OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

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 provincie. 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 4mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte provincie, 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^2, in lieve calo (-0,2 m^2) rispetto all'anno 2015, mentre, a livello d'intera provincia, il dato regionale è in modesta crescita (+1,6 m^2) e pari a 109,9 m^2. Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute sono quelle di consistenza media sia per le provincie 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^2, 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^2.

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.173 €/m^2) 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 provincie di Messina, Trapani, Catania e Ragusa che hanno valori più alti della media (788 €/m^2) e Caltanissetta che conferma, anche nel resto della sua provincia, la quotazione media più bassa.

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

Le compravendite

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

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

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

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

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

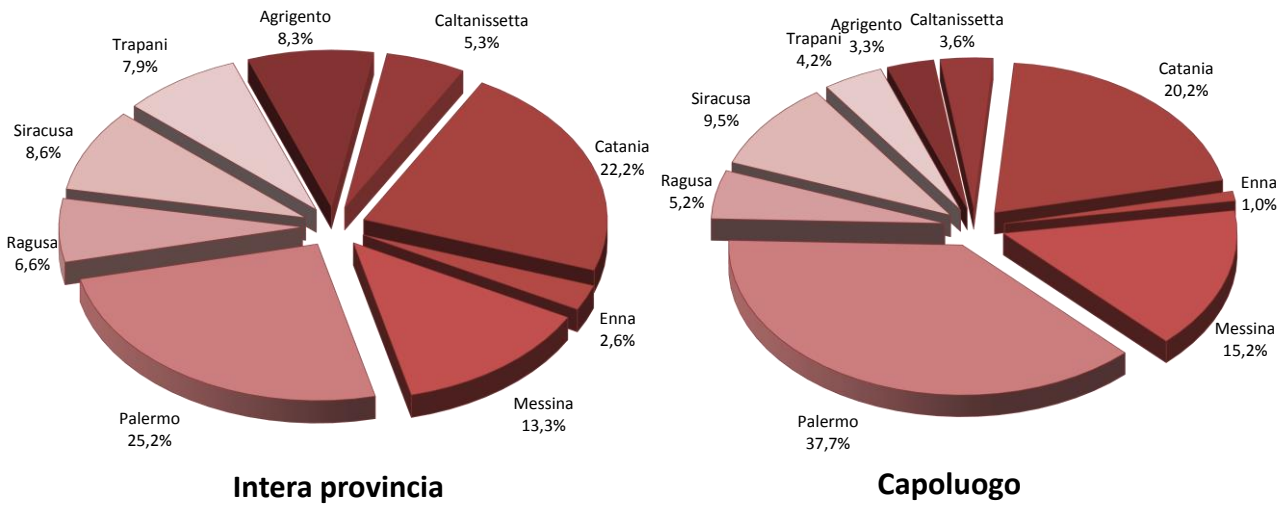


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

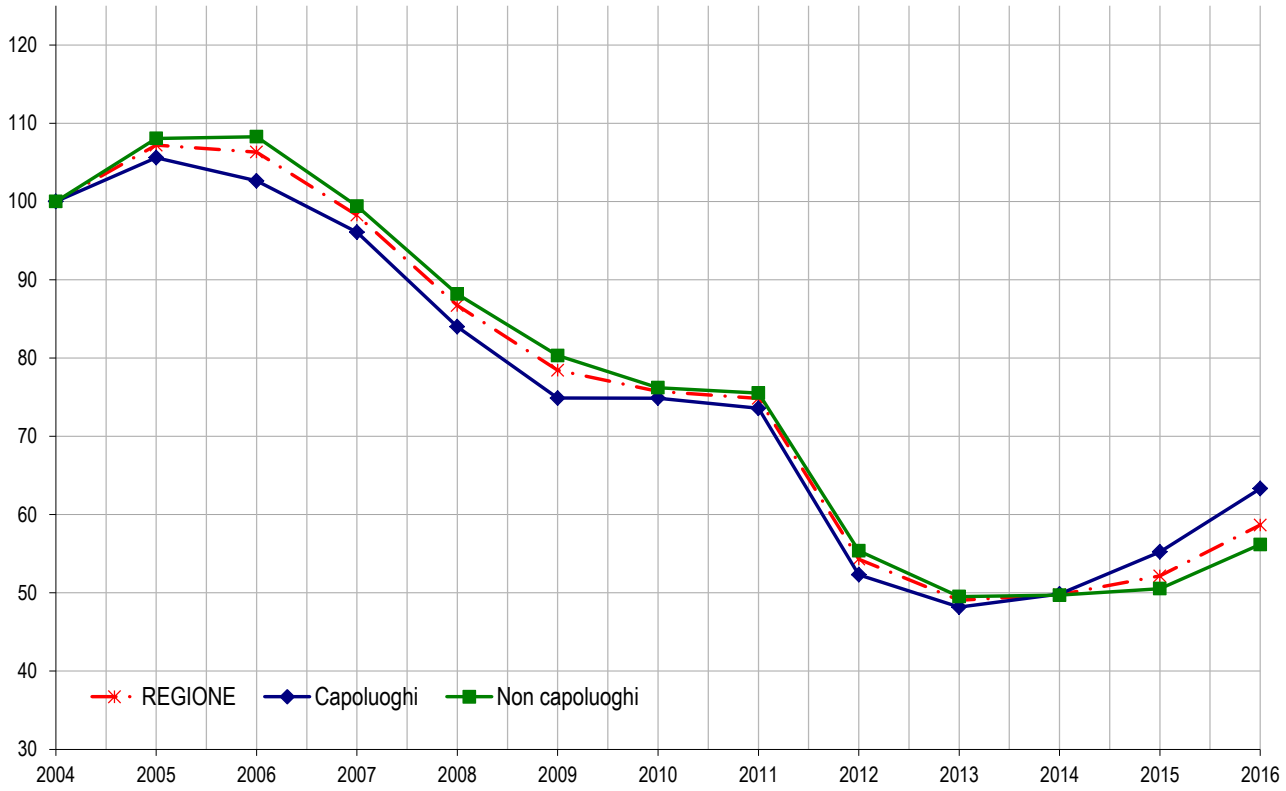


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

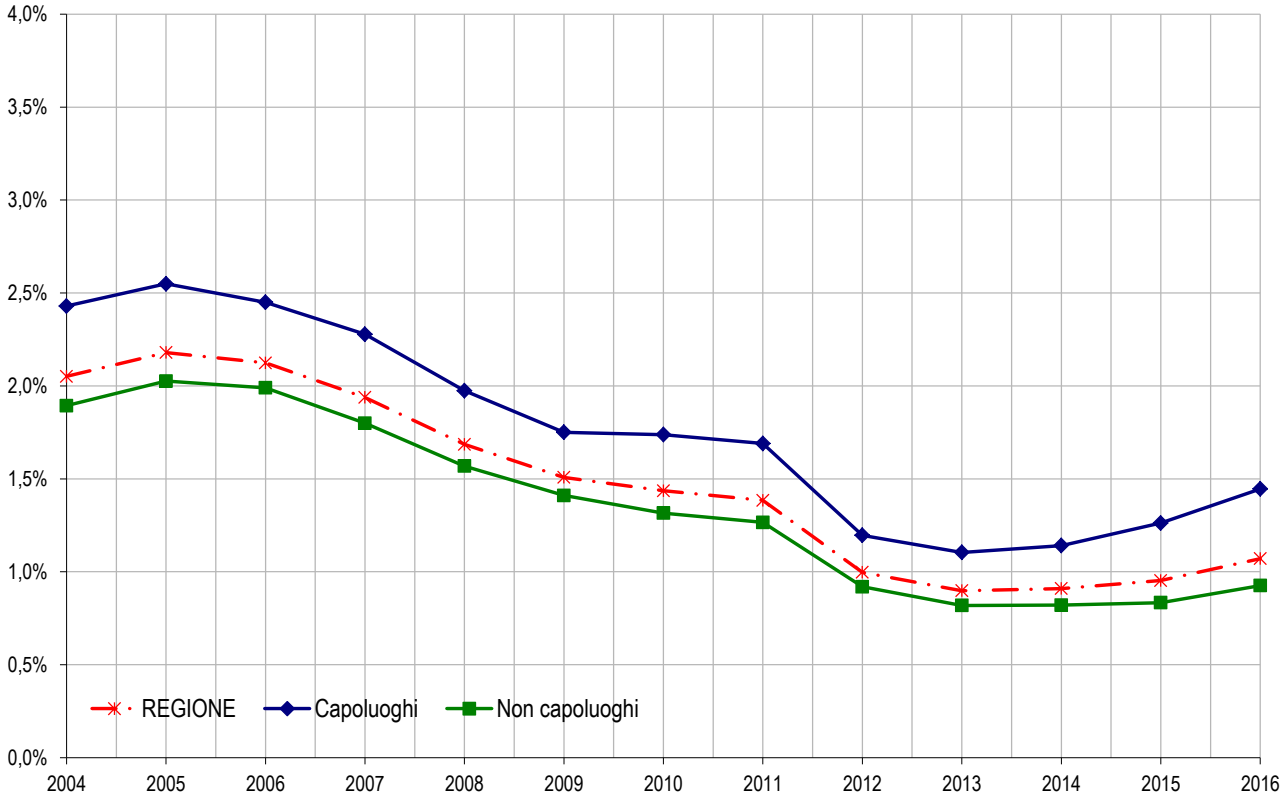


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

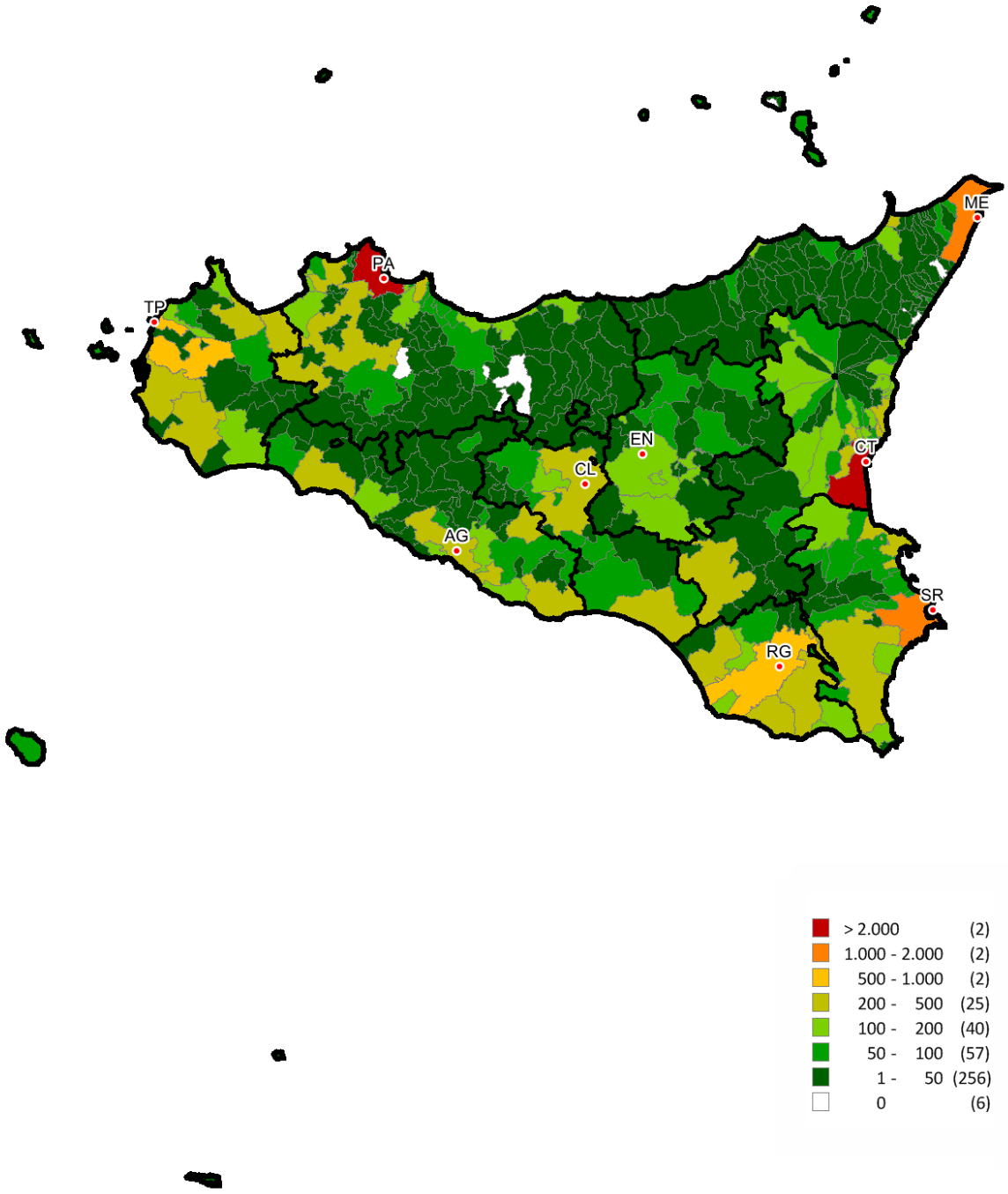
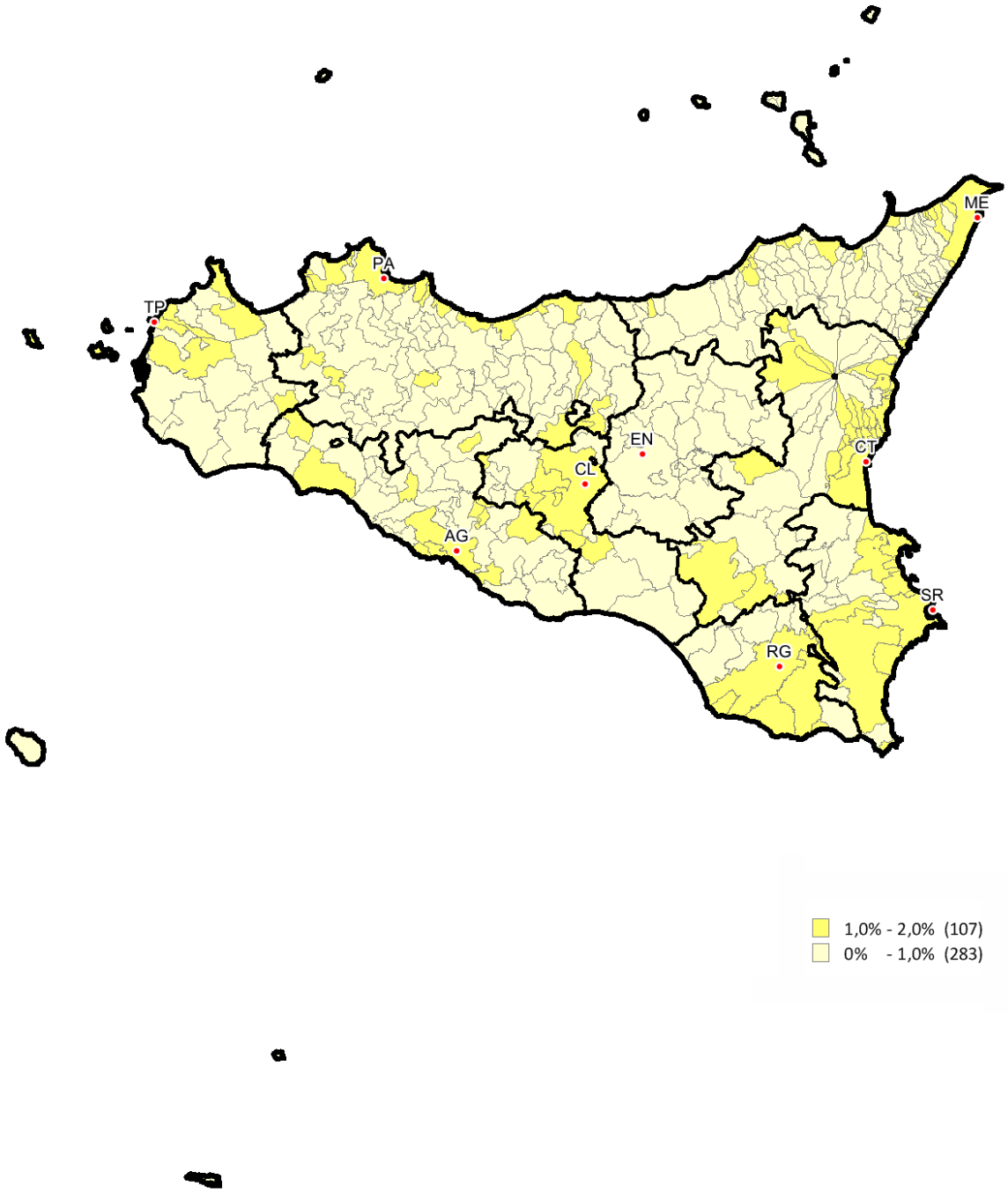


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Agrigento	110,1	1,9	113,3	-5,2
Caltanissetta	103,6	1,5	100,0	-2,6
Catania	111,9	0,0	103,7	-0,5
Enna	105,5	-1,5	114,7	2,5
Messina	106,6	1,0	105,1	-0,7
Palermo	110,8	1,8	109,2	0,9
Ragusa	108,2	-0,4	110,3	-2,2
Siracusa	105,5	3,3	103,3	0,7
Trapani	119,3	6,5	105,7	0,1
Sicilia	**109,9**	**1,6**	**106,7**	**-0,2**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Agrigento	968	-6,01%	618	-2,53%
Caltanissetta	652	-1,12%	586	-1,53%
Catania	1.251	-4,20%	845	-2,65%
Enna	1.363	-1,56%	727	-0,45%
Messina	1.324	-2,28%	993	-1,12%
Palermo	1.258	-3,58%	733	-2,32%
Ragusa	972	-3,16%	782	-2,15%
Siracusa	992	-1,00%	703	-0,43%
Trapani	850	-1,64%	931	-1,11%
Sicilia	**1.173**	**-3,23%**	**788**	**-1,79%**

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

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

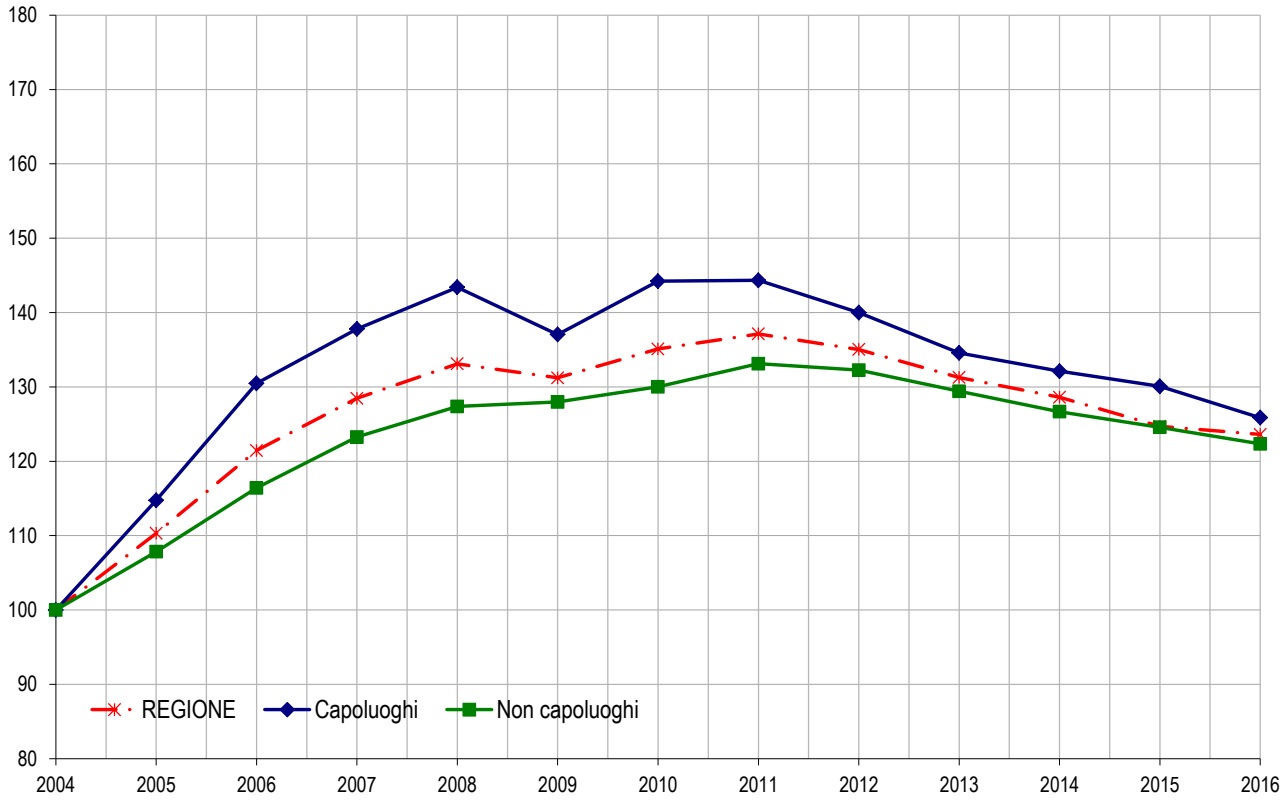
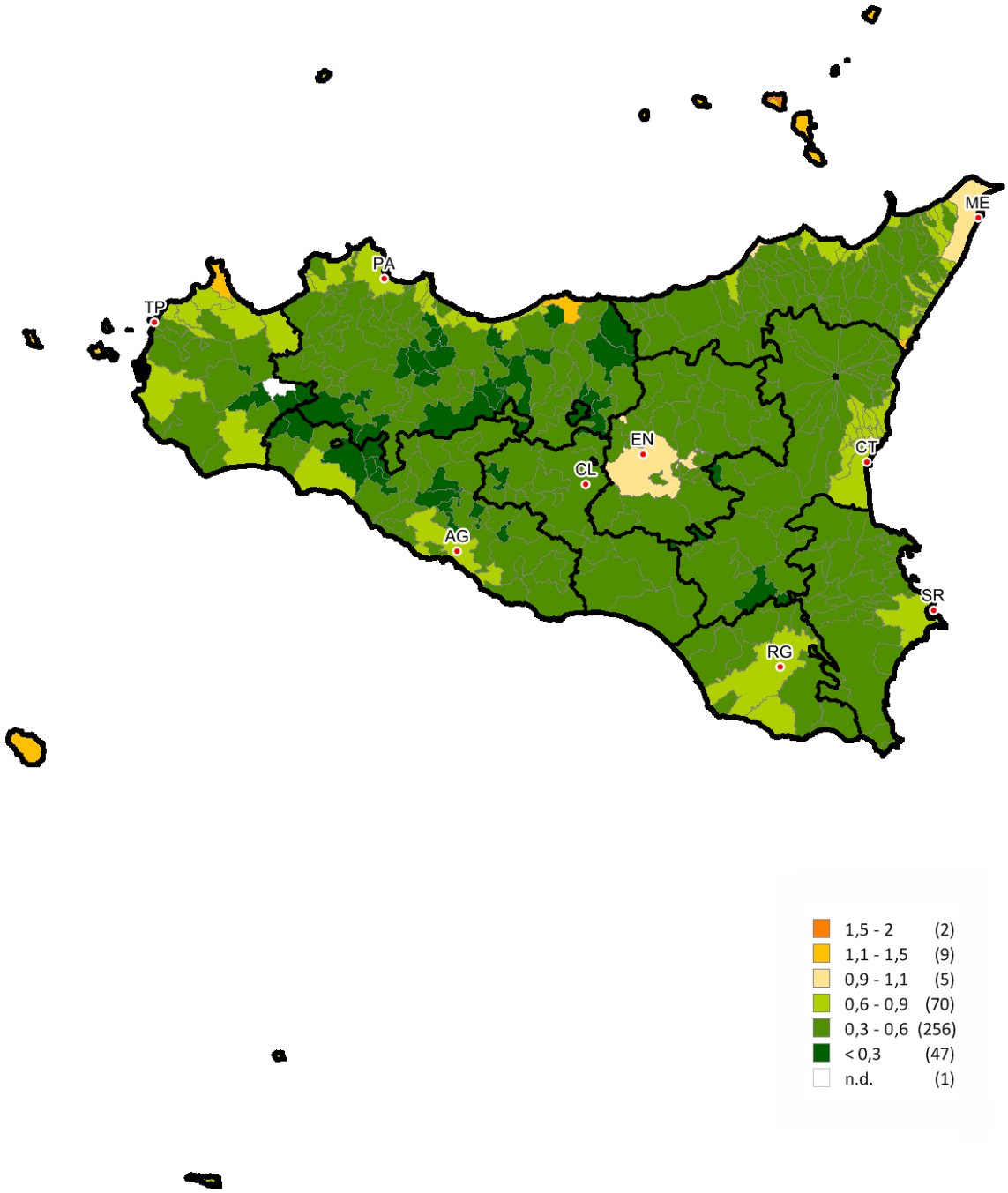


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - PALERMO

L'andamento delle compravendite immobiliari nel settore residenziale della Provincia di Palermo, indagato attraverso l'indicatore NTN, appare in crescita nel 2016 rispetto ai livelli raggiunti l'anno precedente raggiungendo 8.525 NTN (Tabella 9) con un incremento, pari all'8,00%, che conferma il *trend* positivo degli anni 2014 e 2015, dopo il minimo registrato nel 2013 (Figura 9).

In particolare, si evidenzia come, dal 2013, la città di Palermo abbia decisamente invertito il precedente *trend*, con una performance che dal 2015 è superiore a quella degli altri comuni non capoluogo.

Inoltre, la distribuzione del NTN mostra come le compravendite provinciali si concentrino principalmente nel Capoluogo e nei comuni della fascia costiera: lì ricade, infatti, quasi l'80% del NTN registrato nel corso del 2016 (Tabella 9).

La provincia è stata suddivisa in nove macroaree rappresentate in Figura 8: *Comuni a sud di Termini Imerese, Comuni collinari centrali, Comuni Madoniti, Fascia costiera occidentale, Fascia costiera orientale, Fascia interna occidentale, Fascia meridionale, isola di Ustica, Palermo capoluogo.*

Gli incrementi più rilevanti si hanno nelle macroaree provinciali denominate *Fascia Costiera Occidentale*, *Comuni Madoniti* e *Fascia Interna Occidentale*. Il Capoluogo di Provincia presenta un incremento pari al 9,18%, leggermente superiore al valore provinciale (8,0%), mentre appaiono in controtendenza le macroaree *Fascia Costiera Orientale* e *Isola d'Ustica*; per quest'ultima l'andamento delle compravendite risente in generale di notevoli fluttuazioni, in considerazione del modesto numero di transazioni che si realizzano.

Anche l'indicatore IMI, della provincia di Palermo, è in aumento nel 2016, con un valore che si assesta all'1,18%, superiore dello 0,08 rispetto all'anno precedente. In particolare, le macroaree provinciali con il maggiore incremento risultano, oltre al *Capoluogo di Provincia*, la *Fascia Costiera Occidentale* e i *Comuni Madoniti* (Tabella 9).

La quotazione media provinciale del 2016, pari a 967 €/m^2 (Tabella 10), è in diminuzione del 3,05%, mentre il corrispondente valore per la città di Palermo è pari a 1.258 €/m^2, in flessione del 3,58% rispetto all'anno precedente.

Quanto alle altre macroaree provinciali, i prezzi medi sono in diminuzione, con valori compresi all'incirca tra il -2,0 % e il -5,0 %, ad eccezione della macroarea *Fascia Costiera Orientale*, praticamente stabile.

L'analisi del mercato residenziale del Comune di Palermo (Tabella 11) evidenzia come le aree urbane centrali e/o di pregio presentino nel corso del 2016 una ripresa vivace sia in termini di NTN (2015/2016) che in termini di IMI (2015/2016). In particolare, si distinguono le seguenti macroaree: "*Libertà, Politeama, San Francesco, Carella"* (variazione NTN pari al 66,63% e differenza IMI +0,61), "*Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello"* (variazione NTN pari al 34,35% e differenza IMI +0,39) e "*Centro Storico-Danisinni*" (variazione NTN pari al 17,38% e differenza IMI +0,29).

Inoltre, la stessa tabella mostra come, probabilmente, inizino a risentire positivamente anche della nuova viabilità tramviaria le macroaree urbane denominate "*Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"* (variazione NTN pari al 15,58 % e differenza IMI +0,09) e "*Periferica e Suburbana Ovest"* (variazione NTN pari al 18,27% e differenza IMI +0,08).

Segni meno, sia in termini di variazione di compravendite NTN che di variazione dell'indice IMI si registrano, invece, per la macroarea "*Periferica e suburbana Sud"* (variazione NTN pari a -15,47% e differenza IMI -0,23), e, meno marcatamente, per la "*Suburbana Nord*" (variazione NTN pari a -2,48% e differenza IMI -0,04).

