

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014

**Settore residenziale**

## CATANIA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014  
Provincia di **CATANIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

|   |                          |    |
|---|--------------------------|----|
| 1 | Introduzione.....        | 2  |
| 2 | Mercato regionale .....  | 3  |
| 3 | Mercato provinciale..... | 5  |
| 4 | Note metodologiche ..... | 10 |

### 1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province              | Intera Provincia |                                   |                    | Capoluoghi     |                                   |                    | Non Capoluoghi |                                   |                    |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
|                       | NTN I sem 2014   | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Italia |
| Agrigento             | 1.213            | 1,5%                              | 0,60%              | 212            | 40,4%                             | 0,32%              | 1.001          | -4,2%                             | 0,74%              |
| Caltanissetta         | 788              | -1,5%                             | 0,39%              | 221            | 9,3%                              | 0,34%              | 566            | -5,2%                             | 0,42%              |
| <b>Catania</b>        | <b>2.958</b>     | <b>-3,3%</b>                      | <b>1,47%</b>       | <b>966</b>     | <b>6,4%</b>                       | <b>1,47%</b>       | <b>1.993</b>   | <b>-7,4%</b>                      | <b>1,46%</b>       |
| Enna                  | 416              | -8,4%                             | 0,21%              | 81             | -30,5%                            | 0,12%              | 335            | -0,9%                             | 0,25%              |
| Messina               | 1.838            | 3,6%                              | 0,91%              | 752            | 4,1%                              | 1,14%              | 1.086          | 3,3%                              | 0,80%              |
| Palermo               | 3.651            | 3,4%                              | 1,81%              | 1.944          | 3,1%                              | 2,96%              | 1.708          | 3,9%                              | 1,25%              |
| Ragusa                | 891              | 2,2%                              | 0,44%              | 235            | 7,2%                              | 0,36%              | 656            | 0,5%                              | 0,48%              |
| Siracusa              | 1.119            | 3,3%                              | 0,55%              | 378            | -5,9%                             | 0,58%              | 740            | 8,7%                              | 0,54%              |
| Trapani               | 1.210            | 3,8%                              | 0,60%              | 231            | 0,4%                              | 0,35%              | 979            | 4,6%                              | 0,72%              |
| <b>Totale Sicilia</b> | <b>14.085</b>    | <b>1,1%</b>                       | <b>6,98%</b>       | <b>5.020</b>   | <b>3,8%</b>                       | <b>7,64%</b>       | <b>9.065</b>   | <b>-0,4%</b>                      | <b>6,66%</b>       |
| <b>Totale ITALIA</b>  | <b>207.499</b>   | <b>1,2%</b>                       | <b>100%</b>        | <b>72.540</b>  | <b>4,6%</b>                       | <b>100%</b>        | <b>134.959</b> | <b>-0,5%</b>                      | <b>100%</b>        |

