

## Compravendite immobiliari e mutui III trimestre 2009

Istituto  
nazionale  
di statistica

STATISTICHE IN BREVE

Direzione centrale comunicazione  
ed editoria  
Tel. +39 06.4673.2243-2244  
Centro di informazione statistica  
Tel. +39 06 4673.3106

Informazioni e chiarimenti  
Servizio Statistiche sulle Pubbliche  
Amministrazioni  
Viale Liegi, 13  
00198 Roma

Annamaria Urbano  
Tel +39 06 4673.7234  
Maura Steri  
Tel +39 06 4673.7244

*L'Istat diffonde i dati, relativi al terzo trimestre 2009, delle convenzioni contenute negli atti notarili inerenti sia la compravendita di unità immobiliari, suddivise in immobili ad uso residenziale (abitazione ed accessori) e immobili per lo svolgimento di attività economiche, sia la stipula di mutui, distinti in mutui senza costituzione di ipoteca immobiliare e con costituzione di ipoteca immobiliare.*

*I dati del primo e secondo trimestre 2009 riportati nella presente nota sono comprensivi dell'Archivio notarile distrettuale di L'Aquila. Pertanto, sostituiscono e rettificano quelli diramati nella statistica in breve del 17 dicembre 2009 in cui, per ragioni connesse al terremoto del 6 aprile, le informazioni relative all'Archivio notarile distrettuale di L'Aquila non erano presenti per l'anno 2009.*

*Sul sito dell'Istat, all'indirizzo [www.istat.it](http://www.istat.it), è disponibile anche un set di tavole relative agli anni 2007, 2008, 2009 (I-III trimestre), con dettaglio regionale e per alcuni Archivi notarili distrettuali.*

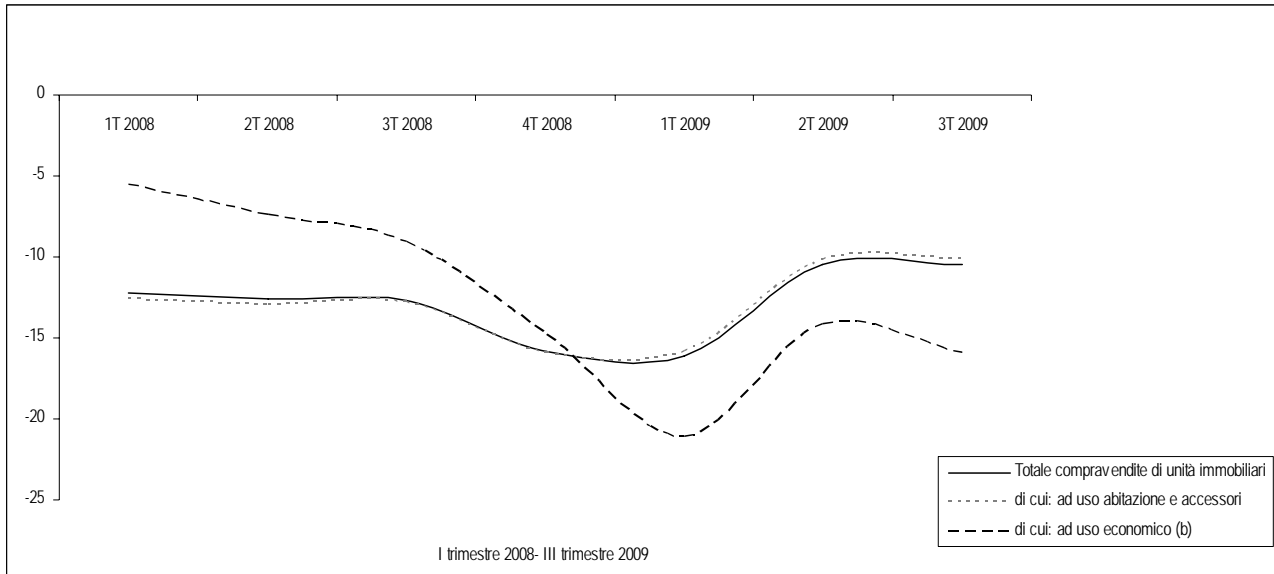
### Atti notarili - Compravendite di unità immobiliari

Nel terzo trimestre 2009, a livello nazionale, le convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari<sup>1</sup> sono pari a 174.800, in calo del 10,5 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Di queste, 162.514 (93 per cento) riguardano immobili ad uso abitazione ed accessori, 10.924 (6,2 per cento) unità immobiliari ad uso economico (Prospetto1).