La Figura 13 illustra, più in dettaglio, la distribuzione delle NTN nelle varie zone OMI del Capoluogo di Provincia: spiccano le zone semicentrale C1 con NTN pari a 592 (Tabella 19) e C4 con NTN 413 (Tabella13). Subito dopo, ma assai distanti, rilevano le zone C3 con NTN 241 (Tabella 22), E19 con NTN 221 (Tabella 20) e D4 con NTN 214 (Tabella 16).

La distribuzione IMI nelle zone OMI di Palermo è mostrata nella mappa tematica riportata nella Figura 14, dalla quale risaltano le zone OMI con l'indicatore IMI più elevato, cioè quelle con la maggiore quota percentuale di stock compravenduto nel periodo preso in esame: sono tutte zone appartenenti alla macroarea urbana denominata "*Centro Storico-Danisinni".*

Quanto ai prezzi medi, come già visto in precedenza, il Capoluogo presenta una riduzione in linea con quanto avvenuto nel resto della Provincia (Tabella 12). In particolare, il Comune di Palermo manifesta per le diverse macroaree urbane variazioni differenti, contenute in una forbice compresa tra il -1,73% della macroarea "*Periferica e Suburbana Sud*" e il -6,34% della zona "*Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln"*.

La Tabella 12 riporta, altresì, le quotazioni medie comunali, ottenute (dopo aver depurato lo stock totale della quota non associabile ad alcuna zona OMI) pesando le quotazioni medie di ciascuna zona OMI con la quota dello stock abitativo residenziale ivi presente. Nel corso del 2016, i valori medi più elevati si sono registrati nelle macroaree urbane "*Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella*" (prezzo medio 1.748 €/m^2), "*Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci"* (prezzo medio 1.608 €/m^2) e "*Fascia Costiera Nord*" (prezzo medio 1.563 €/m^2).

I differenziali delle quotazioni, ottenute come rapporto medio di ciascuna zona OMI rispetto al valore medio pesato delle quotazioni dell'aggregazione delle zone OMI, sono rappresentati nella Figura 15: la maggior parte delle zone OMI del Capoluogo (n. 39), ricadono in un intervallo compreso tra 0,7 e 1,1. La zona più pregiata è quella centrale, contraddistinta come "B20 - XX *Settembre*

Corleo-Politeama-Villareale-R.Settimo-Cavour-Roma", con una quotazione media pari 2.225 €/m^2 (Tabella 17), mentre quella meno apprezzata è la zona "C10 - *rione Danisinni"* con la quotazione media di 825 €/m^2 (Tabella 14).

La provincia – Palermo

Figura 8: Macroaree provinciali di Palermo

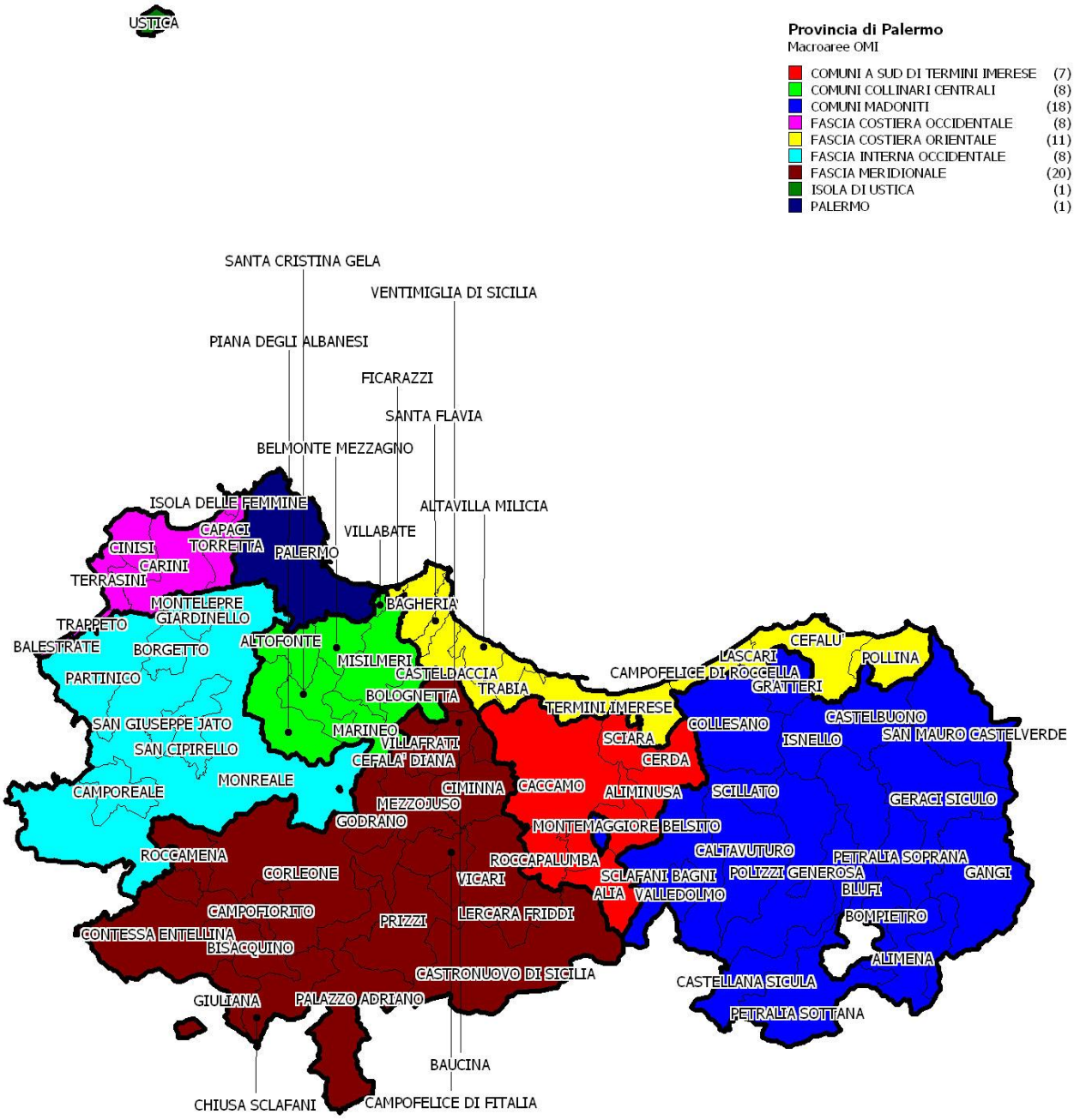


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Comuni a sud di Termini Imerese	145	6,31%	1,70%	0,75%	0,04
Comuni collinari centrali	396	9,5%	4,6%	0,76%	0,06
Comuni madoniti	326	13,48%	3,82%	0,71%	0,08
Fascia costiera occidentale	755	15,56%	8,86%	1,25%	0,16
Fascia costiera orientale	1.250	-1,17%	14,66%	1,17%	-0,02
Fascia interna occidentale	524	10,12%	6,15%	0,79%	0,07
Fascia meridionale	325	3,88%	3,82%	0,67%	0,03
Isola di Ustica	9	-7,69%	0,11%	0,64%	-0,06
Palermo capoluogo	**4.795**	**9,18%**	**56,25%**	**1,48%**	**0,12**
Palermo	**8.525**	**8,00%**	**100,00%**	**1,18%**	**0,08**

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

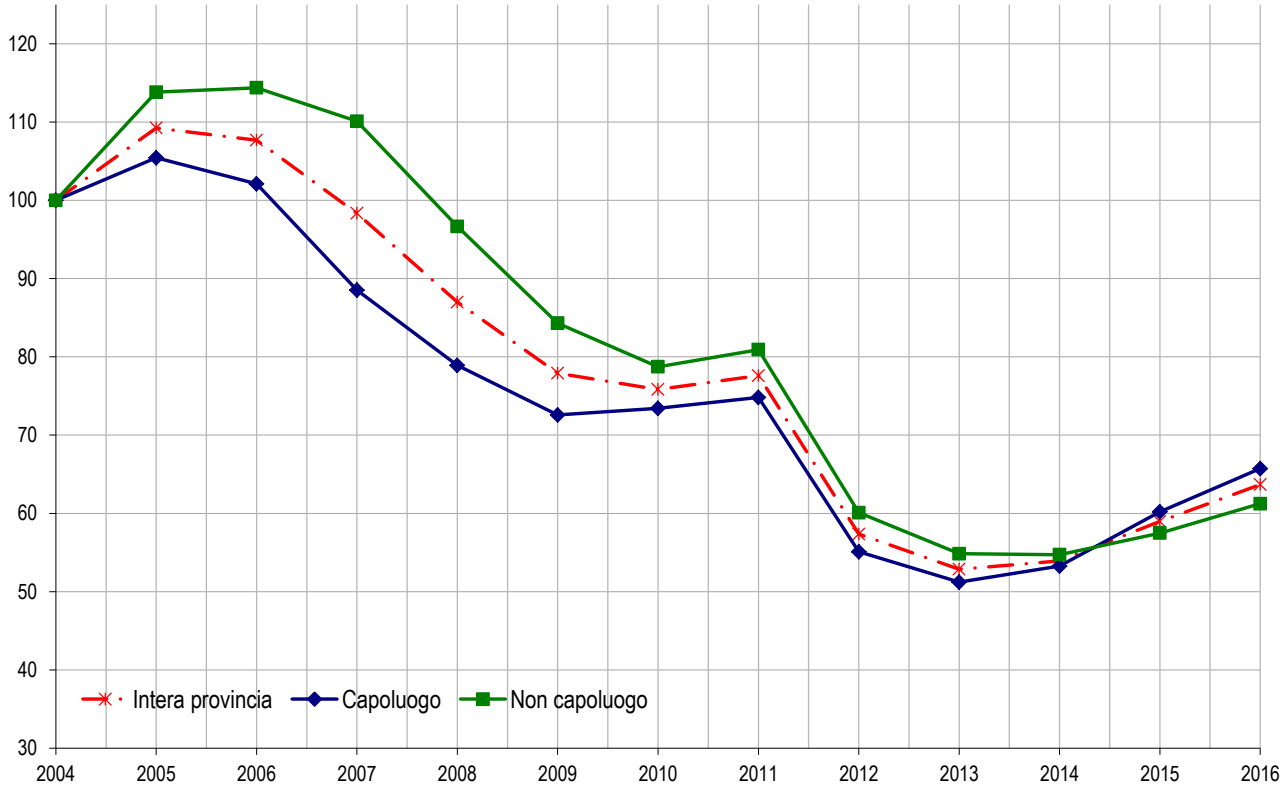


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

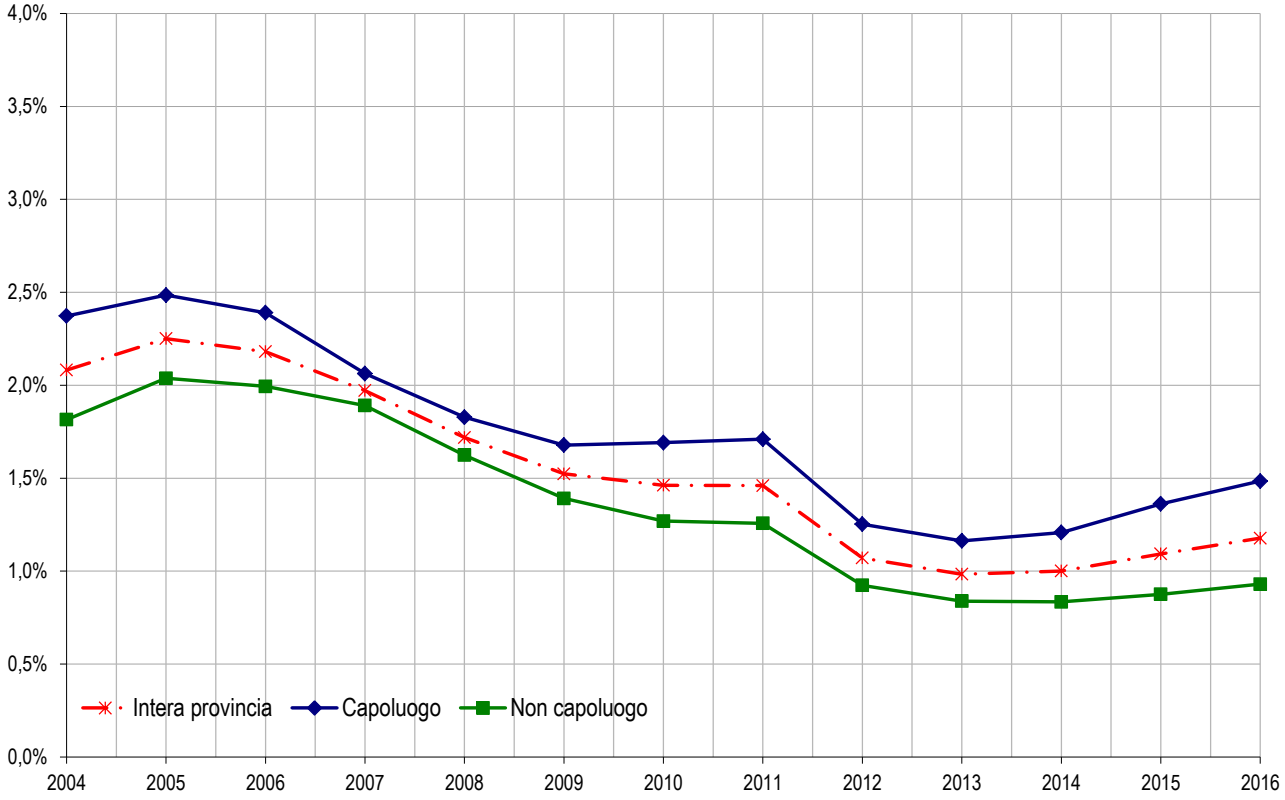
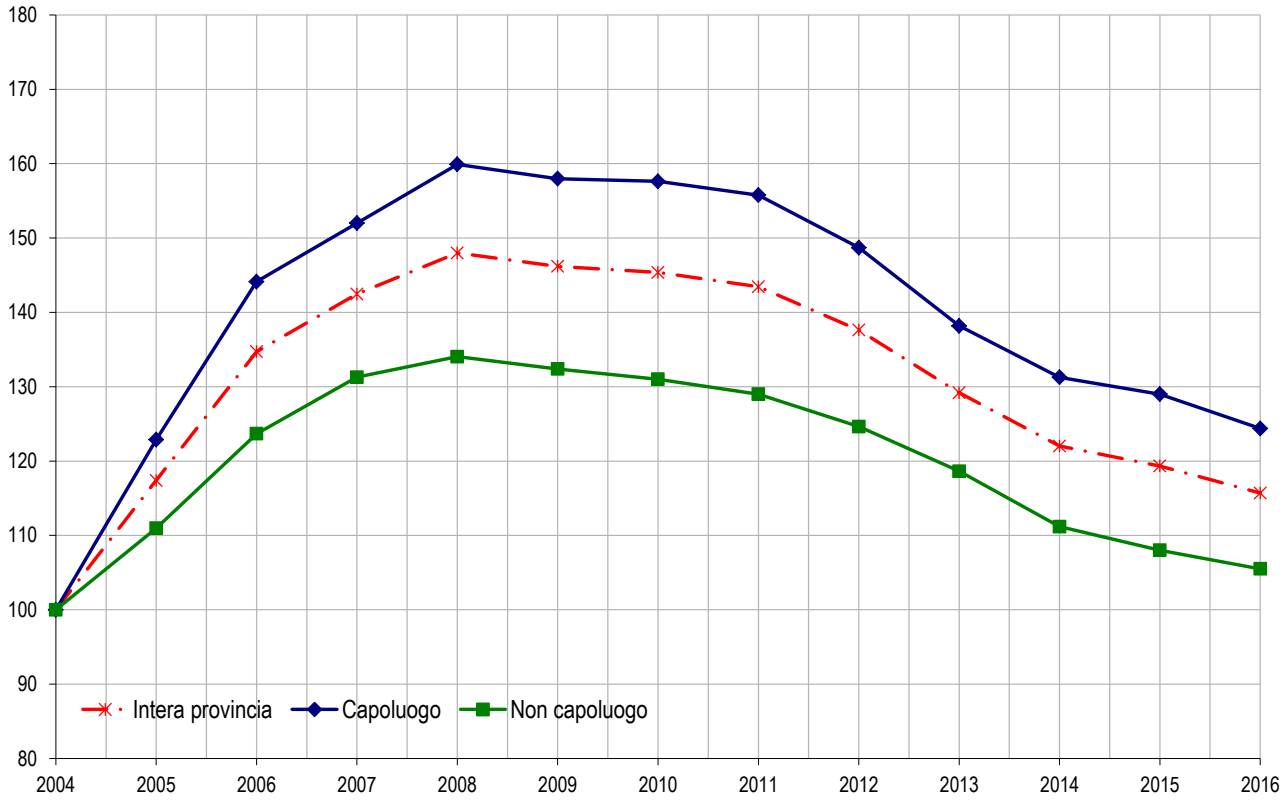


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Comuni a sud di Termini Imerese	458	-4,26%	86,6
Comuni collinari centrali	648	-4,94%	95,4
Comuni madoniti	496	-4,18%	93,3
Fascia costiera occidentale	861	-2,07%	113,1
Fascia costiera orientale	1.035	0,19%	119,9
Fascia interna occidentale	640	-3,78%	97,2
Fascia meridionale	452	-5,20%	84,9
isola di Ustica	1.214	-3,16%	178,2
Palermo capoluogo	**1.258**	**-3,58%**	**124,4**
Palermo	**967**	**-3,05%**	**115,7**

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



Il comune – Palermo

Figura 12: Macroaree urbane di Palermo

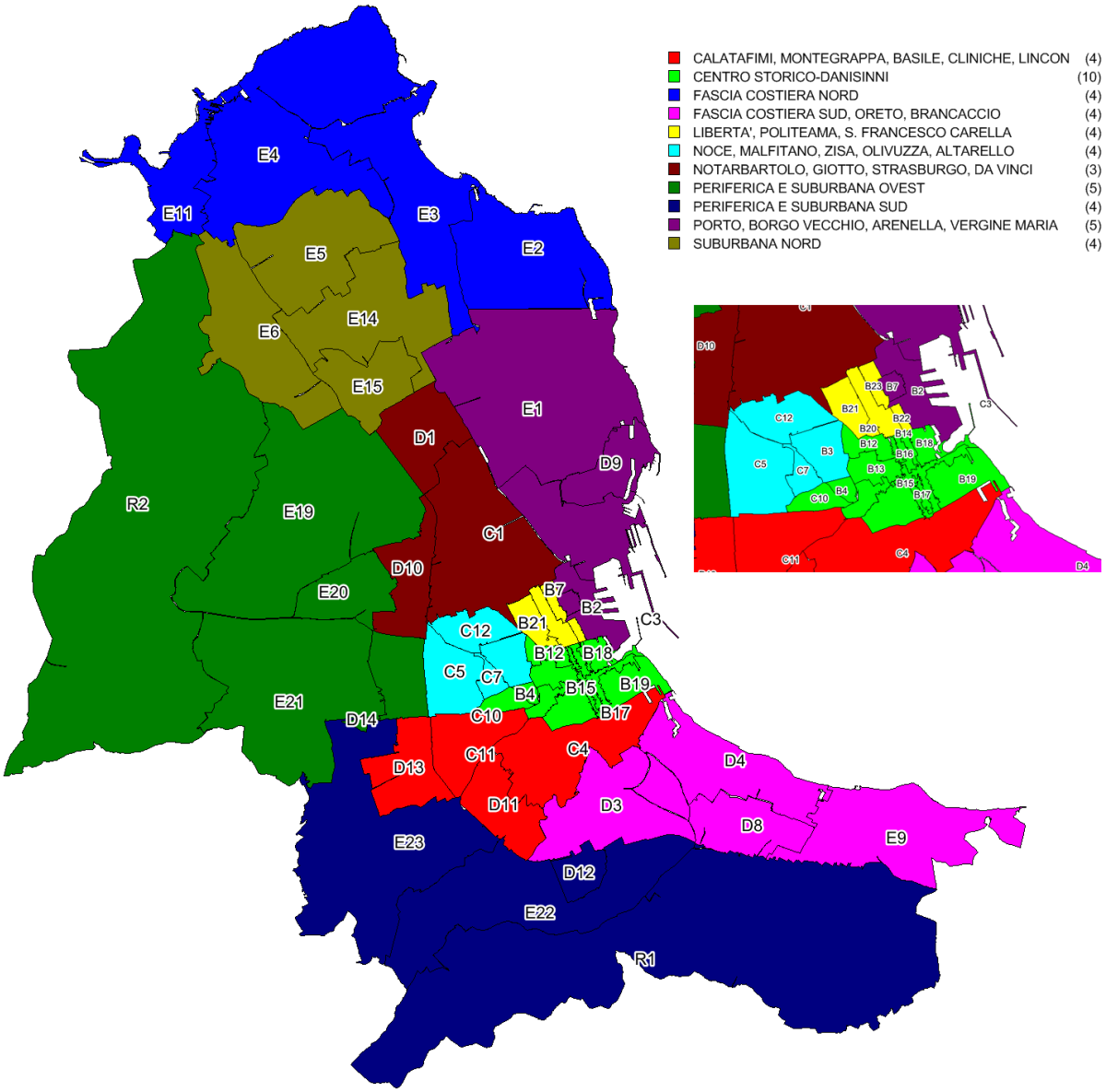


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per Comune	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	675	15,58%	14,08%	1,61%	0,09
Centro Storico- Danisinni	580	17,38%	12,09%	2,16%	0,29
Fascia costiera Nord	183	8,06%	3,82%	1,08%	0,06
Fascia costiera Sud, Oreto, Brancaccio	504	7,58%	10,51%	1,36%	0,08
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	147	66,63%	3,06%	1,52%	0,61
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	525	34,35%	10,96%	1,82%	0,39
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	819	1,48%	17,08%	1,43%	0,01
Periferica e Suburbana Ovest	442	18,27%	9,21%	1,20%	0,08
Periferica e Suburbana Sud	163	-15,47%	3,41%	0,80%	-0,23
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	406	4,10%	8,48%	1,64%	0,06
Suburbana Nord	235	-2,48%	4,90%	1,20%	-0,04
Palermo	**4.795**	**9,18%**	**100,00%**	**1,48%**	**0,12**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	1.151	-6,34%	0,89
Centro Storico- Danisinni	1.110	-3,83%	0,86
Fascia costiera Nord	1.563	-2,62%	1,21
Fascia costiera Sud, Oreto, Brancaccio	1.041	-2,67%	0,81
Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	1.748	-4,11%	1,35
Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	1.192	-1,91%	0,92
Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	1.608	-3,33%	1,24
Periferica e Suburbana Ovest	1.280	-4,62%	0,99
Periferica e Suburbana Sud	1.069	-1,73%	0,83
Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	1.271	-3,52%	0,98
Suburbana Nord	1.364	-2,47%	1,06
Palermo	**1.292**	**-3,56%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