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

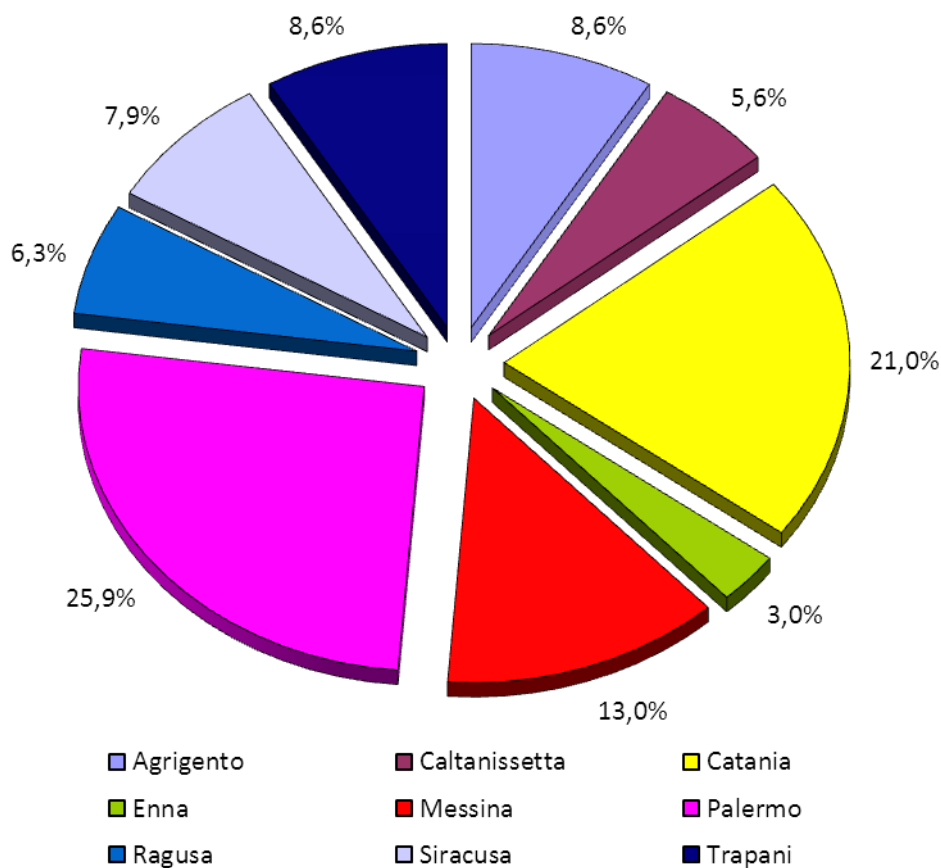
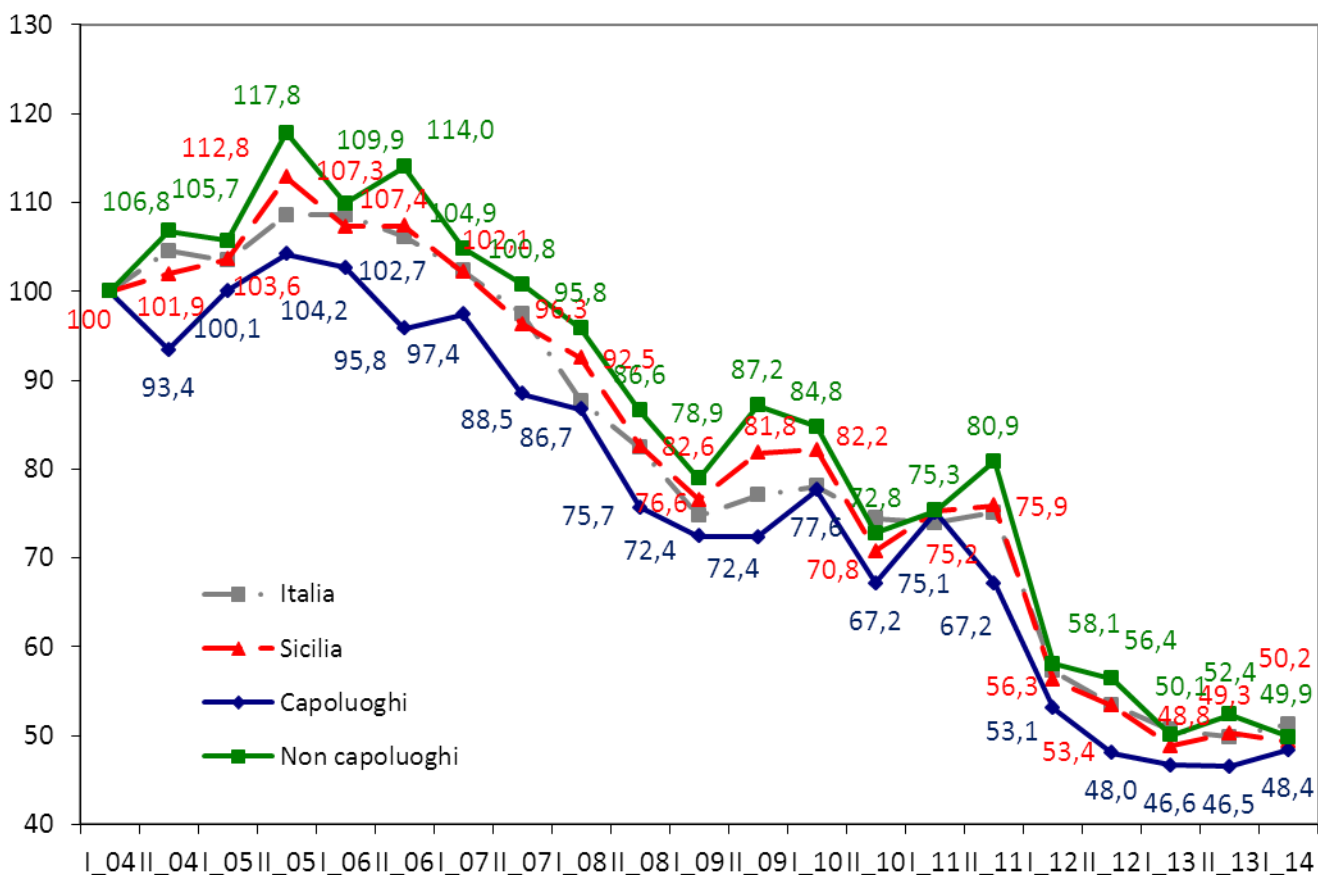


