
FRONTALINI BALCONI		SCADENTI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
PAVIMENTAZIONI		SCADENTI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI	FACCIADE	SCADENTI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	SCADENTI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	SCADENTI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	NORMALI SCADENTI	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC
PARTI COMUNI			OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR	
GUARDIOLA						●		
ANDRONE					●			
LOCALI TECNICI					●			
GARAGE						●		
PARTI COMUNI								
PRESTIGIOSE								
NORMALI								
SERVIZI								
PORTIERATO								
VIGILANZA								
PERTINENZE COMUNI			OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR	
CORTILE/GIARDINO						●		
IMPIANTI SPORTIVI						●		
PARCHEGGI CONDOMINIALI						●		
ALLOGGIO PORTIERE						●		

PERTINENZE COMUNI

PRESTIGIOSE

NORMALI

SCARSE

ANDRONE

PRESTIGIOSO

NORMALE

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

SIGNORILE

CIVILE

ECONOMICA



Attività immobiliare

PAG. 10

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA UNITA' RESIDENZIALI

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **20/09/2017**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **SEMICENTRALE/P.ZZA PALESTRO-ACQUEDOTTO GRECO-S.M.CATENA-FORLANINI-CASTROMARINO**
TOPONIMO **VIA B. ZANGHI'**
CIVICO **22**
SCALA **INTERNO**
PIANO **1-A**
CODICE OMI **C8**
PROPRIETA' **-**
FOGLIO **25**
PARTICELLA **1271**
SUB **-**
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA (A/3)**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** **LOCATARIO**

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

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

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

DATI CATASTALI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **25**
PARTICELLE **1271**
SUB **-**
CATEGORIA **A/3**
CLASSE **3**
RENDITA **€ 322,79**
PIANO **1-A**
CONSISTENZA **5 VANI**
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 89 m²**
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N°	1-A
ATTICO (SI - NO)	NO
LIVELLI INTERNI N°	2
ALTEZZA MEDIA (m)	2,00/2,50/4,50
INGRESSI N°	2
AFFACCI N°	2
SERVIZI IGIENICI N°	2
BALCONI/TERRAZZI (SI - NO)	SI
GIARDINI (SI - NO)	NO
RIPOSTIGLI (SI - NO)	NO
SOFFITTE (SI - NO)	SI
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

PAVIMENTAZIONI	SCADENTI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI	SCADENTI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI SANITARI	SCADENTI SCADENTI	GRES CERAMICA	MARMO METACRILATO	COTTO MARMO	TINTA MARMO	INTONACO CERAMICA
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	SCADENTI NS	MASSELLO LEGNO	TAMBURATO ACCIAIO	MELAMINICO VETROCAMERA	ALLUMINIO ALLUMINIO	ACCIAIO 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	71,68	71,68
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m ²	0,30	25	7,50
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m ²	0,10	29,40	2,94
CANTINE E/O SOFFITTE COMUNICANTI	0,50	33,75	16,87
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		98,99 = 99
BOX AUTO			
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			



Attività immobiliare

PAG. 13

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA ABITAZIONE

DATI - CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI		AGENZIA ENTRATE
	PROVINCIA		CATANIA
INDIRIZZO	COMUNE		CATANIA
	TOPONIMO		VIA B. ZANGHI'
	N. CIVICO		22
DATI IDENTIFICATIVI	FOGLIO		25
	CATASTALI	PARTICELLA	1271
		SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO	2016
		SEMPRE OMI	2
	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA	C8
ZONA OMI	RESIDENZIALE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	VALORE MIN €/m ²	850
		VALORE CENTRALE €/m ²	1.025
		VALORE MAX €/m ²	1.200

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA
AMBITO	DENOMINAZIONE	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	0,95
		NORMALE	1	1,00
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 14

CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA	
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m²) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE	71,68	100%
		BALCONI E TERRAZZI	54,40	30% (25 m²) + 10%
		GIARDINI		
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI	33,75	50%
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI		
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE		98,99 = 99 m²
		ASCENSORE	SI NO	SI NO
		SEMINTERRATO	0 0	
		TERRA	3 3	
		RIALZATO	5 5	
	LIVELLO DI PIANO	PRIMO	6 6	1,00
		SECONDO	7 5	
		INTERMEDIO (n=n. piano)	8 7-n	
		ULTIMO (n=n. piano)	9 8-n	
		ATTICO (n=n. piano)	13 12-n	
		N	0	
		NE - NO	1	
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	E - O	2	1,00
		SE - SO	3	
		S	4	
		SCADENTE	0	
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE	1	1,00
		DI PREGIO	2	
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	SCADENTE	0	0,95
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	
	CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO	FINO A 45 m²	
		MEDIO PICCOLO	DA 45 m² A 70 m²	
		MEDIO	DA 70 m² A 120 m²	0,90
		MEDIO GRANDE	DA 120 m² A 150 m²	
		GRANDE	OLTRE 150 m²	
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO	
			2 ANNI	
			3 ANNI	
			4 ANNI	

DATA 04/10/2017

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



Attività immobiliare

PAG. 15

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2016	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	CATANIA		
TOPONIMO	VIA B. ZANGHI'	CIVICO	22
FOGLIO	25		
PARTICELLA	1271		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	SEMICENTRALE/P.ZZA PALESTRO-ACQUEDOTTO GRECO-S.M.CATENA-FORLANINI-CASTROMARINO		
CODICE ZONA	C8		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	850	1.025	1.200	L

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

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

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

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

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

1	2	3
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	COEFFICIENTE CORRETTIVO
DA:	A:	
VILLE E VILLINI	ABITAZIONI CIVILI	
ABITAZIONI TIPICHE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

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

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)
€ 1.025 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) x 0,90 (CLASSE DI SUPERFICIE) = € 832,55 = **€ 850 (VM MIN)**

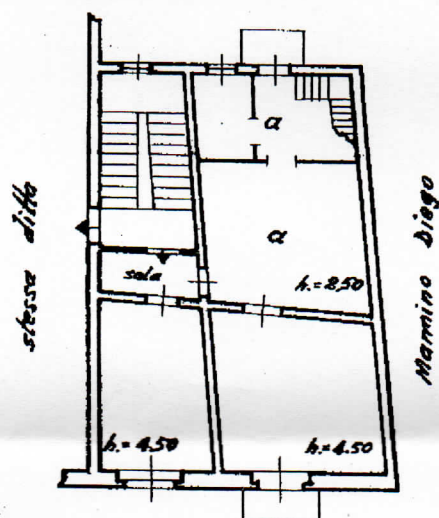
SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **99 m²**

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **99 m² x € 850 = € 84.150**

DATA **04/10/2017**

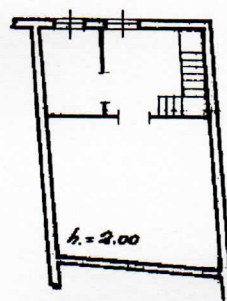
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

Guannena Pietra



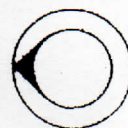
Via Zanchi

1° PIANO



α - AMMEZZATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Ricerca per toponimo	
Catania (CT) Via Bernardo Zanghi 22	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

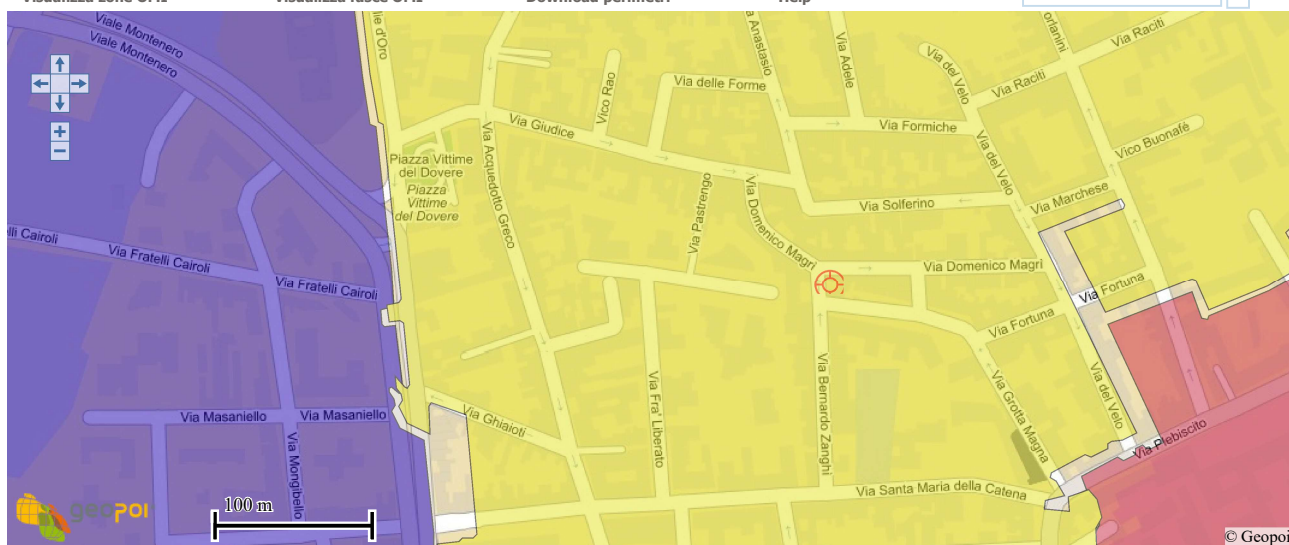
Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.07895 N: 37.50673