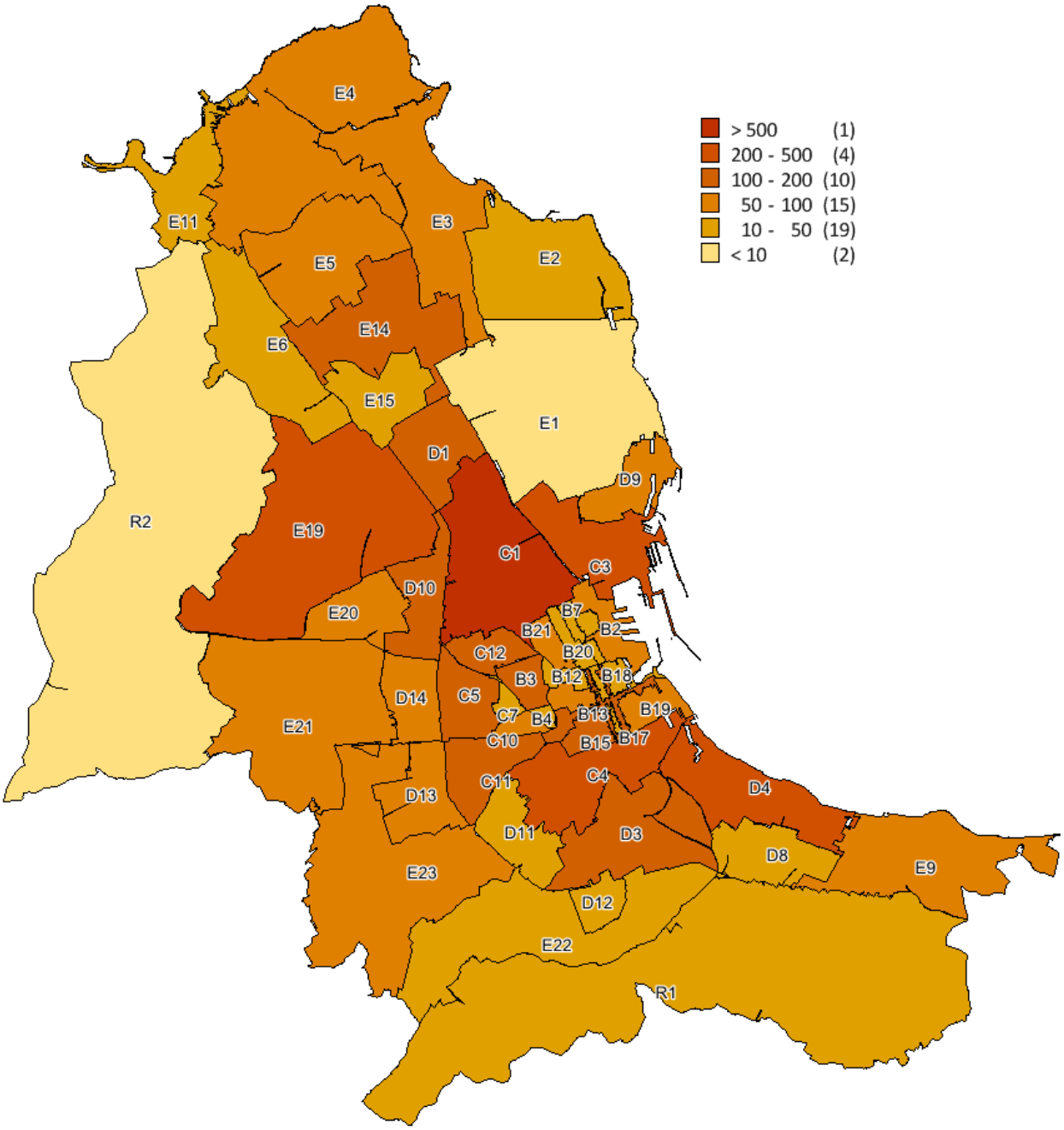


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

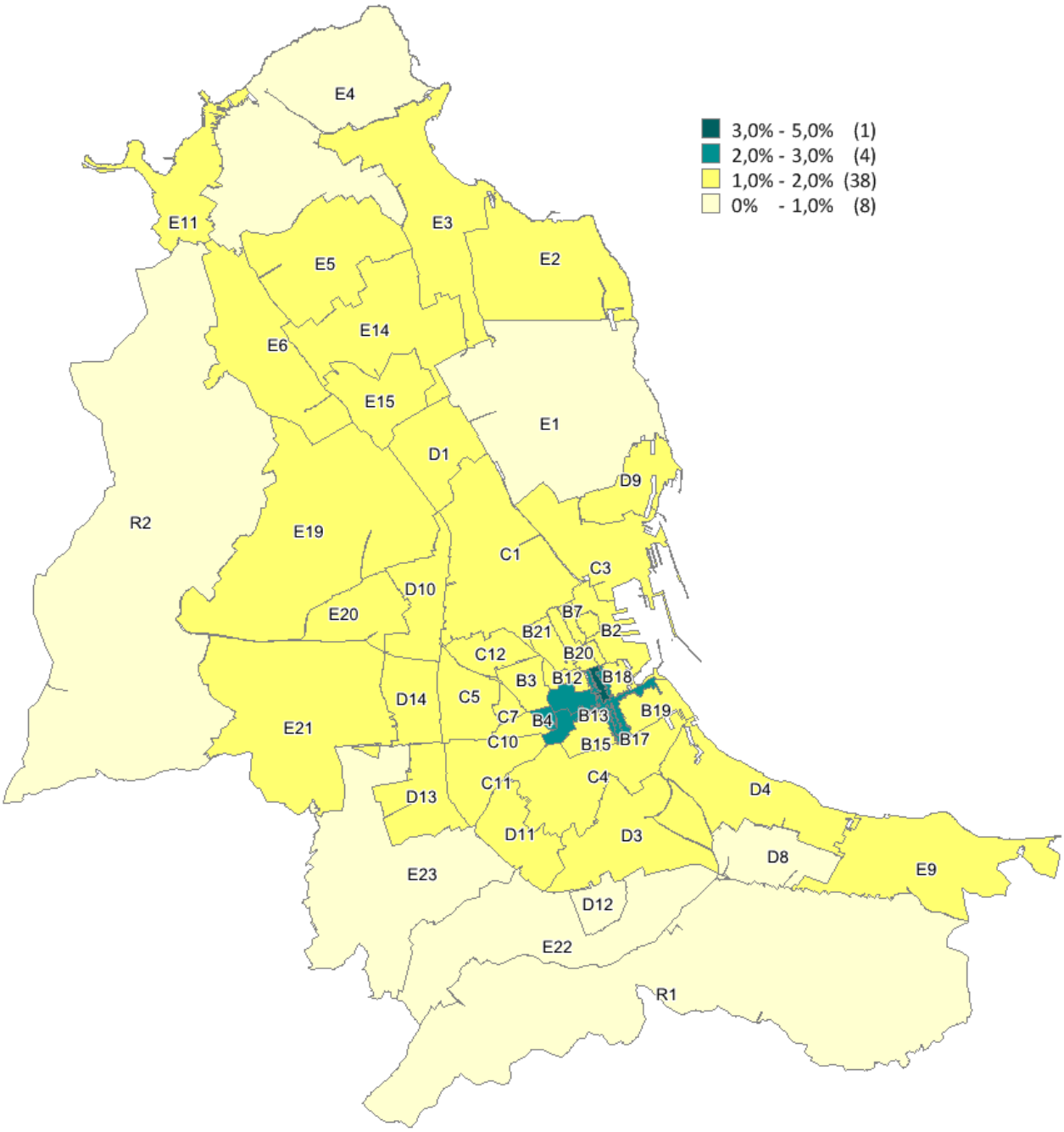


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

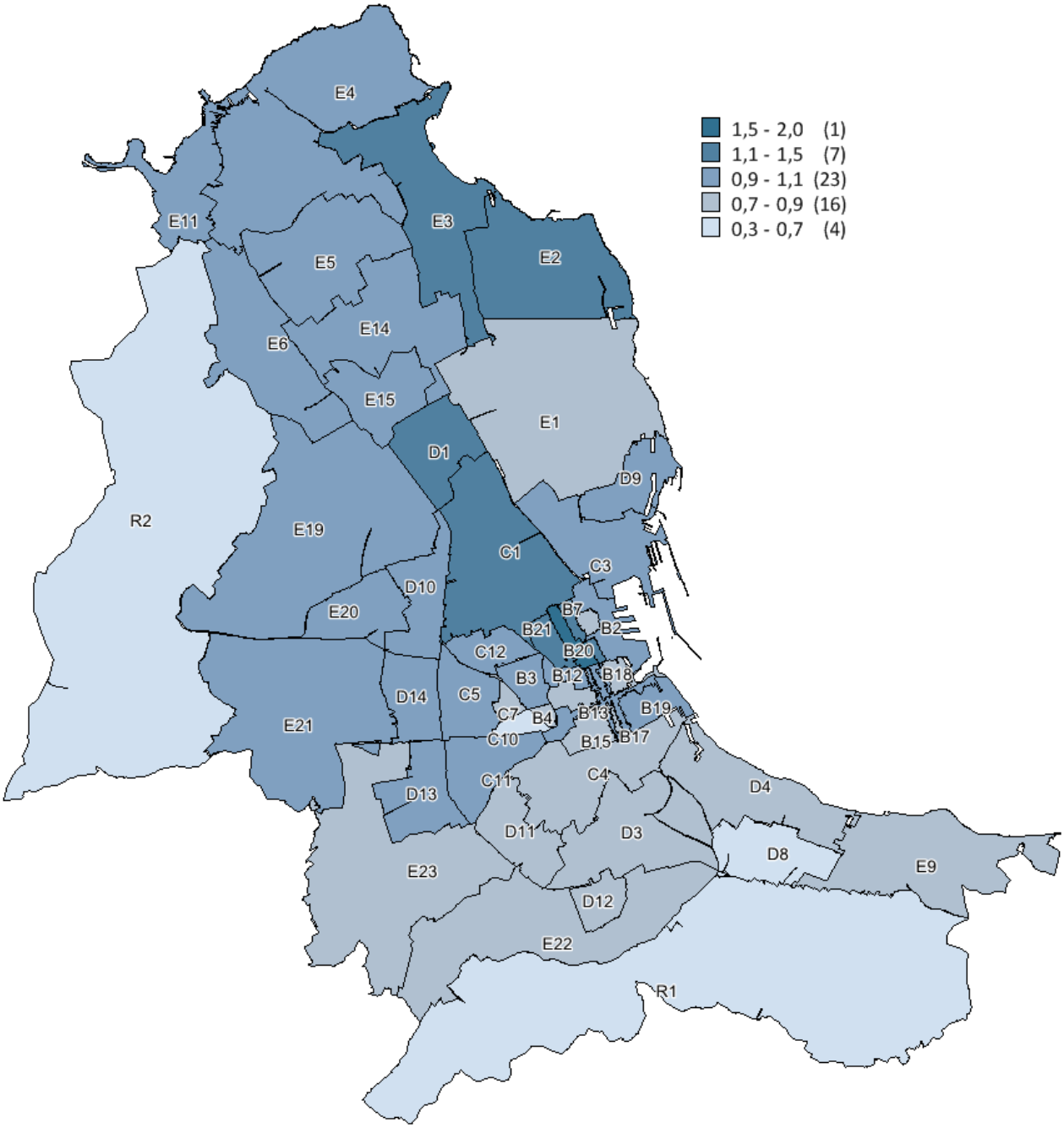


*Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – **Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln***

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C11	Delimitazione:Pitre Cappuccini Pisani Altofonte Regione Siciliana	158	27,97%	1,50%	1.258	-6,0%
C4	E.Basile Montegrappa Cliniche Stazione C.Le Orto Botanico	413	11,14%	1,77%	1.081	-7,3%
D11	Zona di Espansione Tra Via Altofonte E Via Roccella	41	-7,38%	1,41%	1.085	-5,1%
D13	Via Nave Riserva Reale Paruta Due Vanelle Via Palmerino Regione Sicilia	64	40,53%	1,24%	1.289	-3,9%
	Calatafimi, Montegrappa, Basile, Cliniche, Lincoln	**675**	**15,58%**	**1,61%**	**1.151**	**-6,3%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B12	Massimo Pignatelli Aragona Goethe V.E.Orlando Amico	36	39,10%	1,72%	1.313	-3,7%
B13	Delimitazione: Maqueda V.Emanuele Bonello Amedeo San Vito	94	-5,39%	2,23%	1.043	-6,0%
B14	Vittorio Emanuele Maqueda Roma	101	72,90%	2,98%	1.370	-2,6%
B15	Delimitazione: Vittorio Emanuele Maqueda Tukory Re Ruggero	101	39,31%	1,96%	1.008	-4,4%
B16	Delimitazione: Maqueda Vittorio Emanuele Roma Cavour	47	32,55%	4,16%	1.170	-5,3%
B17	Delimitazione: Maqueda Vittorio Emanuele Roma Giulio Cesare	19	10,29%	2,69%	1.065	-4,6%
B18	Delimitazione: Cavour Roma Vittorio Emanuele Crispi	35	-18,64%	1,72%	1.113	-3,5%
B19	Delimitazione: Vittorio Emanuele Foro Italico Lincoln Roma	68	-12,67%	1,68%	1.233	-1,7%
B4	Dossuna Colonna Rotta Alberto Amedeo	27	46,90%	2,16%	938	-4,2%
C10	Rione Danisinni	52	13,32%	1,85%	825	-4,6%
	Centro Storico- Danisinni	**580**	**17,38%**	**2,16%**	**1.110**	**-3,8%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E11	Sferracavallo Paese Baia del Corallo	39	24,45%	1,02%	1.341	-4,2%
E2	Addaura	20	110,53%	1,49%	1.631	-5,8%
E3	R.Margherita Mondello Valdesi Tolomea M.Alliata Mondello Paese	72	13,55%	1,14%	1.888	-0,2%
E4	Partanna Mondello Tommaso Natale	53	-19,76%	0,96%	1.328	-4,3%
	Fascia Costiera Nord	**183**	**8,06%**	**1,08%**	**1.563**	**-2,6%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D3	Falsomiele Oreto Guadagna Brancaccio Fondo Bagnasco	196	0,24%	1,42%	1.063	-4,0%
D4	S.Erasmo Romagnolo Sperone Settecannoli	214	27,93%	1,39%	1.076	-0,5%
D8	Stazione Brancaccio Torrelunga Giafar Conte Federico Pecoraino	21	-8,24%	0,82%	878	-4,5%
E9	Acqua dei Corsari Galletti Figurella	72	-11,98%	1,34%	968	-5,0%
	Fascia costiera Sud, Oreto, Brancaccio	**504**	**7,58%**	**1,36%**	**1.041**	**-2,7%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B20	Delimitazione: XX Settembre Corleo Politeama Villareale R.Settimo Cavour Roma	33	61,90%	1,39%	2.225	-3,8%
B21	Delimitazione : XX Settembre La Farina Cusmano Latini S.F.da Paola P.Ungheria	69	36,11%	1,47%	1.600	-4,8%
B22	Delimitazione :Via Roma Cavour P.Pe di Scordia E. Amari	14	58,33%	1,65%	1.556	-5,0%
B23	Delim: Via delle Croci Corleo P.Sturzo U.Bassi Albanese Orsini	31	277,36%	1,77%	1.600	-2,3%
	Libertà, Politeama, S. Francesco, Carella	**147**	**66,63%**	**1,52%**	**1.748**	**-4,1%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	Regina Margherita Re Federico Finocchiaro Aprile Marco Polo	155	30,87%	1,85%	1.240	0,7%
C12	Lancia di Brolo C.Parisio Noce Stazione Lolli	173	30,58%	1,86%	1.191	-2,1%
C5	Perpignano Siccheria Cappuccini	167	41,73%	1,85%	1.208	-3,7%
C7	Zisa Guerrazzi Cardinale Tomasi	30	36,31%	1,39%	950	-4,4%
	Noce, Malfitano, Zisa, Olivuzza, Altarello	**525**	**34,35%**	**1,82%**	**1.192**	**-1,9%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	Sciuti Notarbartolo Villabianca De Gasperi Giotto Nebrodi Galilei	592	-2,80%	1,42%	1.656	-3,6%
D1	Circonvallazione V.Nuova Quartieri Niscemi S.Lorenzo Villa Sofia V.Sardegna Belgio Strasburgo	121	32,51%	1,37%	1.531	-0,4%
D10	Di Blasi Ruggieri Da Vinci Angelico Badia Michelangelo Mandala	106	-0,61%	1,52%	1.413	-5,0%
	Notarbartolo, Giotto, Strasburgo, Da Vinci	**819**	**1,48%**	**1,43%**	**1.608**	**-3,3%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D14	Delimitazione:Di Blasi R. Siciliana Pitre Aereoporto Boccadifalco	74	43,80%	1,16%	1.256	-3,0%
E19	Cruillas Brunelleschi Trabucco Cep Borgo Nuovo Mango	221	16,67%	1,29%	1.288	-3,6%
E20	Badia Angelico Da Vinci Ruggieri Castellana Michelangelo	54	20,35%	1,29%	1.375	-5,2%
E21	Baida P.Ridente Boccadifalco	90	4,90%	1,03%	1.259	-7,5%
R2	Zona Rurale Nord Ovest	4	33,33%	0,93%	870	-5,2%
	Periferica e Suburbana Ovest	**442**	**18,27%**	**1,20%**	**1.280**	**-4,6%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D12	Bonagia	26	6,91%	0,83%	1.053	-1,2%
E22	Villagrazia Aloi Chiavelli Falsomiele Brasca	48	-15,91%	0,74%	1.099	-2,3%
E23	Ospedale Ingrassia Molara Pagliarelli Riserva Reale Villa Nave	68	-16,57%	0,99%	1.154	-0,8%
R1	Zona Sud Est A Destinazione Agricola	22	-29,08%	0,54%	890	-3,1%
	Periferica E Suburbana Sud	**163**	**-15,47%**	**0,80%**	**1.069**	**-1,7%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B2	Crispi Ucciardone Porto	53	-19,95%	1,86%	1.345	-4,8%
B7	Borgo Vecchio	40	0,61%	1,51%	938	-4,7%
C3	Imp.Re Federico Autonomia Siciliana Cantieri Acquasanta	241	4,16%	1,81%	1.364	-3,5%
D9	Thaon De Revel Card. Rampolla Papa Sergio I Arenella	70	50,43%	1,54%	1.220	-2,2%
E1	Favorita Monte Pellegrino Vergine Maria	3	-57,14%	0,22%	1.028	-3,9%
	Porto, Borgo Vecchio, Arenella, Vergine Maria	**406**	**4,10%**	**1,64%**	**1.271**	**-3,5%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E14	Pallavicino S.Filippo Neri F.do Patti Trapani Pescia	133	-9,28%	1,17%	1.355	-2,8%
E15	San Lorenzo	35	-12,40%	1,28%	1.361	1,2%
E5	Cardillo Lanza Di Scalea Olimpo	53	9,26%	1,23%	1.405	-3,3%
E6	Parco dei Principi Ugo La Malfa V.Gioe	14	138,45%	1,21%	1.298	-4,4%
	Suburbana Nord	**235**	**-2,48%**	**1,20%**	**1.364**	**-2,5%**

FOCUS provinciale - Agrigento

La provincia di Agrigento costituita da 43 comuni, è stata suddivisa in dieci macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 16: *Agrigento Capoluogo, Costa Sud Est, Costa Sud Ovest, Foce del Platani, Isole pelagie, Monti Sicani, Sorgente Verdura, Valle del Belice, Zolfare, Zona dei Bacini*. Dette macroaree sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Agrigento, con riferimento all'anno 2016, registra un incremento medio del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a circa il 9,0% rispetto all'anno 2015 (Tabella 24). Il totale delle transazioni normalizzate (NTN) dell'intera provincia per l'anno 2016 è pari a 2.821. L'incremento maggiore si è avuto nella macroarea denominata *Sorgente Verdura* (39,68%), seguita dalle macroaree *Zona dei Bacini* (22,34%), *Costa Sud Ovest* (19,01%), *Agrigento Capoluogo* (16,48%), *Valle del Belice* (3,38%) e *Monti Sicani* (2,41%). Le restanti macroaree hanno avuto un leggero decremento con la punta più bassa, pari al -11,24%, registrata nelle *Isole Pelagie*, seguita dalla *Foce del Platani* (-9,17%), Zolfare (-5,11%) mentre quasi invariata la macroarea Costa Sud Est.

Si conferma il trend di crescita iniziato nell'anno 2015 per l'intera provincia di Agrigento e per i comuni non capoluogo, mentre per il capoluogo si intravede la crescita dall'anno 2016 (Figura 17).

L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) (Tabella 24), nell'anno in riferimento per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 0,85%, con una differenza di +0,07% rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,01% con una differenza pari a +0,14% rispetto all'anno precedente.

La quotazione media, per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2016 (Tabella 25) è di 662,00 €/m^2, con una riduzione media pari al -3,18 % rispetto all'anno precedente. Il maggiore decremento (-12,28%) si è avuto nella macroarea *Isole Pelagie*, seguito dalle macroaree *Sorgente Verdura* (-11,67%), *Agrigento Capoluogo* (-6,04%), *Zolfare* (-5,36%), *Valle del Belice* (-4,31%), *Zona dei Bacini* (-3,36%). Le restanti aggregazioni *Costa Sud Est, Costa Sud Ovest, Foce del Platani* e *Monti Sicani*, hanno avuto una diminuzione della quotazione al di sotto dell'1%.

La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.107 €/m^2, si è registrata nella macroarea provinciale *Isole Pelagie*, seguita da *Agrigento Capoluogo* con 968 €/m^2, *Costa Sud Ovest* con 811 €/m^2, *Foce del Platani* con 779 €/m^2, *Costa Sud Est* con 643 €/m^2, *Zona dei Bacini* con 545 €/m^2, *Monti Sicani* con 512 €/m^2, *Zolfare* con 481 €/m^2, *Valle del Belice* con 477 €/m^2 e infine *Sorgente Verdura* con 369 €/m^2.

In merito all'analisi del mercato immobiliare residenziale di Agrigento Capoluogo, con riferimento all'anno 2016 (*Tabella 26*), il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN) pari a 49, si rileva nella zona centrale OMI "B7" (Vecchio Centro Storico), seguito dalla zona periferica "D2" con 41 compravendite, zona suburbana "E2" (Località Villaggio Mosè) con 39 NTN, zona suburbana "E1" (San Leone località balneare) con 33 transazioni e zona semicentrale "C1" (Via Bologna ecc.) con 30 trasferimenti. Le restanti zone oscillano da un massimo di transazioni normalizzate pari a 28 (zona suburbana "E3" Fontanelle) fino ad arrivare a una sola transazione nella zona suburbana "E6", limitrofa all'abitato di Favara.

Si evince, inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.538 €/m^2, è registrata nella zona suburbana "E1" (San Leone località balneare), seguita dalla zona centrale "B6" (Viale della Vittoria ecc.) con 1.475 €/m^2, zona suburbana "E10" (Villaggio Peruzzo e dintorni) con 1.333 €/m^2, zona centrale "B3" (primo tratto Via Cicerone ecc.) con 1.144 €/m^2, zona suburbana "E2" (Villaggio Mosè) con 1.136 €/m^2, zona suburbana "E7" (Viale Le Dune e traverse) con 1.080 €/m^2 e zona centrale "B1" (Via Pirandello ecc.) con 1.024 €/m^2. Le restanti zone oscillano da un massimo di 978 €/m^2 (zona periferica "D2" Via Manzoni ecc.) fino ad arrivare a 243 €/m^2 (zona suburbana "E6" limitrofa all'abitato di Favara).

La provincia – Agrigento

Figura 16: Macroaree provinciali di Agrigento

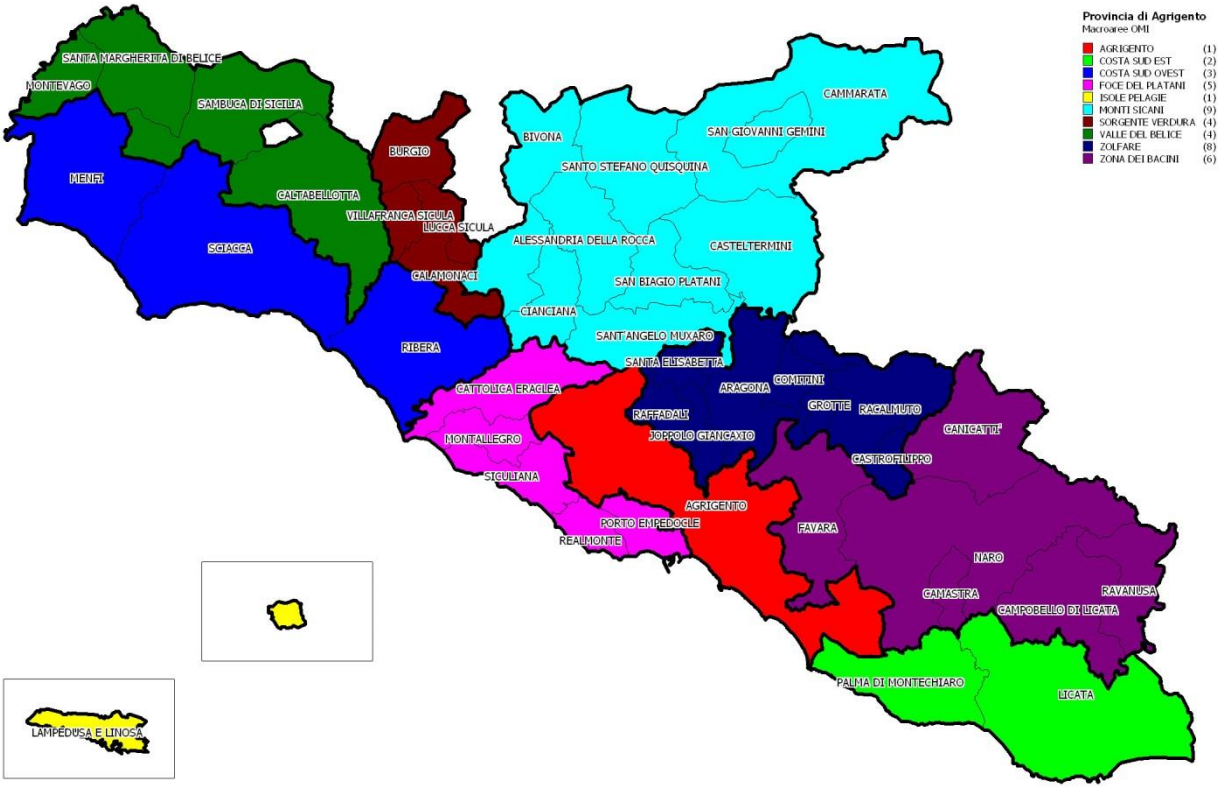


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Costa Sud Est	356	0,36%	12,62%	0,78%	0,00
Costa Sud Ovest	521	19,01%	18,46%	1,03%	0,16
Foce del Platani	258	-9,17%	9,16%	1,00%	-0,10
Isole Pelagie	27	-11,24%	0,97%	0,54%	-0,07
Monti Sicani	274	2,41%	9,70%	0,80%	0,02
Sorgente Verdura	35	39,68%	1,25%	0,62%	0,18
Valle del Belice	91	3,38%	3,23%	0,66%	0,02
Zolfare	241	-5,11%	8,53%	0,62%	-0,03
Zona dei Bacini	604	22,34%	21,40%	0.86%	0,16
Agrigento Capoluogo	**414**	**16,48%**	**14,68%**	**1,01%**	**0,14**
Agrigento	**2.821**	**8,89%**	**100,00%**	**0,85%**	**0,07**

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

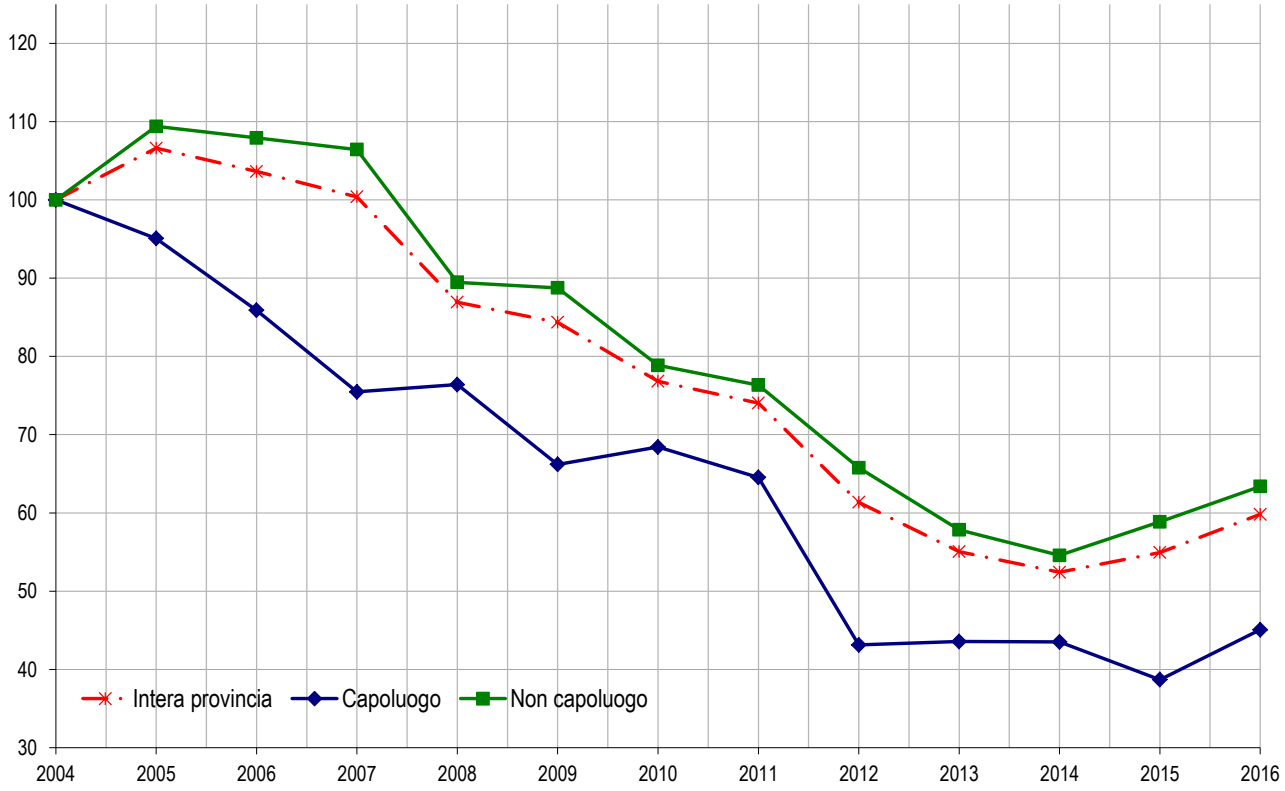


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

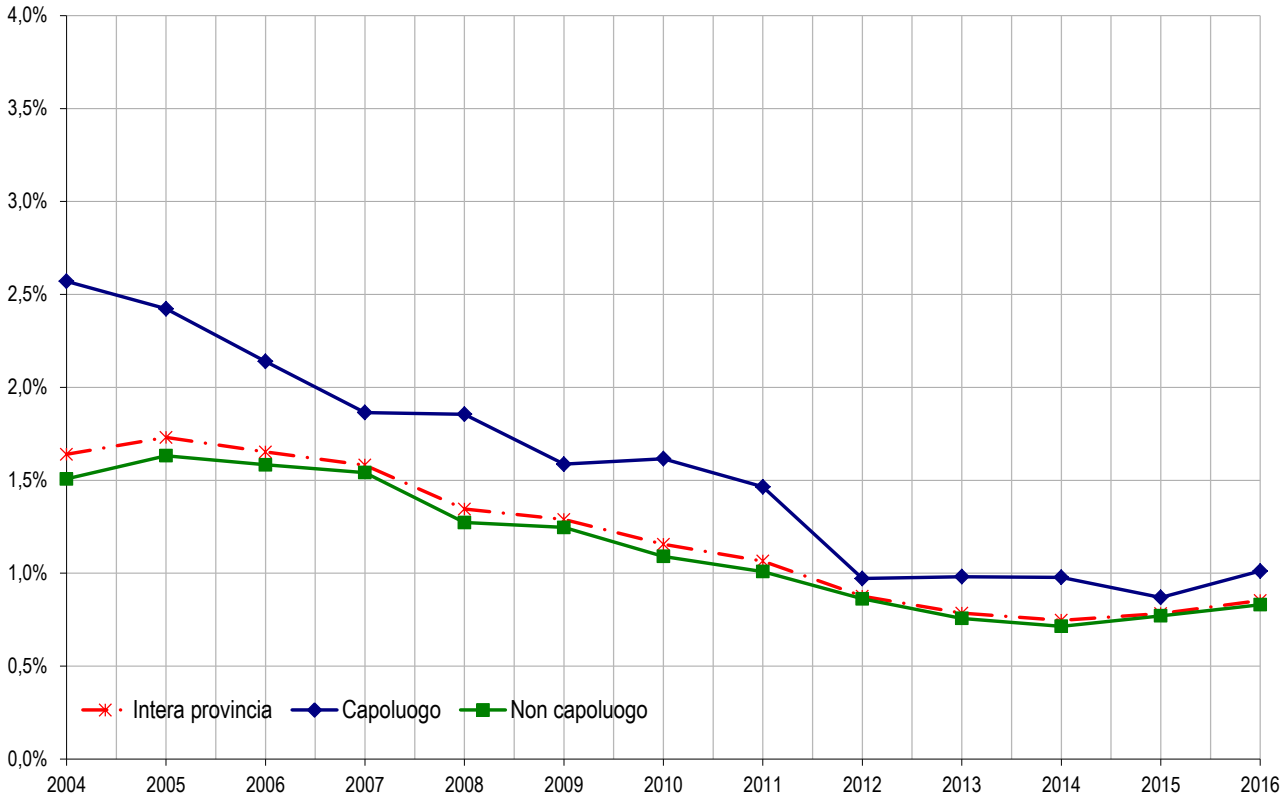
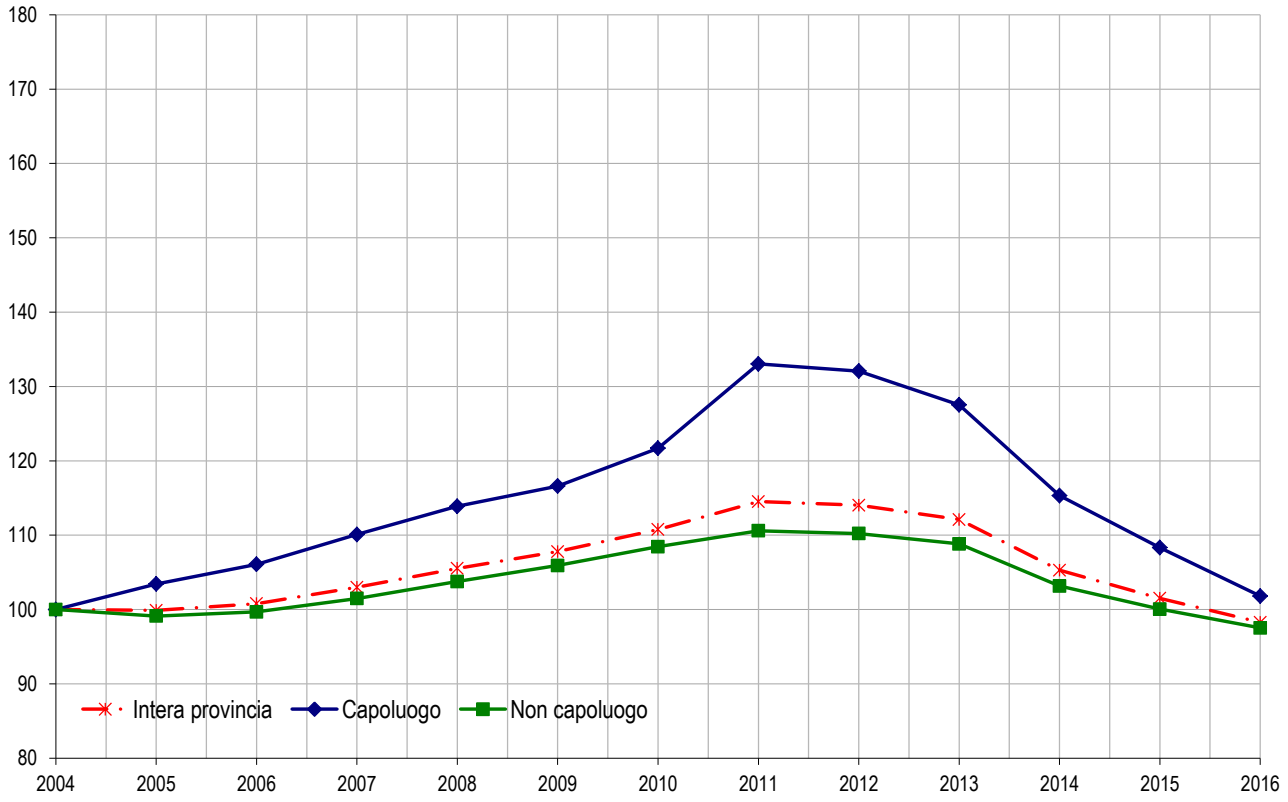