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Catania

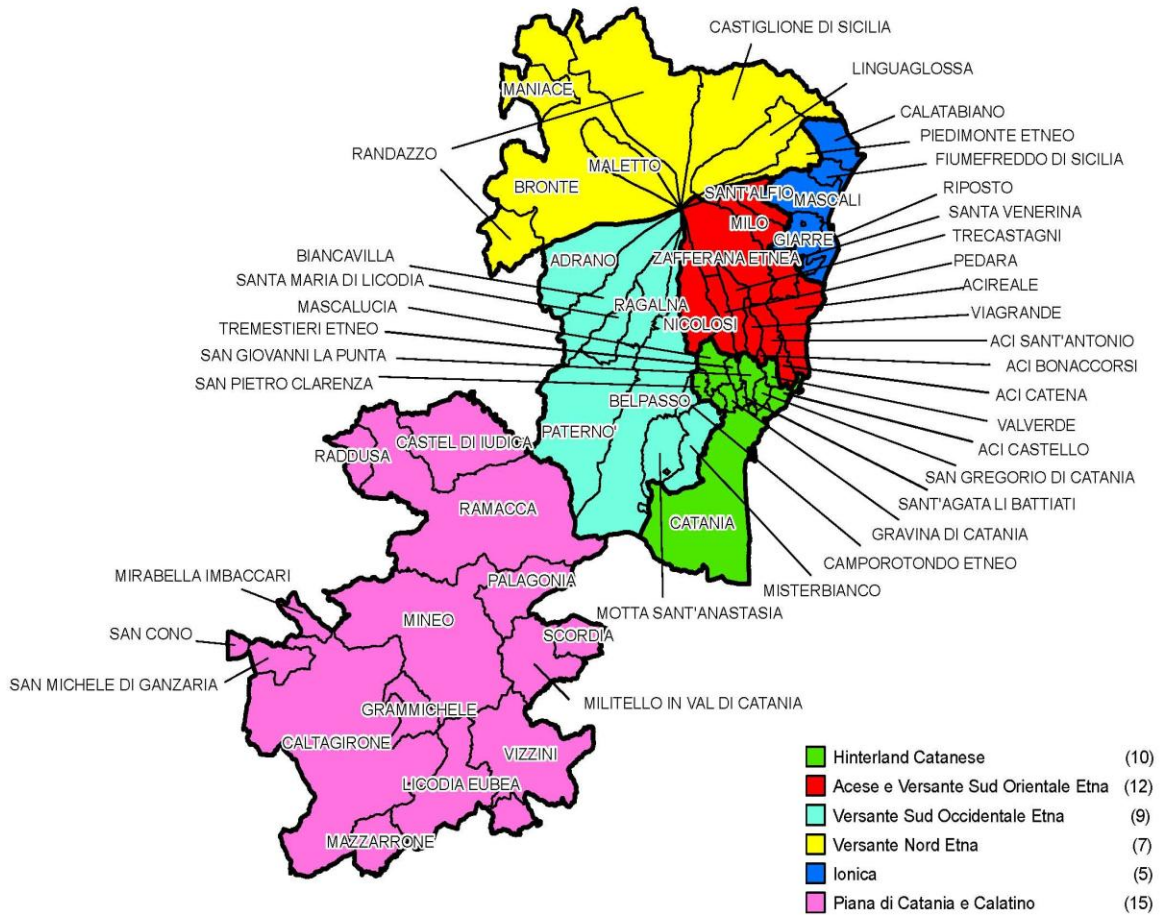


Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

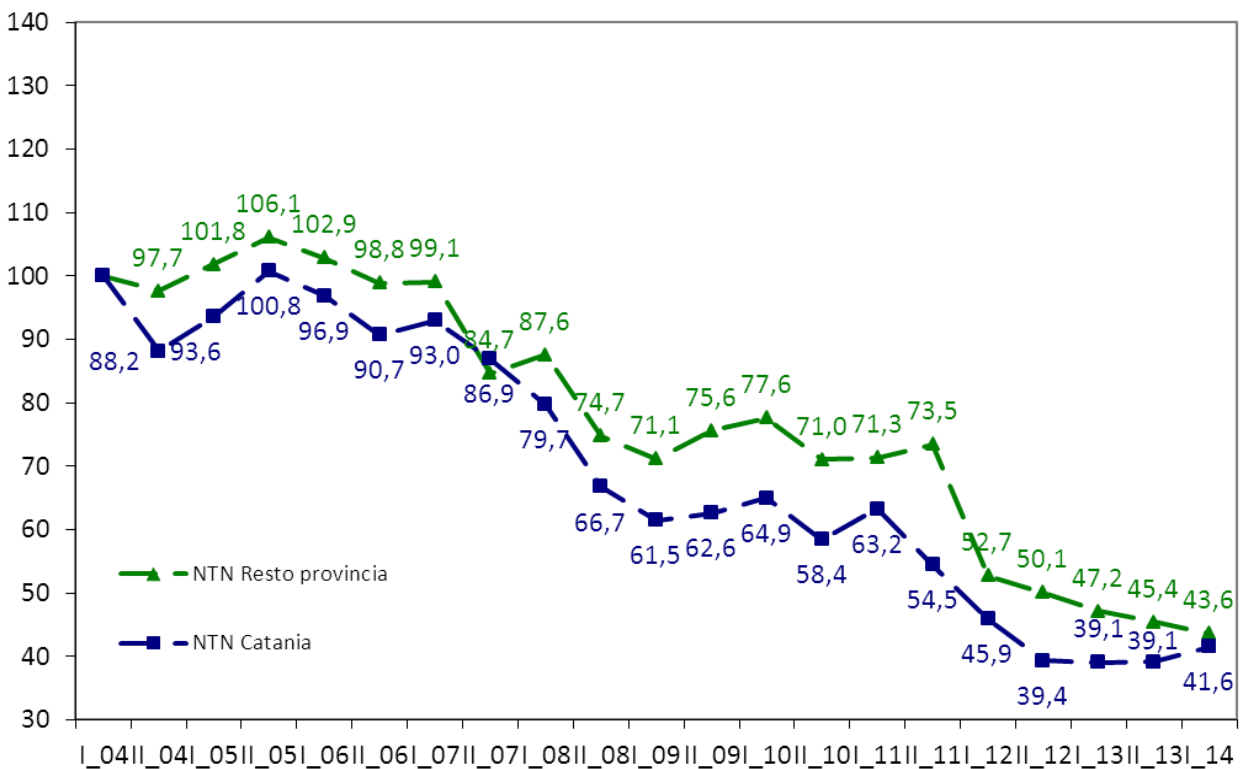




Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali               | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA | 416            | -18,4%                            | 14,06%                |
| HINTERLAND CATANESE                 | 1458           | 7,1%                              | 49,30%                |
| VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA       | 442            | -13,9%                            | 14,93%                |
| VERSANTE NORD ETNA                  | 117            | -4,9%                             | 3,96%                 |
| IONICA                              | 233            | -10,5%                            | 7,88%                 |
| PIANA DI CATANIA E CALATINO         | 292            | -23,3%                            | 9,55%                 |
| <b>PROVINCIA DI CATANIA</b>         | <b>2958</b>    | <b>-3,3%</b>                      | <b>100,00%</b>        |