OPACITÀ

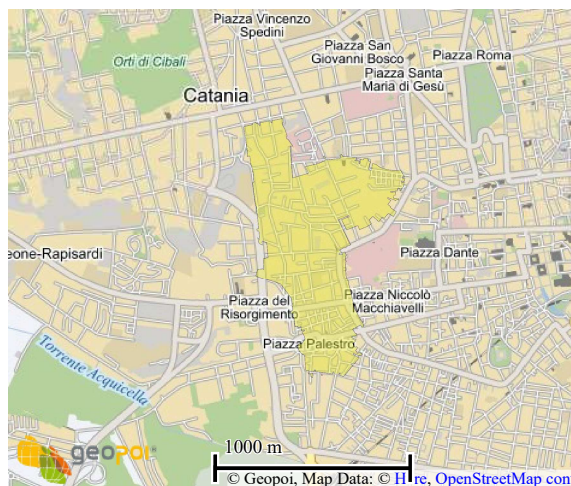
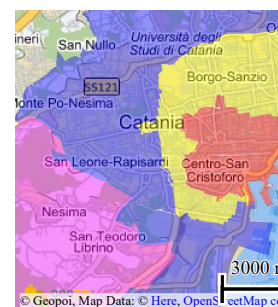
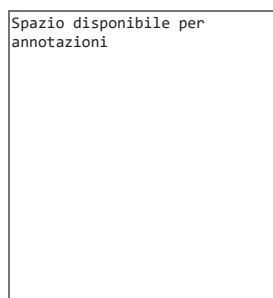
ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**Provincia:** CATANIA**Comune:** CATANIA**Fascia/zona:** Semicentrale/P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forla**Codice zona:** C8**Microzona:** 13**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	1250	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	800	L	1,9	2,7	L
Autorimesse	Normale	700	950	L	2,8	3,9	L
Box	Normale	950	1300	L	3,9	5,3	L

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

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

SICILIA

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Sicilia Francesco Giglio

in collaborazione con

Direzione provinciale di Agrigento – Ufficio Provinciale Territorio Renato Moschiera
Direzione provinciale di Caltanissetta – Ufficio Provinciale Territorio Maurizio Mangiavillano
Direzione provinciale di Catania – Ufficio Provinciale Territorio Fausto Gueli
Direzione provinciale di Enna – Ufficio Provinciale Territorio Pietro Aldo Antonio Candido
Direzione provinciale di Messina – Ufficio Provinciale Territorio Emilio Nicotina
Direzione provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale Territorio Giovanni Romano
Direzione provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio Gioacchino Vassallo
Direzione provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale Territorio Giovanni Branciforte
Direzione provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale Territorio Leonardo Cosenza
Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari Claudio Giannone
Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari Santi Mandanici
Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari Domenico Miceli



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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite	3
Le dimensioni	7
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - PALERMO	11
La provincia – Palermo	13
Il comune – Palermo	17
FOCUS provinciale - Agrigento	26
La provincia – Agrigento	27
Il comune – Agrigento	30
FOCUS provinciale - Caltanissetta	31
La provincia – Caltanissetta	32
Il comune – Caltanissetta	36
FOCUS provinciale - Catania	37
La provincia – Catania	38
Il comune – Catania	41
FOCUS provinciale - Enna	42
La provincia – Enna	43
Il comune – Enna	47
FOCUS provinciale - Messina	48
La provincia – Messina	49
Il comune – Messina	53
FOCUS provinciale - Ragusa	54
La provincia – Ragusa	55
Il comune – Ragusa	58
FOCUS provinciale - Siracusa	59
La provincia – Siracusa	60
Il comune – Siracusa	63
FOCUS provinciale - Trapani	64
La provincia – Trapani	65
Il comune – Trapani	68
Considerazioni metodologiche	69

Il mercato immobiliare residenziale della regione

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

I dati riportati nel documento sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2016 e alle relative quotazioni. Un successivo approfondimento è dedicato alle dimensioni delle abitazioni oggetto di compravendita.

La nota metodologica e il glossario per le abbreviazioni e gli acronimi, utilizzati nel testo, sono riportati alla fine della pubblicazione.

Il mercato immobiliare residenziale della Regione Sicilia mostra segni di ripresa (Tabella 1), confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Rispetto al 2015 le compravendite, analizzate attraverso l'indicatore NTN, sono cresciute del 12,44%, attestandosi a 33.819.

Tutte le province presentano variazioni positive del NTN; più specificamente gli incrementi maggiori si registrano nelle Province di Catania, Ragusa e Messina, con valori superiori alla media regionale. La variazione annua per la provincia di Palermo (8,00%) è, invece, tra le più basse della Sicilia superando solo Siracusa (6,53%) ed Enna (4,45%).

Tuttavia, le province di Palermo e Catania rappresentano le realtà siciliane con il più elevato numero di transazioni effettuate: 8.525 NTN la prima e 7.505 NTN la seconda, assorbendo insieme circa il 47% dell'intero volume regionale (Figura 1). Seguono nell'ordine Messina (4.494 NTN), Siracusa (2.910 NTN), Agrigento (2.821 NTN), Trapani (2.670 NTN), Ragusa (2.216 NTN), Caltanissetta (1.788 NTN) e, infine, Enna (890 NTN).

Anche l'indicatore IMI, a livello regionale, è in crescita nel 2016, con un valore pari all'1,07% e un aumento pari a +0,12 rispetto al dato dell'anno precedente. In particolare, la differenza IMI 2015/2016 è più marcata per le province di Catania (+0,21), Ragusa (+0,18) e Messina (+0,15).

Analizzando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), le variazioni degli indicatori NTN (+14,65%), IMI (+1,45%), e della differenza IMI 2015/2016 (+0,18) sono più sostenute rispetto ai dati medi regionali registrati nelle province. Tutte le realtà siciliane presentano il segno positivo ad eccezione della città di Enna, decisamente in controtendenza (NTN -18,34% e differenza IMI -0,17).

I volumi di compravendita del 2016, ancorché confermino una certa ripresa del mercato, risultano, però, ancora distanti dai livelli che avevano caratterizzato il periodo pre-crisi e, in particolare, dai valori registrati nel biennio 2005-2006 (Figura 2).

Analizzando l'andamento degli indici del NTN, è evidente la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione. Il calo si osserva fino al 2010, anno in cui si nota una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Nel 2014 si osserva la prima timida inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2016 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato per tutti i comuni, ma il livello è ancora lontano rispetto alle quantità scambiate nel 2006.

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

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2016 (Figura 4) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le province, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi è ancora piuttosto elevato. Sono, infatti, 319 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 6 i comuni nei quali nel 2016 si sono superate le 500 abitazioni compravendute. Dalla mappa della distribuzione IMI (Figura 5) si evince che la dinamica del mercato abitativo è contenuta sotto la soglia dell'1% per circa due terzi dei comuni siciliani.

La superficie media per unità abitativa compravenduta dei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 106,7 m², in lieve calo (-0,2 m²) rispetto all'anno 2015, mentre, a livello d'intera provincia, il dato regionale è in modesta crescita (+1,6 m²) e pari a 109,9 m². Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute sono quelle di consistenza media sia per le province sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2015, la Tabella 6 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali.

L'analisi di dettaglio in termini di NTN evidenzia come la ripresa complessiva sia maggiormente concentrata per le abitazioni appartenenti alla classe dimensionale "Grande" con un +10,70% mentre i monolocali registrano una variazione positiva solo del 4,39%. Tuttavia, se si considerano solo i comuni capoluogo (Tabella 7), ancorché si osservi un aumento per tutte le classi dimensionali, la tendenza è ribaltata con rialzo maggiore per i monolocali (+14,21%) con tassi di aumento che decrescono al

crescere della dimensione delle dimore fino alle abitazioni grandi che registrano l'aumento meno sostenuto (+4,48%). Tuttavia, a Palermo si registra il maggiore incremento in quest'ultima classe dimensionale (+7,73%).