Considerando la tipologia di utilizzo, sono le compravendite di immobili ad uso economico, con un tasso tendenziale del -15,9 per cento, a registrare la flessione maggiore, mentre le compravendite di immobili ad uso residenziale si riducono del 10,1 per cento. Questo diverso andamento delle due categorie di immobili ha caratterizzato anche i primi due trimestri del 2009 e può essere spiegato con il fatto che le compravendite del settore immobiliare ad uso economico, a differenza delle altre, risentono probabilmente in misura maggiore della congiuntura economica (Figura 1).

<sup>1</sup> Sono comprensive delle compravendite ad uso abitazione ed accessori, ad uso economico, ad uso speciale (esclusi posti barca) e multiproprietà.

Figura 1 - Compravendite (a) di unità immobiliari per tipologia di utilizzo e trimestre – Anni 2008-2009 (variazioni percentuali tendenziali)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Nel terzo trimestre 2009 le compravendite di unità immobiliari calano meno nel Sud e nelle Isole (rispettivamente -5,7 per cento e -4 per cento). Il Centro (-10,7 per cento) rimane sostanzialmente in linea con il dato nazionale, mentre il Nord-ovest e il Nord-est si caratterizzano per le contrazioni tendenziali più significative, pari rispettivamente al -13,7 e al -12,4 per cento.

Questo andamento è generalmente comune sia alle compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione, sia a quelle ad uso economico.

Prospetto 1 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e ripartizione geografica. I-III trimestre 2009 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		I-III trimestre	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
<b>TOTALE</b>								
Nord-ovest	61.065	-17,7	76.199	-10,2	55.380	-13,7	192.644	-13,7
Nord-est	36.017	-18,9	45.406	-9,0	34.472	-12,4	115.895	-13,3
Centro	38.826	-16,2	44.294	-14,3	35.378	-10,7	118.498	-13,9
Sud	33.580	-12,1	37.276	-8,5	32.745	-5,7	103.601	-8,8
Isole	16.901	-11,4	19.095	-10,5	16.825	-4,0	52.821	-8,8
<b>Italia</b>	<b>186.389</b>	<b>-16,1</b>	<b>222.270</b>	<b>-10,5</b>	<b>174.800</b>	<b>-10,5</b>	<b>583.459</b>	<b>-12,4</b>
<b>DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI</b>								
Nord-ovest	56.518	-17,6	70.669	-9,8	51.426	-13,1	178.613	-13,4
Nord-est	32.970	-18,0	41.805	-8,4	31.750	-11,8	106.525	-12,6
Centro	36.084	-15,6	41.404	-13,7	33.066	-10,2	110.554	-13,3
Sud	31.083	-11,8	34.339	-8,9	30.378	-5,9	95.800	-8,9
Isole	15.858	-11,8	17.986	-10,0	15.894	-3,6	49.738	-8,7
<b>Italia</b>	<b>172.513</b>	<b>-15,8</b>	<b>206.203</b>	<b>-10,2</b>	<b>162.514</b>	<b>-10,1</b>	<b>541.230</b>	<b>-12,0</b>
<b>DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)</b>								
Nord-ovest	3.876	-21,3	4.681	-15,0	3.463	-20,8	12.020	-18,8
Nord-est	2.736	-26,9	3.196	-15,8	2.411	-20,3	8.343	-21,0
Centro	2.530	-21,5	2.670	-18,7	2.108	-17,9	7.308	-19,5
Sud	2.160	-18,0	2.541	-3,1	2.108	-0,3	6.809	-7,6
Isole	936	-5,3	968	-17,4	834	-7,5	2.738	-10,6
<b>Italia</b>	<b>12.238</b>	<b>-21,1</b>	<b>14.056</b>	<b>-14,2</b>	<b>10.924</b>	<b>-15,9</b>	<b>37.218</b>	<b>-17,1</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

Come per i primi due trimestri del 2009, anche nel terzo trimestre le compravendite di unità immobiliari ad uso economico degli archivi notarili aventi sede nelle città metropolitane mostrano una diminuzione tendenziale leggermente superiore (-16,2 per cento) rispetto a quella registrata nei restanti archivi distrettuali (-15,7 per cento) (Prospetto 2).