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

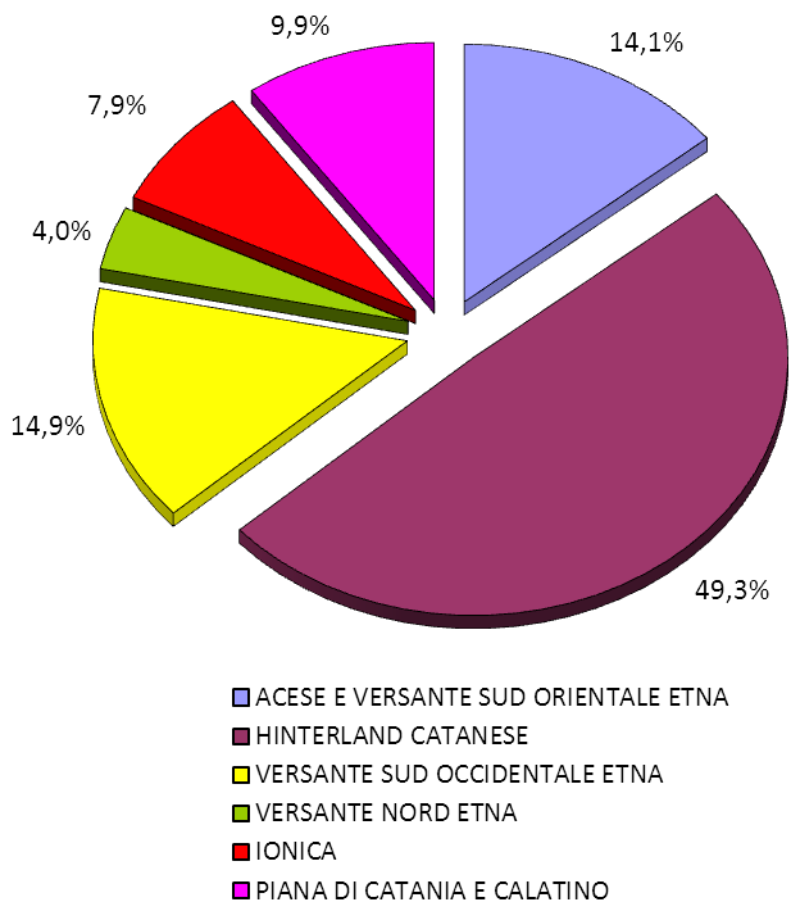


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

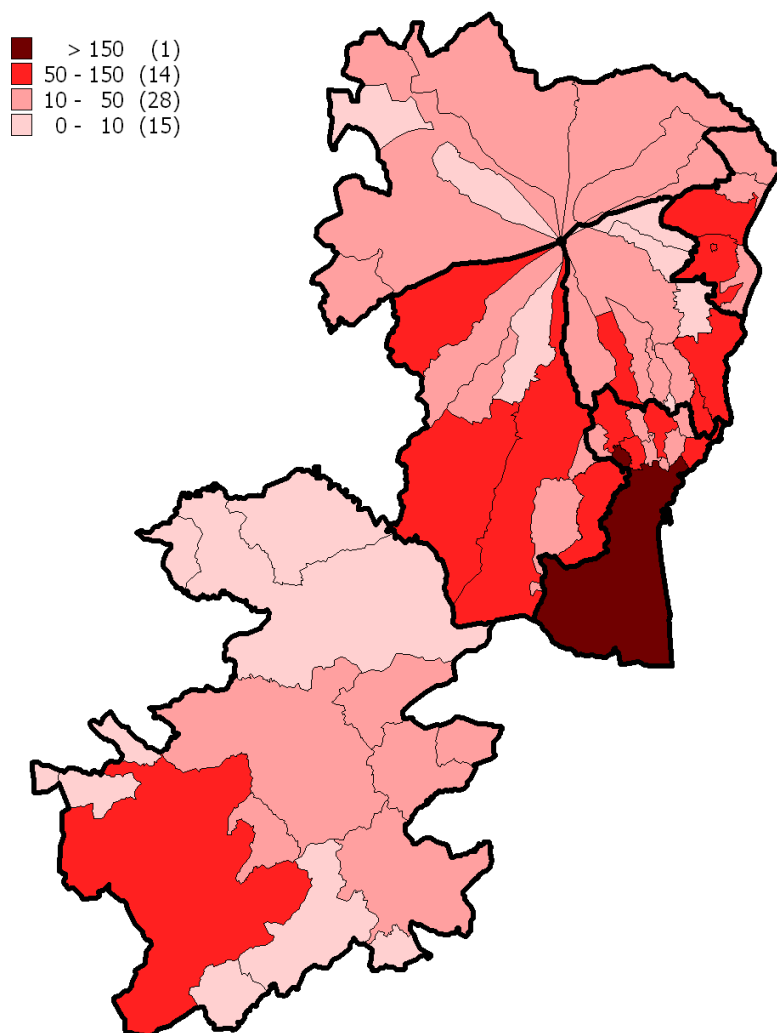


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Hinterland catanese

| Comune                     | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|----------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| CATANIA                    | 966            | 6,4%                              | 32,64%                |
| ACI CASTELLO               | 70             | -2,3%                             | 2,37%                 |
| GRAVINA DI CATANIA         | 77             | 2,2%                              | 2,62%                 |
| MASCALUCIA                 | 111            | 23,0%                             | 3,75%                 |
| SAN GIOVANNI LA PUNTA      | 65             | 3,9%                              | 2,21%                 |
| SAN GREGORIO DI CATANIA    | 41             | 21,1%                             | 1,39%                 |
| SAN PIETRO CLARENZA        | 29             | -13,8%                            | 0,97%                 |
| SANT'AGATA LI BATTIATI     | 29             | 71,9%                             | 0,98%                 |
| TREMESTIERI ETNEO          | 47             | -2,1%                             | 1,60%                 |
| VALVERDE                   | 23             | 8,3%                              | 0,77%                 |
| <b>HINTERLAND CATANESE</b> | <b>1.458</b>   | <b>7,1%</b>                       | <b>49,30%</b>         |



Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna

| Comune                                     | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|--|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| ACI BONACCORSI                             | 8              | -59,5%                            | 0,27%                 |
| ACI CATENA                                 | 84             | -8,9%                             | 2,83%                 |
| ACIREALE                                   | 113            | -25,6%                            | 3,83%                 |
| ACI SANT`ANTONIO                           | 42             | -21,7%                            | 1,41%                 |
| MILO                                       | 2              | 67,0%                             | 0,06%                 |
