



# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014  
Settore residenziale

## CATANIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di CATANIA

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **CATANIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Catania**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
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.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Catania.....	13
5	Note metodologiche .....	14

### 1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.



## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Agrigento	1.259	-10,1%	0,59%	187	-24,7%	0,26%	1.071	-7,0%	0,76%
Caltanissetta	870	-8,6%	0,41%	190	-25,7%	0,26%	680	-2,3%	0,48%
<b>Catania</b>	<b>3.174</b>	<b>6,4%</b>	<b>1,49%</b>	<b>952</b>	<b>4,7%</b>	<b>1,32%</b>	<b>2.222</b>	<b>7,1%</b>	<b>1,57%</b>
Enna	458	-7,1%	0,21%	82	22,2%	0,11%	376	-11,7%	0,27%
Messina	1.999	9,6%	0,94%	759	7,7%	1,06%	1.241	10,7%	0,88%
Palermo	3.559	0,3%	1,67%	1.939	4,8%	2,70%	1.620	-4,6%	1,15%
Ragusa	830	-0,7%	0,39%	208	0,1%	0,29%	622	-1,0%	0,44%
Siracusa	1.210	7,3%	0,57%	446	21,0%	0,62%	764	0,6%	0,54%
Trapani	1.228	3,9%	0,58%	216	-0,5%	0,30%	1.012	4,9%	0,72%
<b>Sicilia</b>	<b>14.586</b>	<b>1,7%</b>	<b>6,84%</b>	<b>4.979</b>	<b>3,1%</b>	<b>6,93%</b>	<b>9.607</b>	<b>0,9%</b>	<b>6,80%</b>
<b>Italia</b>	<b>213.209</b>	<b>5,6%</b>	<b>100%</b>	<b>71.886</b>	<b>9,4%</b>	<b>100%</b>	<b>141.323</b>	<b>3,8%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Agrigento	687	-3,8%	103,4	1.064	-5,6%	115,6	634	-3,3%	100,9
Caltanissetta	605	-2,1%	118,0	653	-2,6%	116,4	592	-2,0%	118,5
<b>Catania</b>	<b>1.019</b>	<b>-1,5%</b>	<b>131,4</b>	<b>1.347</b>	<b>-1,3%</b>	<b>133,0</b>	<b>893</b>	<b>-1,6%</b>	<b>130,5</b>
Enna	827	-0,1%	130,4	1.410	-1,7%	133,9	730	0,4%	129,3
Messina	1.110	1,4%	142,5	1.368	4,6%	142,2	1.002	-0,4%	142,7
Palermo	1.005	-2,9%	122,4	1.310	-2,5%	132,8	759	-3,3%	110,4
Ragusa	864	1,4%	138,1	1.009	3,7%	138,8	818	0,6%	137,9
Siracusa	801	1,6%	144,4	1.031	1,4%	144,0	714	1,7%	144,7
Trapani	932	1,9%	152,1	867	1,6%	153,2	942	1,9%	151,9
<b>Sicilia</b>	<b>927</b>	<b>-0,8%</b>	<b>130,2</b>	<b>1.229</b>	<b>-0,6%</b>	<b>134,6</b>	<b>810</b>	<b>-1,0%</b>	<b>127,7</b>

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Agrigento	2.472	-4,8%	0,75%	400	-0,1%	0,98%	2.072	-5,6%	0,71%
Caltanissetta	1.658	-5,4%	0,88%	411	-10,2%	1,05%	1.247	-3,6%	0,84%
<b>Catania</b>	<b>6.134</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,01%</b>	<b>1.918</b>	<b>5,6%</b>	<b>1,14%</b>	<b>4.216</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,96%</b>
Enna	873	-7,7%	0,69%	162	-11,2%	0,90%	711	-6,9%	0,65%
Messina	3.840	6,7%	0,86%	1.511	5,9%	1,14%	2.329	7,2%	0,74%
Palermo	7.219	2,0%	1,00%	3.886	4,0%	1,21%	3.333	-0,2%	0,83%
Ragusa	1.722	0,8%	0,83%	443	3,8%	0,88%	1.279	-0,1%	0,82%
Siracusa	2.331	5,4%	0,97%	824	7,0%	1,26%	1.506	4,6%	0,86%
Trapani	2.438	3,8%	0,85%	447	0,0%	1,11%	1.991	4,7%	0,81%
<b>Sicilia</b>	<b>28.687</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,91%</b>	<b>10.003</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,14%</b>	<b>18.684</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,82%</b>
<b>Italia</b>	<b>421.336</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,24%</b>	<b>144.118</b>	<b>7,1%</b>	<b>1,56%</b>	<b>277.218</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,12%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