Le quotazioni regionali (Tabella 8), a differenza dei volumi di compravendita, presentano variazioni in diminuzione rispetto all'annualità precedente. Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.173 €/m², in calo del 3,23% rispetto al valore 2015. Il calo è più marcato per le città di Agrigento (-6,01%), Catania (-4,20%) e Palermo (-3,58%). Per i comuni non capoluogo la flessione è meno marcata (-1,79%), con una quotazione media di 788 €/m².

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.173 €/m²) a Palermo, Catania, Messina ed Enna. Fanalino di coda è la città di Caltanissetta. Nel resto delle province le quotazioni sono sensibilmente più basse rispetto a quelle dei capoluoghi, con le province di Messina, Trapani, Catania e Ragusa che hanno valori più alti della media (788 €/m²) e Caltanissetta che conferma, anche nel resto della sua provincia, la quotazione media più bassa.

L'osservazione della Figura 6, del numero indice delle quotazioni, comparata con la Figura 2 dell'indice NTN, mostra che nell'ultimo annuo al rialzo delle compravendite corrisponde un rallentamento complessivo regionale del calo dei prezzi che, peraltro, prosegue dal 2012.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Agrigento	2.821	8,89%	8,34%	0,85%	0,07
Caltanissetta	1.788	9,37%	5,29%	0,95%	0,08
Catania	7.505	20,31%	22,19%	1,24%	0,21
Enna	890	4,45%	2,63%	0,70%	0,03
Messina	4.494	17,65%	13,29%	1,00%	0,15
Palermo	8.525	8,00%	25,21%	1,18%	0,08
Ragusa	2.216	19,92%	6,55%	1,07%	0,18
Siracusa	2.910	6,53%	8,60%	1,21%	0,07
Trapani	2.670	8,20%	7,89%	0,93%	0,07
Sicilia	33.819	12,44%	100,00%	1,07%	0,12

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Agrigento	414	16,48%	3,26%	1,01%	0,14
Caltanissetta	460	16,42%	3,62%	1,18%	0,16
Catania	2.566	23,44%	20,20%	1,52%	0,29
Enna	132	-18,34%	1,04%	0,73%	-0,17
Messina	1.929	21,55%	15,18%	1,45%	0,26
Palermo	4.795	9,18%	37,74%	1,48%	0,12
Ragusa	666	18,82%	5,24%	1,32%	0,20
Siracusa	1.212	11,12%	9,54%	1,85%	0,18
Trapani	530	15,25%	4,17%	1,32%	0,17
Sicilia	12.703	14,65%	100,00%	1,45%	0,18

