



## *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 IN VILLINO (A/7)**

### **SITO NEL COMUNE PEDARA (CT) VIA TARDERIA N. 91 PIANO: T**

**N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)**  
**FOGLIO 17 PARTICELLA - CATEGORIA A/7 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI SUPERFICIE  
CATASTALE TOTALE: 177 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 166 m<sup>2</sup> RENDITA EURO  
619,75**

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

**PROPRIETA' PER 1/1**

### **DATI DERIVANTI**

**AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO AL 13/04/2018 ATTO  
PUBBLICO DONAZIONE ACCETTATA DEL - REPERTORIO N.: - ROGANTE: - SEDE: CATANIA**



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### RELAZIONE DI STIMA

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

##### 1. PREMESSA

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

##### 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

###### 1) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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

###### 2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO

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

###### 3) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

###### 4) UTILIZZO ATTUALE

- LIBERA
- LOCATA
- OCCUPATA

###### 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

###### 6) CONSISTENZA

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

### 3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

#### 1) QUADRO NORMATIVO VIGENTE

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

#### 2) APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

- ESECUZIONE DI OPERE INDISPENSABILI ALL'UTILIZZO DEL BENE

#### 3) DESCRIZIONE URBANISTICA

##### 3.1) GENERALITA'

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

##### 3.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

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

##### 3.3) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- SPECIFICHE DISCIPLINE PRESENTI NEI PIANI ATTUATIVI

##### 3.4) VINCOLI URBANISTICI

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

##### 3.5) POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

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

#### 4) CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

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

#### 5) CONTRATTI DI LOCAZIONE

- ESTREMI
- CONTENUTI

#### 6) SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

### 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 1) INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

#### 2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### 3.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO

##### 3.2) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

- ANDAMENTI PASSATI
- TREND

#### 3) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

INDAGINI DI MERCATO

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

#### 4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

## 5. CONCLUSIONI

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

## ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

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 **11/04/2018**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **PEDARA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PIANO ELLERA-TARDARIA E VIE LIMITROFE: GROTTA MONACO-SIRACUSA-DUE PALMENTI-DELLA RESISTENZA-S.GIUSEPPE-DELLE GINESTRE**  
TOPONIMO **VIA TARDARIA** CIVICI **91**  
PROPRIETA' **PROPRIETA' PER 1/1**  
FOGLIO **17** PARTICELLA/E **-**  
CODICE OMI **D1**  
TIPOLOGIA PREVALENTE **VILLE E VILLINI** 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 DONAZIONE                               | SI    |                |
| VISURA CATASTALE                                | SI    | DEL 13/04/2018 |
| 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               | 17                                                                          |
| PARTICELLE           | -                                                                           |
| SUB                  |                                                                             |
| CATEGORIA            | A/7                                                                         |
| CLASSE               | 2                                                                           |
| RENDITA CATASTALE    | € 619,75                                                                    |
| PIANO                | T                                                                           |
| CONSISTENZA          | 8 VANI                                                                      |
| SUPERFICIE CATASTALE | TOTALE: 177 m <sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 166 m <sup>2</sup> |

| FATTORI POSIZIONALI            |       |       |       |                     |
|--------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| SERVIZI PUBBLICI               | V     | L     | A     | SERVIZI PUBBLICI    |
| SCUOLE                         | 300 m | 500 m | OLTRE | VICINI              |
| BANCHE                         | 300 m | 500 m | OLTRE | LONTANI             |
| OSPEDALI                       | 300 m | 500 m | OLTRE | ASSENTI             |
| VERDE PUBBLICO                 | 300 m | 500 m | OLTRE |                     |
| TRASPORTI PUBBLICI             | V     | L     | A     | TRASPORTI PUBBLICI  |
| BUS                            | 300 m | 500 m | OLTRE | VICINI              |
| TRAM                           | 300 m | 500 m | OLTRE | LONTANI             |
| METRO                          | 300 m | 500 m | OLTRE | ASSENTI             |
| SERVIZI COMMERCIALI            | V     | L     | A     | SERVIZI COMMERCIALI |
| ALIMENTARI                     | 300 m | 500 m | OLTRE | VICINI              |
| ABBIGLIAMENTO                  | 300 m | 500 m | OLTRE | LONTANI             |
| FARMACIE                       | 300 m | 500 m | OLTRE | ASSENTI             |
| PROSPICIENZA                   | SI    | NO    | NR    | PROSPICIENZA        |
| MONUMENTI/SPAZI CULTURALI      |       | •     |       | DI PREGIO           |
| PARCHI E AREE PAESAGGISTICHE   |       | •     |       | NORMALE             |
| DISCARICHE/IMPIANTI INQUINANTI |       | •     |       | DEGRADATA           |

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

NORMALE  
 SCARSA

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO (POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI)

RICERCATA  
 NORMALE  
 DEGRADATA

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO 1970

## ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

## DESTINAZIONI N° UIU

ABITAZIONI 1

UFFICI

NEGOZI

CANTINE

SOFFITTE

POSTI AUTO COPERTI

POSTI AUTO SCOPERTI

BOX

N° UI TOTALI 1

## N° U.I.U. FABBRICATO

1

2

DA 3 A 8

DA 9 A 15

DA 16 A 30

OLTRE 30

ASCENSORI N° 0

SCALE N° 2

PIANI FUORI TERRA N° 1

PIANI INTERRATI N° 0

| IMPIANTI EDIFICIO                | A NORMA | OTTIMI | NORMALI | SCADENTI | NE | NR |
|----------------------------------|---------|--------|---------|----------|----|----|
| IMPIANTO FOGNARIO                |         |        |         |          |    | •  |
| IMPIANTO IDRAULICO               |         |        |         | •        |    |    |
| IMPIANTO ELETTRICO               |         |        |         | •        |    |    |
| CITOFONO                         |         |        |         | •        |    |    |
| RISCALDAMENTO<br>CENTRALIZZATO   |         |        |         | •        |    |    |
| ASCENSORE                        |         |        |         |          | •  |    |
| TELEFONICO                       |         |        |         | •        |    |    |
| ANTINCENDIO                      |         |        |         |          | •  |    |
| GAS                              |         |        |         | •        |    |    |
| CONDIZIONAMENTO<br>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                   | FACCIAE | SCADENTI    | MARMI          | PIETRA NATURALE | BUCCIA D'ARANCIA | RUSTICO       | SPATOLATO | INTONACO CIVILE       |
|                                | INTERNI | SCADENTI    | TINTA          | PARATI          | BUCCIA D'ARANCIA | LEGNO         | SPATOLATO | MARMO/PIETRA/INTONACO |
| SERRAMENTI E INFISSI           | INTERNI | SCADENTI    | MASSELLO       | TAMBURATO       | MELAMINICO       | ALLUMINIO     | ACCIAIO   | CRISTALLO             |
|                                | ESTERNI | SCADENTI    | LEGNO          | ACCIAIO         | VETROCAMERA      |               | ALLUMINIO | PVC                   |
| PARTI COMUNI                   |         |             | OTTIMI         | NORMALI         | SCADENTI         | NE            | NR        |                       |
| GUARDIOLA                      |         |             |                |                 |                  | ●             |           |                       |
| ANDRONE                        |         |             |                |                 |                  | ●             |           |                       |
| LOCALI TECNICI                 |         |             |                |                 | ●                |               |           |                       |
| GARAGE                         |         |             |                |                 |                  | ●             |           |                       |
| PARTI COMUNI                   |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| PRESTIGIOSE                    |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| NORMALI                        |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| SERVIZI                        |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| PORTIERATO                     |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| VIGILANZA                      |         |             |                |                 |                  |               |           |                       |
| PERTINENZE COMUNI              |         |             | OTTIMI         | NORMALI         | SCADENTI         | NE            | NR        |                       |
| CORTILE/GIARDINO               |         |             |                |                 | ●                |               |           |                       |
| IMPIANTI SPORTIVI              |         |             |                |                 |                  | ●             |           |                       |
| PARCHEGGI CONDOMINIALI         |         |             |                |                 | ●                |               |           |                       |
| ALLOGGIO PORTIERE              |         |             |                |                 |                  | ●             |           |                       |