Prospetto 2 – Compravendite di unità immobiliari (a) per trimestre, tipologia di utilizzo e di Archivio notarile distrettuale. I-III trimestre 2009 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		I-III trimestre	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	79.556	-16,8	96.354	-10,7	71.196	-10,3	247.106	-12,6
Con sede in altre città	106.833	-15,6	125.916	-10,4	103.604	-10,7	336.353	-12,2
<b>Totale</b>	<b>186.389</b>	<b>-16,1</b>	<b>222.270</b>	<b>-10,5</b>	<b>174.800</b>	<b>-10,5</b>	<b>583.459</b>	<b>-12,4</b>
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Con sede nelle città metropolitane (b)	74.229	-16,5	90.054	-10,3	66.468	-9,8	230.751	-12,3
Con sede in altre città	98.284	-15,2	116.149	-10,2	96.046	-10,3	310.479	-11,9
<b>Totale</b>	<b>172.513</b>	<b>-15,8</b>	<b>206.203</b>	<b>-10,2</b>	<b>162.514</b>	<b>-10,1</b>	<b>541.230</b>	<b>-12,0</b>
DI CUI: AD USO ECONOMICO (c)								
Con sede nelle città metropolitane (b)	4.368	-21,6	5.204	-15,8	4.037	-16,2	13.609	-17,9
Con sede in altre città	7.870	-20,8	8.852	-13,1	6.887	-15,7	23.609	-16,6
<b>Totale</b>	<b>12.238</b>	<b>-21,1</b>	<b>14.056</b>	<b>-14,2</b>	<b>10.924</b>	<b>-15,9</b>	<b>37.218</b>	<b>-17,1</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

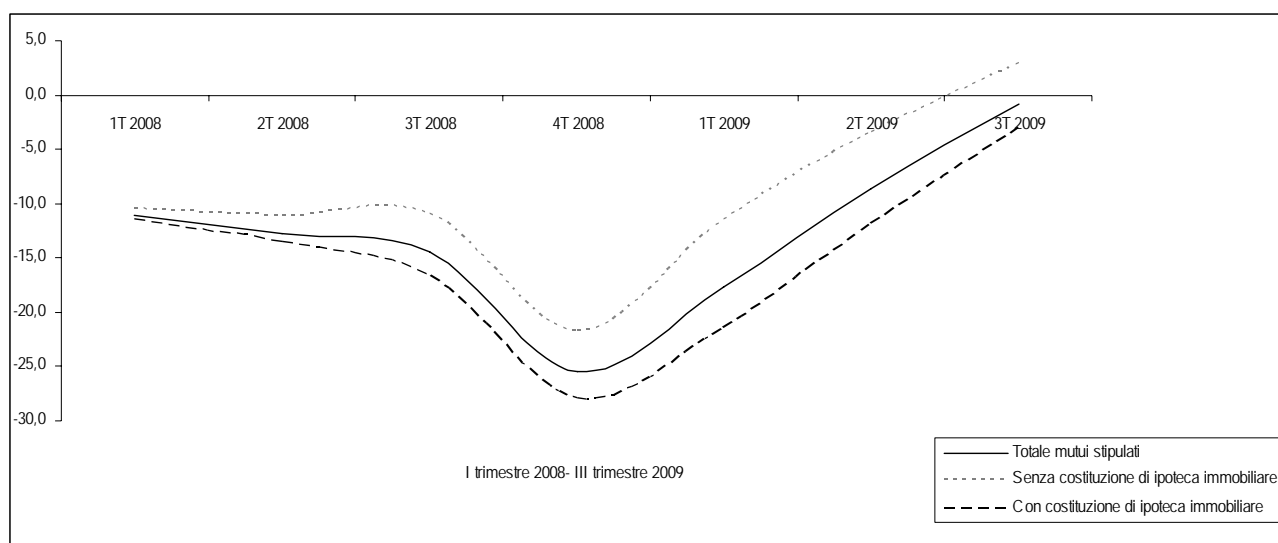
(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).

## Atti notarili - Stipula di mutui e concessioni di ipoteche immobiliari

Nel terzo trimestre 2009, a livello nazionale, sono stati stipulati 174.974 mutui, di cui 103.709 (pari al 59,3 per cento) con costituzione di ipoteca immobiliare e 71.265 (40,7 per cento) senza costituzione di ipoteca immobiliare (Prospetto 3).