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

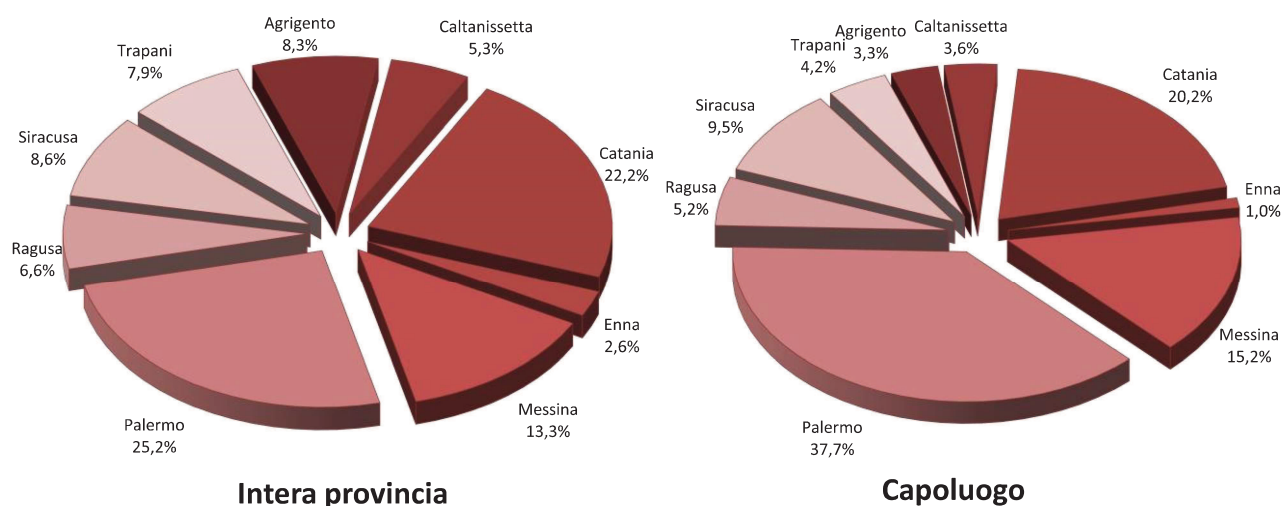


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

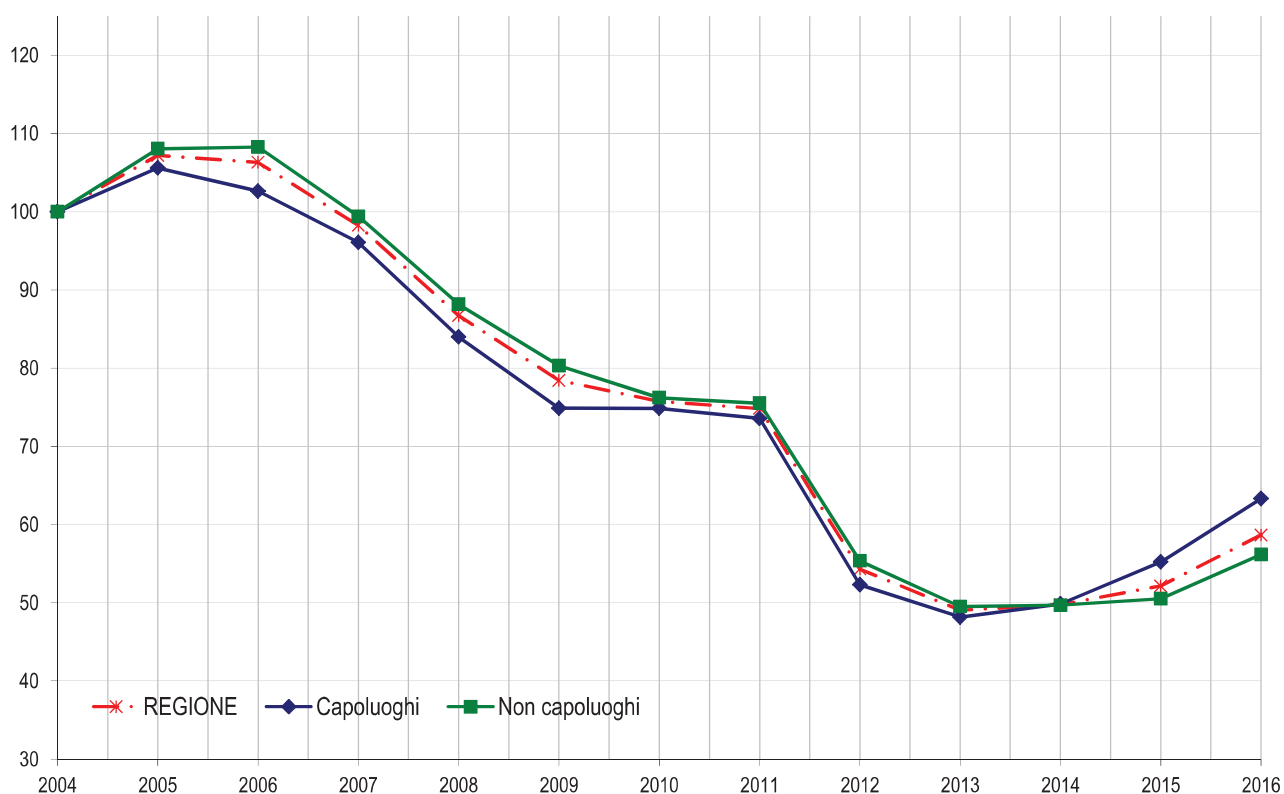


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

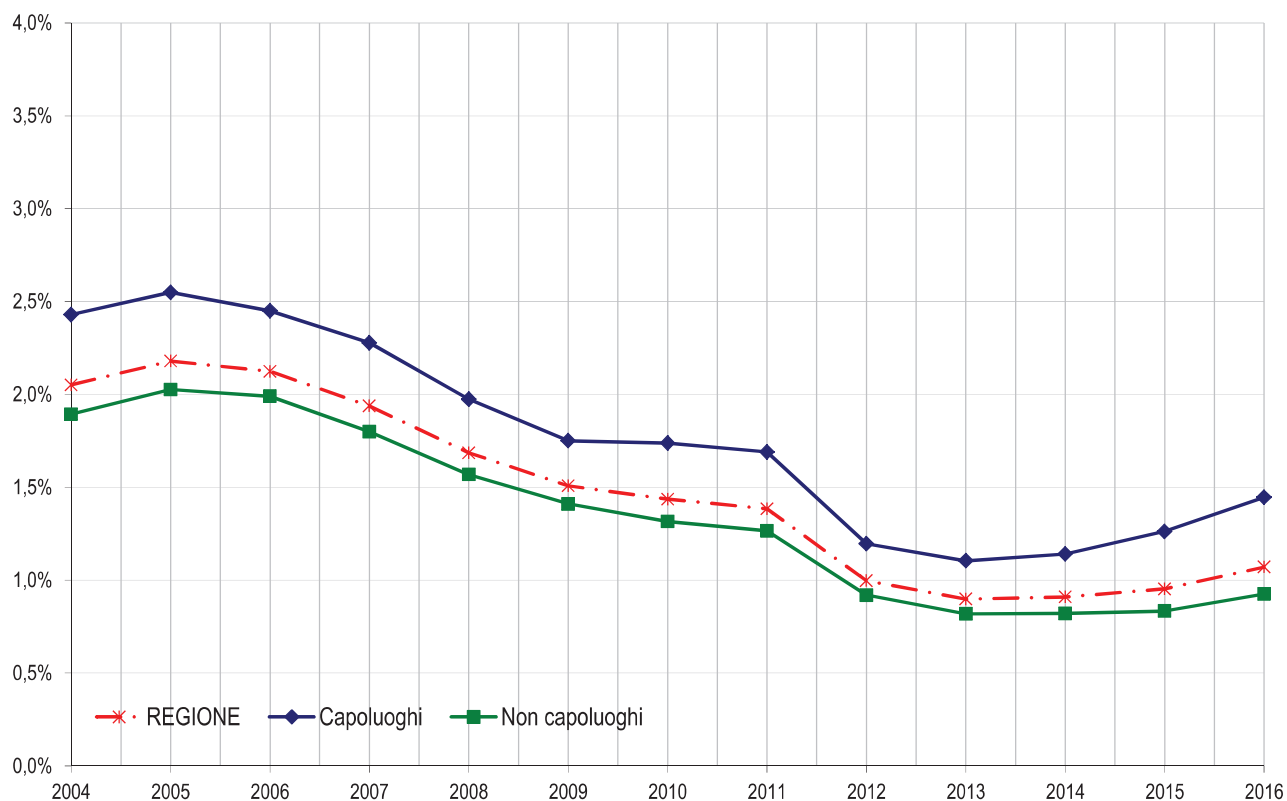


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

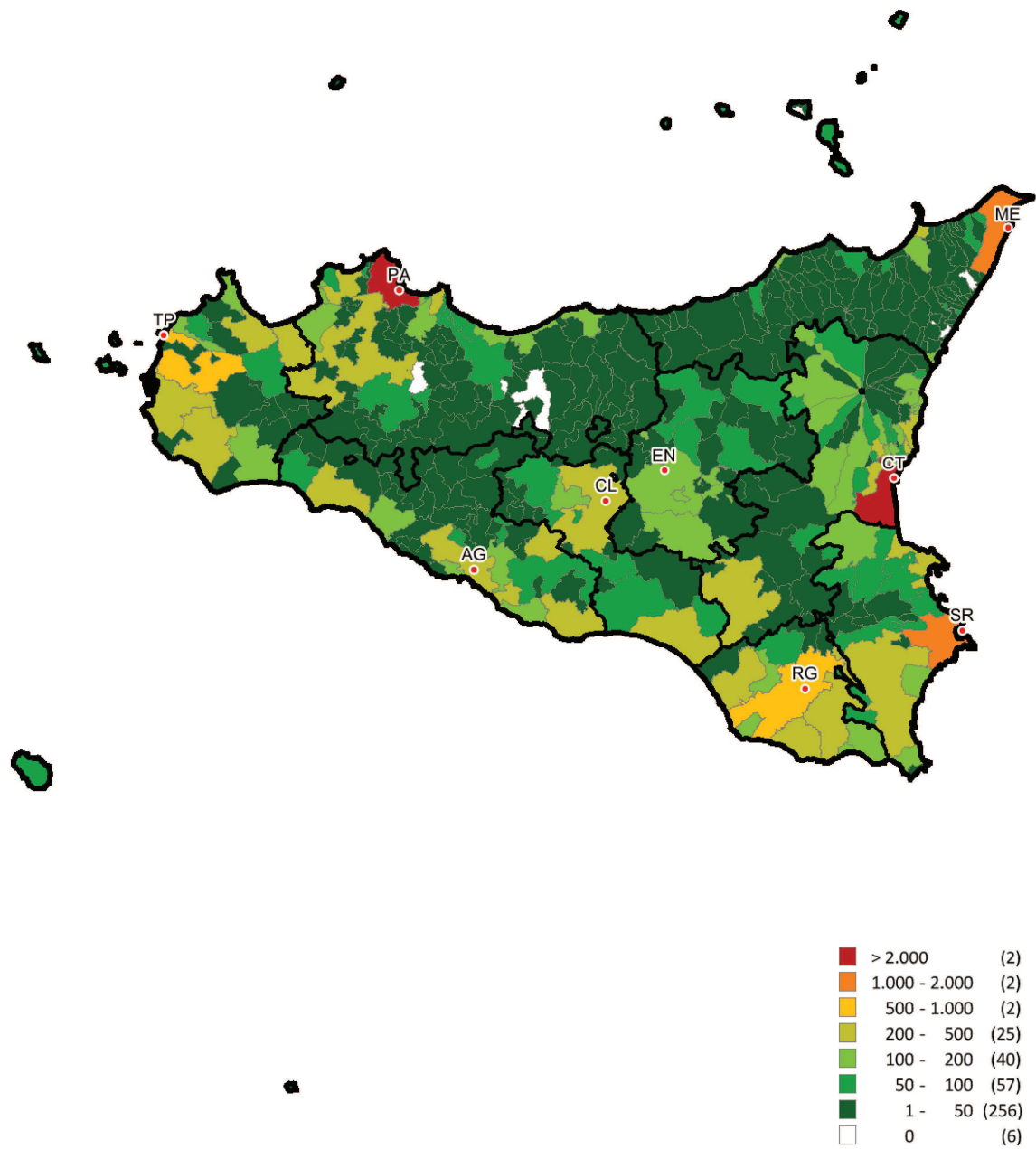
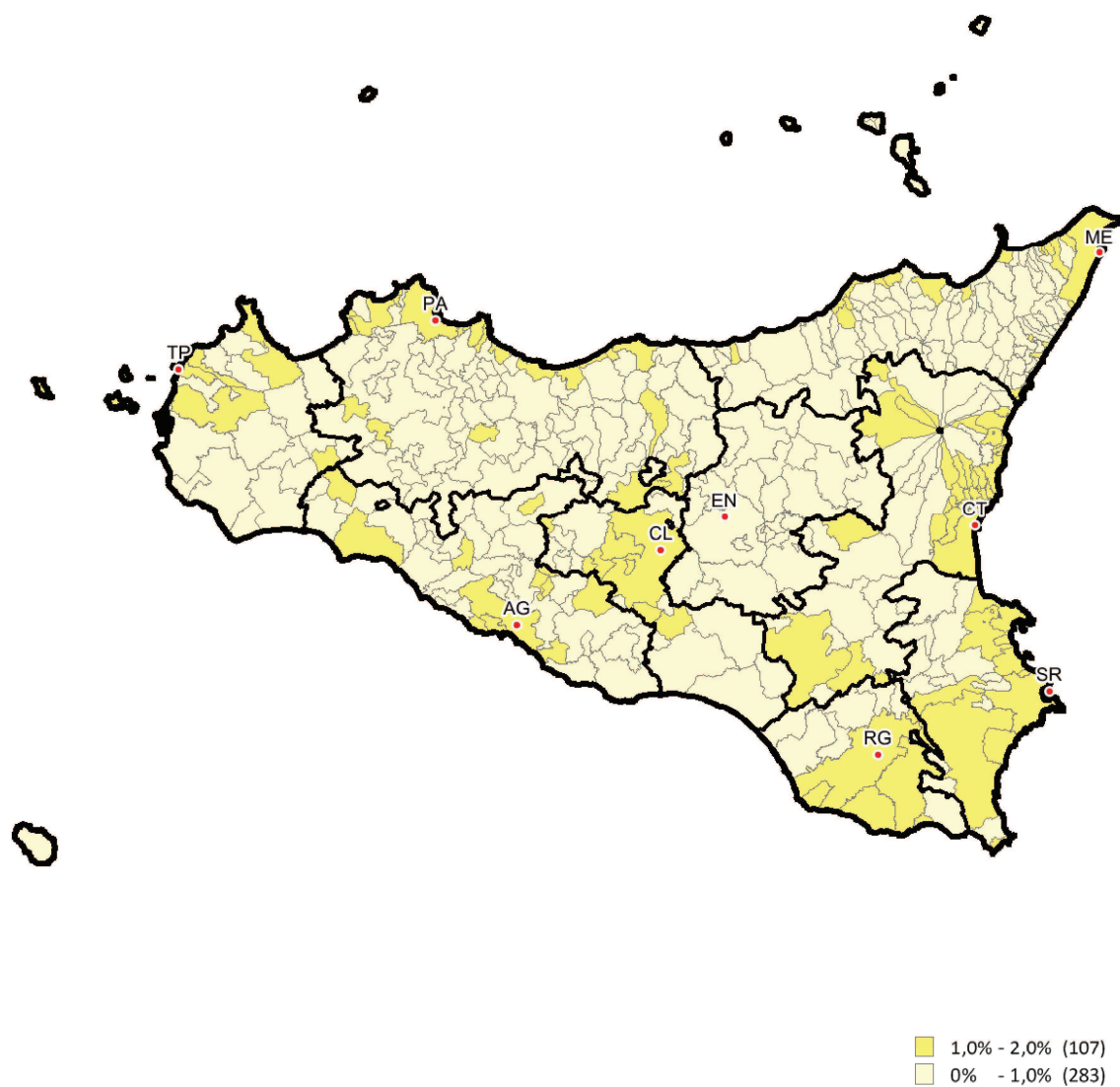