**PERTINENZE COMUNI**

PRESTIGIOSE

**NORMALI**

SCARSE

**ANDRONE**

PRESTIGIOSO

NORMALE

**TIPOLOGIA ARCHITETTONICA**

SIGNORILE

CIVILE

ECONOMICA



## Attività immobiliare

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 **11/04/2018**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **PEDARA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PIANO ELLERA-TARDARIA E VIE LIMITROFE: GROTTA MONACO-SIRACUSA-DUE PALMENTI-DELLA RESISTENZA-S.GIUSEPPE-DELLE GINESTRE**  
TOPONIMO **VIA TARDARIA**  
CIVICO **91**  
SCALA **INTERNO**  
PIANO **T**  
CODICE OMI **D1**  
PROPRIETA' **PROPRIETA' PER 1/1**  
FOGLIO **17**  
PARTICELLA **-**  
SUB  
TIPOLOGIA **ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)**  
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** LOCATARIO

#### DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

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

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

##### DATI CATASTALI

##### STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **17**  
PARTICELLE **-**  
SUB  
CATEGORIA **A/7**  
CLASSE **2**  
RENDITA **€ 619,75**  
PIANO **T**  
CONSISTENZA **8 VANI**  
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 177 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 166 m<sup>2</sup>**  
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO**

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

LIVELLI INTERNI N° **1**  
 ALTEZZA MEDIA (m) **3,30**  
 INGRESSI N° **1**  
 AFFACCI N° **4**  
 SERVIZI IGIENICI N° **1**

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

| <b>ORIENTAMENTO</b> | <b>N/N-E</b> | <b>N-O</b> | <b>E</b> | <b>O</b> | <b>S-O</b> | <b>S-E</b> | <b>S</b> |
|---------------------|--------------|------------|----------|----------|------------|------------|----------|
| 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<br>MARMO   | PARQUET                   | MOQUETTE               | MARMETTE                       |
| RIVESTIMENTI PARETI E<br>SOFFITTI | SCADENTI                 | TINTA                | PARATI            | BUCCIA<br>D'ARANCIA  | LEGNO                     | SPATOLATO              | INTONACO<br>CIVILE/<br>RUSTICO |
| SERVIZI<br>IGIENICI E<br>CUCINA   | RIVESTIMENTI<br>SANITARI | SCADENTI<br>SCADENTI | GRES<br>CERAMICA  | MARMO<br>METACRILATO | COTTO<br>MARMO            | TINTA<br>MARMO         | INTONACO<br>CERAMICA           |
| SERRAMENTI E<br>INFISSI           | INTERNI<br>ESTERNI       | SCADENTI<br>SCADENTI | MASSELLO<br>LEGNO | TAMBURATO<br>ACCIAIO | MELAMINICO<br>VETROCAMERA | ALLUMINIO<br>ALLUMINIO | ACCIAIO<br>CRISTALLO<br>PVC    |

## LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.

OTTIMO

NORMALE

SCADENTE

## CONSISTENZE (DPR 138/98)

|                                                                     | COEFF.<br>RAGG.                | SUP. (m <sup>2</sup> ) | SUP. RAGG.<br>(m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI                     | 1,00                           | 166                    | 166                             |
| BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m <sup>2</sup>                         | 0,30                           | 25                     | 7,50                            |
| BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m <sup>2</sup>                      | 0,10                           | 39                     | 3,90                            |
| CANTINE E/O SOFFITTE COMUNICANTI                                    |                                |                        |                                 |
| CANTINE E/O SOFFITTE NON COMUNICANTI                                |                                |                        |                                 |
| GIARDINI FINO ALLA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI |                                |                        |                                 |
| GIARDINI OLTRE LA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI  |                                |                        |                                 |
|                                                                     | SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA |                        | 177,40 = 177                    |
| 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                                  |                                  | PEDARA            |
|                        | TOPONIMO                                |                                  | VIA TARDARIA      |
|                        | N. CIVICO                               |                                  | 91                |
| DATI IDENTIFICATIVI    | FOGLIO                                  |                                  | 17                |
|                        | CATASTALI                               | PARTICELLA                       | -                 |
|                        |                                         | SUBALTERNO                       |                   |
| EPOCA DEL DATO         | EPOCA STIMA                             | ANNO                             | 2017              |
|                        |                                         | SEMESTRE OMI                     | 2                 |
|                        | DENOMINAZIONE                           | CODICE ZONA                      | D1                |
| ZONA OMI               | RESIDENZIALE VILLE E VILLINI            | VALORE MIN €/m <sup>2</sup>      | 970               |
|                        |                                         | VALORE CENTRALE €/m <sup>2</sup> | 1.210             |
|                        |                                         | VALORE MAX €/m <sup>2</sup>      | 1.450             |

## 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                            |                                  |
|                 |                             | SIGNORILE                | 2                            |                                  |
|                 |                             | SCADENTE                 | 0                            | 0,90                             |
|                 |                             | NORMALE                  | 1                            |                                  |
|                 | 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 (m <sup>2</sup> ) DPR 138/98 | SUPERFICI COPERTE                  | 166                                        | 100%                             |
|                    |                                                    | BALCONI E TERRAZZI                 | 64                                         | 30% (25 m <sup>2</sup> ) + 10%   |
|                    |                                                    | GIARDINI                           |                                            |                                  |
|                    |                                                    | CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI     |                                            |                                  |
|                    |                                                    | CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI |                                            |                                  |
|                    |                                                    | SUPERFICI RAGGUAGLIATE             |                                            | 177 m <sup>2</sup>               |
|                    |                                                    | ASCENSORE                          | SI NO                                      | SI NO                            |
|                    |                                                    | SEMINTERRATO                       | 1 1                                        |                                  |
|                    |                                                    | TERRA                              | 1 1                                        | 1,00                             |
|                    |                                                    | RIALZATO                           | 1 1                                        |                                  |
|                    | LIVELLO DI PIANO                                   | PRIMO                              | 1 1                                        |                                  |
|                    |                                                    | SECONDO                            | 1 1                                        |                                  |
|                    |                                                    | TERZO                              | 1 1                                        |                                  |
|                    |                                                    | QUARTO                             | 1 1                                        |                                  |
|                    |                                                    | N                                  | 1                                          |                                  |
|                    |                                                    | NE - NO                            | 1                                          |                                  |
|                    |                                                    | E - O                              | 1                                          |                                  |
|                    |                                                    | SE - SO                            | 1                                          |                                  |
|                    | ORIENTAMENTO PREVALENTE                            | S                                  | 1                                          | 1,00                             |
|                    |                                                    | SCADENTE                           | 0                                          |                                  |
|                    |                                                    | NORMALE                            | 1                                          | 1,00                             |
|                    |                                                    | DI PREGIO                          | 2                                          |                                  |
|                    |                                                    | SCADENTE                           | 0                                          | 0,90                             |
|                    | STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE               | NORMALE                            | 1                                          |                                  |
|                    |                                                    | OTTIMO                             | 2                                          |                                  |
|                    |                                                    | PICCOLO                            | FINO A 45 m <sup>2</sup>                   |                                  |
|                    | CLASSE DI SUPERFICIE                               | MEDIO PICCOLO                      | DA 45 m <sup>2</sup> A 70 m <sup>2</sup>   |                                  |
|                    |                                                    | MEDIO                              | DA 70 m <sup>2</sup> A 120 m <sup>2</sup>  |                                  |
|                    |                                                    | MEDIO GRANDE                       | DA 120 m <sup>2</sup> A 150 m <sup>2</sup> |                                  |
|                    |                                                    | GRANDE                             | OLTRE 150 m <sup>2</sup>                   | 1,00                             |
|                    | LOCAZIONE                                          | SCADENZA                           | 1 ANNO                                     |                                  |
|                    |                                                    |                                    | 2 ANNI                                     |                                  |
|                    |                                                    |                                    | 3 ANNI                                     |                                  |
|                    |                                                    |                                    | 4 ANNI                                     |                                  |

DATA 20/04/2018

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

PAG. 15

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### TABELLA DI VALUTAZIONE

#### VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2017 SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE PEDARA