| NICOLOSI                                   | 22             | -15,4%                            | 0,74%                 |
| PEDARA                                     | 56             | -15,5%                            | 1,89%                 |
| SANT`ALFIO                                 | 6              | 17,8%                             | 0,19%                 |
| SANTA VENERINA                             | 6              | -56,9%                            | 0,21%                 |
| TRECASTAGNI                                | 39             | 59,7%                             | 1,33%                 |
| VIAGRANDE                                  | 27             | -7,1%                             | 0,90%                 |
| ZAFFERANA ETNEA                            | 12             | -56,9%                            | 0,39%                 |
| <b>ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA</b> | <b>416</b>     | <b>-18,4%</b>                     | <b>14,06%</b>         |

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna

| Comune                               | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| ADRANO                               | 67             | -40,5%                            | 2,26%                 |
| BELPASSO                             | 75             | -17,8%                            | 2,54%                 |
| BIANCAVILLA                          | 42             | 38,5%                             | 1,42%                 |
| CAMPOROTONDO ETNEO                   | 14             | -6,9%                             | 0,46%                 |
| MISTERBIANCO                         | 99             | 26,1%                             | 3,36%                 |
| MOTTA SANT`ANASTASIA                 | 43             | 11,3%                             | 1,44%                 |
| PATERNO`                             | 84             | -27,6%                            | 2,85%                 |
| SANTA MARIA DI LICODIA               | 11             | 10,0%                             | 0,37%                 |
| RAGALNA                              | 7              | -66,3%                            | 0,24%                 |
| <b>VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA</b> | <b>442</b>     | <b>-13,9%</b>                     | <b>14,93%</b>         |