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Costa Sud Est	643	-0,96%	95,4
Costa Sud Ovest	811	-0,77%	96,9
Foce del Platani	779	-0,77%	117,7
Isole Pelagie	1.107	-12,28%	118,0
Monti Sicani	512	-0,81%	95,1
Sorgente Verdura	369	-11,67%	112,0
Valle del Belice	477	-4,31%	89,8
Zolfare	481	-5,36%	91,2
Zona dei Bacini	545	-3,36%	94,0
Agrigento Capoluogo	**968**	**-6,04%**	**101,8**
Agrigento	**662**	**-3,18%**	**98,3**

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

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Agrigento

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Via Pirandello - Primo Tratto Via Porta di Mare - Via Empedocle - Ultimo Tratto Via Atenea	24	162%	1,89%	1.024	-11,9%
B2	Primo Tratto Via Imera - Tratto Centrale Via Gioeni	8	188%	1,02%	939	-4,6%
B3	Primo Tratto Via Cicerone - Via San Vito - Primo Tratto Via Picone	6	-45%	0,99%	1.144	-0,5%
B4	Primo Tratto Via Cesare Battisti - Piazza Aldo Moro - Via Vittorio Emanuele - Primo Tratto Via Gioeni	2	-27%	0,51%	1.105	-17,0%
B6	Viale della Vittoria - Via Giovanni XXIII	11	122%	1,25%	1.475	-0,8%
B7	Vecchio Centro Storico	49	103%	1,35%	383	-13,1%
C1	Via Bologna - Secondo Tratto Via Imera - Via Manzoni - Via Dante - Via Callicratide - Via Esseneto - Via Sturzo	30	52%	1,05%	836	-6,4%
C2	Via Papa Luciani - Secondo Tratto Via Cicerone - Via Bruccoleri - Via Ragazzi del 99	4	-40%	0,87%	780	-6,9%
C3	Via Tortorelle - Via Rapisardi - Via Pisacane - Via Micca - Via Cairoli - Via Pilo - Via Confalonieri - Via Solferino	3	-50%	0,57%	283	-5,0%
D1	Quadrivio Spinasanta - Via Regione Siciliana - Via Cimarra - Via Mattarella - Via Mazzini	23	25%	1,07%	761	-6,6%
D2	Via Manzoni - Via La Malfa - Via Esseneto - Via Petrarca - Via Gaglio - Via Graceffo - Via Toniolo	41	29%	1,54%	978	-2,4%
D3	Contrada Calcarelle (Zona A Ridosso Dell'universita')	6	-25%	2,53%	950	0,0%
E1	San Leone (Localita' Balneare)	33	-16%	1,06%	1.538	-10,0%
E10	Villaggio Peruzzo e dintorni	7	19%	0,44%	1.333	0,0%
E2	Localita' Villaggio Mose'	39	-14%	1,02%	1.136	-6,7%
E3	Localita' Fontanelle	28	41%	1,17%	770	-8,1%
E4	Localita' Monserrato - Villaseta	23	-11%	0,89%	768	-7,8%
E5	Localita' Montaperto - Giardina Gallotti	11	-19%	0,72%	270	0,0%
E6	Zona Limitrofa Abitato di Favara (Favara Ovest)	1	0%	0,17%	243	0,0%
E7	Viale Le Dune e Traverse	8	100%	0,91%	1.080	-9,8%
E8	Localita' Le Dune - Cannatello (da Via Magellano a Fiume Naro)	18	73%	1,00%	923	1,4%
E9	Frazione San Michele	2	-33%	0,98%	620	-8,1%
nd	nd	27	-	0,82%	nd	nd
R1	Zona Rurale	14	19%	0,45%	nq	nd
	Agrigento	**414**	**16,5%**	**1,01%**	**830**	**-6,5%**

FOCUS provinciale - Caltanissetta

La provincia è stata suddivisa in otto macroaree comprensive del capoluogo, graficamente individuate in Figura 20: *Colline Centro-Occidentali, Colline del Golfo, Colline dell'Imera Meridionale, Gela, San Cataldo, Vallone di Mussomeli, Caltanissetta Capoluogo*. Dette macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Caltanissetta, riferito all'anno 2016, registra un incremento medio delle transazioni rispetto all'anno precedente pari a 9,37% (Tabella 27). Per il capoluogo di provincia tale incremento si è attestato al 16,42%.

Come si evince dalla Figura 21, i continui decrementi delle transazioni immobiliari, sia per il capoluogo sia per l'intera provincia, si sono arrestati nel 2015. Nel 2016 si registra un incremento che, per il capoluogo, è più accentuato rispetto alla rimanente porzione del territorio provinciale, per la quale negli anni precedenti si era verificata una contrazione inferiore rispetto al capoluogo.

Da segnalare un andamento in controtendenza (diminuzione) delle transazioni nella macroarea *Colline dell'Imera meridionale* pari al -6,21%, e nella macroarea *Colline del Golfo* con un significativo -12,09%.

La macroarea *Colline delle solfare* ha fatto registrare un incremento superiore alla media, pari a 42,20%, così come la macroarea *San Cataldo* con un incremento del 31,53%; significativi incrementi (compresi tra il 10% e il 17%) del numero di transazioni si sono avuti nelle rimanenti macroaree, ad accezione del *Vallone di Mussomeli* e *Gela* con un incremento di stretta misura sotto al punto percentuale.

Le porzioni di territorio provinciali in cui si sono registrate un Numero di Transazioni Normalizzate più consistenti sono il capoluogo (460 NTN) e la macroarea *Gela* (465 NTN) che sommate rappresentano oltre il 50% delle transazioni dell'intera provincia. Un'attenzione particolare merita la macroarea *Colline dell'Imera Meridionale* che ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (38 NTN) e, come già visto, anche un decremento percentuale.

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari), si evidenzia a livello provinciale (Figura 22), dopo 10 anni consecutivi di ribassi, un aumento dello 0,08% rispetto al 2015 (Tabella 27).

La quotazione media provinciale, per unità di superficie, è pari a 600 €/m^2 (Tabella 28). I valori leggermente più elevati, come prevedibile, sono stati rilevati per la macroarea *Caltanissetta Capoluogo* (652 €/m^2). Parimenti elevate, rispetto al resto della provincia, superando anche le quotazioni dello stesso capoluogo, sono quelle della macroarea *Gela* (702 €/m^2), che è l'unico centro abitato prospicente la costa. Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori, comprese fra 450 e 570 €/m^2.

L'andamento annuale dell'indice delle quotazioni del capoluogo, registrato a partire dal 2004 (Figura 23), evidenzia un forte aumento dei valori fino al 2007, anno in cui l'indice raggiunge 146,3, seguito da una fase di contrazione dei prezzi, a partire dal 2008, che riporta le quotazioni 2016 a quelle registrate più di 10 anni prima, con valori poco superiori a quelli del 2004. Pari andamento ha avuto l'indice dei restanti comuni della provincia che, con un picco di 129,8 nel 2007, diminuisce fino a una quasi sovrapposizione tra l'indice dei restanti Comuni e quello del Capoluogo della Provincia nell'ultimo triennio.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Caltanissetta (Tabella 29), si evidenzia che la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è la D9 con un valore medio di 884 €/ m^2, in aumento del 2,5% rispetto al 2015. Da segnalare la quotazione della zona B7 con valore medio pari a 271 €/ m^2 e un calo rispetto al 2015 (-1,4%).

La provincia – Caltanissetta

Figura 20: Macroaree provinciali di Caltanissetta

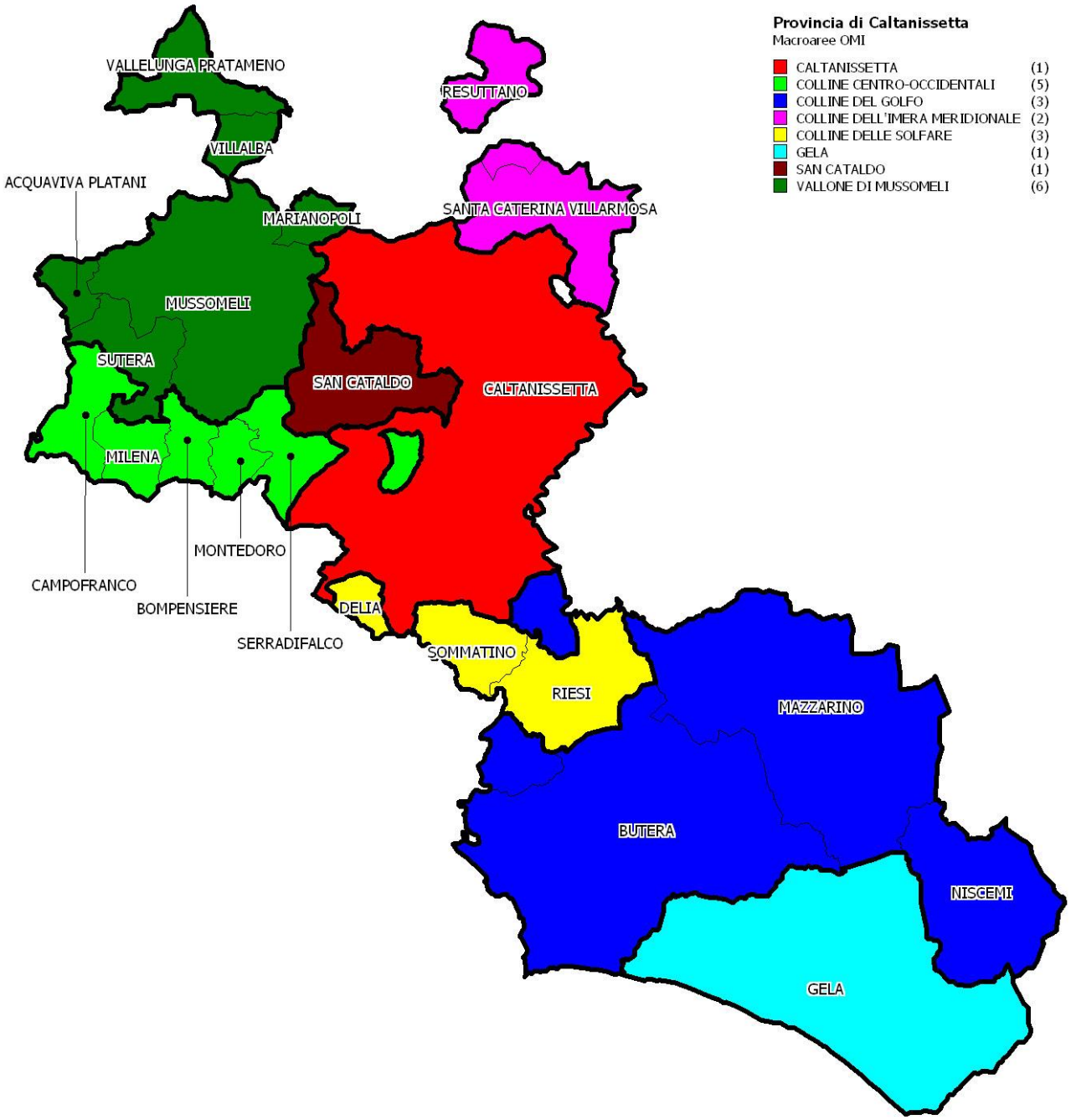


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Colline Centro-Occidentali	99	10,78%	5,56%	0,78%	0,08
Colline del Golfo	183	-12,09%	10,21%	0,58%	-0,08
Colline dell'Imera Meridionale	38	-6,21%	2,14%	0,58%	-0,04
Colline delle Solfare	190	42,20%	10,64%	1,06%	0,32
Gela	465	0,45%	26,03%	0,98%	0,00
San Cataldo	197	31,53%	11,02%	1,45%	0,35
Vallone di Mussomeli	155	0,28%	8,66%	0,81%	0,00
Caltanissetta Capoluogo	**460**	**16,42%**	**25,74%**	**1,18%**	**0,16**
Caltanissetta	**1.788**	**9,37%**	**100,00%**	**0,95%**	**0,08**

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

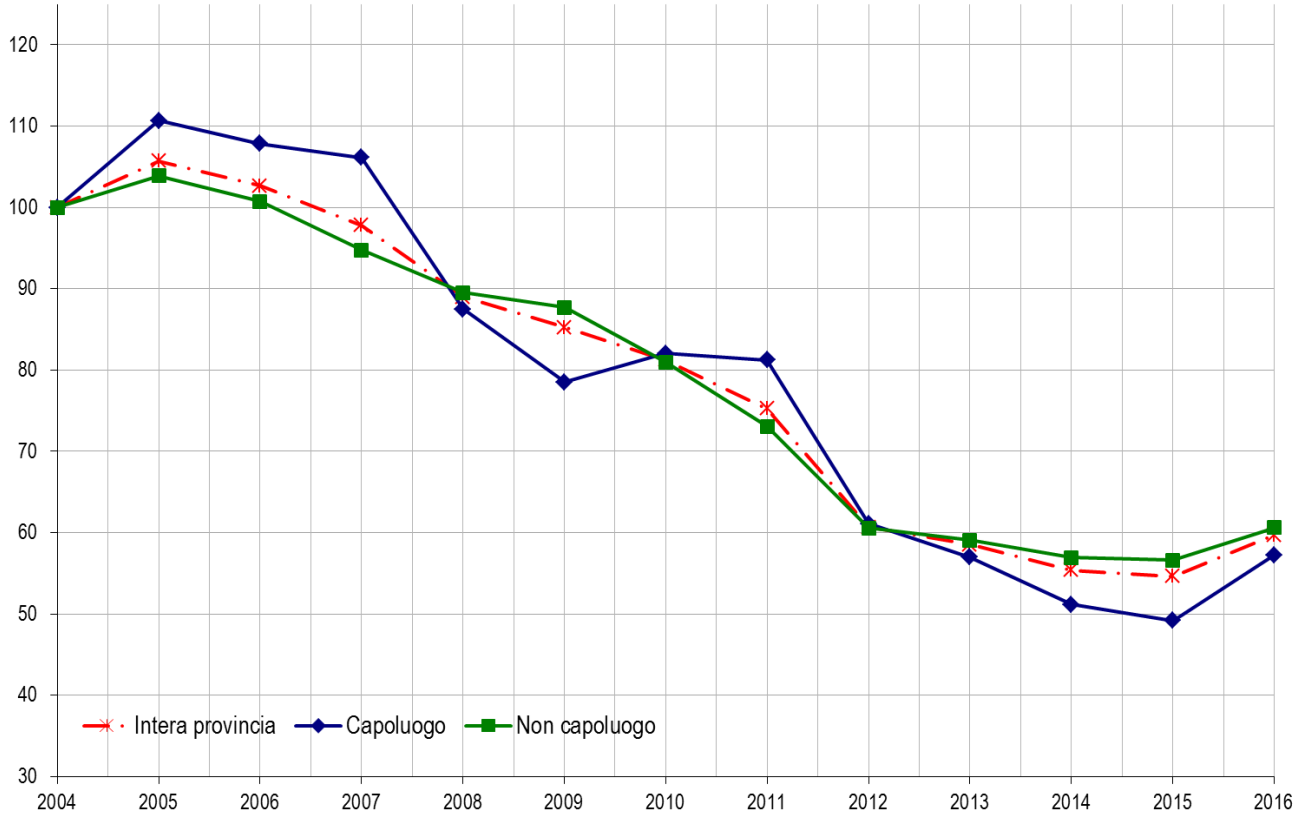


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

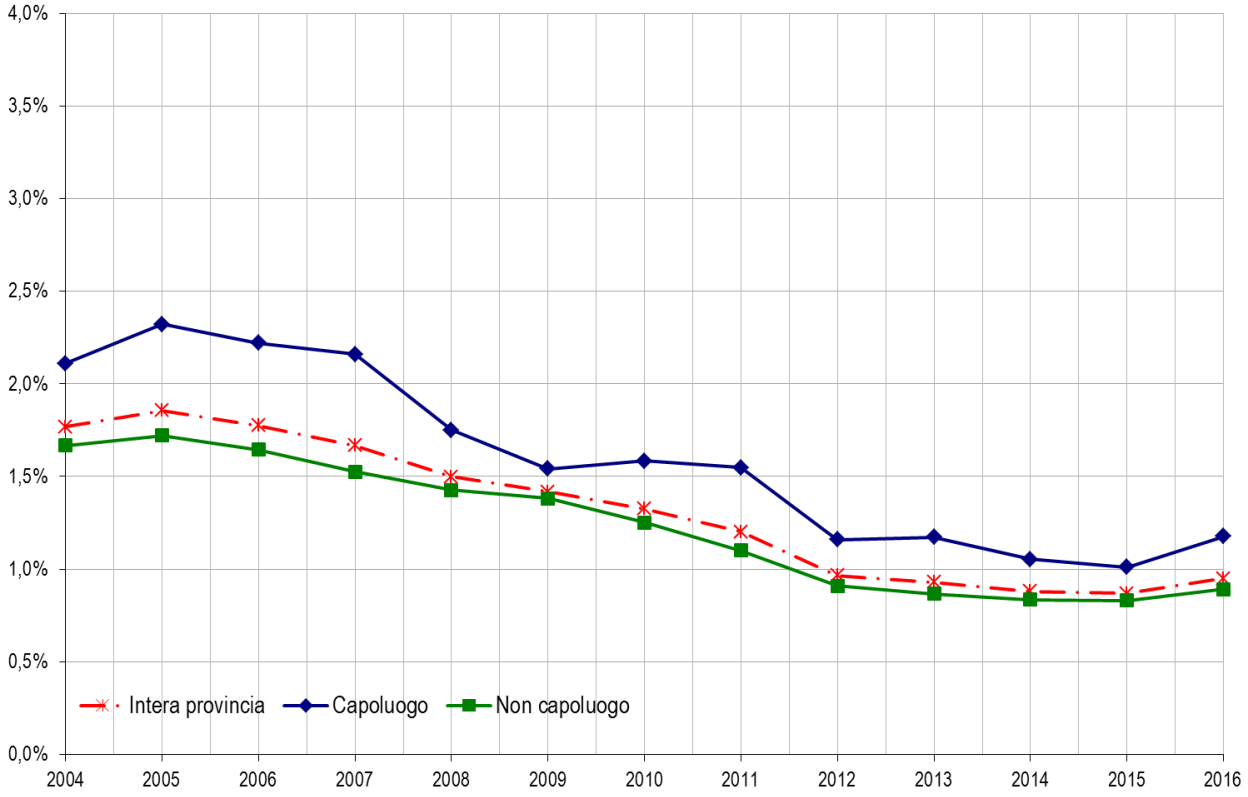
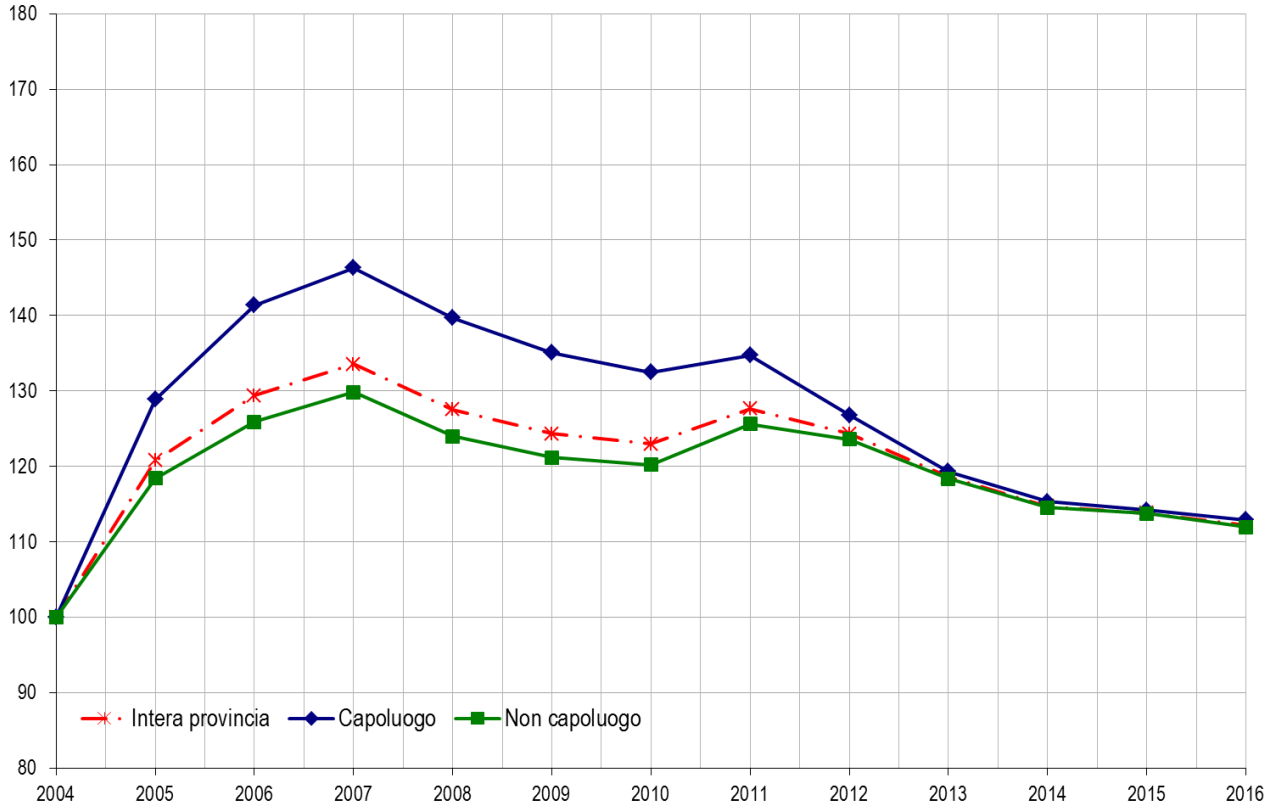


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Colline Centro-Occidentali	484	-1,89%	113,7
Colline del Golfo	570	-1,23%	119,1
Colline dell'Imera Meridionale	457	-1,04%	100,5
Colline delle Solfare	533	-1,62%	105,5
Gela	702	-1,78%	113,8
San Cataldo	566	-0,62%	111,5
Vallone di Mussomeli	496	-1,79%	103,9
Caltanissetta Capoluogo	**652**	**-1,12%**	**112,9**
Caltanissetta	**600**	**-1,44%**	**112,2**

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



Il comune – Caltanissetta

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Quartiere Strada A Foglia	16	-14%	1,45%	421	-1,2%
B2	Quartiere Storico di Santa Flavia_ Via Re D`Italia	34	-10%	1,36%	298	-0,8%
B4	Piazza Garibaldi, C.So V. Emanuele, C.So Umberto I, V. Kennedy	22	47%	1,23%	563	-3,4%
B6	Quartieri: Provvidenza, San Francesco	48	17%	1,83%	298	-0,8%
B7	Quartieri: Angeli, San Domenico, Santa Croce	14	-10%	0,87%	271	-1,4%
C1	Vie: Vespri Siciliani, Redentore (P), G. Cascino, Pitre	17	20%	1,33%	501	-2,6%
C2	Vie: De Gasperi, Sallemi, U. Foscolo, G. Boccaccio	17	-13%	1,34%	704	-1,4%
C3	V.le Trieste. Vie: E. De Amicis, B. Croce, Piazze: Trento, Giovanni	40	17%	1,15%	734	-0,9%
C4	Quartiere Santa Petronilla_ Contrade: Tucarbo, San Filippo Neri	8	28%	0,75%	712	-1,3%
C5	V.le Margherita_ Vie: Degli Orti, N. Colajanni (P), Niscemi (P)	19	64%	1,21%	628	-1,6%
C6	V.le Regione, Sicilia. Vie: Malta, Leone XIII	24	-18%	1,12%	771	-1,0%
D1	Quartiere S. Luca	8	-42%	0,60%	833	-1,8%
D10	Contrade: S. Spirito, S. Giuliano, Firrio	5	150%	0,64%	803	-1,6%
D11	Zona Industriale: Contrada Calderaro	3	500%	2,78%	nq	nd
D12	Zona Industriale: Contrada Grotticelli (Scalo Ferrov. S. Cataldo)	2	0%	0,74%	579	-1,5%
D13	Quartiere Via Filippo Turati	24	32%	1,27%	603	-1,6%
D2	Quartiere Balate, Quartiere Calcare, C/Da Pinzelli	52	8%	1,50%	776	-1,8%
D3	Contrada Stazzone	9	31%	1,31%	618	-1,2%
D4	Contrada Santa Barbara	9	204%	1,13%	618	-1,3%
D7	Via F.Paladini, Via Guglielmo Borremans, Via S. G. Bosco	19	107%	1,42%	776	-0,8%
D8	Contrade: Niscima, Savarino, Pian del Lago	9	-33%	0,75%	730	-1,0%
D9	V.le L. Monaco_ Vie: Due Fontane, Poggio S. Elia, P. Leone.	4	-56%	0,45%	884	2,5%
nd	nd	2	-	-	nd	nd
R1	Zone rurali	57	75%	0,95%	456	-1,5%
	Caltanissetta	**460**	**16,4%**	**1,18%**	**652**	**-1,1%**

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

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 de si riscontrano nelle zone C1 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (2.125 €/m^2) e C4 "Viale A. Alagona, Viale R. di Lauria" (2.008 €/m^2) e la zona B6 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (1.900 €/m^2).