TOPONIMO VIA TARDARIA CIVICO 91

FOGLIO 17

PARTICELLA -

SUBALTERNO

FASCIA/ZONA PERIFERICA/PIANO ELLERA-TARDARIA E VIE LIMITROFE: GROTTA MONACO-SIRACUSA-DUE PALMENTI-DELLA RESISTENZA-S.GIUSEPPE-DELLE GINESTRE

CODICE ZONA D1

TIPOLOGIA PREVALENTE VILLE E VILLINI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| TIPOLOGIA       | STATO CONSERVATIVO | VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> ) |          |       | SUPERFICIE<br>(L/N) |
|-----------------|--------------------|------------------------------------|----------|-------|---------------------|
|                 |                    | MIN                                | CENTRALE | MAX   |                     |
| VILLE E VILLINI | NORMALE            | 970                                | 1.210    | 1.450 | 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)  
€ 1.210 (VM CENTRALE) x 0,90 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,90 (STATO MANUTENTIVO U.I.) = **€ 980,10**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** (SUPERFICIE CATASTALE) **177 m²**

**VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **177 m² x € 980,10 = € 173.477,70**

**DATA** **20/04/2018**

**RILEVATORE** **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

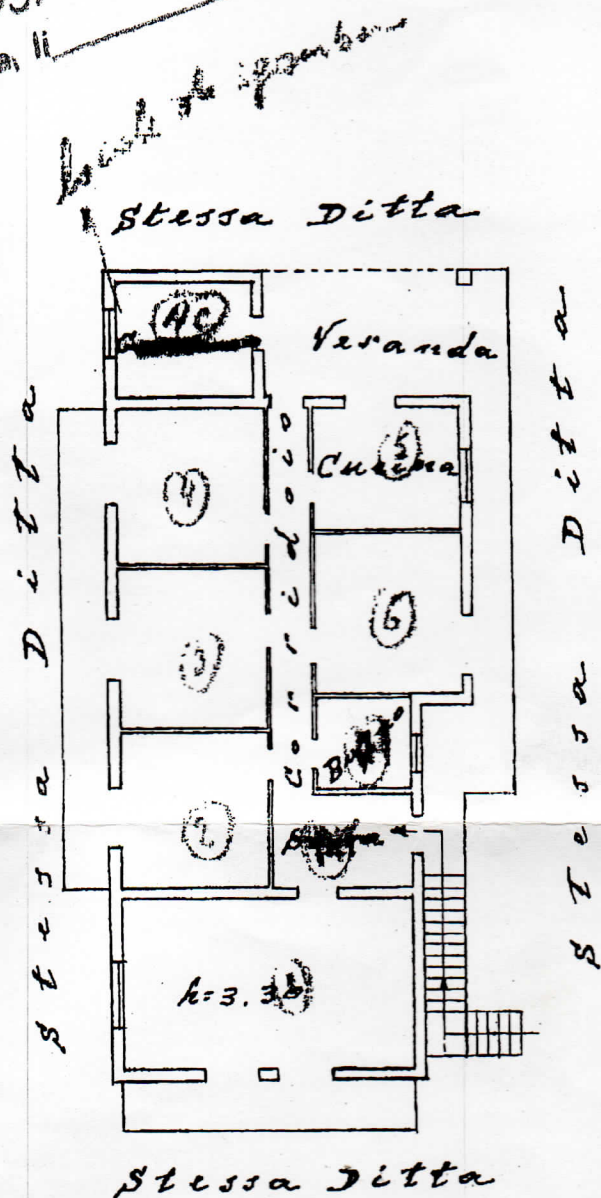
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Immobile situato nel Comune di Pedara Via Tarderia N° 79  
 Proprietari: Giannotta Filippo, nato C.T. 28-7-1908 e Cacciola Stella, nata C.T. 20-12-1912  
 Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catania

Copia di planimetria presentata  
 ai termini dell'art. 7 del R. D. L. 18  
 Aprile 1939 N.° 652.  
 Catania, li \_\_\_\_\_

AGENZIA DEL TERRITORIO  
 UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA  
 IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA  
 IN MODO VIRTUALE  
 D.M. 10/12/1999

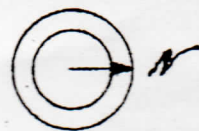


AGENZIA DEL TERRITORIO  
 UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA

Mod. 8 n. 201658 del 15-5-02  
 Pagg. n. 1 Riscosse L. 6-27-11  
 Catania, li \_\_\_\_\_



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



| Ricerca per toponimo                                     |                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="text" value="Pedara (CT) Via Tarderìa 91"/> |                                         |
| <input type="button" value="Vai"/>                       | <input type="button" value="Cancella"/> |

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

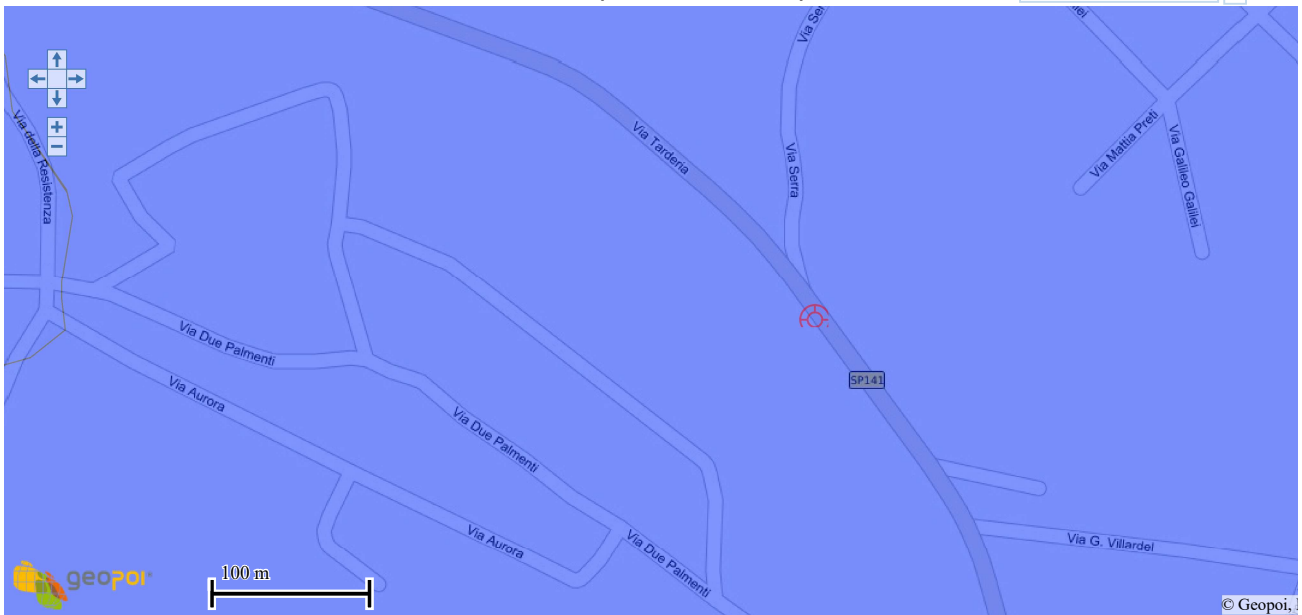
Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.05083 N: 37.63627



OPACITÀ

ZOOM



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** PEDARA

**Fascia/zona:** Periferica/PIANO ELLERA,TARDARIA E VIE LIMITROFE : GROTTA MONACO - SIRACUSA - DUE PALMENTI - DELLA RESISTENZA - S.GIUSEPPE - DELLE GINESTRE -

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Ville e Villini

**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            | 800                   | 1200 | L                | 2,7                            | 4   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2,2                            | 3,2 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 410                   | 610  | L                | 1,6                            | 2,4 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2,4                            | 3,6 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 970                   | 1450 | L                | 3,2                            | 4,8 | 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

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



# 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 m<sup>2</sup>, in lieve calo (-0,2 m<sup>2</sup>) rispetto all'anno 2015, mentre, a livello d'intera provincia, il dato regionale è in modesta crescita (+1,6 m<sup>2</sup>) e pari a 109,9 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>.