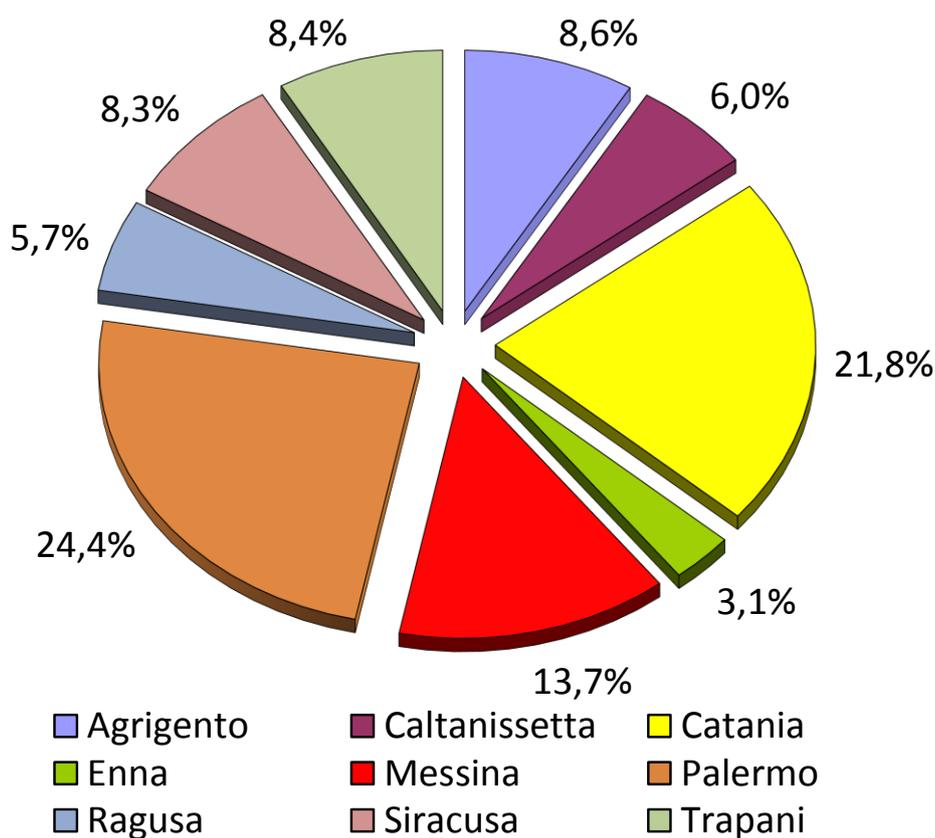


Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

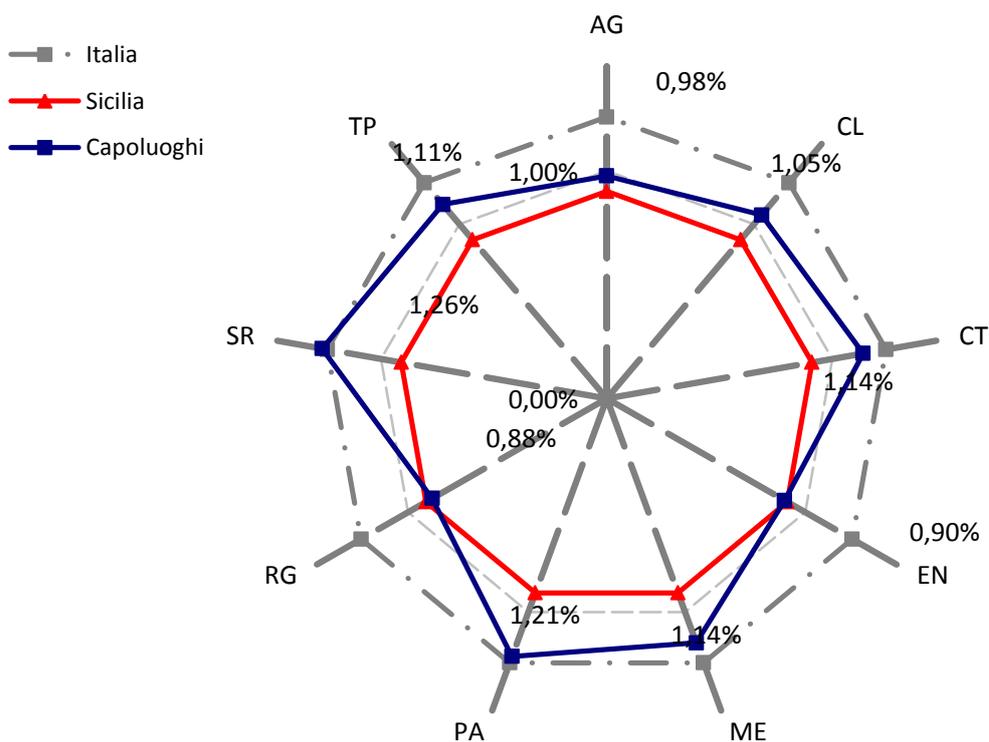