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

La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

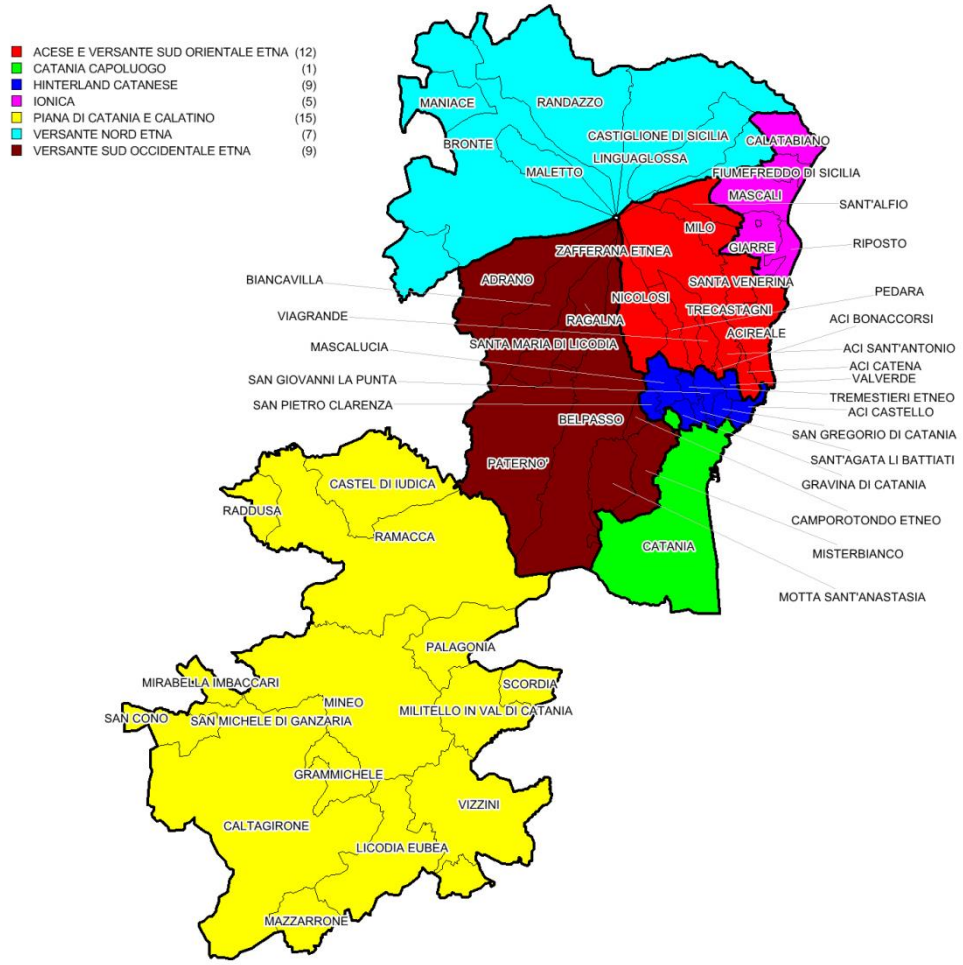


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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

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

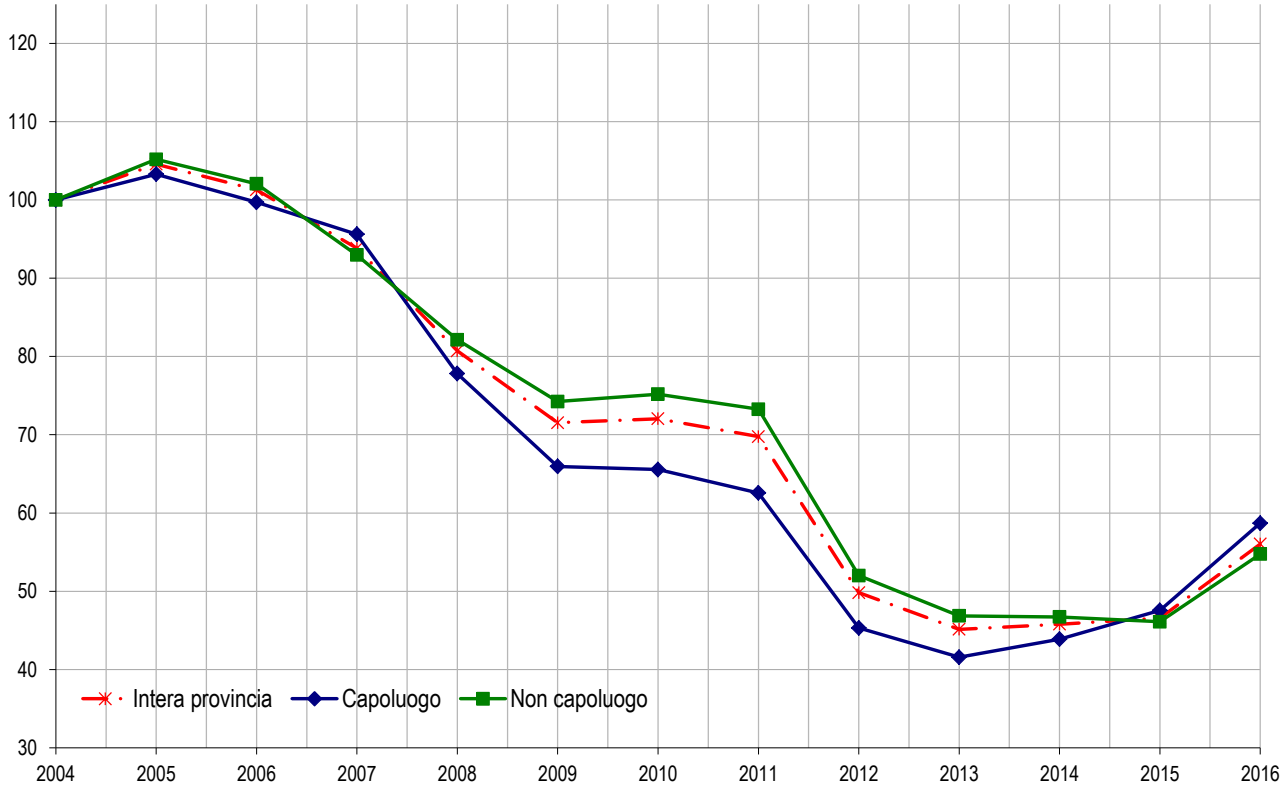


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

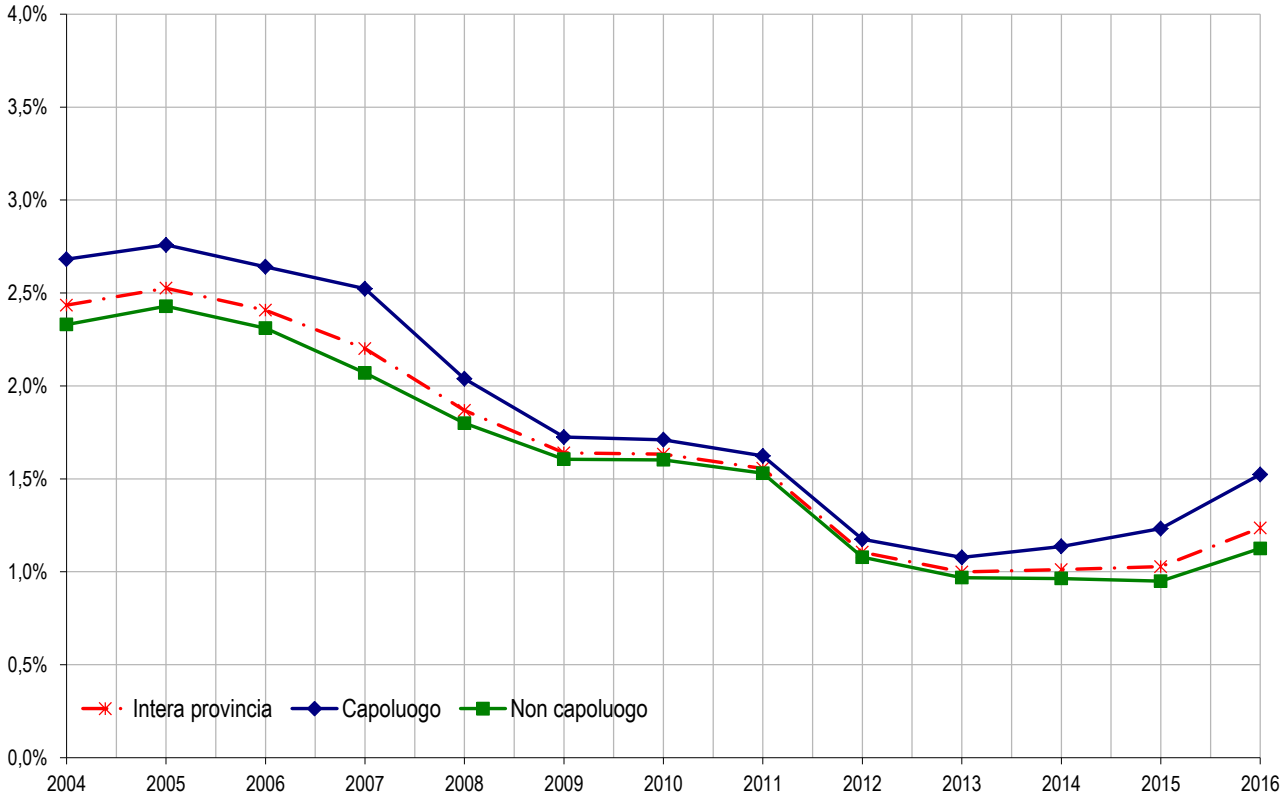
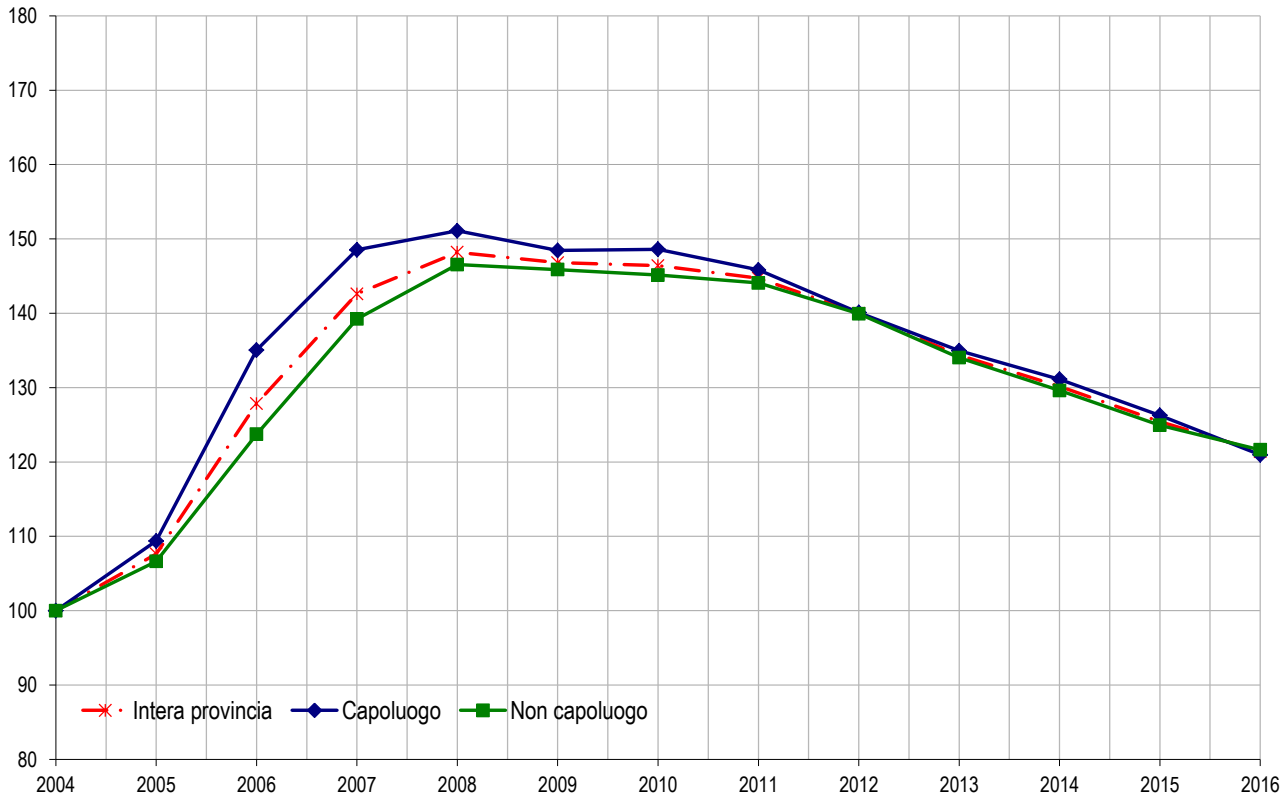


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.042	-3,60%	127,2
Hinterland Catanese	1.256	-1,90%	117,5
Ionica	787	-0,80%	132,1
Piana Catania e Calatino	516	-2,60%	101,0
Versante Nord Etna	612	0,50%	121,3
Versante Sud Occidentale Etna	765	-4,00%	130,5
Catania Capoluogo	**1.251**	**-4,20%**	**121,0**
Catania	**958**	**-3,20%**	**121,4**

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

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



Il comune – Catania

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P.	146	53%	1,91%	1.308	-3,7%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, P.zza Stesicoro.	37	95%	1,90%	1.738	-2,5%
B3	P.zza Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S.Agata, Conte di Torino, Umberto, Mascagni, Gorizia.	143	8%	1,92%	1.252	-4,3%
B4	P.zza S.M. Gesù, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi.	26	19%	1,09%	1.650	-5,7%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	12	65%	1,24%	1.900	-8,4%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	119	25%	1,75%	971	-3,7%
C1	Cso delle Province, Veneto/P, Leopardi/P, Asiago, Messina/P, Jonio, Libertà/P, Italia, Verga, Trento, Pascoli, Giuffrida/P, Pasubio, Pola	173	68%	1,60%	2.125	-2,9%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori.	81	39%	1,31%	1.369	-8,0%
C3	Picanello: Borrello, Cavaliere, De caro, Faraci, Petrella, Licciardi Pidatella, 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, Provincie/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, Leucatia/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 Cibele Oro Aspromonte Maltese Pioppo Castaldi/p, Merlino Fazello, Bergamo.	69	83%	1,69%	1.050	-2,5%
D9	Periferia Nord Via Villini a mare, Via Messina, Via Battello.	21	165%	2,04%	1.783	-0,9%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela.	46	42%	0,76%	931	1,4%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata.	97	21%	0,80%	808	-1,0%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino.	54	87%	1,17%	806	-3,7%
E5	Zona Industriale: Fontanarossa, Junghetto, San Martino, Pantano Arci, Corvaia, Palma.	2	n.d.	1,11%	nq	nd
E7	S.G. Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello.	28	22%	0,72%	984	-5,2%
nd	-	411	-	-	nd	nd
R	Aree rurali	1	-75%	0,42%	450	-10,9%
	Catania	**2.566**	**23,4%**	**1,52%**	**1.255**	**-4,1%**

FOCUS provinciale - Enna

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Enna, effettuata attraverso l'indicatore NTN (Tabella 33), mostra nel 2016 un modesto incremento delle transazioni (+4,45%) rispetto all'anno precedente, frutto, anche, della notevole contrazione delle compravendite (-18,34%) che ha invece caratterizzato il capoluogo di provincia.

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 otto macroaree denominate: *Fiumi Morello E Salso, Monti Erei, Parco Naturale Dei Nebrodi, Parco Naturale Delle Madonie, Piana Di Catania, Riserva Orientata Rossomanno-Grottacalda–Bellia, Val Di Noto, Enna Capoluogo* (Figura 28).

Tra le macroaree che più hanno recuperato in termini di volumi nel settore residenziale, emerge quella denominata *Val di Noto* (+23,21%), seguita da *Monti Erei* (+17,98%), *Parco naturale dei Nebrodi* (+16,68%) e *Fiumi Morello e Salso* (+16,37%). Deciso segno meno (-9,52%) nella macroarea *Parco Naturale delle Madonie*.

La Figura 29 mostra l'andamento dell'indice NTN, dal 2004, con riferimento all'intera provincia, al capoluogo e ai comuni non capoluogo, evidenziando il continuo andamento negativo dei volumi del mercato immobiliare residenziale dopo il picco del 2006.

In particolare, il capoluogo mostra ancora un forte andamento negativo, al contrario di quanto accade globalmente con i comuni non capoluogo.

La Figura 30 analizza l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo, in diminuzione dal picco registrato nel 2006, con un valore al 2016 in sostanza uguale tra capoluogo e comuni non capoluogo. Il capoluogo di provincia mostra una notevole riduzione del coefficiente IMI sceso allo 0,73% con una riduzione consistente pari a -0,17% (Tabella 33).

La quotazione media provinciale è pari a 818 €/m^2 (Tabella 34). I valori medi più elevati sono quelli relativi alla macroarea "*Enna Capoluogo"* (1.363 €/m^2), mentre le quotazioni delle rimanenti macroaree oscillano tra 587 €/m^2 e 847 €/m^2. In particolare, il capoluogo beneficia della nuova zona di espansione e della presenza dell'università "KORE", in continua crescita.

Quanto al capoluogo di provincia, le zone OMI che presentano maggiori contrazioni delle compravendite durante il 2016 (Tabella 35), sono la zona "C1" (-39,81%), la "D1" (-40,67%) e la "R1" (-59,90%). In controtendenza rispetto all'andamento medio del capoluogo sono invece la zona "B2" (+24,78%), la zona "E3" (+11,48%) e la zona "E4" (+ 50,00%).

La zona OMI con maggiore vivacità immobiliare, avuto riguardo della significatività del numero di scambi (NTN 61), è la "B2" con IMI pari a 0.89%, che di contro registra la quotazione media comunale più bassa (1.108 €/m^2). Le quotazioni medie unitarie più elevate sono quelle della zona "D1" di nuova espansione, un tempo denominata S. Anna e poi diventata Enna Bassa (€ 1.569 €/m^2), la "B1" che ingloba tutto il centro storico (€ 1.550 €/m^2) e la "E2", adiacente alla D1 (€ 1.483 €/m^2).

La provincia – Enna

Figura 28: Macroaree provinciali di Enna

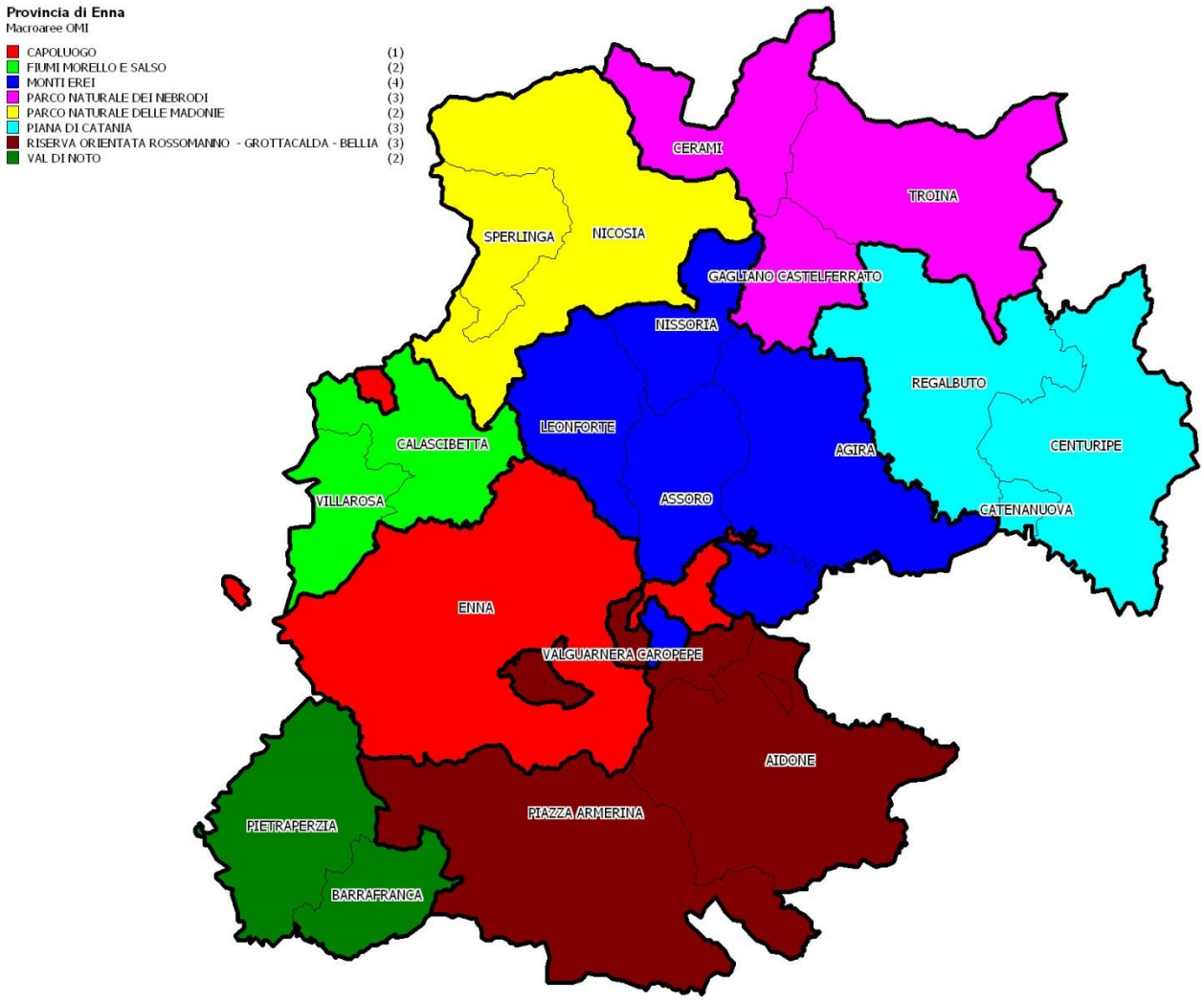


Tabella 33 NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Fiumi Morello e Salso	57	16,37%	6,40%	0,67%	0,10
Monti Erei	170	17,98%	19,06%	0,79%	0,12
Parco Naturale dei Nebrodi	74	16,68%	8,29%	0,63%	0,09
Parco Naturale delle Madonie	67	-9,52%	7,48%	0,63%	-0,07
Piana di Catania	87	6,20%	9,80%	0,67%	0,04
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	217	4,18%	24,33%	0,80%	0,03
Val Di Noto	87	23,21%	9,80%	0,55%	0,10
Enna Capoluogo	**132**	**-18,34%**	**14,86%**	**0,73%**	**-0,17**
Enna	**890**	**4,45%**	**100,00%**	**0,70%**	**0,03**

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

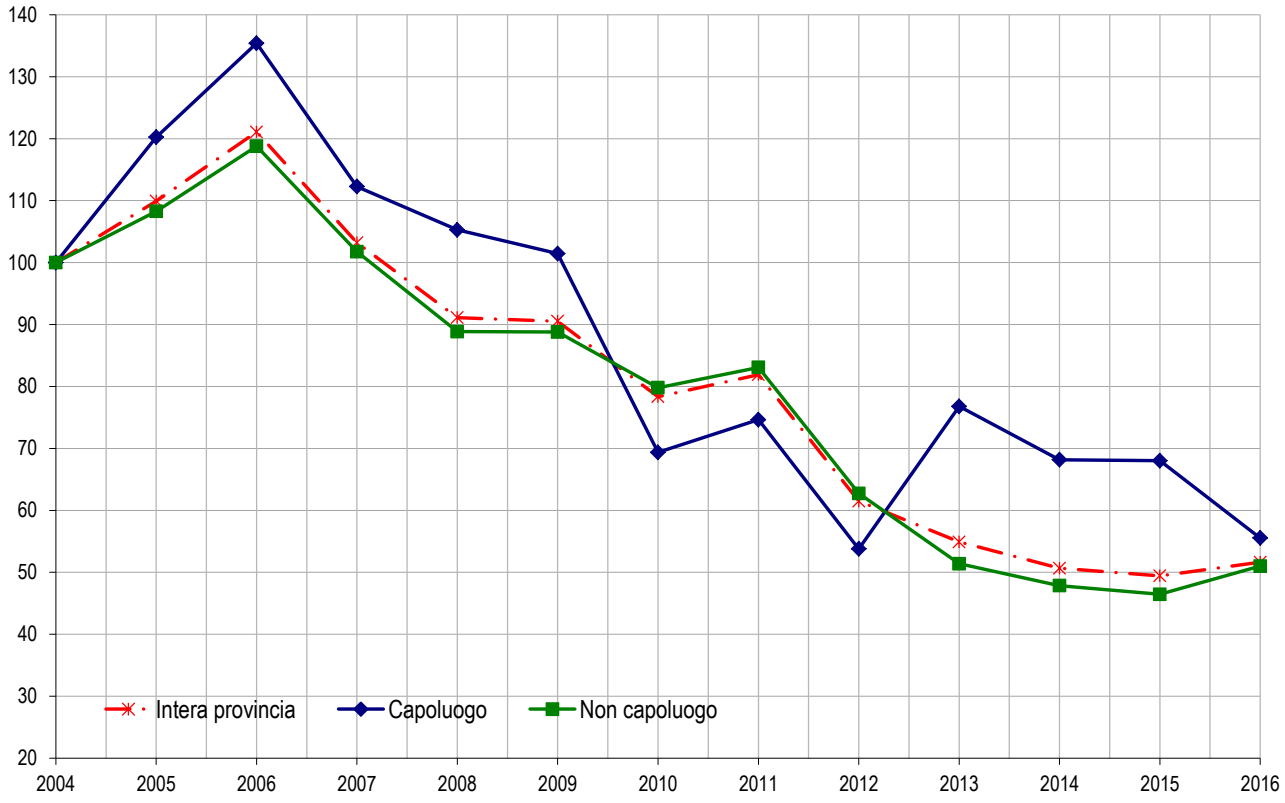


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

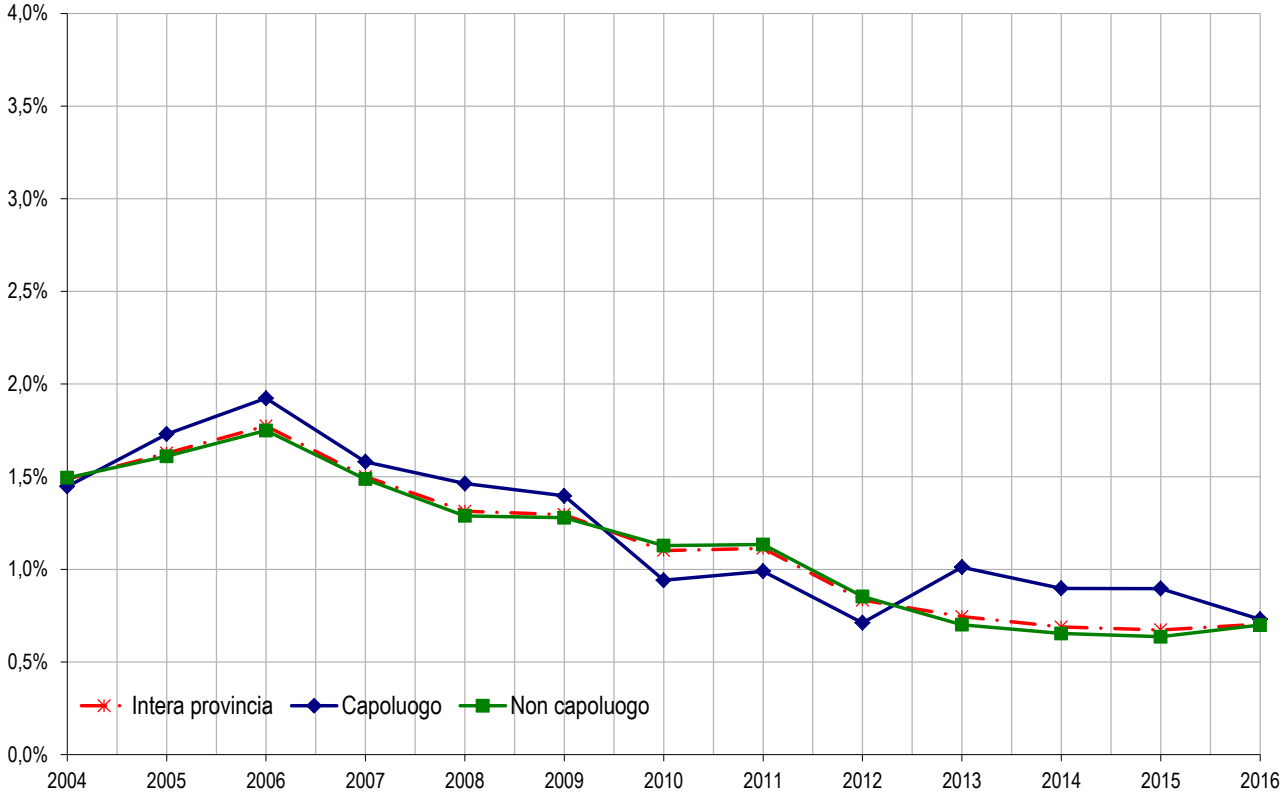
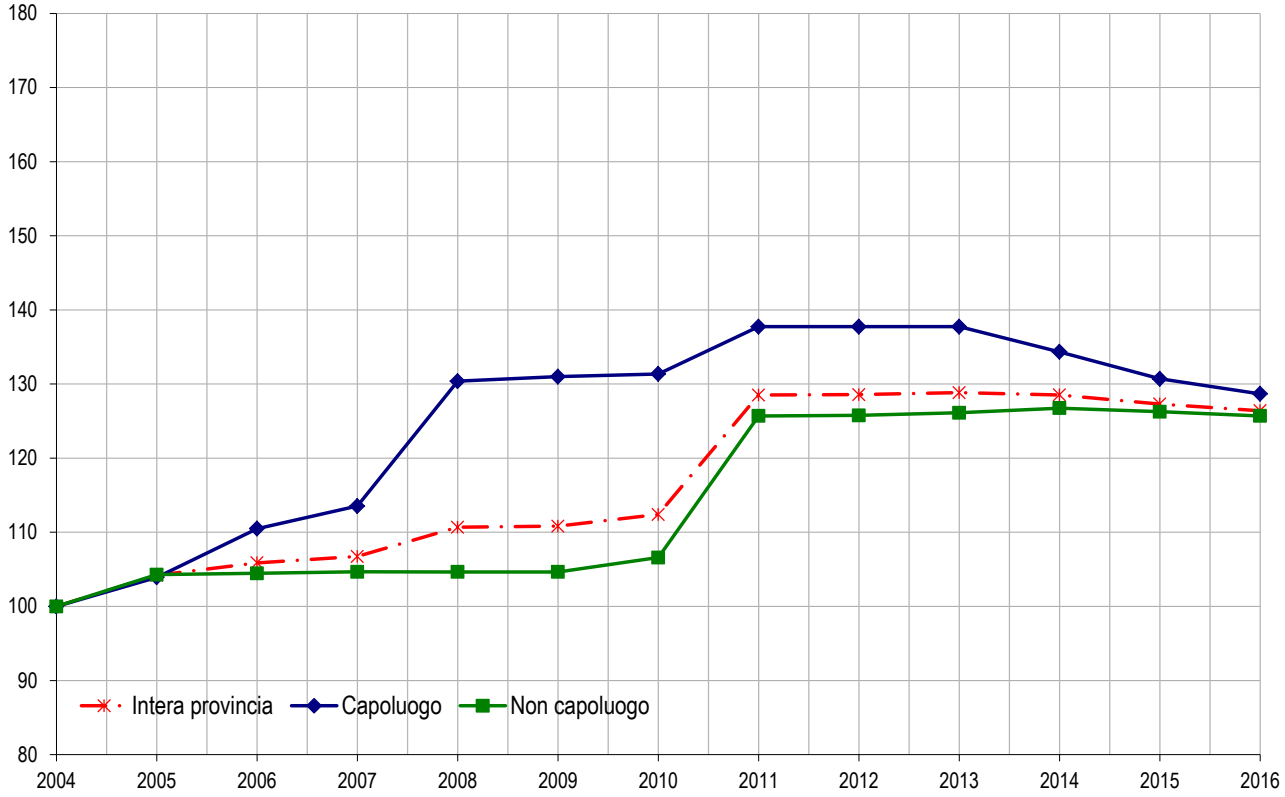