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.173 €/m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup>) 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<br>2016   | NTN<br>Variazione %<br>2015/16 | Quota NTN<br>per provincia | IMI<br>2016  | Differenza IMI<br>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                      |
| <b>Sicilia</b> | <b>33.819</b> | <b>12,44%</b>                  | <b>100,00%</b>             | <b>1,07%</b> | <b>0,12</b>               |

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

| Capoluogo      | NTN<br>2016   | NTN<br>Variazione %<br>2015/16 | Quota NTN<br>per provincia | IMI<br>2016  | Differenza IMI<br>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                      |
| <b>Sicilia</b> | <b>12.703</b> | <b>14,65%</b>                  | <b>100,00%</b>             | <b>1,45%</b> | <b>0,18</b>               |

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

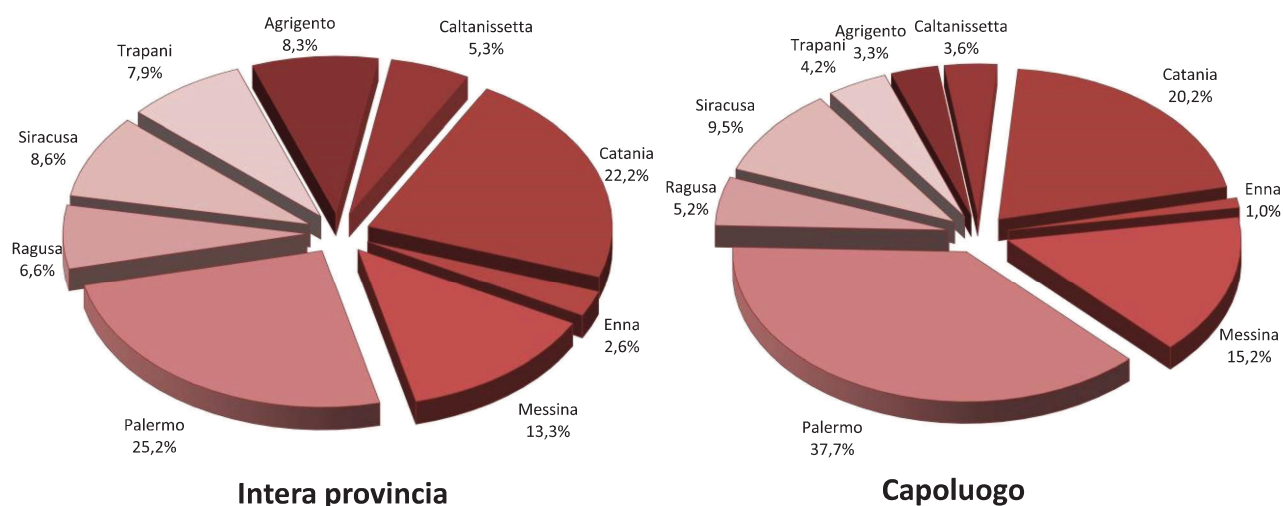


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

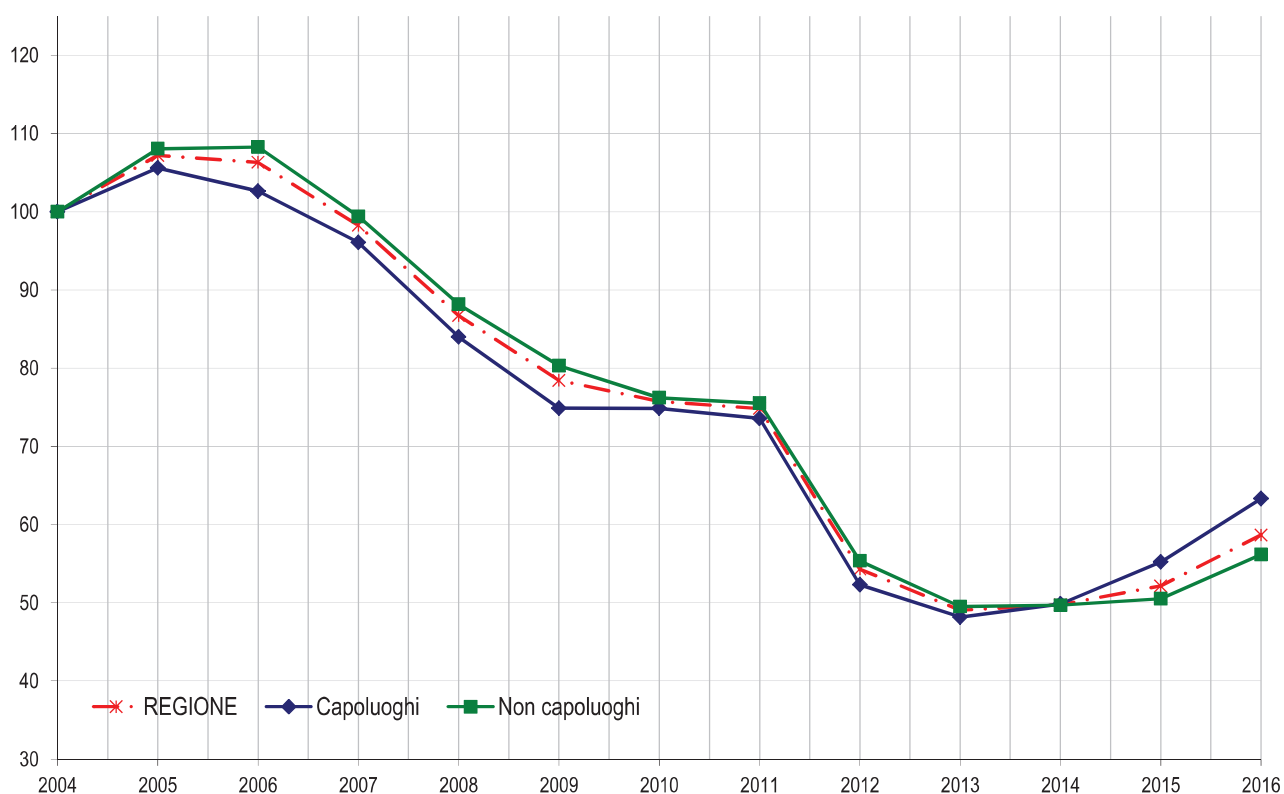


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

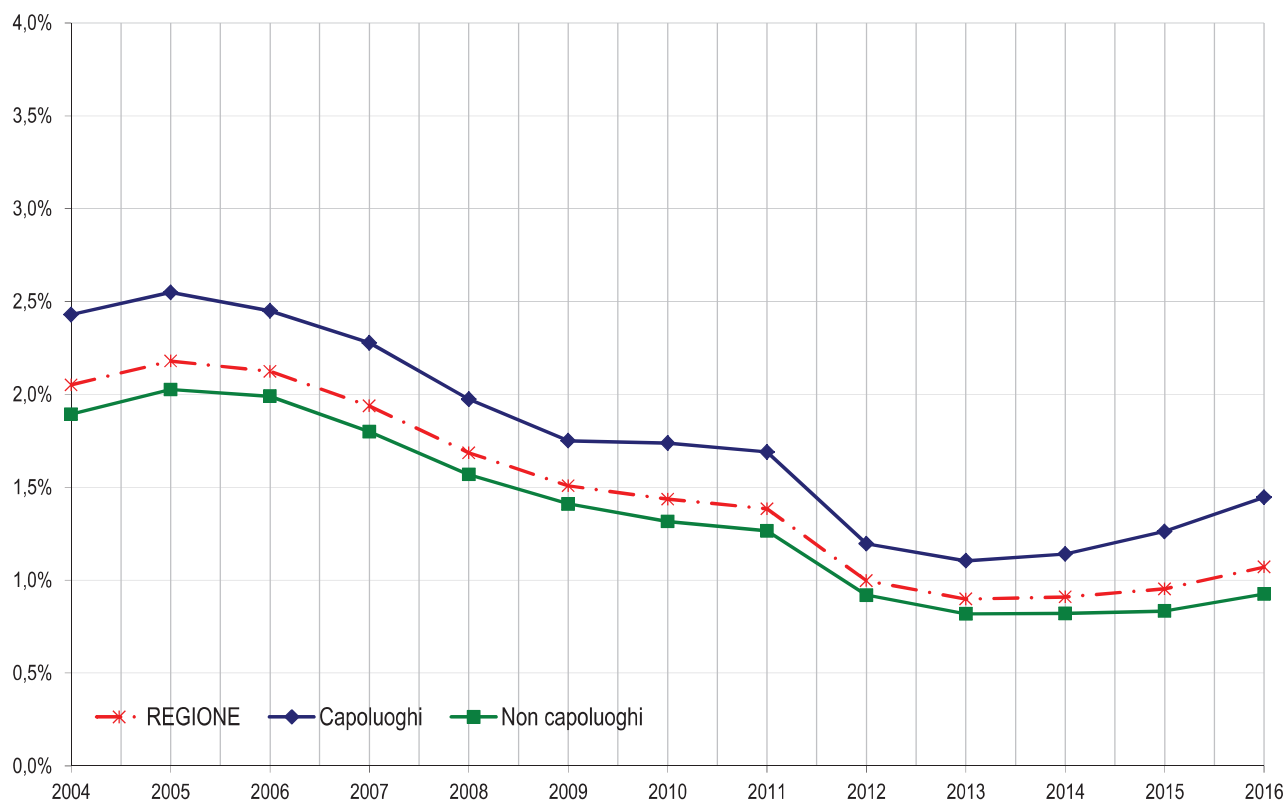




Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

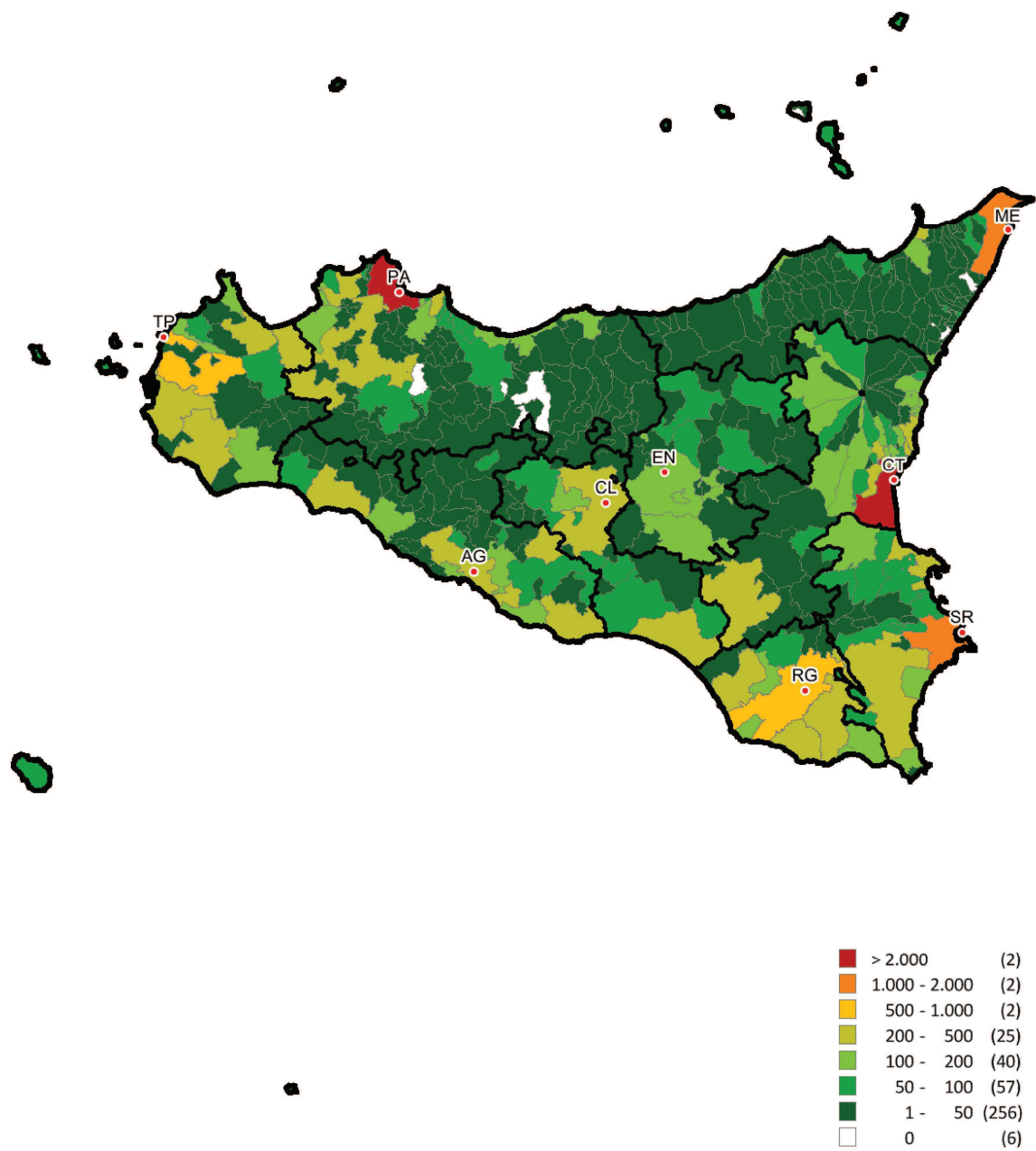
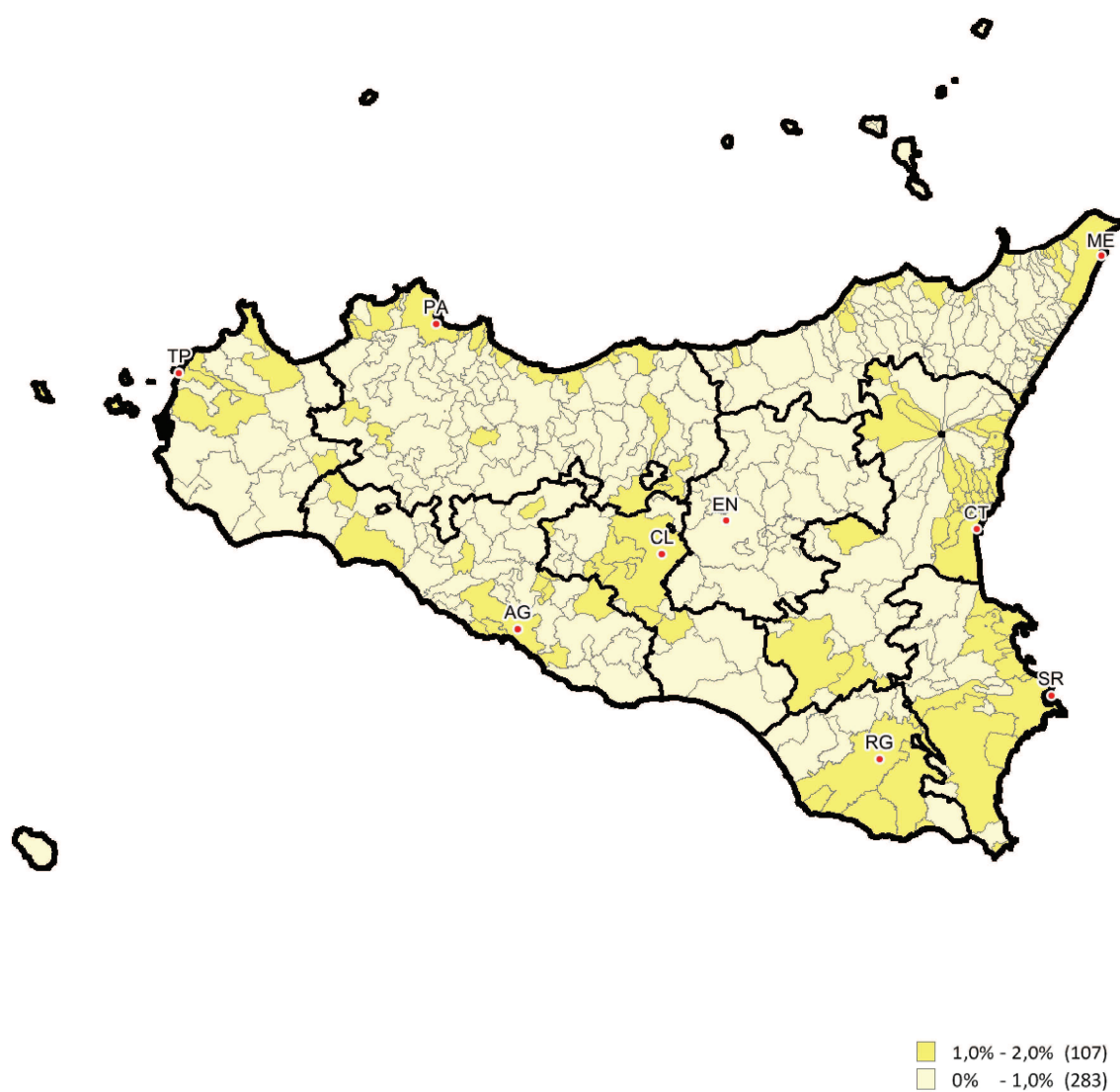




Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

|                | Intera provincia                           |                                                          | Capoluogo                                  |                                                          |
|----------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                | Superficie media<br>m <sup>2</sup><br>2016 | Superficie media<br>Differenza m <sup>2</sup><br>2015/16 | Superficie media<br>m <sup>2</sup><br>2016 | Superficie media<br>Differenza m <sup>2</sup><br>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                                                      |
| <b>Sicilia</b> | <b>109,9</b>                               | <b>1,6</b>                                               | <b>106,7</b>                               | <b>-0,2</b>                                              |

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         |
| <b>Sicilia</b> | <b>3.660</b> | <b>5.791</b> | <b>5.480</b>  | <b>10.626</b> | <b>3.570</b> | <b>4.693</b> | <b>33.819</b> |

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           |
| <b>Sicilia</b> | <b>1.239</b> | <b>2.021</b> | <b>2.023</b>  | <b>4.402</b> | <b>1.341</b> | <b>1.678</b> | <b>12.703</b> |

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

| Provincia      | Monolocale   | Piccola      | Medio-<br>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%         |
| <b>Sicilia</b> | <b>4,39%</b> | <b>6,02%</b> | <b>4,51%</b>      | <b>5,96%</b> | <b>10,70%</b> | -  | <b>12,44%</b> |

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

| Capoluogo      | Monolocale    | Piccola      | Medio-<br>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%        |
| <b>Sicilia</b> | <b>14,21%</b> | <b>8,22%</b> | <b>7,15%</b>      | <b>6,70%</b> | <b>4,48%</b> | -  | <b>14,65%</b> |

## Le quotazioni

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

|                | Capoluogo                                    |                                             | Resto provincia                              |                                             |
|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2016 | Quotazione media<br>Variazione %<br>2015/16 | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2016 | Quotazione media<br>Variazione %<br>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%                                      |
| <b>Sicilia</b> | <b>1.173</b>                                 | <b>-3,23%</b>                               | <b>788</b>                                   | <b>-1,79%</b>                               |

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

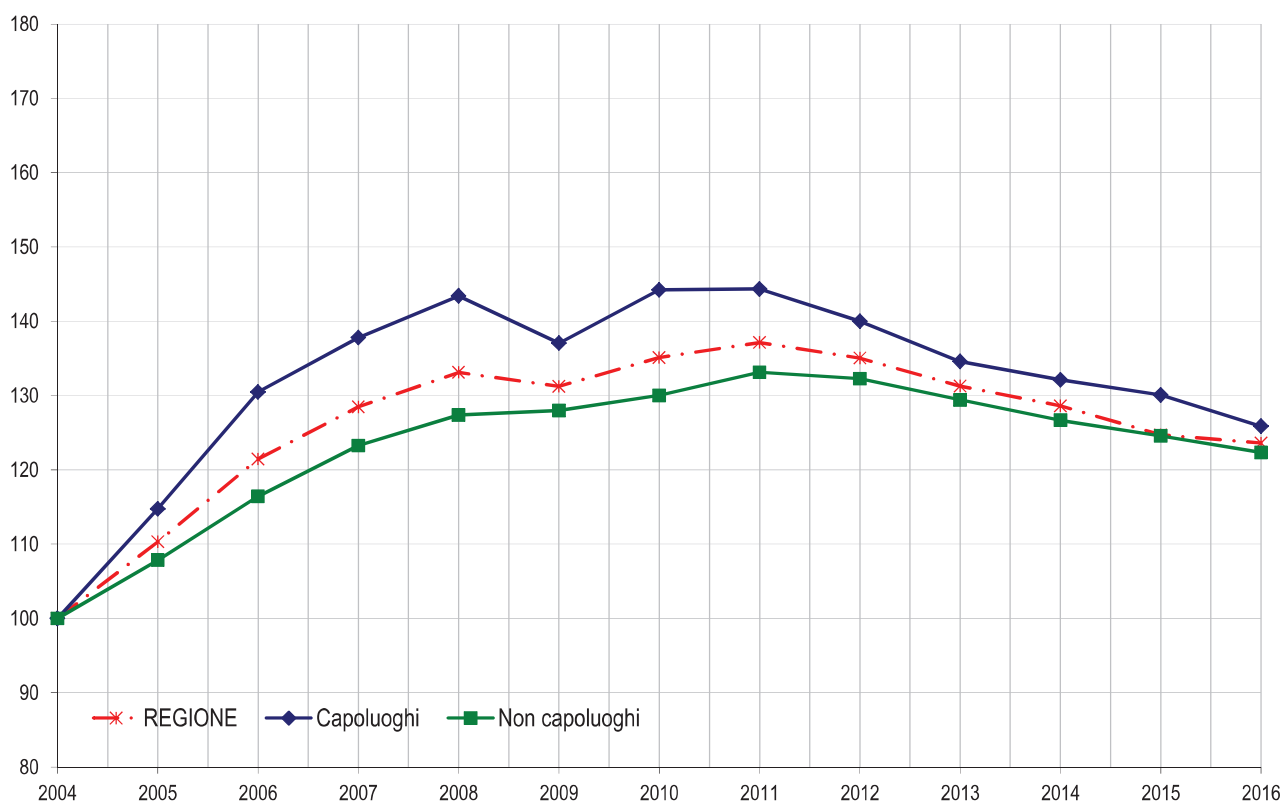
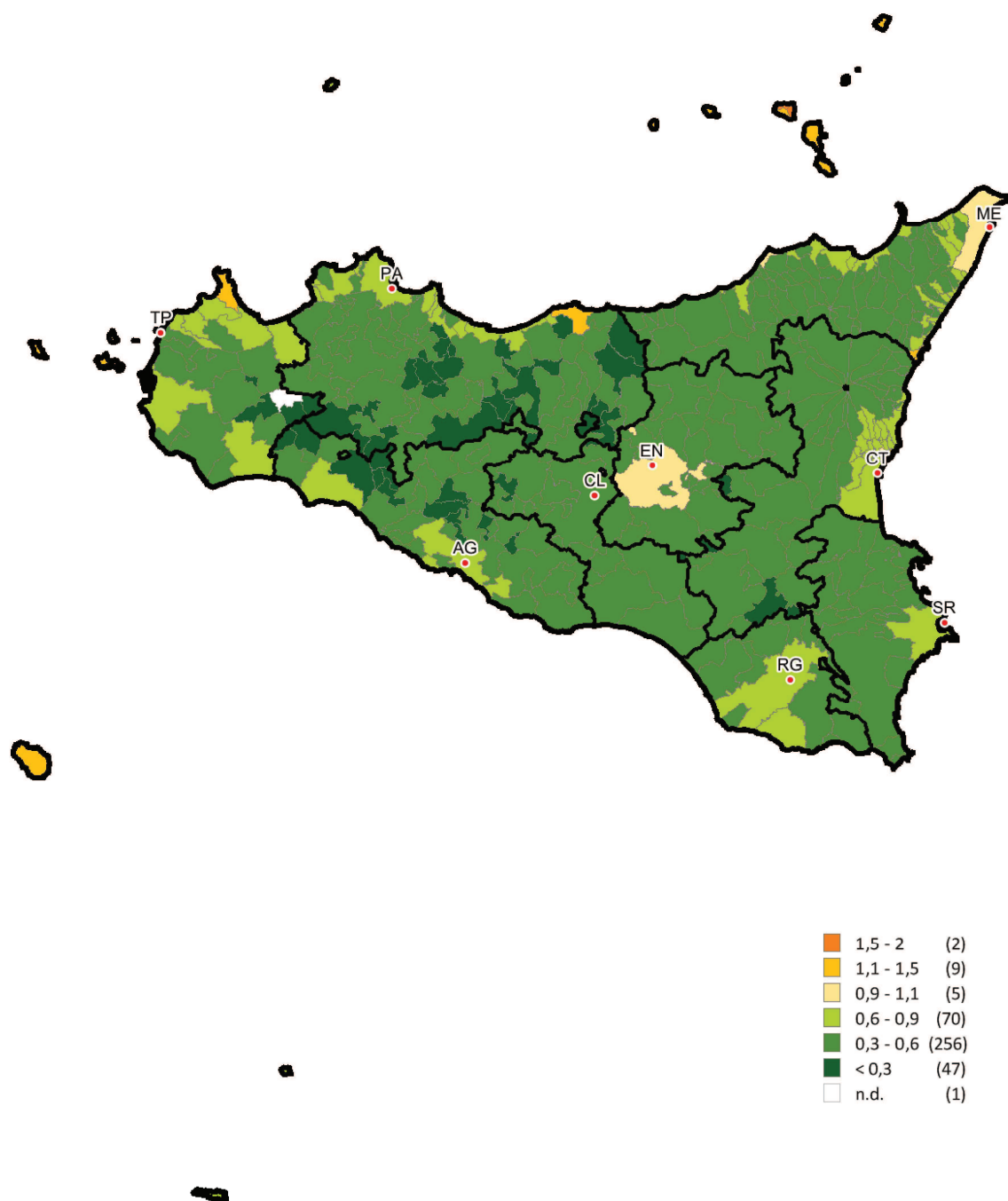