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

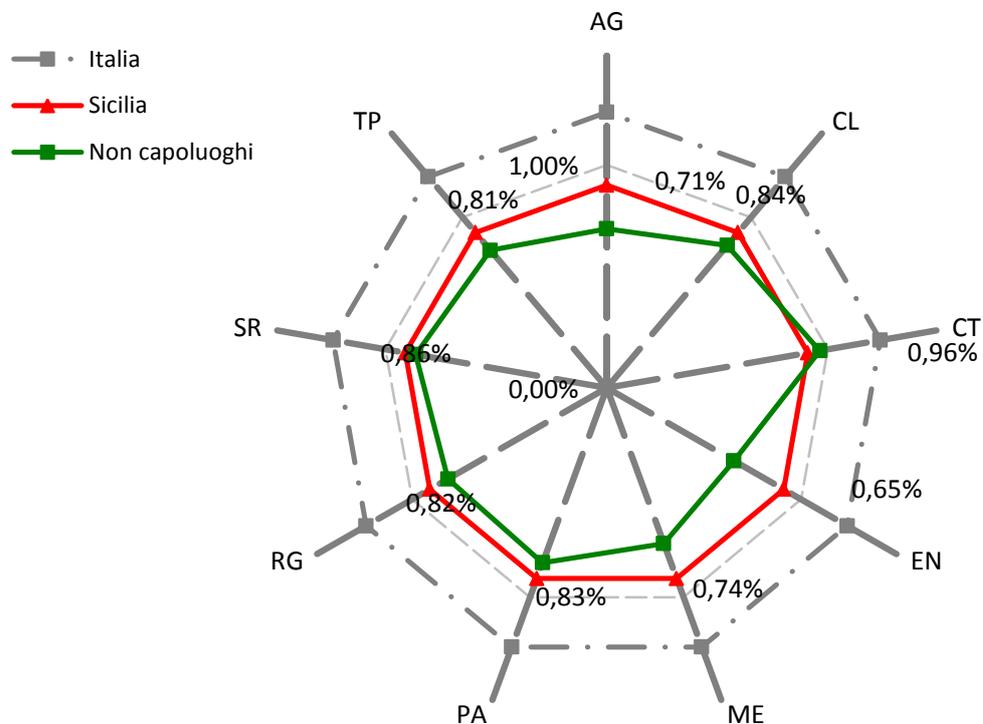