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Agrigento	110,1	1,9	113,3	-5,2
Caltanissetta	103,6	1,5	100,0	-2,6
Catania	111,9	0,0	103,7	-0,5
Enna	105,5	-1,5	114,7	2,5
Messina	106,6	1,0	105,1	-0,7
Palermo	110,8	1,8	109,2	0,9
Ragusa	108,2	-0,4	110,3	-2,2
Siracusa	105,5	3,3	103,3	0,7
Trapani	119,3	6,5	105,7	0,1
Sicilia	109,9	1,6	106,7	-0,2

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	440	461	457	765	367	330	2.821
Caltanissetta	299	285	229	470	137	368	1.788
Catania	804	1.283	1.438	2.552	794	635	7.505
Enna	160	177	143	266	108	36	890
Messina	336	910	753	1.314	373	808	4.494
Palermo	749	1.202	1.199	2.711	988	1.676	8.525
Ragusa	243	401	342	737	211	283	2.216
Siracusa	393	571	493	990	276	187	2.910
Trapani	236	502	426	820	314	371	2.670
Sicilia	3.660	5.791	5.480	10.626	3.570	4.693	33.819

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	55	55	73	137	45	49	414
Caltanissetta	64	90	73	167	44	22	460
Catania	357	442	460	897	241	169	2.566
Enna	10	21	28	42	23	8	132
Messina	88	344	362	581	137	417	1.929
Palermo	355	625	647	1.723	607	837	4.795
Ragusa	64	118	97	233	80	74	666
Siracusa	192	239	192	440	111	38	1.212
Trapani	55	86	91	181	54	64	530
Sicilia	1.239	2.021	2.023	4.402	1.341	1.678	12.703

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	5,03%	13,43%	12,61%	3,35%	20,96%	-	8,89%
Caltanissetta	-6,78%	12,46%	-19,56%	-9,86%	15,24%	-	9,37%
Catania	20,03%	14,72%	12,13%	17,68%	10,62%	-	20,31%
Enna	10,45%	3,54%	-2,37%	15,75%	-6,46%	-	4,45%
Messina	-7,36%	5,94%	4,80%	6,50%	-0,50%	-	17,65%
Palermo	-4,44%	-1,57%	-3,36%	-1,06%	9,72%	-	8,00%
Ragusa	28,08%	10,57%	7,00%	12,41%	19,18%	-	19,92%
Siracusa	3,52%	-4,77%	7,96%	8,75%	20,38%	-	6,53%
Trapani	0,07%	6,44%	9,53%	-0,89%	9,82%	-	8,20%
Sicilia	4,39%	6,02%	4,51%	5,96%	10,70%	-	12,44%

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio- piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	38,23%	40,98%	18,96%	12,69%	-0,68%	-	16,48%
Caltanissetta	0,30%	53,93%	15,50%	9,91%	-11,94%	-	16,42%
Catania	38,81%	11,27%	12,09%	25,14%	10,65%	-	23,44%
Enna	-34,30%	-26,69%	22,00%	-28,31%	-11,62%	-	-18,34%
Messina	-16,79%	14,89%	10,50%	-0,78%	-24,35%	-	21,55%
Palermo	-2,46%	2,85%	0,07%	2,60%	7,73%	-	9,18%
Ragusa	65,94%	7,62%	14,93%	-11,60%	61,09%	-	18,82%
Siracusa	20,51%	3,21%	-0,35%	16,06%	5,26%	-	11,12%
Trapani	30,33%	-9,25%	15,37%	7,75%	17,79%	-	15,25%
Sicilia	14,21%	8,22%	7,15%	6,70%	4,48%	-	14,65%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Agrigento	968	-6,01%	618	-2,53%
Caltanissetta	652	-1,12%	586	-1,53%
Catania	1.251	-4,20%	845	-2,65%
Enna	1.363	-1,56%	727	-0,45%
Messina	1.324	-2,28%	993	-1,12%
Palermo	1.258	-3,58%	733	-2,32%
Ragusa	972	-3,16%	782	-2,15%
Siracusa	992	-1,00%	703	-0,43%
Trapani	850	-1,64%	931	-1,11%
Sicilia	1.173	-3,23%	788	-1,79%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