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



## 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 €/m<sup>2</sup>), per la *Città capoluogo* (1.251 €/m<sup>2</sup>) e per la macroarea "*Acese e versante sud orientale Etna*", (1.042 €/m<sup>2</sup>), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>) e C4 "Viale A. Alagona, Viale R. di Lauria" (2.008 €/m<sup>2</sup>) e la zona B6 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (1.900 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (450 €/m<sup>2</sup>).



## La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

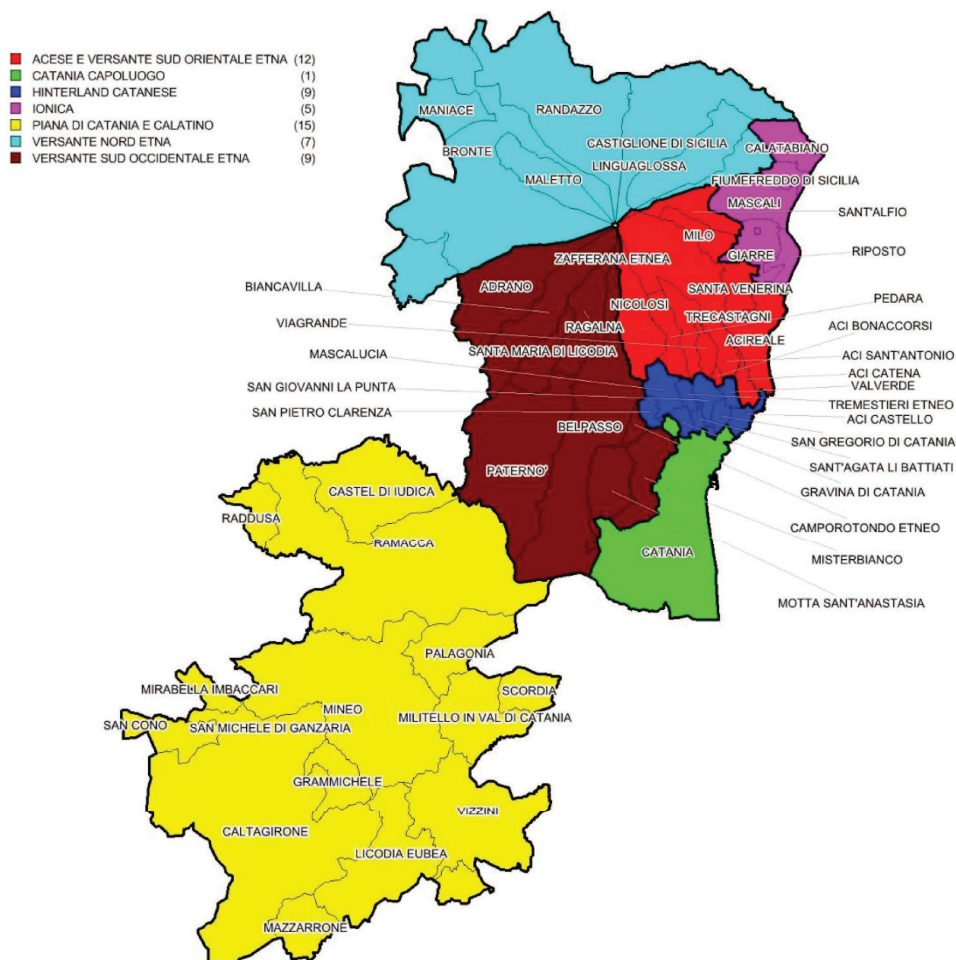


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali               | NTN<br>2016  | NTN<br>Variazione %<br>2015/16 | Quota NTN<br>per provincia | IMI<br>2016  | Differenza IMI<br>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                      |
| <b>Catania Capoluogo</b>            | <b>2.566</b> | <b>23,4%</b>                   | <b>34,19%</b>              | <b>1,52%</b> | <b>0,29</b>               |
| <b>Catania</b>                      | <b>7.505</b> | <b>20,30%</b>                  | <b>100,00%</b>             | <b>1,24%</b> | <b>0,21</b>               |