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Fiumi Morello e Salso	587	-0,43%	119,6
Monti Erei	702	-3,39%	127,2
Parco Naturale dei Nebrodi	633	1,55%	116,4
Parco Naturale delle Madonie	847	-0,26%	136,7
Piana di Catania	734	0,00%	129,9
Riserva Orientata Rossomanno - Grottacalda - Bellia	790	0,50%	125,0
Val di Noto	711	0,00%	122,9
Enna Capoluogo	**1.363**	**-1,56%**	**128,7**
Enna	**818**	**-0,70%**	**126,4**

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

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



Il comune – Enna

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Enna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Via Roma Piazza Garibaldi Piazza Umberto I Piazza Francesco Crispi Piazza Scelfo Via S. Agata Via Pergusa (Inizio)	5	-10,00%	0,67%	1.550	0,0%
B2	Via Roma Via Lombardia Via Fontana Grande Via Torre Di Federico Via Mulino A Vento	61	24,78%	0,89%	1.108	-10,3%
C1	Corso Sicilia Viale Diaz Viale della Provincia Via Trieste Via Liberta Viale IV Novembre	13	-39,81%	0,54%	1.365	0,5%
D1	S.S. 121bis S.S. 561 S.P. 1 S.P. 29 Via V. Veneto Via Toscana Via Marche Viale Delle Magnolie Piazza P. Mattarella	34	-40,67%	0,82%	1.569	-0,3%
E2	Contrada Papardura, Rizzuto, Bruchito, Baronessa, Cutura	1	-14,53%	0,12%	1.483	0,0%
E3	Lago Pergusa Zone Residenziali Stagionali	11	11,48%	0,61%	1.283	0,0%
E4	S.S. 121 S.P. 28 Contrada Kamuth Contrada Misericordia	2	50,00%	1,56%	1.158	0,0%
E5	Zona Industriale Dittaino	0	0,00%	0,00%	nq	nd
nd	nd	2	-	-	nd	nd
R1	Tutti i fogli esterni ai Centri urbani	5	-59,90%	0,37%	nq	nd
	Enna	**132**	**-18,34%**	**0,73%**	**1.215**	**-3,8%**

FOCUS provinciale - Messina

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Messina (con esclusione del comune capoluogo) sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in otto macroaree provinciali (Figura 32): *Arcipelago Eoliano, Cintura Nebroidea, Costiera Jonica, Costiera Tirrenico Orientale, Fascia Peloritana Versante Jonico, Fascia Peloritana Versante Tirrenico, Messina capoluogo e l'Hinterland Capoluogo*, quest'ultime due segnate in mappa con lo stesso tematismo.

L'analisi del mercato residenziale della provincia di Messina (Tabella 36), riferito all'anno 2016, registra un incremento medio delle transazioni rispetto all'anno precedente di poco inferiore al 18%. Per il capoluogo di provincia tale incremento si è attestato al 21,55%.

Passando al dettaglio delle macroaree si evidenzia un andamento in controtendenza (rispetto al trend provinciale) delle transazioni nella macroarea *"Arcipelago Eoliano"* pari al -13,69%, e nella macroarea "*Fascia peloritana versante Jonico"* con un significativo -30,30%.

Per converso la macroarea *"Costiera jonica"* ha fatto registrare un incremento superiore alla media, pari a 27,45%, come pure la macroarea "*Messina capoluogo",* con un incremento del 21,55%, come sopra già detto; significativi incrementi (compresi tra il 15% e il 20%) del numero di transazioni si sono avuti nelle rimanenti macroaree, ad eccezione della "*Cintura Nebroidea*", con un modesto incremento.

Le porzioni di territorio provinciali in cui si sono registrate un Numero di Transazioni Normalizzate superiori al migliaio sono il capoluogo (1.929 NTN), come facilmente prevedibile, e la macroarea "*Costiera tirrenico orientale"* (1.313 NTN) che insieme costituiscono oltre il 70% del volume del mercato residenziale. Un'attenzione particolare merita la macroarea *"Fascia peloritana versante Jonico"*, che ha fatto registrare il minimo provinciale delle transazioni (42 NTN) e, come già visto, il massimo decremento percentuale rispetto all'anno precedente.

Come si evince dalla Figura 33, con particolare riferimento al capoluogo, si conferma il trend di crescita iniziato nell'anno 2014. E' interessante rilevare che per la rimanente porzione del territorio provinciale (quindi con esclusione del capoluogo) proprio il 2016 ha fatto registrare un'inversione di tendenza, considerato che l'anno 2015 si era chiuso con un trend in decremento.

Analoghe considerazione valgono per l'IMI (Figura 34) che registra la ripresa dell'intensità per il capoluogo già dal 2014 mentre per i comuni non capoluogo l'andamento ritorna in crescita nel 2016.

La quotazione media unitaria provinciale è pari a 1.091 €/m^2 (Tabella 37). I valori più elevati, come prevedibile, sono stati rilevati nella macroarea *"Arcipelago Eoliano"* (1.890 €/m^2). Parimenti elevate, rispetto al resto della provincia, sono le quotazioni della macroarea *"Costiera jonica"* (1.409 €/m^2), che comprende i comuni con una vocazione turistica di rilievo sovraregionale (Taormina, Giardini Naxos, etc.). Nel comune capoluogo la quotazione media per unità di superficie è pari a 1.324 €/m^2, in lieve flessione rispetto all'anno precedente (-2,28%). Le rimanenti macroaree hanno quotazioni medie inferiori a 1.000 €/m^2. Da segnalare le macroaree comprendenti porzioni di territorio montane e collinari, con quotazioni comprese fra 600 e 700 €/m^2.

Passando al dettaglio del comune di Messina (Tabella 38), particolare attenzione merita la zona omogenea "C1" che registra un aumento medio del numero di transazioni pari all'82%, e corrisponde da sola al 23,24% del totale delle transazioni registrate nella Città. Tale dato è conseguenza delle transazioni relative a edifici di "nuova costruzione", per insediamenti residenziali di notevoli dimensioni, realizzati in tale ambito territoriale e compravenduti nell'anno.

In generale si segnala un aumento delle transazioni in entrambe le zone della fascia centrale del comune (zone "B1" e "B2"), così come un apprezzabile aumento si registra in due delle quattro zone della fascia semicentrale (zone "C1" e "C3"), a fronte di una leggerissima flessione delle rimanenti (zone "C2" e "C4").

Ancora, è interessante sottolineare come le due fasce menzionate raccolgano circa il 73% delle transazioni registrate nell'intero comune (la fascia centrale si attesta al 28%, mentre la fascia semicentrale raccoglie il 45% delle transazioni).

Si evidenzia che la zona più apprezzata dal punto di vista dei valori è la B1 con una quotazione media di 1.975 €/ m^2, ancorché in flessione rispetto al 2015 (-4,0 %). La zona con quotazione più bassa, avuto riguardo di un significativo NTN, è la E2 con il valore di 900 €/m^2.

La provincia – Messina

Figura 32: Macroaree provinciali di Messina

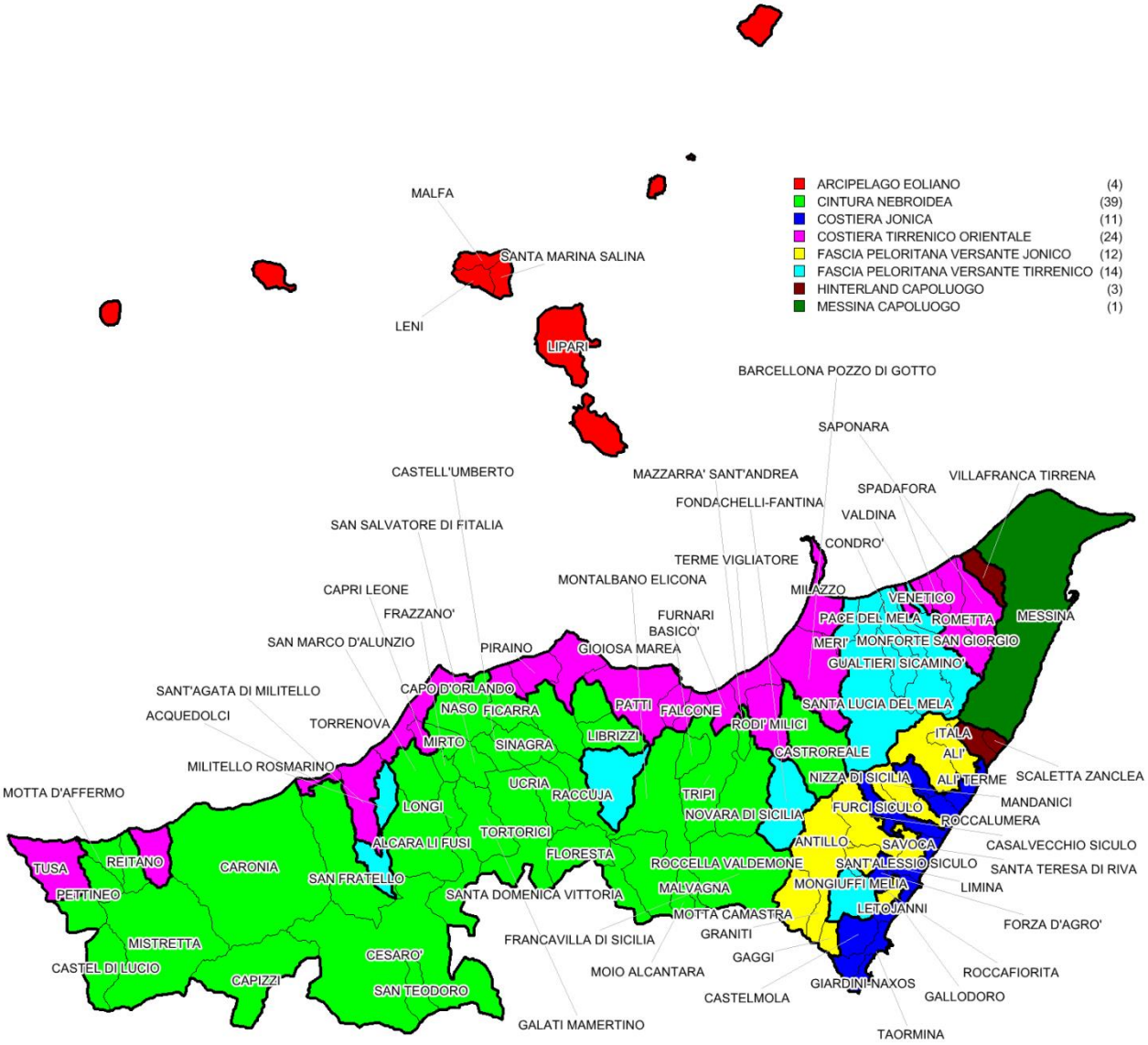


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Arcipelago Eoliano	105	-13,69%	2,34%	0,72%	-0,12
Cintura Nebroidea	338	1,70%	7,53%	0,50%	0,01
Costiera Jonica	496	27,45%	11,03%	1,08%	0,23
Costiera Tirrenico Orientale	1.313	19,30%	29,23%	0,94%	0,15
Fascia Peloritana Versante Jonico	42	-30,30%	0,9%	0,34%	-0,15
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	181	19,87%	4,03%	0,69%	0,11
Hinterland Capoluogo	90	15,32%	2,00%	1,09%	0,14
Messina Capoluogo	**1.929**	**21,55%**	**42,92%**	**1,45%**	**0,26**
Messina	**4.494**	**17,65%**	**100,00%**	**1,00%**	**0,15**

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

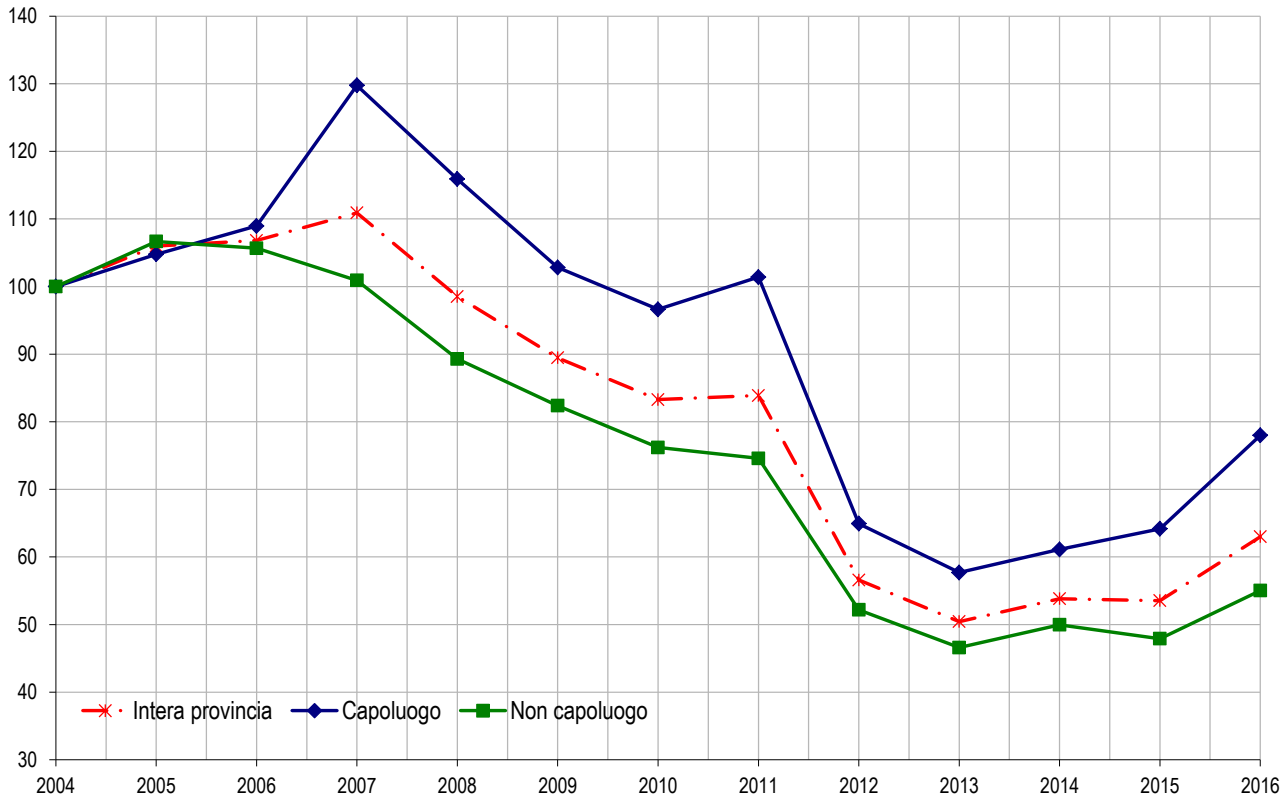


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

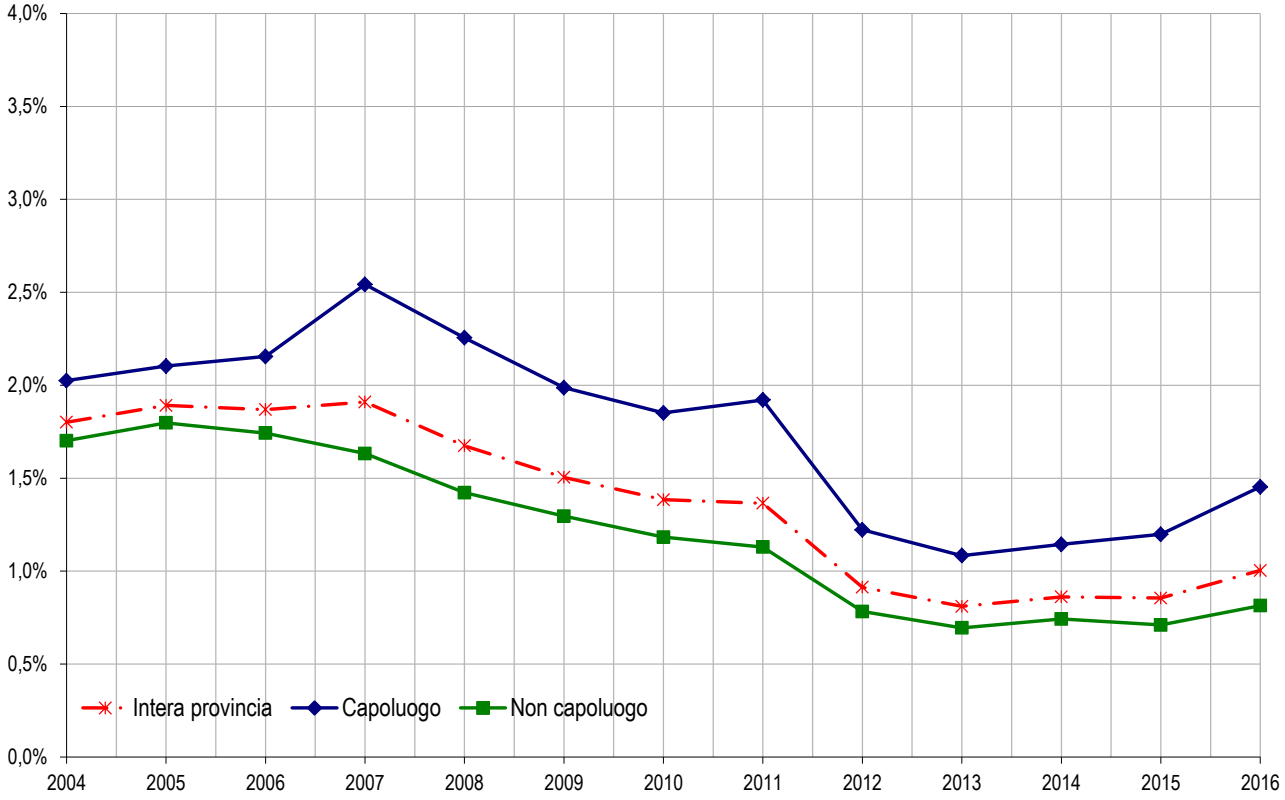
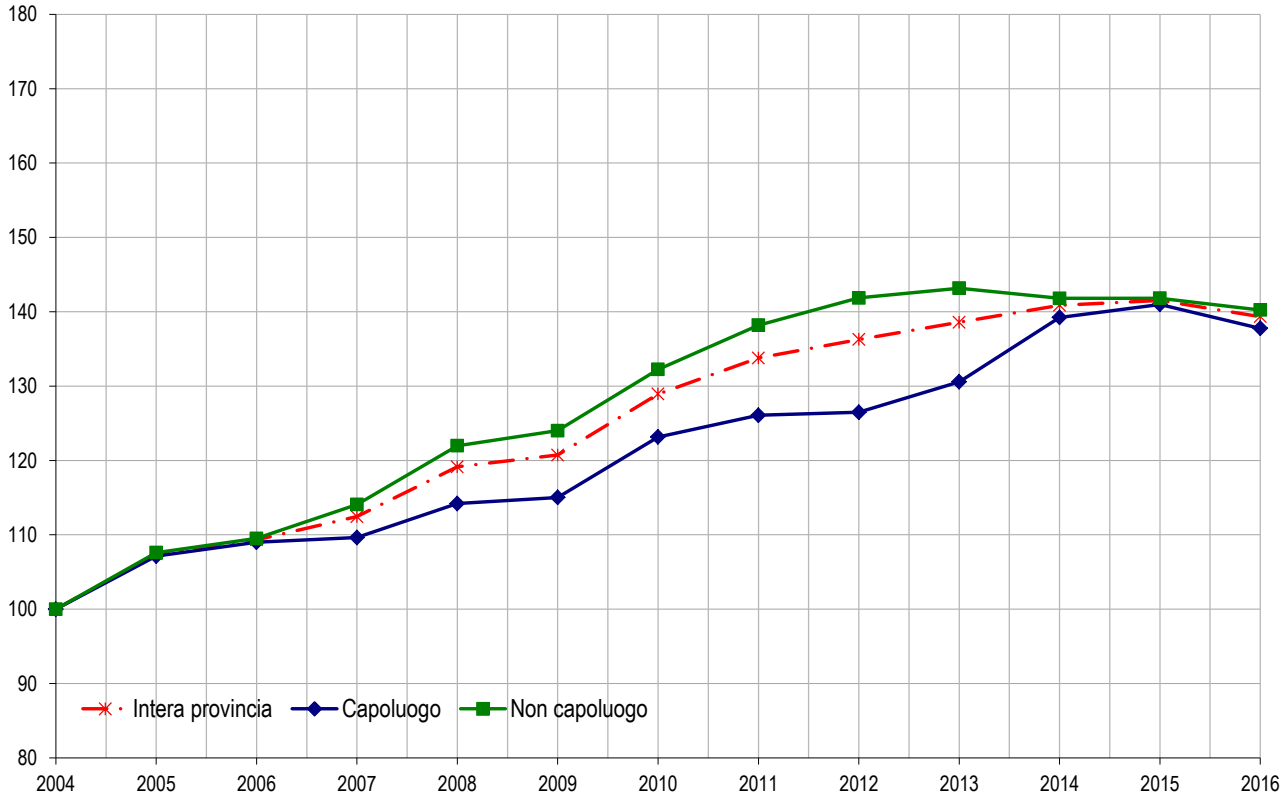


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Arcipelago Eoliano	1.890	-2,14%	152,6
Cintura Nebroidea	669	-0,03%	126,3
Costiera Jonica	1.409	-1,93%	149,2
Costiera Tirrenico Orientale	995	-1,02%	146,6
Fascia Peloritana Versante Jonico	664	0,00%	113,2
Fascia Peloritana Versante Tirrenico	756	-1,04%	111,5
Hinterland Capoluogo	974	0,00%	138,7
Messina Capoluogo	**1.324**	**-2,28%**	**137,8**
Messina	**1.091**	**-1,54%**	**139,3**

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



Il comune – Messina

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Piazza Cairoli Teatro Vitt. Emanuele Duomo Piazza del Popolo	118	25%	1,29%	1.975	-4,0%
B2	Museo V.Le Liberta` Collereale Zona Falcata Via Industriale	413	15%	1,57%	1.725	-3,5%
C1	Policlinico Pistunina Tremestieri	448	82%	2,56%	1.421	-2,3%
C2	Vill.Paradiso Vill.S.Agata Papardo Faro Superiore	96	-1,0%	1,69%	1.533	1,9%
C3	Annunziata Alta Via del Fante Tremonti Torrente Trapani Alto	178	22%	1,31%	1.333	-3,0%
C4	Gravitelli Camaro Bordonaro Cataratti Santo	254	-0,2%	1,32%	1.458	1,4%
D1	Mili Marina Galati Santa Margherita Briga Marina	72	70%	1,46%	1.283	-1,6%
D2	Cumia C.da S. Giovannello Baglio Larderia Sup. Zafferia Sup. Mili	65	-1%	0,86%	1.200	-4,0%
D3	Torre Faro Ganzirri Timpazzi Torrente Papardo	135	18%	1,63%	1.488	-4,0%
D4	Faro Superiore Marotta o Casalotto Curcuraci Sperone	27	39%	0,93%	1.217	-2,7%
E1	Giampilieri Sup. Briga Marina S.S. 114	6	-66%	0,34%	1.133	-1,4%
E2	Altolia Mili S. Pietro/S. Marco Pezzolo	26	-8%	0,53%	900	-7,7%
E3	Litorale Tirrenico:Rodia, S. Saba, Acqualadroni, Ortoliuzzo	53	-11%	0,94%	1.283	-2,5%
E4	Villaggio Gesso, Salice, Masse, Castanea	34	32%	0,81%	942	0,9%
nd	nd	0	-	-	nd	nd
R1	Peloritani	1	-80%	0,21%	900	-2,7%
R2	Campo Italia, Sitaloro, Policara Alta	2	-56%	0,40%	1.000	0,0%
	Messina	**1.929**	**21.55%**	**1,45%**	**1.455**	**-2,40%**

FOCUS provinciale - Ragusa

Nel 2016 il mercato residenziale della Provincia di Ragusa fa registrare, rispetto al 2015, un forte incremento delle compravendite pari a +19,92% (Tabella 39); il numero delle transazioni realizzate è di 2.216 (NTN) ripartito per il 30% nel capoluogo di provincia (666 NTN) e per il restante 70% negli altri comuni della provincia (1.950 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i dodici comuni della provincia di Ragusa sono stati raggruppati in zone territoriali omogenee, in base alla loro posizione geografica, alle caratteristiche socio-economiche e ambientali, costituendo cinque macroaree: *Ragusa capoluogo, Comuni montani, Piana di Vittoria, Santa Croce Camerina e Val di Noto* (Figura 36).

Il volume complessivo delle transazioni normalizzate nella Provincia di Ragusa (Tabella 39) registra la maggiore incidenza con la macroarea "*Val di Noto*" con il 37% seguita dal *Capoluogo* con il 30% e dalla *"Piana di Vittoria"* con il 24%; seguono, con quote minori, le macroaree *"Santa Croce Camerina"* con circa il 6% e *"Comuni Montani"* con il 3%.

Il mercato residenziale è in netta ripresa in tutte le macroaree con variazioni percentuali in aumento, rispetto al 2015, che vanno dal 13,45% nella "*Piana di Vittoria"* al 29,81% nella "*Val di Noto*" (nel capoluogo 18,82%); rimane sostanzialmente stabile il numero di NTN di "*Santa Croce Camerina*", ove si rileva in sostanza un mercato stazionario (0,07%).

Analizzando i dati della macroarea "*Val di Noto*", comprendente i comuni di Ispica, Modica, Pozzallo e Scicli, si può notare un rilevante incremento del volume di transazioni, vicino al 30%, ciò è dovuto in parte alla rivalutazione dal punto di vista turistico, avvenuta negli ultimi anni, dell'intera Val di Noto.

L'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 37), a partire dal 2004, evidenzia un trend positivo fino al 2006, un crollo dal 2007 al 2010, sostanzialmente stabile nel 2011, di nuovo negativo nel periodo 2012-2013, seguito da una fase di stabilità nel 2014-2015 e da una ripresa complessiva nell' anticipata dal capoluogo nel 2015. L'indice NTN del comune capoluogo nello stesso periodo di riferimento evidenzia un trend positivo fino al 2006, tendenzialmente negativo dal 2007 al 2013 (ad eccezione del 2010 in leggero aumento) e in risalita dal 2014 al 2016.