Rispetto al terzo trimestre del 2008, il numero totale dei mutui resta sostanzialmente stabile, in calo di appena lo 0,8 per cento. In particolare, i mutui non assistiti da ipoteca immobiliare segnano un aumento tendenziale del 2,9 per cento, mentre quelli garantiti da ipoteca immobiliare diminuiscono del 3,1 per cento (Figura 2).

Figura 2 - Mutui stipulati (a) per costituzione di ipoteca immobiliare e trimestre. I-III trimestre 2009 – Anni 2008-2009 (variazioni percentuali tendenziali)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Nel terzo trimestre 2009 i mutui non garantiti da ipoteca immobiliare registrano variazioni tendenziali positive nel Nord-est e nel Centro, rispettivamente del 10,3 per cento e del 4,6 per cento.

**Prospetto 3 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e ripartizione geografica. I-III trimestre 2009**  
(valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		I-III trimestre	
	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008	Numero	Var.% 2009/2008
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	17.749	-2,9	22.555	3,0	18.425	-0,5	58.729	0,0
Nord-est	15.038	-3,9	19.946	8,2	17.347	10,3	52.331	5,1
Centro	16.279	-11,8	20.091	-3,4	17.484	4,6	53.854	-3,8
Sud	11.806	-25,0	14.750	-18,1	13.373	-1,8	39.929	-15,7
Isole	4.205	-21,7	4.999	-18,0	4.636	-0,9	13.840	-14,3
<b>Italia</b>	<b>65.077</b>	<b>-11,4</b>	<b>82.341</b>	<b>-3,4</b>	<b>71.265</b>	<b>2,9</b>	<b>218.683</b>	<b>-4,1</b>
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Nord-ovest	30.689	-22,9	40.180	-12,9	32.894	-10,7	103.763	-15,5
Nord-est	23.622	-14,4	30.826	-5,6	27.473	3,1	81.921	-5,7
Centro	18.744	-21,7	23.404	-12,4	20.297	-2,0	62.445	-12,5
Sud	12.988	-25,6	16.627	-15,5	15.082	3,5	44.697	-13,6
Isole	6.951	-28,2	9.050	-17,7	7.963	-4,0	23.964	-17,3
<b>Italia</b>	<b>92.994</b>	<b>-21,5</b>	<b>120.087</b>	<b>-11,8</b>	<b>103.709</b>	<b>-3,1</b>	<b>316.790</b>	<b>-12,4</b>
TOTALE								
Nord-ovest	48.438	-16,6	62.735	-7,8	51.319	-7,3	162.492	-10,5
Nord-est	38.660	-10,6	50.772	-0,6	44.820	5,8	134.252	-1,8
Centro	35.023	-17,4	43.495	-8,5	37.781	1,0	116.299	-8,7
Sud	24.794	-25,3	31.377	-16,7	28.455	0,9	84.626	-14,6
Isole	11.156	-25,9	14.049	-17,8	12.599	-2,9	37.804	-16,2
<b>Italia</b>	<b>158.071</b>	<b>-17,7</b>	<b>202.428</b>	<b>-8,6</b>	<b>174.974</b>	<b>-0,8</b>	<b>535.473</b>	<b>-9,2</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili

Per i mutui garantiti da costituzione di ipoteca immobiliare, sono le ripartizioni del Nord-est e del Sud le sole a registrare degli incrementi rispetto al terzo trimestre 2008 (rispettivamente 3,1 e 3,5 per cento), mentre nell'Italia nord-occidentale si osserva una variazione tendenziale negativa pari al 10,7 per cento.

Da sottolineare, infine, il differente andamento presente tra i mutui riferiti agli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane e quelli stipulati nel complesso dei restanti archivi (Prospetto 4). Se nel primo trimestre 2009 si osservano flessioni tendenziali per entrambe le tipologie di mutuo, che risultano più marcate negli archivi notarili distrettuali aventi sede nelle città metropolitane, nel secondo trimestre i mutui senza ipoteca relativi agli archivi non aventi sede nelle città metropolitane registrano una ripresa dello 0,2 per cento, che si porta al 5,9 per cento nel terzo trimestre. Continuano a diminuire, invece, quelli riferiti agli archivi con sede nelle città metropolitane, seppure con minore intensità rispetto ai primi sei mesi dell'anno.