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

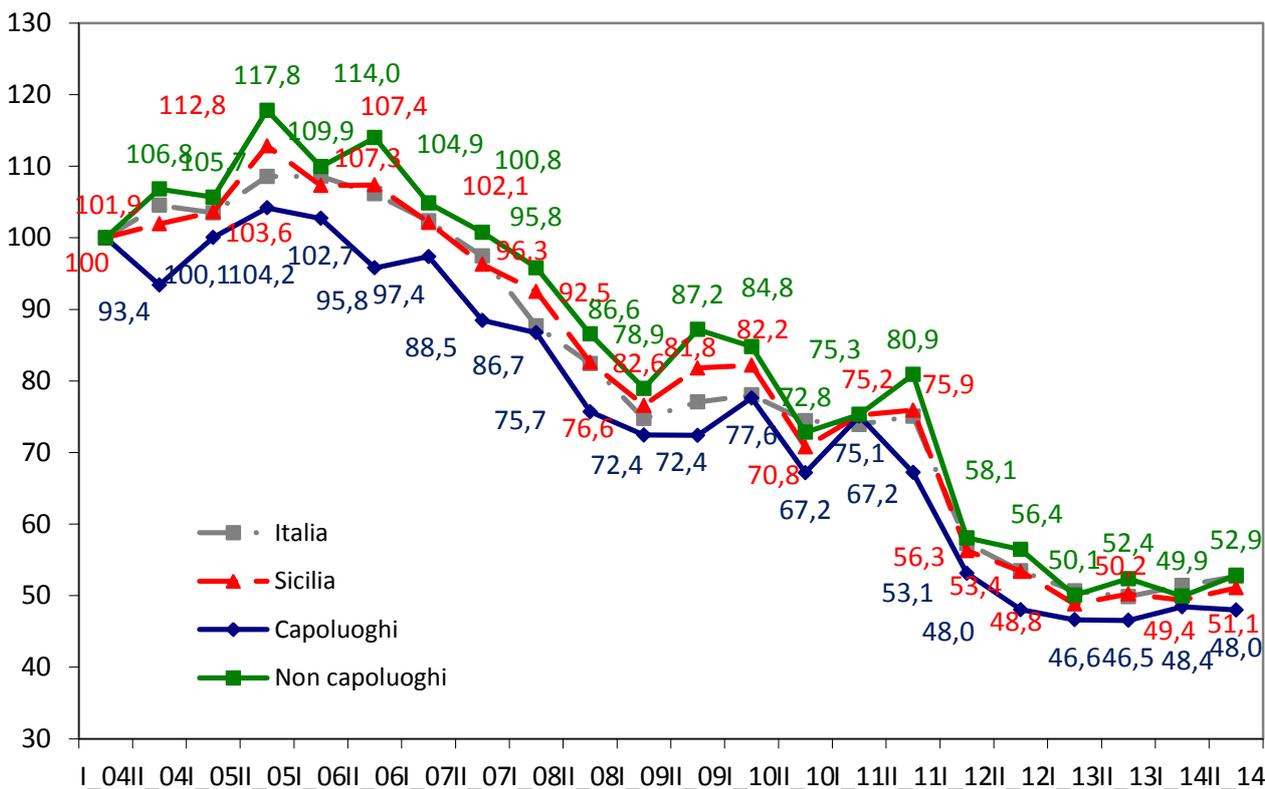
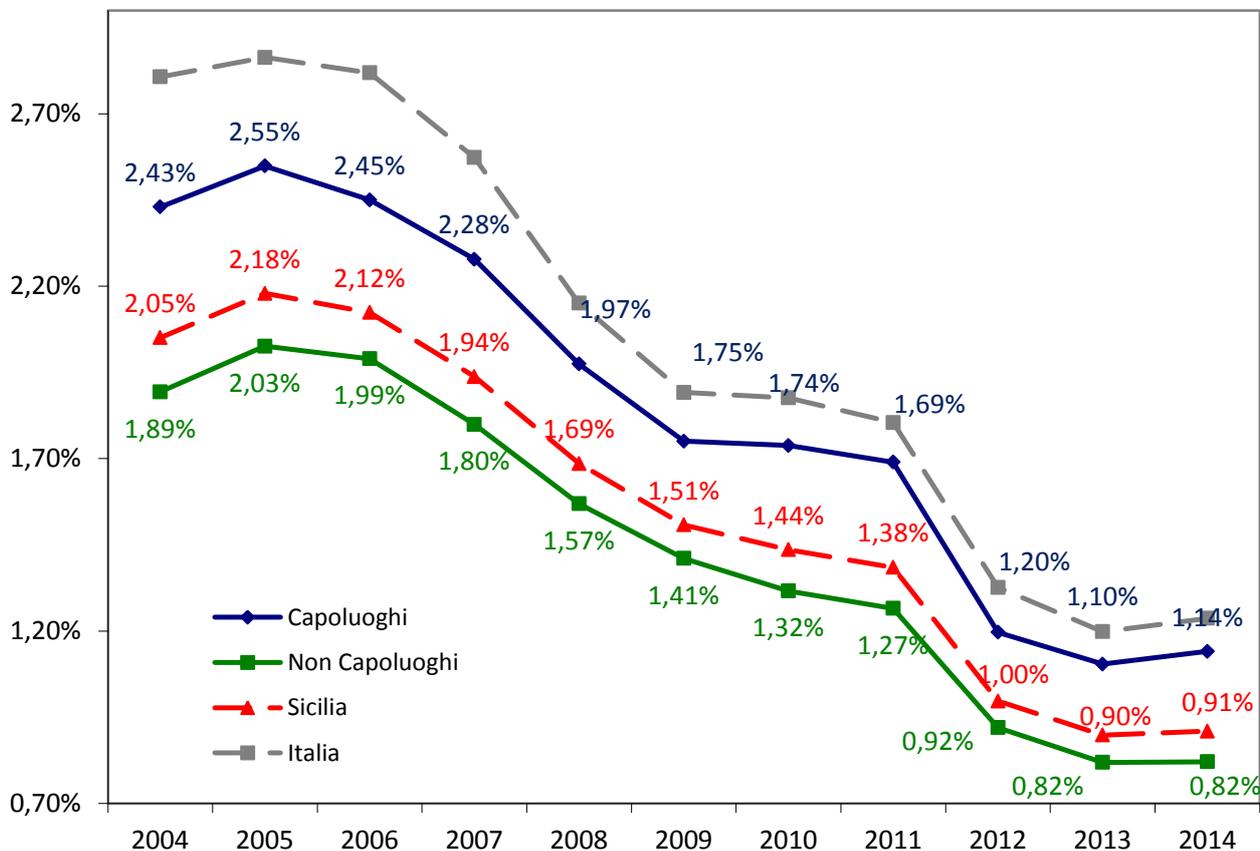