I valori dell'indice IMI (Tabella 39) più alti si registrano per le macroaree "*Ragusa capoluogo*" (1,32%) e "*Santa Croce Camerina*" (1,22%), mentre si attestano intorno all'1% o al di sotto per le macroaree "*Val di Noto*" (1,04%), "*Piana di Vittoria*" (0,94%), "*Comuni montani"* (0,68%).

Dall'analisi dell'andamento storico dell'IMI (Figura 38) dal 2004, nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo, si registra un innalzamento dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2006, un crollo nel periodo 2007-2013, una sostanziale stabilità nel 2014-2015 e una leggera ripresa nel 2016. Nel capoluogo si rileva un trend positivo fino al 2005, una diminuzione dal 2006 al 2009, una lieve ripresa nel 2010, una nuova diminuzione nel periodo 2011-2013 e un aumento dell'intensità dal 2014 al 2016.

Come indicato nella Tabella 40, le quotazioni medie più alte si registrano nella macroarea *"Ragusa capoluogo*" (972 €/m^2), quelle più basse nella macroarea *"Comuni Montani*" (593 €/m^2) dove il numero delle transazioni (NTN) è poco rilevante, mentre nelle altre macroaree si registrano valori medi da 736 a 849 €/m^2.

L'indice delle quotazioni (Figura 39), dal 2004, segue in linea di massima lo stesso andamento per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo, registrando un trend positivo dal 2004 al 2010 (picco più alto delle quotazioni), una sostanziale stabilità nel 2011, un indice in diminuzione nel periodo 2012-2013. Per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo emerge un indice sostanzialmente stazionario nel 2014 e in ribasso nel 2015 e nel 2016; per il capoluogo un leggero incremento nel 2014 e nel 2015 e un indice in lieve diminuzione nel 2016.

L'analisi in dettaglio del comune di Ragusa (*Tabella 41*), evidenzia una sensibile variazione di transazioni per la zona C5 di "*Ragusa Ibla"* (+62.91%), seguita dalla B1 *"Centro storico"* (+59,19%). In variazione positiva anche la zona E3 di *"Marina di Ragusa"* (+48,69%). Unica con variazione negativa la zona OMI D3 "aree periferiche" (-3,31%) che comunque registra il maggior numero di NTN cittadino pari a 163.

La zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è quella di "Marina di Ragusa", con un valore medio di 1.875 €/m^2.

La provincia – Ragusa

Figura 36: Macroaree provinciali di Ragusa

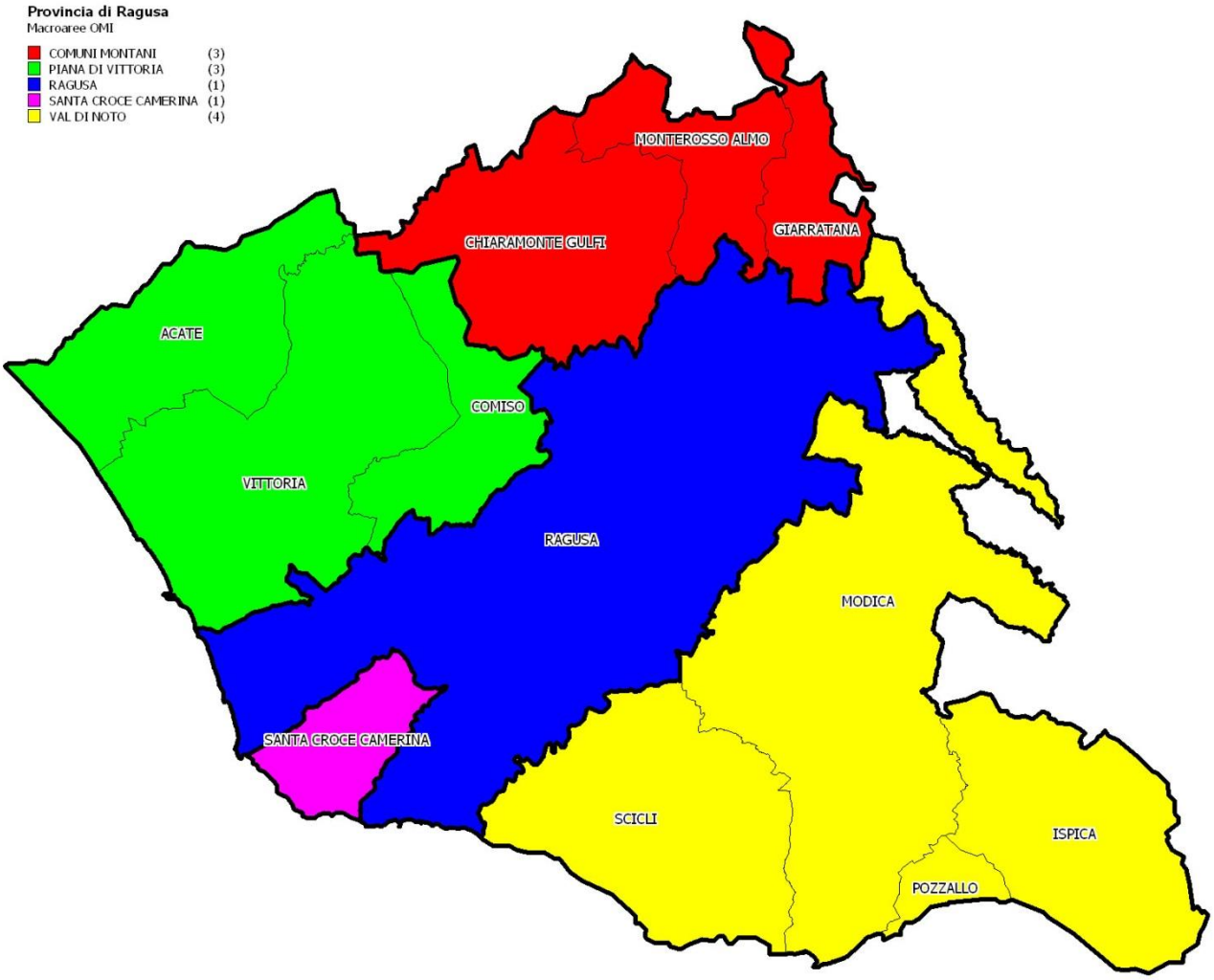


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Comuni Montani	69	17,38%	3,10%	0,68%	0,11
Piana di Vittoria	528	13,45%	23,81%	0,94%	0,11
Santa Croce Camerina	127	0,07%	5,74%	1,22%	0,00
Val di Noto	827	29,81%	37,32%	1,04%	0,24
Ragusa Capoluogo	**666**	**18,82%**	**30,03%**	**1,32%**	**0,20**
Ragusa	**2.216**	**19,92%**	**100,00%**	**1,07%**	**0,18**

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

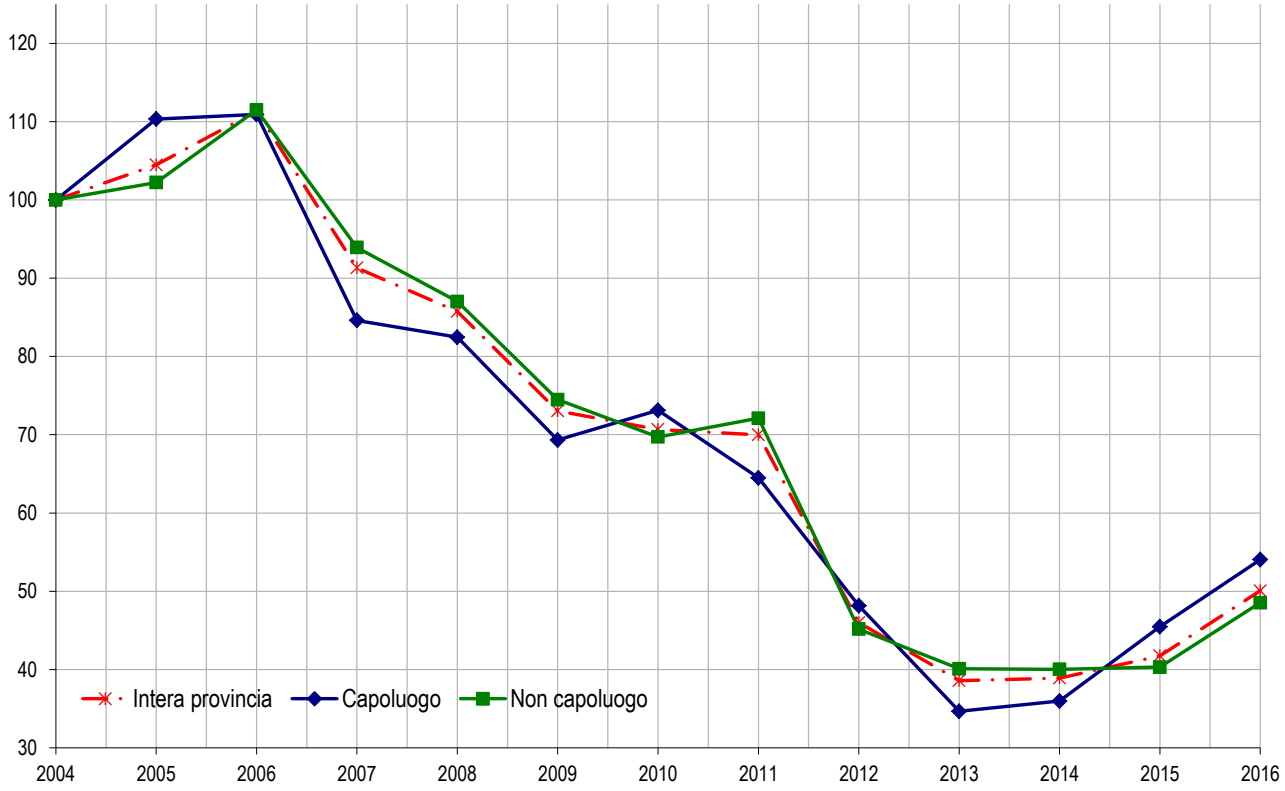


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

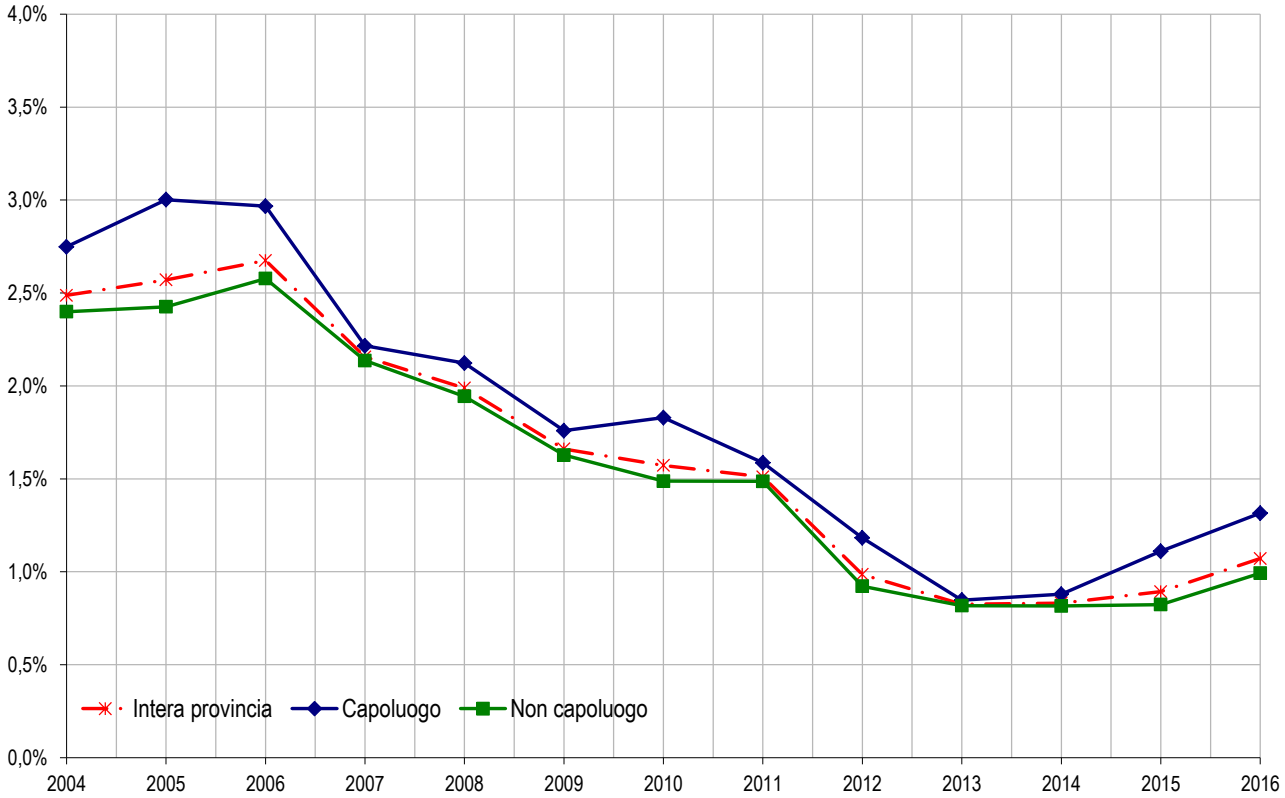
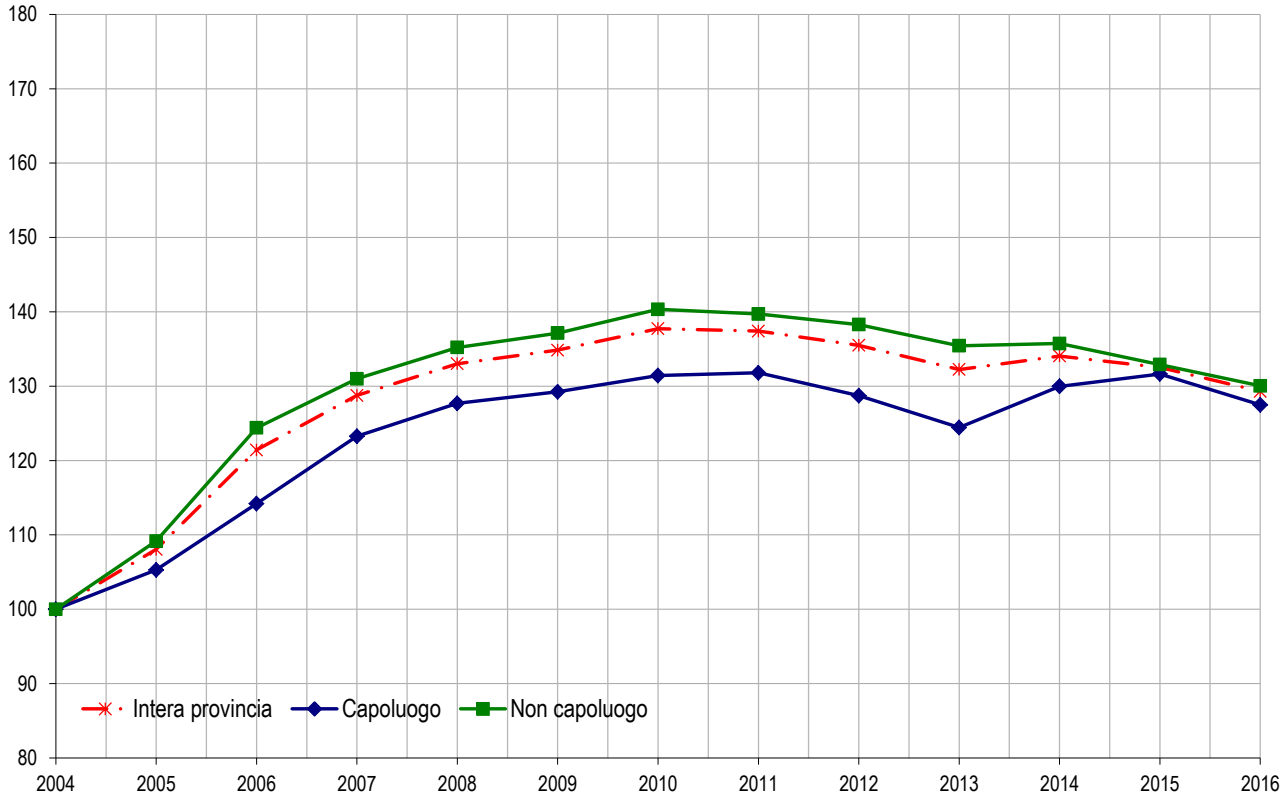


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Comuni Montani	593	-1,47%	103,1
Piana di Vittoria	736	-1,05%	122,5
Santa Croce Camerina	849	-3,11%	146,9
Val di Noto	830	-2,76%	136,5
Ragusa Capoluogo	**972**	**-3,16%**	**127,5**
Ragusa	**829**	**-2,44%**	**129,3**

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



Il comune – Ragusa

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – RAGUSA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	98	59,19%	1,27%	820	-1,6%
C1	Aree a Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico	63	15,84%	1,18%	643	0,0%
C3	Aree a Ovest e a Sud del Centro Storico	114	20,95%	1,04%	863	-5,3%
C5	Ragusa Ibla	45	62,91%	2,16%	851	-3,5%
D3	Aree Periferiche	163	-3,31%	1,64%	1.003	-1,3%
D8	Zona Industriale	4	-	5,13%	560	0,0%
E3	Marina di Ragusa	91	48,69%	1,24%	1.875	-5,5%
nd	nd	12	-	-	nd	nd
R1	Zone Agricole	75	22,85%	1,06%	647	-0,9%
	Ragusa	**666**	**18,82%**	**1,32%**	**977**	**-3,3%**

FOCUS provinciale - Siracusa

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

Il mercato immobiliare residenziale provinciale (*Tabella 42*), nell'anno di riferimento 2016, ha registrato 2.910 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a 6,53 % rispetto all'anno precedente. Tale variazione positiva si è registrata anche per "*Siracusa capoluogo"* (+11,12 %), superato solo dalla macroarea *"Polo Industriale"* (+14,15%); in controtendenza sono le macroaree *"Piana di Catania"* (-7,36%) e la *"Zona Collinare"* (-7,83%).

In termini di quota NTN le macroaree di *"Siracusa capoluogo*" e "*Polo Industriale"* rappresentano quasi il 60% del mercato residenziale provinciale.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo stock delle unità residenziali, determina l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che, nell'anno in riferimento, per l'intera provincia ha segnato una percentuale dell'1,21%, con una differenza pari a +0,07% rispetto all'anno precedente. L'IMI provinciale è significativamente trainato dal capoluogo in cui si è registrata una movimentazione pari all'1,85% dello stock comunale, con una differenza di +0,18 rispetto all'anno precedente.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Figura 41) dell'intera provincia e dei comuni *non capoluogo,* dal 2004, evidenzia un trend positivo fino al 2006, una continua discesa a partire dal 2007, leggermente attenuata tra il 2010 e il 2011, poi di nuovo repentinamente in calo tra il 2012 e 2013 e, finalmente, in ripresa a partire dal 2014. L'andamento dell'indice per il capoluogo sostanzialmente segue la stessa evoluzione sopra descritta, salvo una modesta ripresa nel 2007 e, infine, una ripresa più importante nell'ultimo biennio rispetto al resto del territorio.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 42) dei comuni *non capoluogo* è stato in crescita tra il 2004 e il 2006, anno da cui è in continua decrescita sino al 2013, seguito da un rialzo a partire dal 2014 ma con modesta crescita. Più variabile l'andamento IMI del capoluogo che registra, dopo la crescita del 2005, un calo nel 2006, un ulteriore modesta crescita nel 2007 a cui seguono diversi anni di cali o stazionarietà fino all'anno 2014, a partire dal quale la positiva inversione di tendenza registrata è più alta che nel resto della provincia.

Relativamente alle quotazioni (Tabella 43), per "*Siracusa capoluogo"* emerge il valore di 992 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -1,00%, mentre per l'intera provincia si rileva una quotazione media pari a 782 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente pari a -0,63%. Dopo il capoluogo, le macroaree più apprezzate sono quelle del *"Polo Industriale"* con 781 €/m^2 e della *"Val di Noto"* con 779 €/m^2.

Il numero indice delle quotazioni (Figura 43) indica un complessivo aumento nel periodo che va dal 2004 al 2015 con l'eccezione del 2013, seguito da una leggera flessione nell'ultimo anno rilevato.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Siracusa (Tabella 44), si evidenzia una sensibile aumento di transazioni per la zona B1 del "*Centro storico di Ortigia …"* (+57,01%), con un intensità IMI relativamente alta (4,83%). Da questo punto di vista, la zona che vanta l'intensità di transazioni maggiori è la B4 "Ortigia zona degradata …" con l'indice IMI che si attesta a 6,18% che evidenzia un certo interesse per il patrimonio edilizio ivi esistente.

La zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni è la B1 con un valore medio di 1.278 €/ m^2, sebbene in calo del -3.8% rispetto al 2015. Da segnalare anche la zona E3 "Località Tremila" con quotazione media pari a 1.242 €/ m^2.

La provincia – Siracusa

Figura 40: Macroaree provinciali di Siracusa

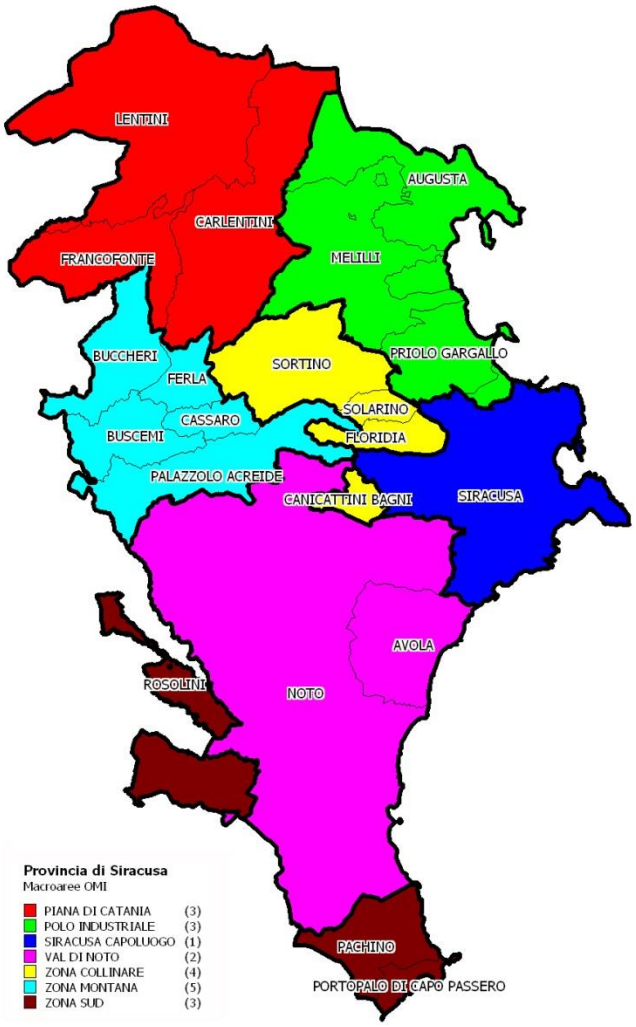


Tabella 42: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Piana di Catania	298	-7,36%	10,24%	0,86%	-0,07
Polo Industriale	495	14,15%	17,01%	1,27%	0,15
Val di Noto	416	3,29%	14,29%	1,15%	0,03
Zona Collinare	166	-7,83%	5,72%	0,67%	-0,06
Zona Montana	108	8,02%	3,73%	0,85%	0,07
Zona Sud	214	6,04%	7,37%	0,79%	0,04
Siracusa Capoluogo	**1.212**	**11,12%**	**41,65%**	**1,85%**	**0,18**
Siracusa	**2.910**	**6,53%**	**100,00%**	**1,21%**	**0,07**