**Prospetto 4 - Mutui stipulati (a) per trimestre, costituzione di ipoteca immobiliare e tipologia di Archivio notarile distrettuale.**  
**I-III trimestre 2009 (valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali)**

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trimestre		II trimestre		III trimestre		I-III trimestre	
	Numero	Var. % 2009/2008	Numero	Var. % 2009/2008	Numero	Var. % 2009/2008	Numero	Var. % 2009/2008
SENZA COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	25.492	-14,2	31.698	-8,6	26.348	-1,9	83.538	-8,5
Con sede in altre città	39.585	-9,6	50.643	0,2	44.917	5,9	135.145	-1,2
<b>Totale</b>	<b>65.077</b>	<b>-11,4</b>	<b>82.341</b>	<b>-3,4</b>	<b>71.265</b>	<b>2,9</b>	<b>218.683</b>	<b>-4,1</b>
CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	37.024	-24,4	47.218	-15,8	39.350	-7,6	123.592	-16,3
Con sede in altre città	55.970	-19,5	72.869	-9,0	64.359	-0,2	193.198	-9,8
<b>Totale</b>	<b>92.994</b>	<b>-21,5</b>	<b>120.087</b>	<b>-11,8</b>	<b>103.709</b>	<b>-3,1</b>	<b>316.790</b>	<b>-12,4</b>
TOTALE								
Con sede nelle città metropolitane (b)	62.516	-20,6	78.916	-13,1	65.698	-5,4	207.130	-13,3
Con sede in altre città	95.555	-15,6	123.512	-5,5	109.276	2,2	328.343	-6,4
<b>Totale</b>	<b>158.071</b>	<b>-17,7</b>	<b>202.428</b>	<b>-8,6</b>	<b>174.974</b>	<b>-0,8</b>	<b>535.473</b>	<b>-9,2</b>

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

## Nota metodologica

La rilevazione sull'attività notarile è condotta ogni anno direttamente presso tutti i notai in esercizio, pari a circa 5.000. I notai trasmettono trimestralmente i dati statistici agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono, dopo averne verificato la completezza e la qualità, ad inviarli all'Ufficio centrale archivi notarili. Quest'ultimo, dopo aver effettuato ulteriori controlli, li invia all'Istat.

Il modello utilizzato per la rilevazione<sup>2</sup> offre una visione completa dell'attività notarile ed un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività. Le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più rilevanti. Tra le principali convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" vi è quella della compravendita di unità immobiliari, opportunamente distinta in funzione della loro destinazione: immobili ad uso abitativo; immobili adibiti ad uso economico (fabbricati rurali; unità immobiliari ad uso ufficio; ad uso artigianale, commerciale ed industriale; unità adibite ad uso speciale; multiproprietà). Tra le convenzioni contenute nella categoria "Atti di garanzia" vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche. Fanno parte, infine, della categoria "Atti di natura obbligatoria" le convenzioni relative alla stipula di mutui, finanziamenti ed aperture di credito non assistiti da costituzione di ipoteca immobiliare.

## Glossario

**Archivio notarile distrettuale:** fa parte dell'amministrazione del Ministero della Giustizia e ha il compito di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 94 Archivi notarili distrettuali<sup>3</sup>.

**Atto notarile:** espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

**Compravendita di unità immobiliari:** convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà. La cessione di quote di proprietà è trattata a fini statistici come l'intero e, pertanto, sia la vendita di un intero immobile sia la vendita di una quota (o più quote simultaneamente) danno luogo alla rilevazione di una convenzione.

**Compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo:** bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

**Compravendita di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori:** categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3).

**Compravendita di unità immobiliari ad ufficio:** categoria catastale A/10.

**Compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale:** categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

**Compravendita di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca):** categoria catastale B.

---

<sup>2</sup> Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 "L'attività notarile. Anni 1998-1999. Un'analisi regionale".

<sup>3</sup> Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

**Compravendita di multiproprietà:** acquisizione di quote frazionate di immobili connesse a godimento turnario.

**Convenzione:** accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

**Mutui con costituzione di ipoteca:** convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche.

**Mutui senza costituzione di ipoteca:** convenzioni relative a mutui, finanziamenti ed aperture di credito. È una categoria residuale rispetto alla precedente e relativa solo a mutui, finanziamenti ed aperture di credito “chirografari” (non assistiti da alcuna tipologia di garanzia reale o personale) o assistiti da garanzie personali o reali (escluse le immobiliari) contestualmente create (ad esempio, fideiussione o pegno).