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Catania

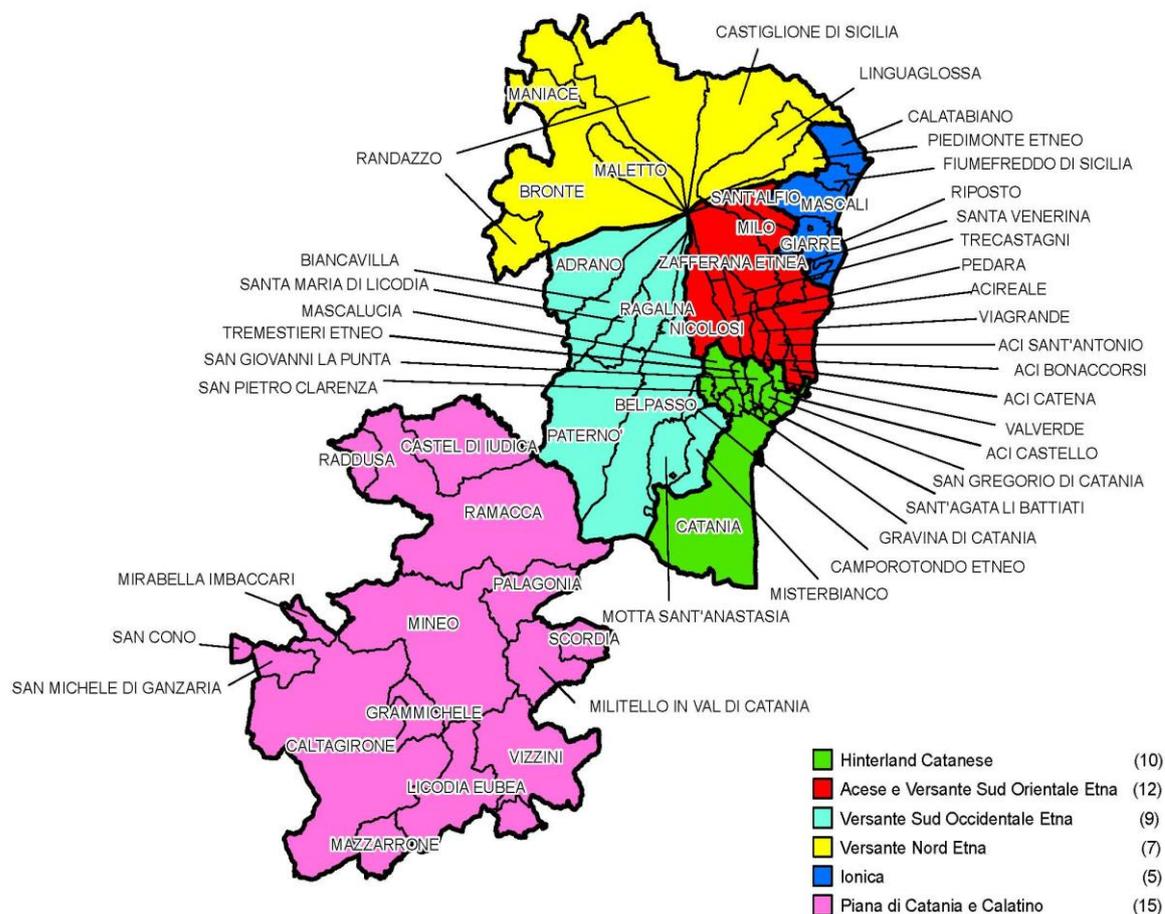


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	652	37,9%	20,55%	1.093	-1,8%	135,0
CATANIA CAPOLUOGO	952	4,7%	30,00%	1.347	-1,3%	133,0
HINTERLAND CATANESE	475	14,0%	14,95%	1.337	-2,8%	128,9
IONICA	215	-13,3%	6,77%	801	-1,8%	133,6
PIANA DI CATANIA E CALATINO	354	-7,1%	11,14%	553	-1,4%	109,1
VERSANTE NORD ETNA	121	6,1%	3,82%	613	-1,2%	122,6
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	406	-8,4%	12,78%	829	0,1%	143,2
<b>Catania</b>	<b>3.174</b>	<b>6,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.019</b>	<b>-1,5%</b>	<b>131,4</b>