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

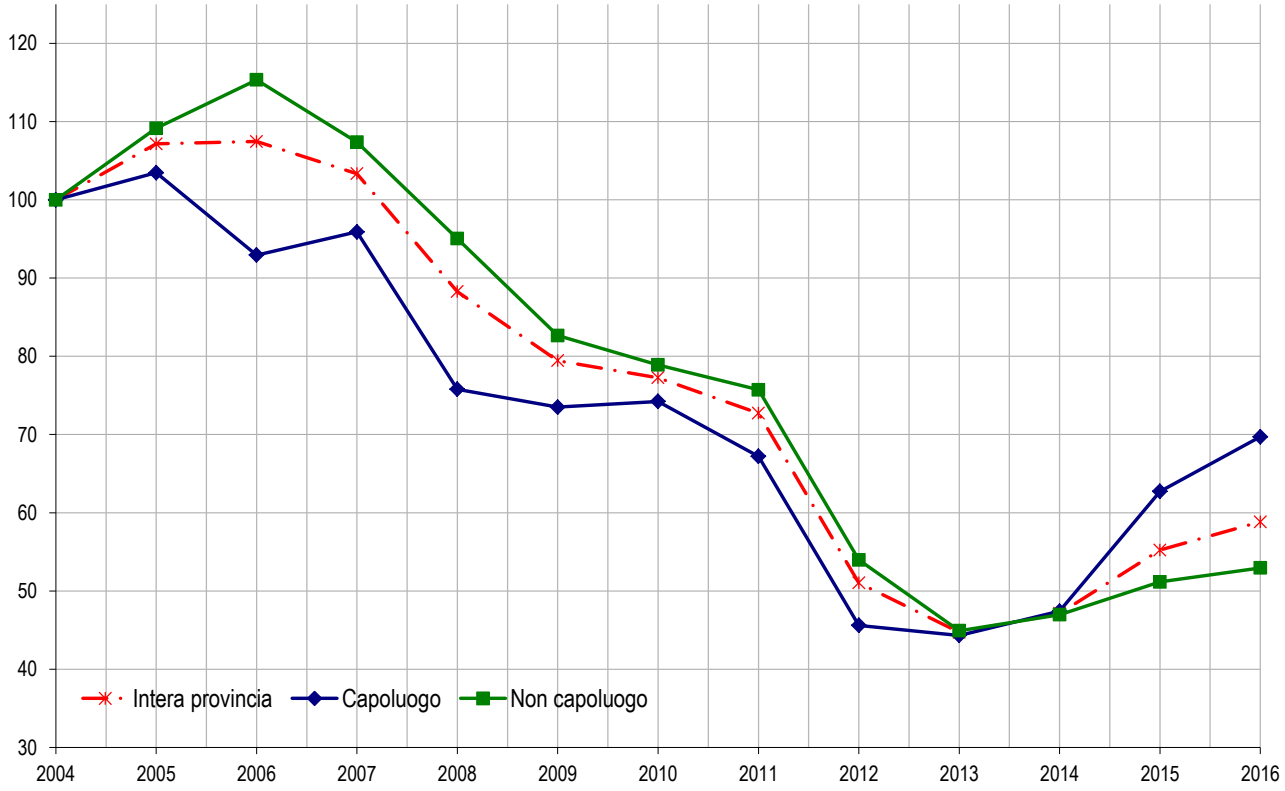


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

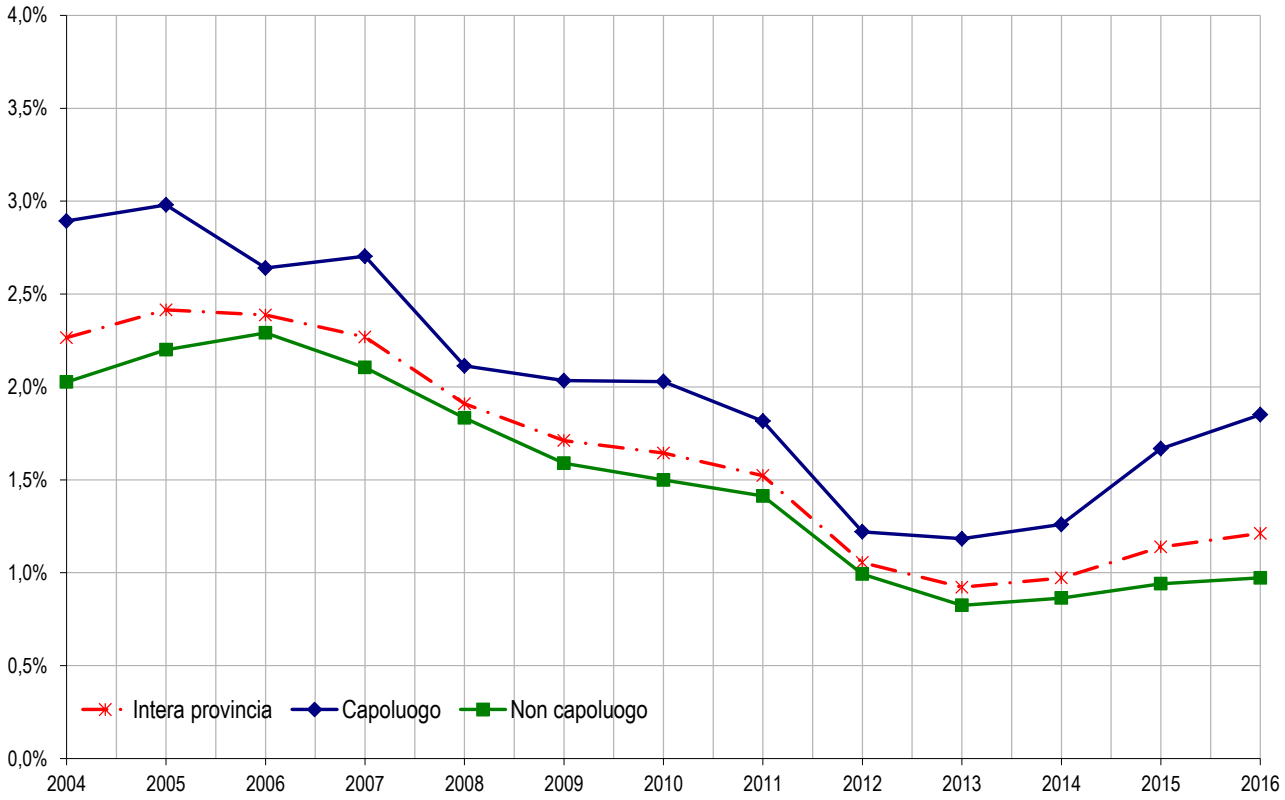
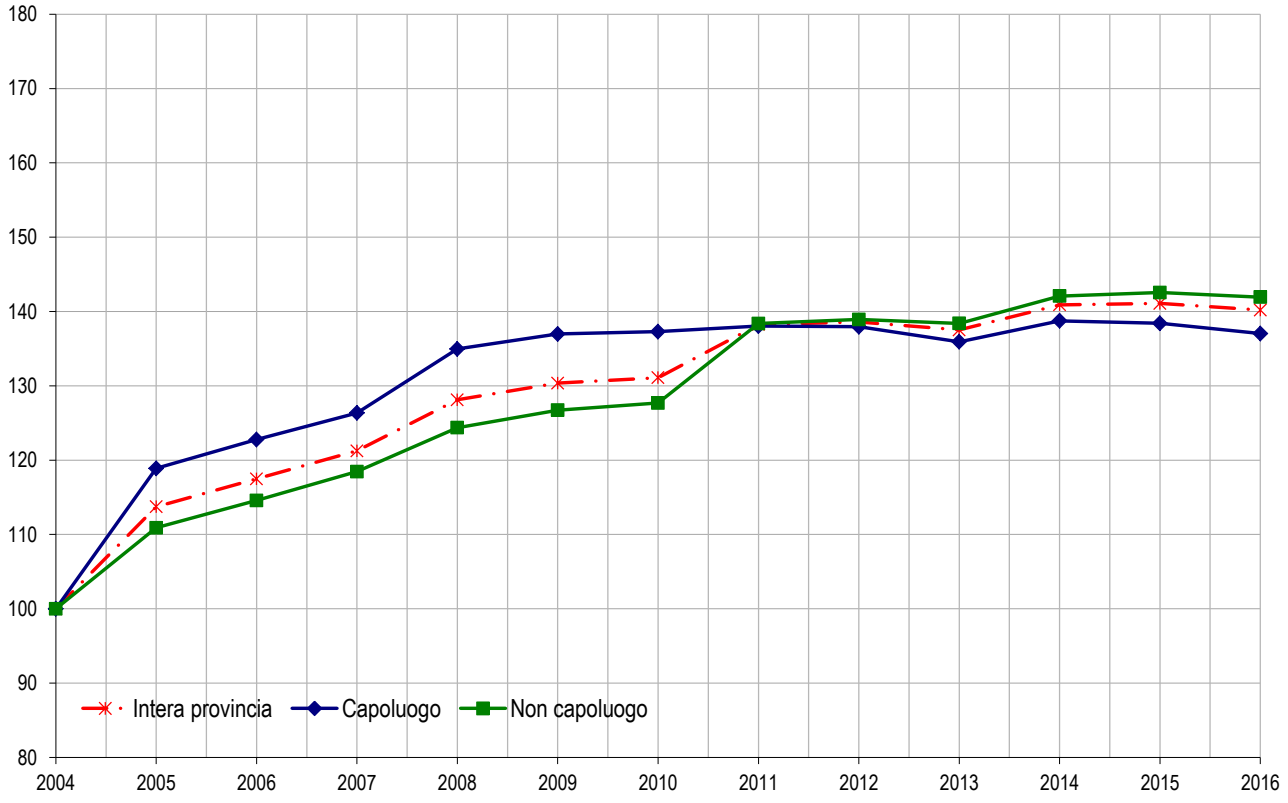


Tabella 43: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Piana di Catania	662	0,04%	134,0
Polo Industriale	781	-1,33%	142,6
Val di Noto	779	-0,56%	146,9
Zona Collinare	644	0,22%	136,1
Zona Montana	581	0,10%	148,0
Zona Sud	651	-0,08%	147,4
Siracusa Capoluogo	**992**	**-1,00%**	**137,0**
Provincia di Siracusa	**782**	**-0,63%**	**140,2**

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



Il comune – Siracusa

Tabella 44: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico di Ortigia C.So Matteotti P.Za Archimede Via Roma Maestranza P.Za Duomo R. Settimo Riv.Ponente Riv. Levante Giudecca	151	57,01%	4,83%	1.278	-3,8%
B2	C.Gelone P.Za Adda P.Za Repubblica Vie Brenta P.Orsi Basento Adige Po Taro Tevere Colle Temenite Testaferrata Teocrito Cadorna	65	35,12%	1,65%	1.088	-2,2%
B3	C.so Umberto I Piazza Marconi Vie Malta Montedoro Reg. Margherita Crispi Arsenale Dionisio Il Grande Iceta	53	3,78%	2,32%	974	-7,7%
B4	Ortigia Zona Degradata Quartiere Graziella	125	27,22%	6,18%	1.013	0,0%
C1	Borgata S. Lucia Vie Stadio Piave Isonzo Montegrappa Agrigento Ragusa P.Za S.Lucia	66	11,40%	2,29%	900	-0,7%
C2	S.Giovanni Vie Teocrito Von Platen L.Cadorna Santuario Forlanini Epipoli E.Rizzo Politi Laudien Latom. Casale Zona Archeologica	44	15,62%	1,67%	1.181	-0,2%
C3	Via Politi Grottasanta Bassa Acradina Zecchino Teracati Tica Damone Tisia Pitia Viale S. Panagia	78	50,45%	1,58%	1.112	-0,5%
C4	Zona Degradata Nord Borgata Vie Torino Milano Ancona San Giuliano	8	-65,91%	1,78%	790	0,0%
D1	Vie Grotta Santa Tunisi Servi Di Maria Corso Sicilia Loc. Mazzarona Santa Panagia Tonnara	71	18,18%	1,40%	1.021	-1,5%
D2	Bosco Minniti Viale Zecchino F.Juvara Diodoro Siculo P.Novelli A.Specchi Filliolej Monteleone S.Ferrero Preti Vanvitelli De Caprio	111	17,45%	1,15%	1.087	-1,2%
D3	V.Le S.Greca Lentini V.Le Comuni S.Panagia P.Za Provincie Vie Belvedere Avola Noto Europa Villa Ortisi Butera S.Freud	150	-32,19%	1,66%	1.150	-1,1%
D5	Vie Salibra Monti E Zona Ovest Pizzuta Villaggio Miano	37	23,94%	1,32%	970	-1,0%
D6	Loc. Pantanelli Vie Columba Elorina Ermocrate Zona Mercato Ortofrutt. Zona Saline C.Da Caderini	2	-70,00%	0,80%	673	0,0%
E1	Cassibile	6	-36,38%	0,59%	718	-1,7%
E2	Belvedere	22	50,88%	0,97%	994	-0,5%
E3	Loc. Tremilia	15	68,11%	2,25%	1.242	0,0%
E4	Loc. Tivoli Case Vacche	16	20,75%	2,74%	543	0,0%
E5	Loc. Targia Zona Industriale	1	-	3,85%	nq	nd
E6	Fascia Costiera da Sacramento a Fontane Bianche	104	11,11%	1,39%	958	-0,4%
nd	nd	33	-	-	nd	nd
R1	Zone rurali	56	23,34%	1,42%	560	0,0%
	Siracusa	**1.212**	**11,12%**	**100,00%**	**0**	**18,3%**

FOCUS provinciale - Trapani

Il territorio della Provincia di Trapani, occupa la parte più occidentale della Sicilia, ed è costituito da ventiquattro comuni che sono stati raggruppati in sei "Macroaree OMI", in base alla posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche e ambientali (Figura 44): *Golfo di Castellammare, Isole, Monte San Giuliano, Val di Mazara, Valle del Belice* e *Trapani Capoluogo.*

Il mercato immobiliare residenziale provinciale (Tabella 45), nell'anno di riferimento 2016, ha registrato 2.670 transazioni normalizzate (NTN), segnando un trend positivo pari a +8,20% rispetto all'anno precedente. Tale variazione percentuale positiva, si è osservata sia per "*Trapani capoluogo",* che registra il migliore incremento del +15,25%, che nella macroarea *"Golfo di Castellammare"* con il +15,39%. Anche per il resto della provincia si registrano variazioni positive, con l'eccezione delle *"Isole*" che registra un -2.30%.

La movimentazione del mercato immobiliare rispetto allo *stock* delle unità residenziali, determina l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che, nell'anno di riferimento, per l'intera provincia ha segnato una percentuale dello 0,93%, con una differenza di +0,07% rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari all'1,32%, con una differenza di +0,17% rispetto all'anno precedente.

Considerata la distribuzione delle transazioni normalizzate nel territorio provinciale, si rileva che il 19,86% del NTN ha trattato immobili residenziali del capoluogo, ma va segnalato che più del 55% delle transazioni ha interessato le due macroaree del *"Golfo di Castellammare"* e di *"Val di Mazara"*.

Osservando l'andamento dell'indice NTN (Figura 45), si può notare un'evoluzione sostanzialmente analoga sia per il capoluogo che per il resto della provincia, con l'eccezione del biennio 2010-2011. Infatti, entrambi i mercati fanno registrare, dopo il trend positivo del 2005, una fase di ribasso nel 2006, molto più accentuata dal 2007 salvo una leggera ripresa per il capoluogo nel 2010, seguita da un ancor più modesto rialzo nel 2011 per i comuni non capoluogo. Segue un periodo di ribasso fino al 2013 e, finalmente, nel 2014 il trend s'inverte fino al risultato positivo del 2016.

Nella Figura 46, si può osservare che l'indicatore IMI, dopo l'andamento positivo registrato nel 2005, procede con un'evoluzione variabile complessivamente in calo fino al 2013 con l'eccezione dell'IMI del capoluogo che ha registrato un isolato aumento nel 2010; segue un breve periodo di stabilità ed infine una ripresa più marcata nel 2016. Da notare, per tutta la serie storica, che l'IMI del capoluogo è superiore rispetto ai restanti comuni.

La Tabella 46 riporta le quotazioni medie delle abitazioni per macroarea provinciale: si rileva la quotazione media di "*Trapani capoluogo"* pari a 850 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente del -1,64%, mentre l'intera provincia restituisce una quotazione media pari a 919 €/m^2, con una flessione percentuale rispetto all'anno precedente pari a -1,18%. La quotazione più alta si riscontra nella macroarea *"Isole"* che sebbene in flessione del -4,98%, rispetto all'anno precedente, si attesta a 1.769 €/m^2. Anche la macroarea *"Golfo di Castellammare"* raggiunge quotazioni più alte del capoluogo con 1.120 €/m^2.

La "Valle del Belice" conferma quotazioni basse sebbene leggermente in ripresa (473 €/m^2).

La Figura 47indica un progressivo aumento delle quotazioni nel periodo che va dal 2004 al 2015, con una leggera flessione nell'ultimo anno rilevato.

Osservando in dettaglio i dati del comune di Trapani (Tabella 47), si evidenzia un sensibile aumento di transazioni per la zona D2 "Lungomare Dante Alighieri, via degli archi" (+41,96%) e della zona C1 " Zona anulare" (+33,78%). La zona che vanta l'intensità di transazioni maggiore è la B1 "Centro storico" con l'indice IMI che si attesta a 2,24%. È questa, oltretutto, la zona più apprezzata dal punto di vista delle quotazioni (1.025 €/ m^2), sebbene in calo del -5,2% rispetto al 2015. Da segnalare la quotazione media più bassa della zona E6 "Frazione Fulgatore" pari a 606 €/ m^2.

La provincia – Trapani

Figura 44: Macroaree provinciali di Trapani

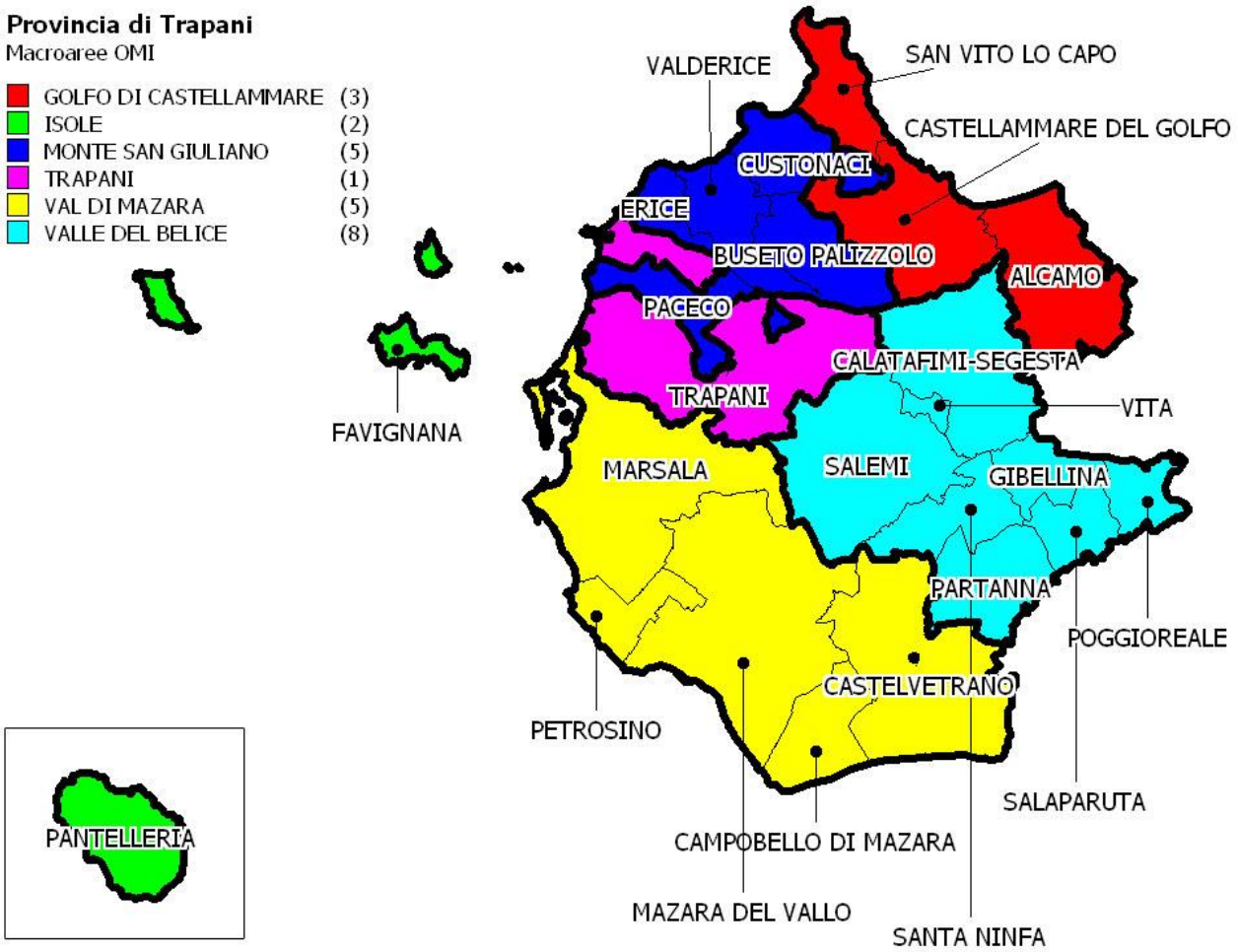


Tabella 45: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Golfo di Castellammare	616	15,39%	23,09%	1,17%	0,15
Isole	126	-2,30%	4,73%	0,99%	-0,03
Monte San Giuliano	334	10,57%	12,53%	0,92%	0,09
Val di Mazara	894	2,10%	33,48%	0,80%	0,02
Valle del Belice	169	1,61%	6,32%	0,50%	0,01
Trapani Capoluogo	**530**	**15,25%**	**19,86%**	**1,32%**	**0,17**
Trapani	**2.670**	**8,20%**	**100,00%**	**0,93%**	**0,07**

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

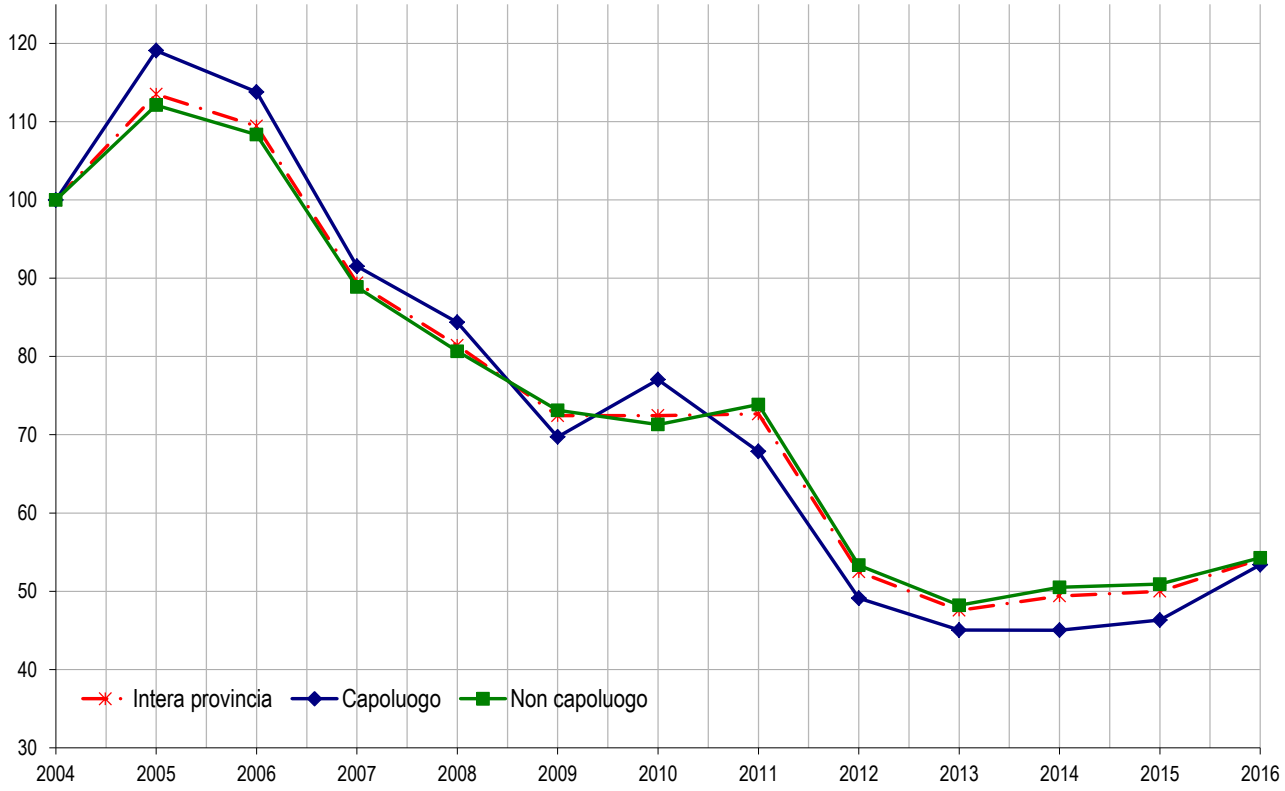


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

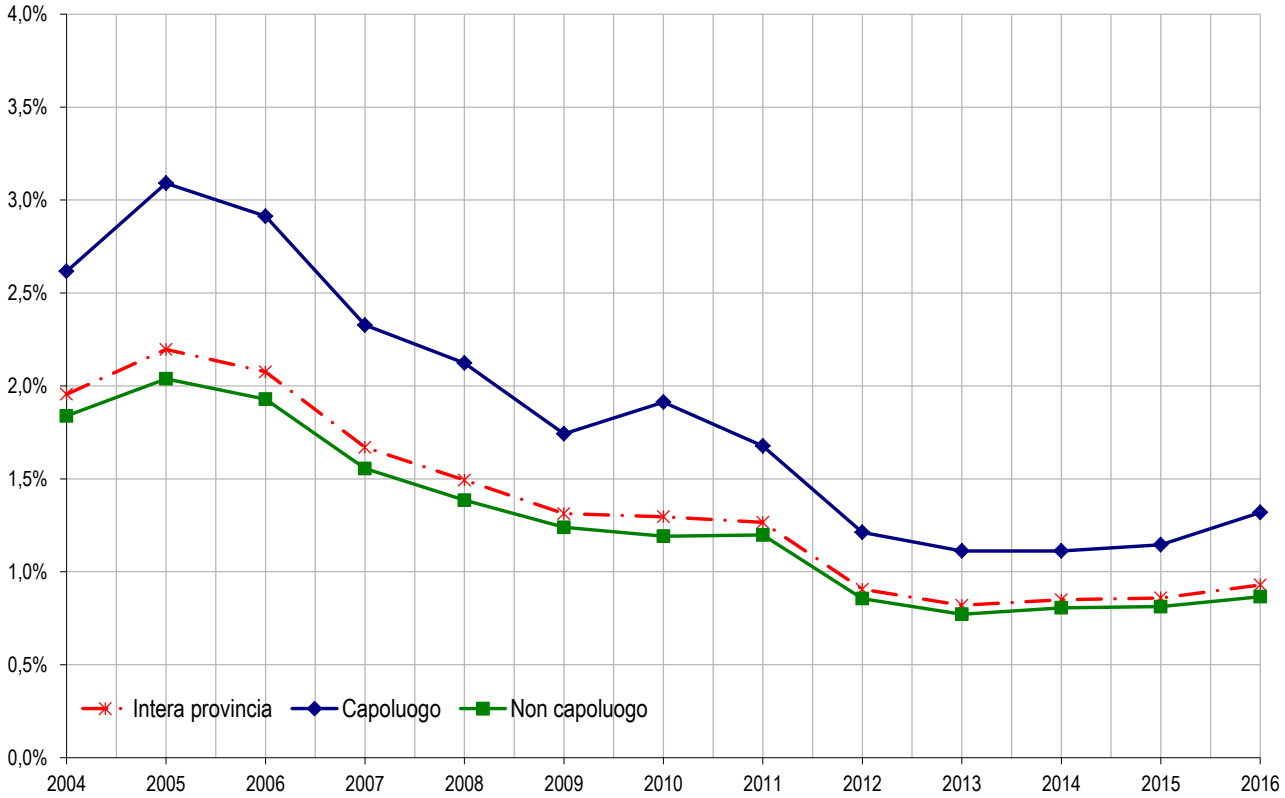
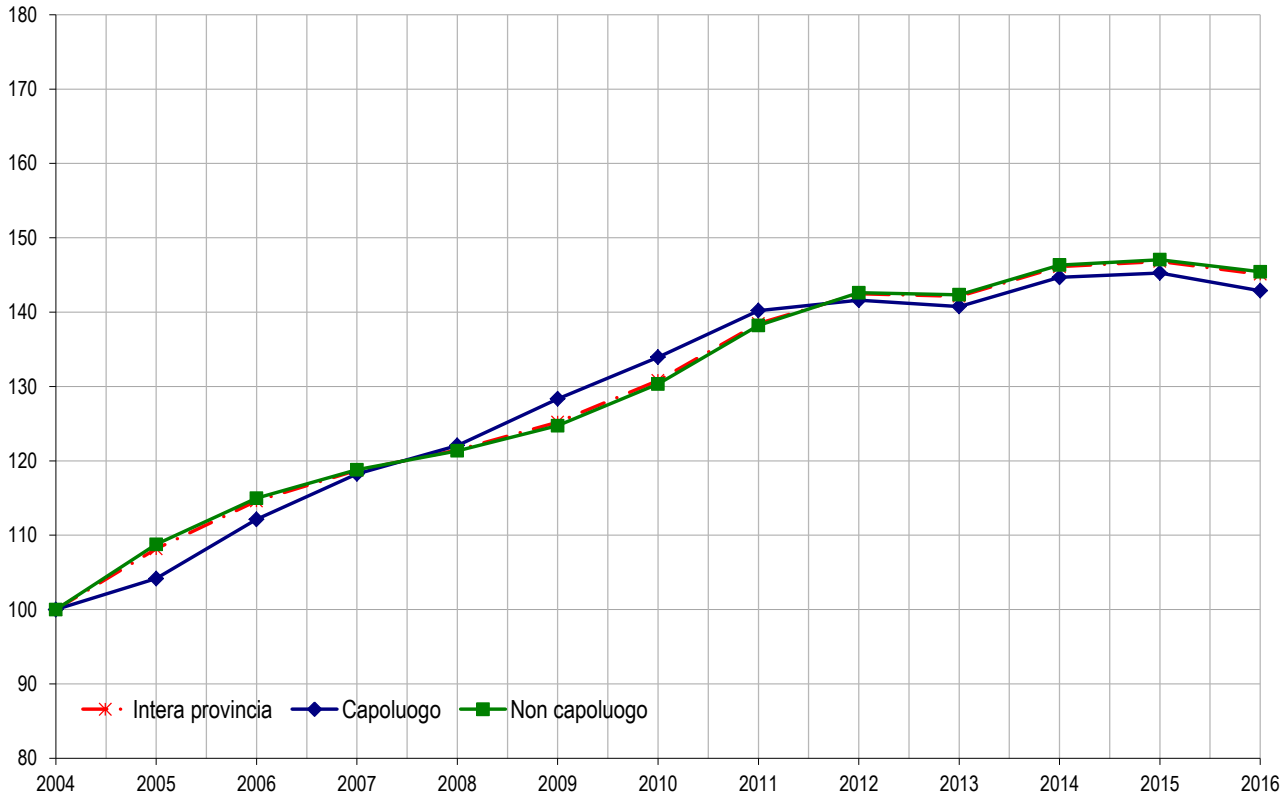


Tabella 46: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Golfo di Castellammare	1.120	-0,82%	156,3
Isole	1.769	-4,98%	167,4
Monte San Giuliano	972	-3,65%	160,8
Val di Mazara	870	0,30%	135,7
Valle del Belice	473	0,91%	119,4
Trapani Capoluogo	**850**	**-1,64%**	**142,9**
Trapani	**919**	**-1,18%**	**145,1**

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

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



Il comune – Trapani

Tabella 47: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico da Via XXX Gennaio a Torre Ligny	153	-2,07%	2,24%	1.025	-5,2%
B4	Direttrice Principale Est Ovest (da Via XXX Gennaio a C.So P.S. Mattarella)	49	18,04%	1,28%	959	-5,5%
C1	Zona Anulare (Via Archi Piazza Martiri D`Ungheria Via Marsala Via Virgilio)	127	33,78%	1,38%	924	-0,9%
D1	Zona di Espansione Sud (Zona Industriale Via Marsala Dir. Xitta Via Salemi Loc. Fontanelle Villa Rosina)	90	7,08%	1,06%	904	-3,5%
D2	Zona di Espansione Nord (Lungomare D. Alighieri Via degli Archi Cimitero Via S.F. Di Paola)	45	41,96%	1,20%	733	-12,7%
E2	Frazione Xitta	5	-18,18%	0,55%	848	-0,3%
E3	Frazioni (Marausa Salina Grande Pietretagliate Guarrato Locogrande Rilievo Palma)	35	30,29%	0,65%	817	7,0%
E6	Frazione Fulgatore	4	-	0,60%	606	10,2%
nd	nd	15	-	-	nd	nd
R1	Regione Agraria N. 4 Pianura di Trapani	9	-3,67%	0,87%	nq	nd
	Trapani	**530**	**15,25%**	**1,32%**	**878**	**-2,9%**

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

Monolocali	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 *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m^2 a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo *stock* comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
nq	Non quotato. Tale dicitura è utilizzata per quelle zone la cui quotazione non è stata valorizzata (ad esempio zone rurali, prevalentemente industriali, ecc).
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.