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

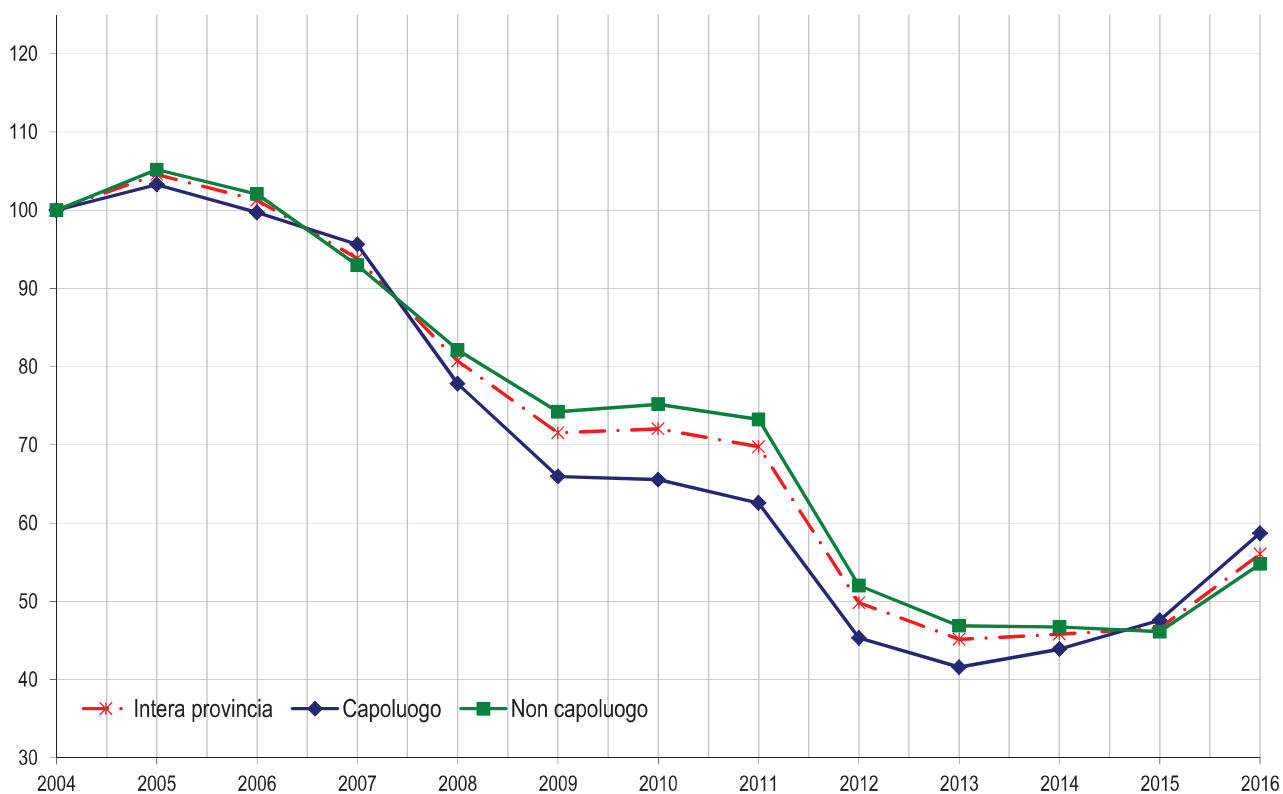


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

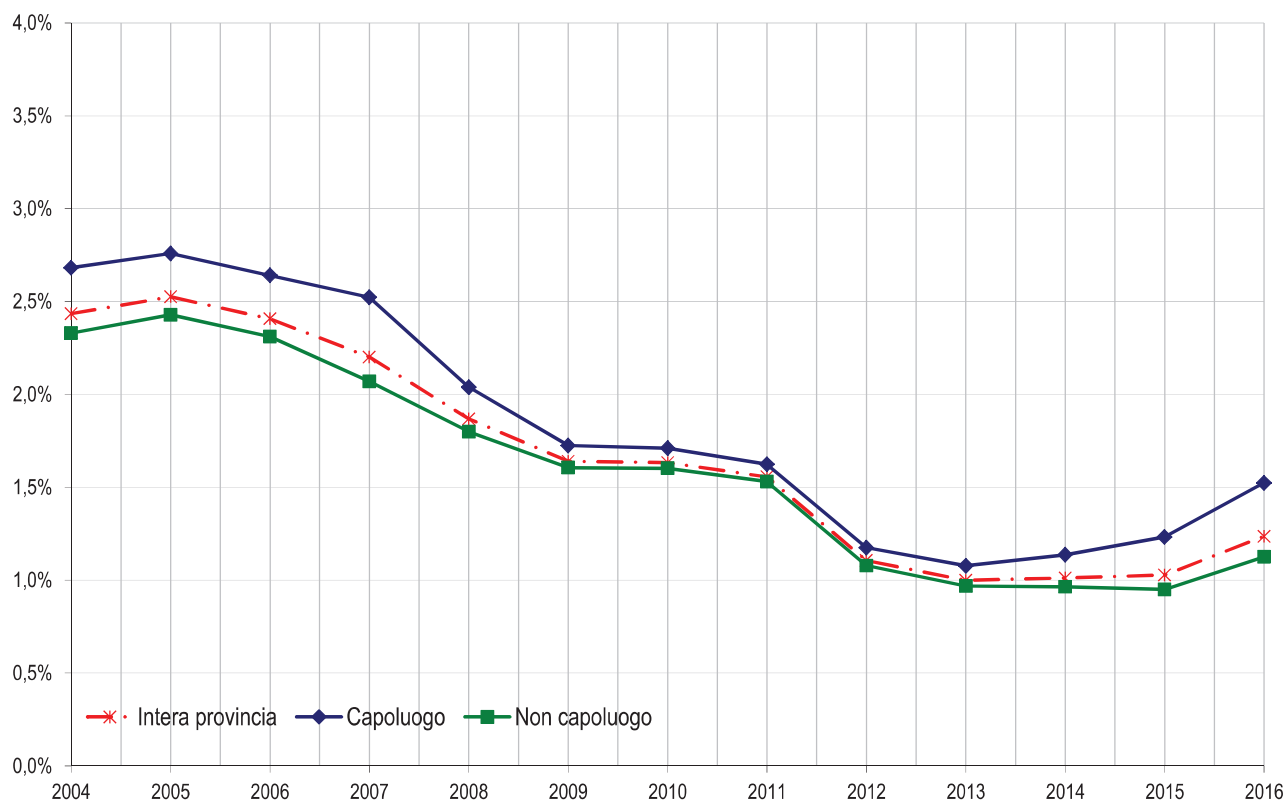
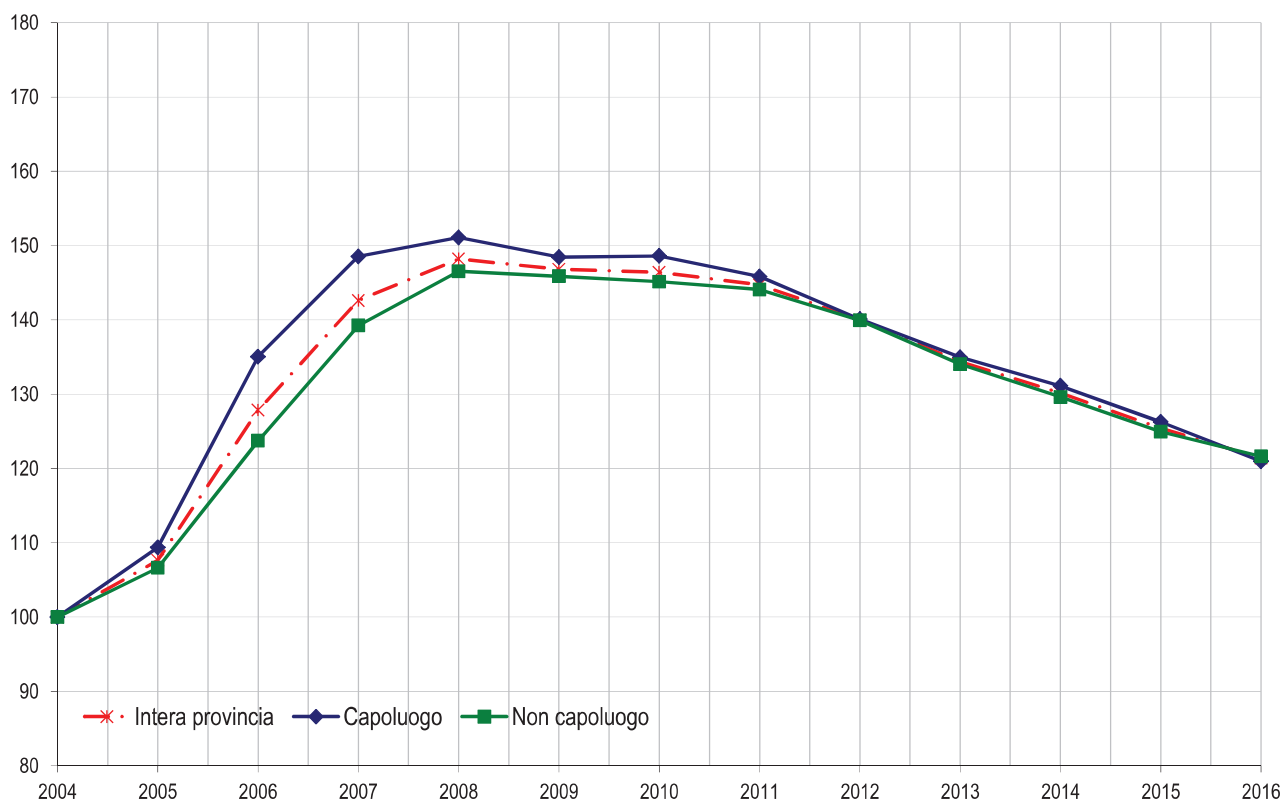


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali               | Quotazione media<br>€/m <sup>2</sup><br>2016 | Quotazione media<br>Variazione %<br>2015/16 | Numero indice quotazioni<br>2016<br>(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                                           |
| <b>Catania Capoluogo</b>            | <b>1.251</b>                                 | <b>-4,20%</b>                               | <b>121,0</b>                                    |
| <b>Catania</b>                      | <b>958</b>                                   | <b>-3,20%</b>                               | <b>121,4</b>                                    |

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%                                |
|          | <b>Catania</b>                                                                                                                            | <b>2.566</b> | <b>23,4%</b>             | <b>1,52%</b> | <b>1.255</b>               | <b>-4,1%</b>                          |

## 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> del vano delle unità abitative.                                                                                                                                                                                                       |