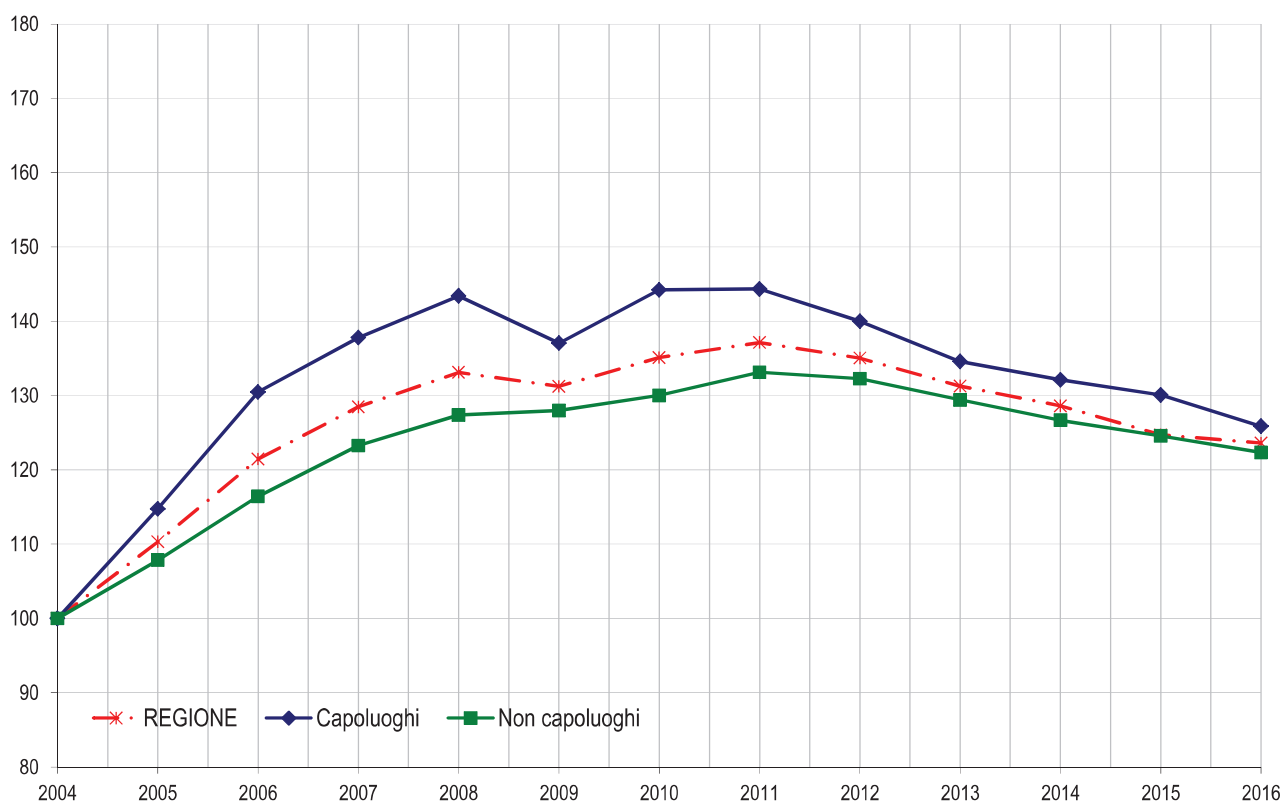
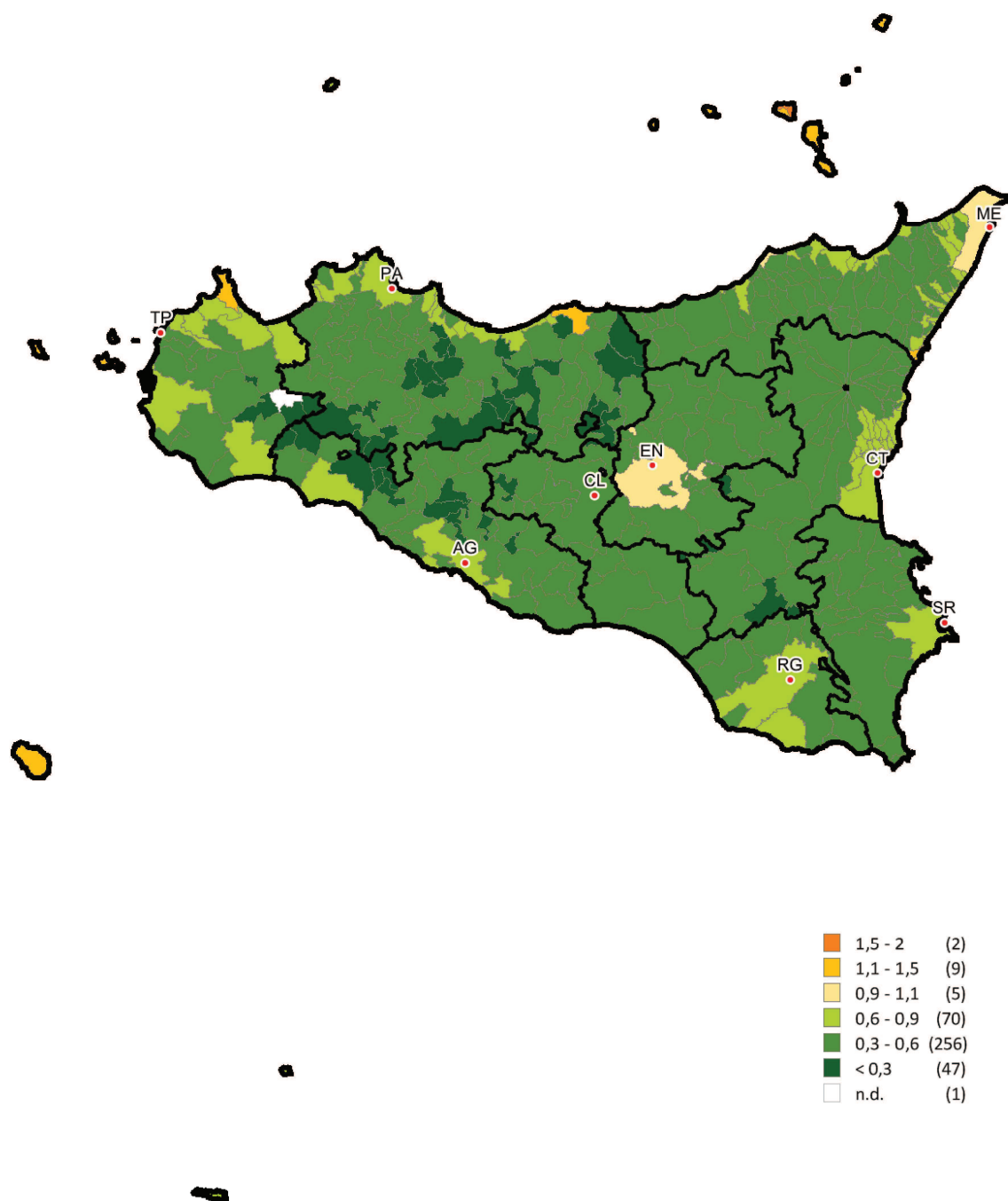


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Catania

Nel 2016 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2015, un forte incremento delle compravendite pari al 20,30% (Tabella 30), notevolmente superiore all'ultima rilevazione relativa all'anno 2015 rispetto al 2014 (+1,7%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2016, pari a 7.505 NTN, è rappresentato per il 34% delle transazioni effettuate nel capoluogo di provincia (2.566 NTN) e per il restante 66% dal resto della provincia (4.939 NTN).

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

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 49% dalla macroarea "*Hinterland Catanese*" insieme alla *Città capoluogo*, per il 28% dalle macroaree "*Acese e Versante Sud-Orientale Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*" e per il 23% dalle altre macroaree tra le quali il "*Versante Nord Etna*" che incide solo per il 4%.

In netta ripresa il mercato residenziale, per tutte le macroaree provinciali, con variazione percentuale superiore al 35% per il "*Versante Nord Etna*", superiore al 20% per le macroaree "*Acese e versante sud orientale Etna*" e "*Ionica*". Incrementi più contenuti per il "*Versante Sud Occidentale Etna*" che non supera il 10%.

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea "*Hinterland catanese*" (1,52%) e per il "*Catania capoluogo*" (1,52%), mentre si attestano sotto l'1% per le macroaree "*Piana di Catania e Calatino*", "*Versante Nord Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*".

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 25), a partire dal 2004, evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013 seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa nel 2016 che riporta la riduzione delle compravendite, rispetto al 2004, a valori prossimi al 40%. L'indice NTN del capoluogo, nello stesso periodo di riferimento, segue lo stesso andamento con valori prevalentemente inferiori al resto della provincia e ai comuni non capoluogo.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26), nel periodo di riferimento 2004-2016, evidenzia, a partire dal 2005, una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013, fatto salvo il biennio di relativa stabilità tra il 2010 e il 2011, seguito da una complessiva ripresa dal 2014, con il capoluogo più attivo rispetto ai comuni non capoluogo.

Come indicato nella Tabella 31 le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea "*Hinterland catanese*" (1.256 €/m²), per la *Città capoluogo* (1.251 €/m²) e per la macroarea "*Acese e versante sud orientale Etna*", (1.042 €/m²), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/m².

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie, ad eccezione della macroarea "*Versante Nord Etna*" che fa registrare un lieve aumento pari allo 0,5%. Come indicato nell'ultima colonna della tabella, le quotazioni immobiliari, rispetto al 2004, subiscono un incremento superiore al 30% per le macroaree "*Ionica*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*".

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

Passando al dettaglio del comune di Catania (Tabella 32), si rileva, rispetto al 2015, un incremento delle compravendite (pari a 2.566 NTN) con una variazione percentuale pari al 23,4%, superiore di 3,1 punti percentuali al dato provinciale (20,30%).

Nella tabella sono riportati i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2016, per le singole zone OMI.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona C5 (263 NTN), la C3 (176 NTN) e C1 (173 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (160 NTN) della fascia periferica.

La zona della Città di Catania con l'indice IMI più alto (2,04%) è la D9, seguita dalla zona B3 (1,92%) e dalla zona B1 (1,91%) e B2 (1,90%).

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone C1 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (2.125 €/m²) e C4 "Viale A. Alagona, Viale R. di Lauria" (2.008 €/m²) e la zona B6 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (1.900 €/m²).

La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (450 €/m²).