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

| Comune                    | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|---------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| BRONTE                    | 41             | -6,1%                             | 1,39%                 |
| CASTIGLIONE DI SICILIA    | 11             | -5,0%                             | 0,37%                 |
| LINGUAGLOSSA              | 14             | 6,2%                              | 0,48%                 |
| MALETTO                   | 9              | 38,2%                             | 0,31%                 |
| PIEDIMONTE ETNEO          | 17             | -35,1%                            | 0,57%                 |
| RANDAZZO                  | 24             | 15,7%                             | 0,81%                 |
| MANIACE                   | 1              | -24,8%                            | 0,03%                 |
| <b>VERSANTE NORD ETNA</b> | <b>117</b>     | <b>-4,9%</b>                      | <b>3,96%</b>          |

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Ionica

| Comune                 | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| CALATABIANO            | 14             | 1,8%                              | 0,48%                 |
| FIUMEFREDDO DI SICILIA | 22             | -27,9%                            | 0,74%                 |
| GIARRE                 | 87             | -1,5%                             | 2,96%                 |
| MASCALI                | 64             | -2,5%                             | 2,18%                 |
| RIPOSTO                | 45             | -26,4%                            | 1,53%                 |
| <b>IONICA</b>          | <b>233</b>     | <b>-10,5%</b>                     | <b>7,88%</b>          |

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

| Comune                             | NTN I sem 2014 | Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013 | Quota % NTN Provincia |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| CALTAGIRONE                        | 111            | 18,2%                             | 3,76%                 |
| CASTEL DI IUDICA                   | 6              | 41,8%                             | 0,19%                 |
| GRAMMICHELE                        | 21             | -23,6%                            | 0,71%                 |
| LICODIA EUBEA                      | 9              | 9,1%                              | 0,30%                 |
| MAZZARRONE                         | 6              | -40,0%                            | 0,19%                 |
| MILITELLO I V D CATANIA            | 24             | 10,9%                             | 0,81%                 |
| MINEO                              | 19             | -11,4%                            | 0,64%                 |
| MIRABELLA IMBACCARI                | 7              | -38,4%                            | 0,25%                 |
| PALAGONIA                          | 19             | -3,1%                             | 0,64%                 |
| RADDUSA                            | 6              | 388,8%                            | 0,21%                 |
| RAMACCA                            | 9              | -4,3%                             | 0,31%                 |
| SAN CONO                           | 6              | -37,0%                            | 0,19%                 |
| SAN MICHELE DI GANZARIA            | 5              | -52,4%                            | 0,17%                 |
| SCORDIA                            | 29             | 53,6%                             | 0,98%                 |
| VIZZINI                            | 15             | -39,7%                            | 0,52%                 |
| <b>PIANA DI CATANIA E CALATINO</b> | <b>292</b>     | <b>-23,3%</b>                     | <b>9,55%</b>          |

## 4 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

|                             | (Categoria catastale) | (Descrizione)                                    |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| <b>SETTORE RESIDENZIALE</b> | 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 unità a destinazione residenziale

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Monocali      | fino a 2,5 vani catastali        |
| Piccola       | da 3 e fino a 4 vani catastali   |
| Medio piccola | da 4,5 e fino a 5 vani catastali |
| Media         | da 5,5 e fino a 7 vani catastali |
| Grande        | maggiore di 7 vani catastali     |

Esistono unità, sia per lo *stock* sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

### Glossario

|            |   |
|------------|---|
| <b>NTN</b> | Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati. |
|------------|---|

## Indice delle figure

|   |   |
|---|---|
| Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....                      | 3 |
| Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi ..... | 4 |
| Figura 3: Macroaree provinciali Catania.....  | 5 |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia ..... | 5 |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali .....         | 6 |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014 .....              | 7 |

## Indice delle tabelle

|   |   |
|---|---|
| Tabella 1: NTN e variazioni % .....   | 3 |
| Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali .....                         | 6 |
| Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Hinterland catanese .....                 | 7 |
| Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna ..... | 8 |
| Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna .....       | 8 |
| Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna .....                  | 8 |
| Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Ionica .....                              | 9 |
| Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino .....         | 9 |