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.068	8,7%	1,20%
CATANIA CAPOLUOGO	1.918	5,6%	1,14%
HINTERLAND CATANESE	967	11,1%	1,32%
IONICA	449	-11,7%	0,99%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	645	-4,1%	0,74%
VERSANTE NORD ETNA	239	0,4%	0,70%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	847	-11,3%	0,79%
<b>Catania</b>	<b>6.134</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,01%</b>

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

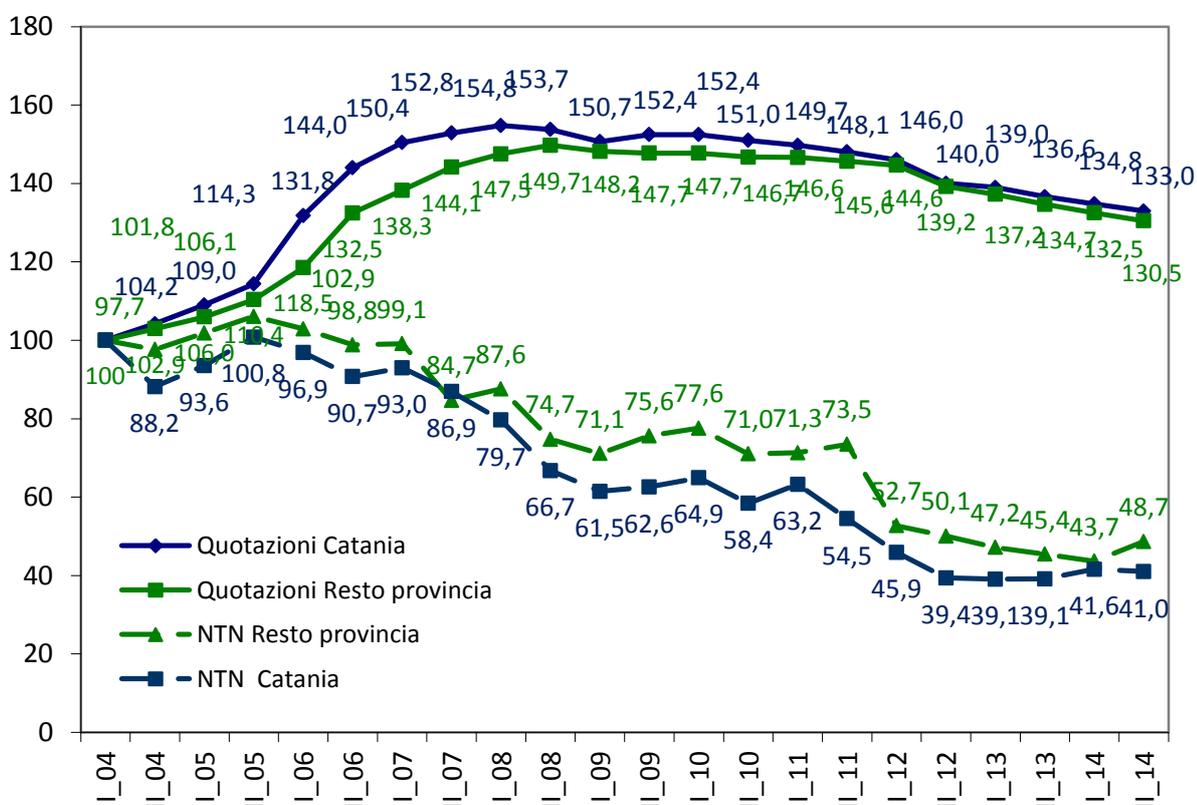


Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

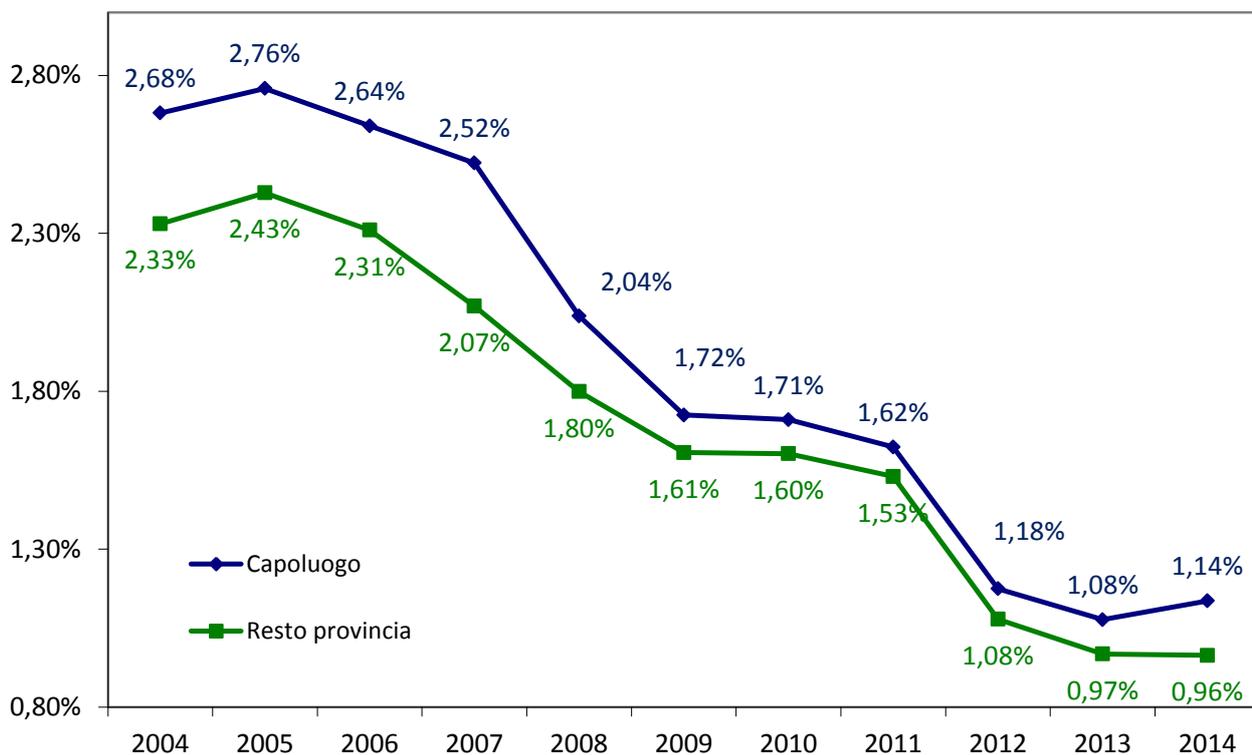


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