La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

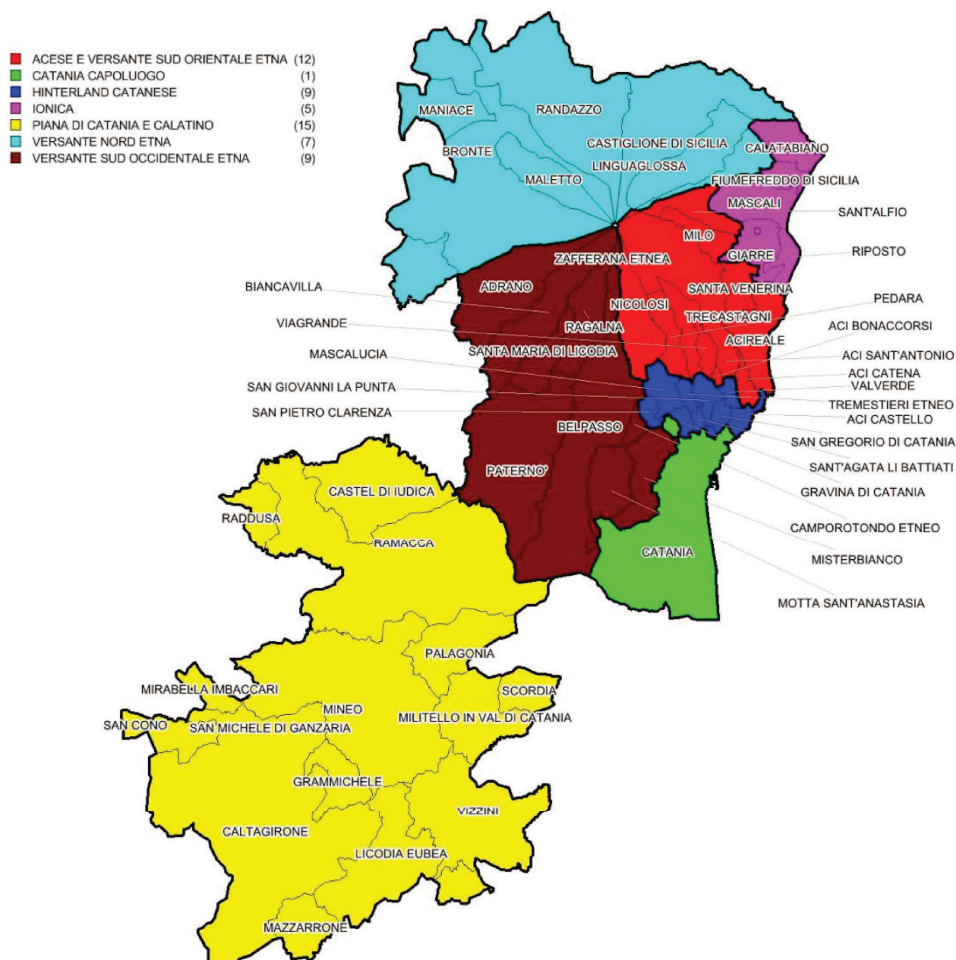


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.175	21,40%	15,66%	1,31%	0,23
Hinterland Catanese	1.122	17,6%	14,95%	1,52%	0,22
Ionica	581	26,10%	7,74%	1,27%	0,26
Piana Catania e Calatino	765	17,30%	10,19%	0,88%	0,13
Versante Nord Etna	334	37,20%	4,45%	0,97%	0,26
Versante Sud Occidentale Etna	963	9,10%	12,83%	0,89%	0,07
Catania Capoluogo	2.566	23,4%	34,19%	1,52%	0,29
Catania	7.505	20,30%	100,00%	1,24%	0,21

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

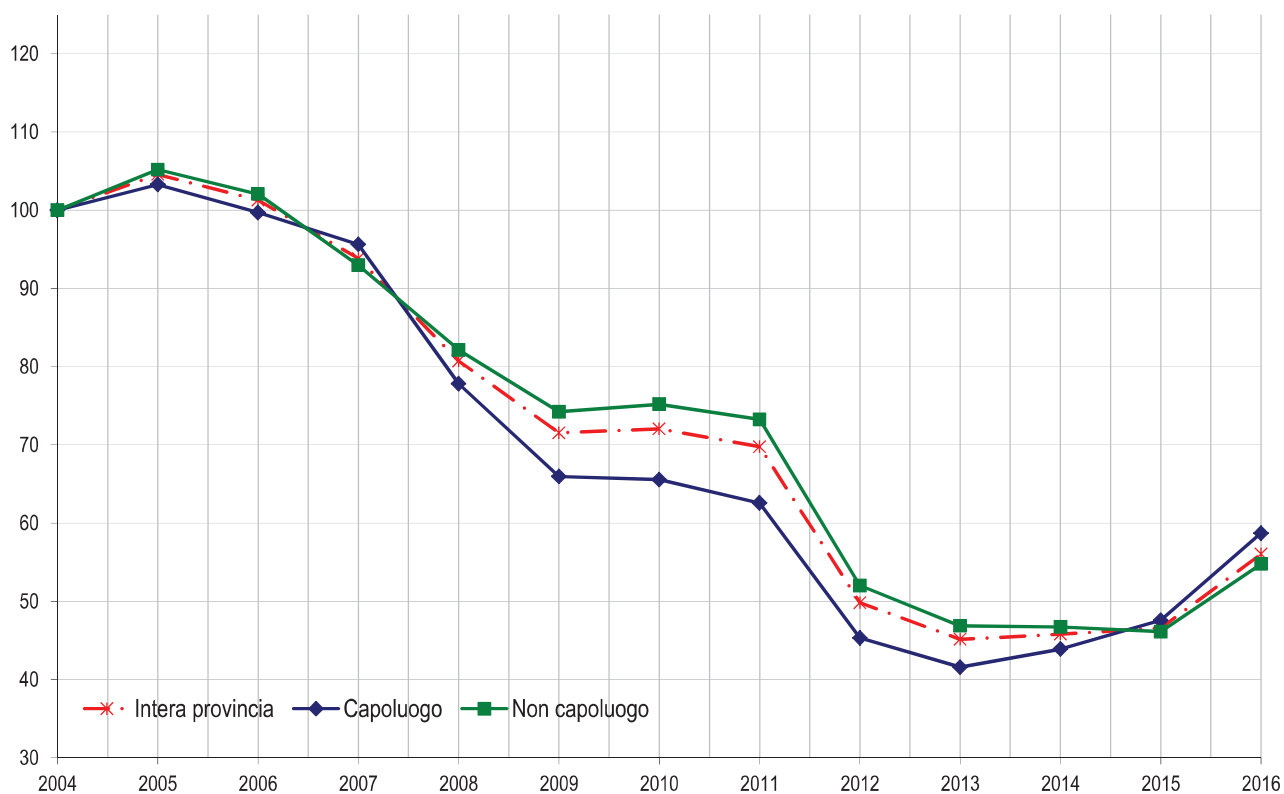


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

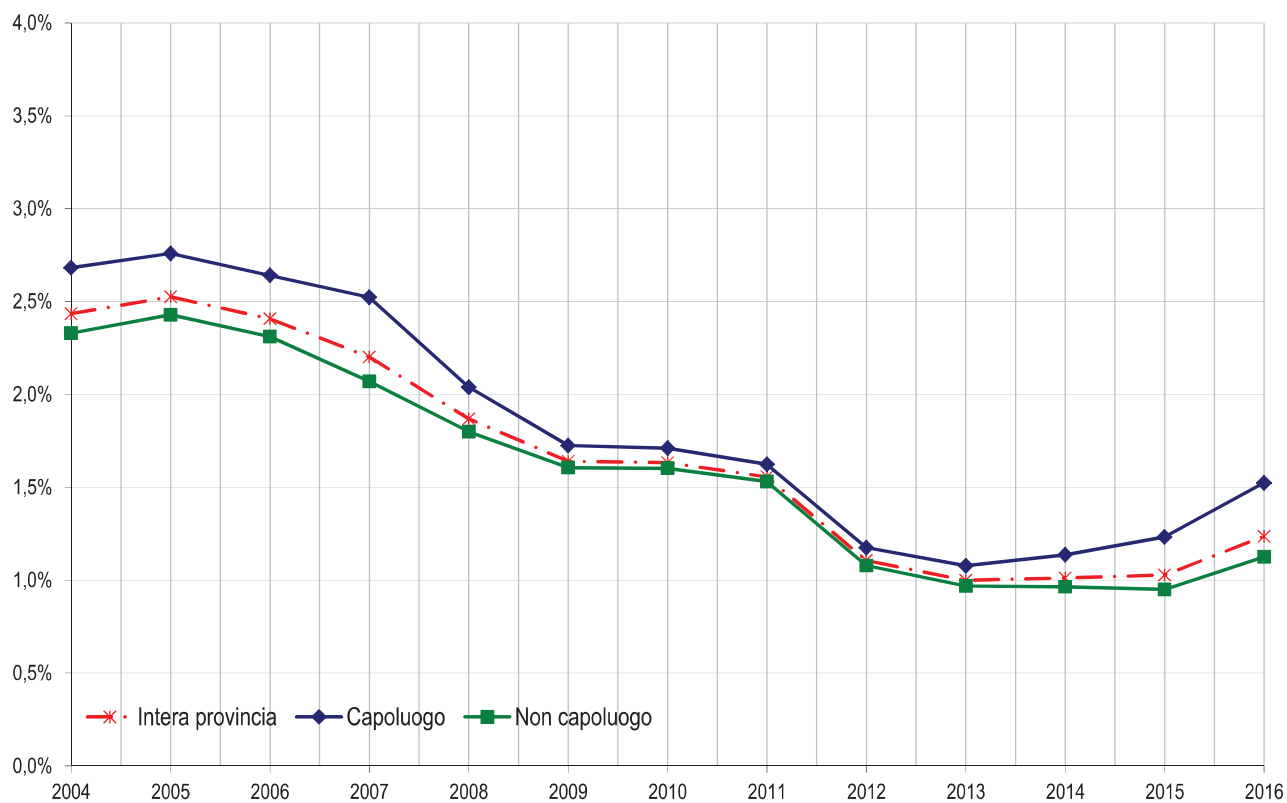
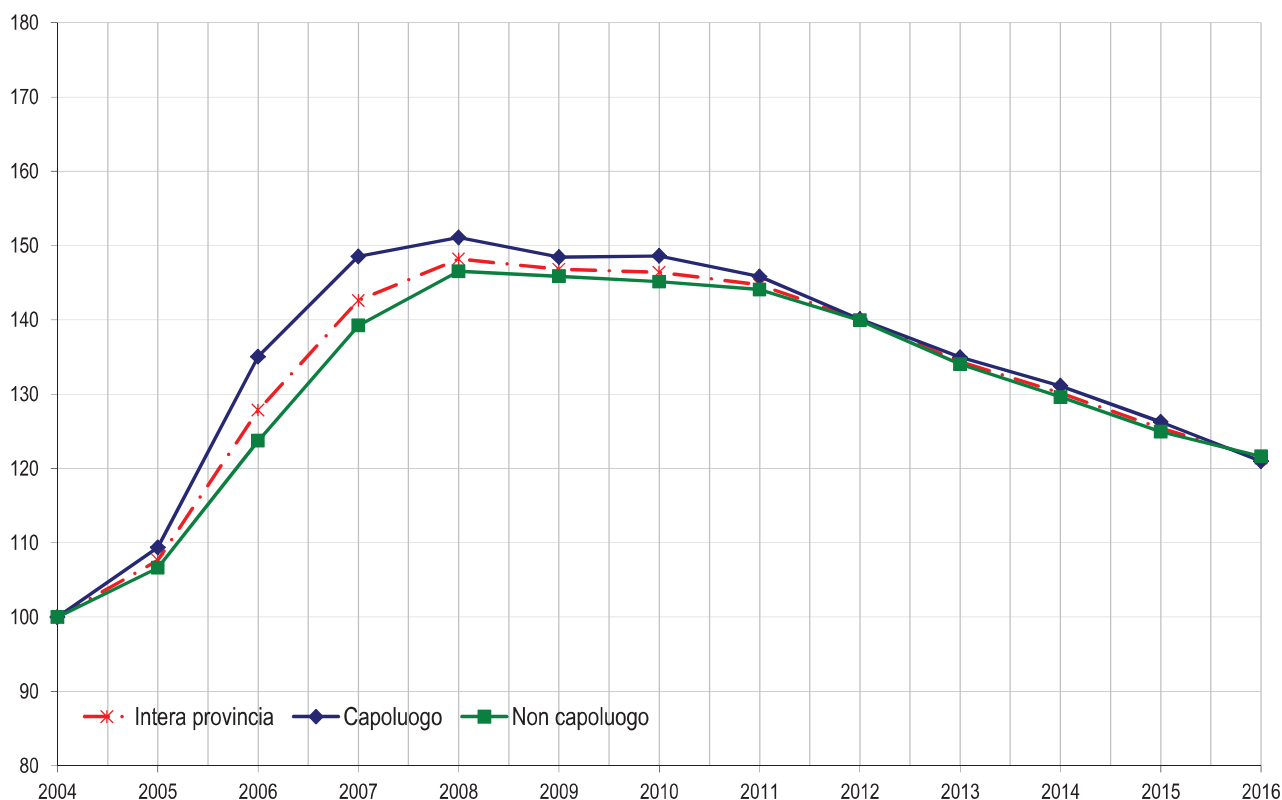


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.042	-3,60%	127,2
Hinterland Catanese	1.256	-1,90%	117,5
Ionica	787	-0,80%	132,1
Piana Catania e Calatino	516	-2,60%	101,0
Versante Nord Etna	612	0,50%	121,3
Versante Sud Occidentale Etna	765	-4,00%	130,5
Catania Capoluogo	1.251	-4,20%	121,0
Catania	958	-3,20%	121,4

NB: La quotazione relativa al capoluogo qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno del paragrafo dedicato al comune, che è invece ottenuta pesando le quotazioni delle zone con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

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



Il comune – Catania

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P.	146	53%	1,91%	1.308	-3,7%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, P.zza Stesicoro.	37	95%	1,90%	1.738	-2,5%
B3	P.zza Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S.Agata, Conte di Torino, Umberto, Mascagni, Gorizia.	143	8%	1,92%	1.252	-4,3%
B4	P.zza S.M. Gesù, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi.	26	19%	1,09%	1.650	-5,7%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	12	65%	1,24%	1.900	-8,4%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	119	25%	1,75%	971	-3,7%
C1	Cso delle Province, Veneto/P, Leopardi/P, Asiago, Messina/P, Jonio, Libertà/P, Italia, Verga, Trento, Pascoli, Giuffrida/P, Pasubio, Pola	173	68%	1,60%	2.125	-2,9%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori.	81	39%	1,31%	1.369	-8,0%
C3	Picanello: Borrello, Cavaliere, De caro, Faraci, Petrella, Licciardi Pidotella, Duca Abruzzi, P. Nicola	176	18%	1,45%	1.157	-3,1%
C4	S. Giovanni Li Cuti, A. De Gasperi Aldebaran A. Alagona Del Rotolo Europa Ognina Via Acicastello.	38	7%	1,56%	2.008	-2,8%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Province/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	263	52%	1,53%	1.500	-4,0%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	121	63%	1,51%	883	-5,8%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	66	-3%	1,14%	958	-2,9%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	19	96%	1,32%	875	-6,4%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	51	66%	1,28%	1.463	-6,1%
D3	S.Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. D'Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero.	160	21%	1,28%	1.188	-5,9%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	94	71%	1,50%	1.363	-4,4%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucata/P, Arimondi, Due Obelischi.	42	102%	1,50%	1.131	-11,3%
D6	Carruba, Villaggio Dusmet, Nuovalucello, Del Roveto, Delle Olimpiadi, Albanese Ruggero.	24	22%	1,17%	1.458	-4,9%
D7	Trappeto, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito.	46	77%	1,23%	1.204	-4,3%
D8	Cibali: Bonadies, Susanna Cibile Oro Aspromonte Maltese Pioppo Castaldi/p, Merlino Fazello, Bergamo.	69	83%	1,69%	1.050	-2,5%
D9	Periferia Nord Via Villini a mare, Via Messina, Via Battello.	21	165%	2,04%	1.783	-0,9%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela.	46	42%	0,76%	931	1,4%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata.	97	21%	0,80%	808	-1,0%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino.	54	87%	1,17%	806	-3,7%
E5	Zona Industriale: Fontanarossa, Junghetto, San Martino, Pantano Arci, Corvaia, Palma.	2	n.d.	1,11%	nq	nd
E7	S.G. Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello.	28	22%	0,72%	984	-5,2%
nd	-	411	-	-	nd	nd
R	Aree rurali	1	-75%	0,42%	450	-10,9%
	Catania	2.566	23,4%	1,52%	1.255	-4,1%

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

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.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

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 un'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.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
<i>Stock</i> di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
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.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO 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 €/m ² 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.
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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> 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.
nq	Non quotato. Tale dicitura è utilizzata per quelle zone la cui quotazione non è stata valorizzata (ad esempio zone rurali, prevalentemente industriali, ecc).
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.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.