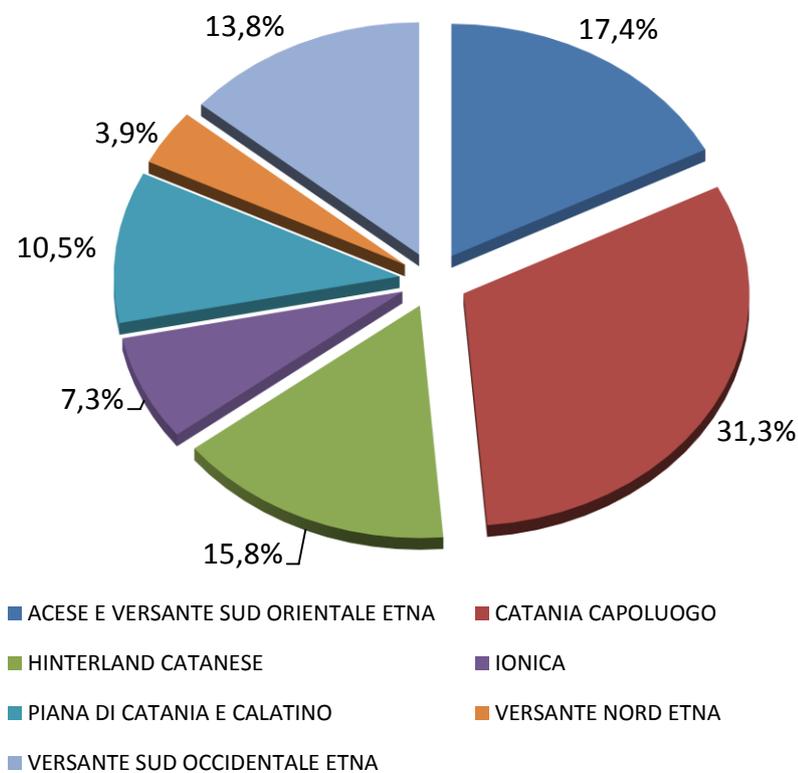




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

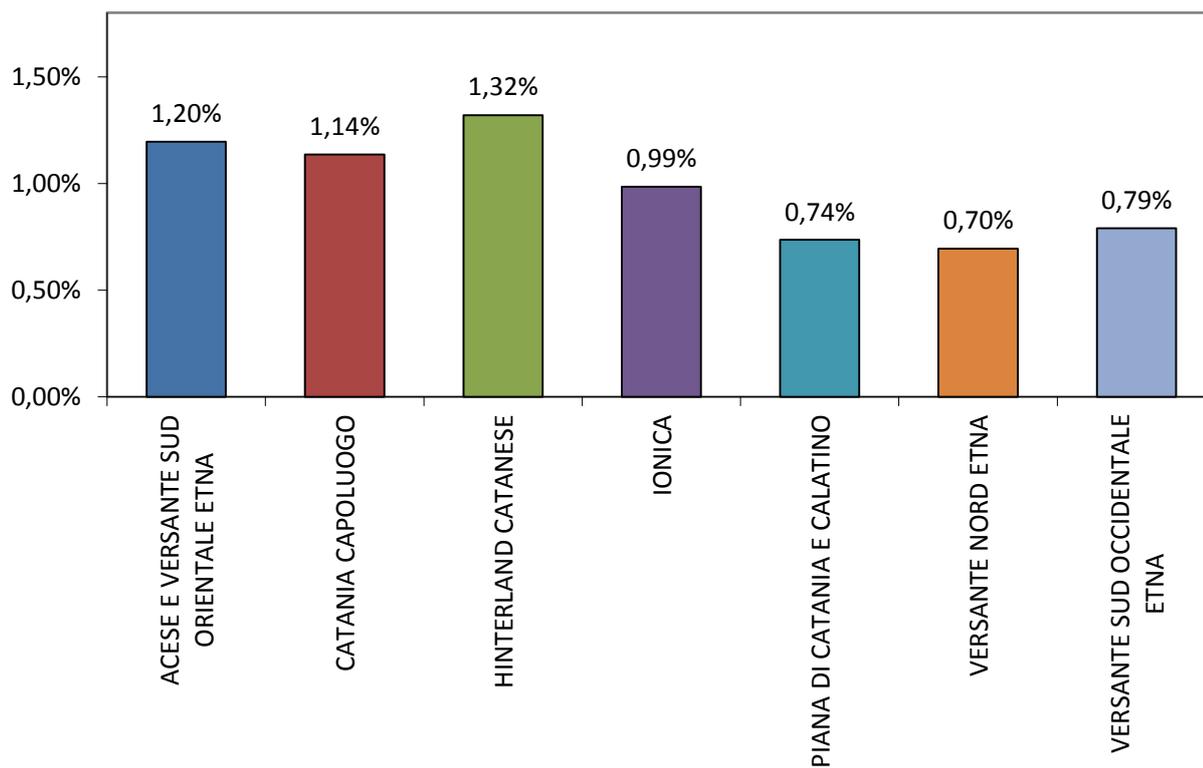


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ACI BONACCORSI	8	-37,3%	0,25%	1,02%	1.138	-0,5%	1,12
ACI CATENA	103	26,5%	3,23%	1,47%	1.104	-1,5%	1,08
ACI SANT'ANTONIO	54	7,2%	1,71%	1,20%	1.068	-2,9%	1,05
ACIREALE	273	99,3%	8,61%	1,27%	1.348	0,3%	1,32
MILO	1	-50,0%	0,03%	0,23%	707	-5,5%	0,69
NICOLOSI	30	63,9%	0,93%	1,06%	887	-4,2%	0,87
PEDARA	46	-10,1%	1,46%	1,33%	996	-3,9%	0,98
SANT'ALFIO	2	-76,5%	0,06%	0,56%	639	-1,7%	0,63
SANTA VENERINA	18	-5,7%	0,56%	0,48%	707	-4,0%	0,69
TRECASTAGNI	66	54,7%	2,08%	1,73%	953	-4,6%	0,93
VIAGRANDE	25	-13,7%	0,79%	1,16%	1.031	-4,8%	1,01
ZAFFERANA ETNEA	27	26,7%	0,83%	0,63%	773	-4,2%	0,76
<b>ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA</b>	<b>652</b>	<b>37,9%</b>	<b>20,55%</b>	<b>1,20%</b>	<b>1.093</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,93</b>

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea HINTERLAND CATANESE

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ACI CASTELLO	58	3,3%	1,83%	1,10%	1.842	-1,3%	1,81
GRAVINA DI CATANIA	91	28,8%	2,87%	1,48%	1.190	-1,6%	1,17
MASCALUCIA	88	-3,5%	2,77%	1,44%	1.123	-2,6%	1,10
SAN GIOVANNI LA PUNTA	75	41,2%	2,36%	1,36%	1.211	-5,0%	1,19
SAN GREGORIO DI CATANIA	49	31,9%	1,55%	1,63%	1.533	-3,4%	1,50
SAN PIETRO CLARENZA	16	-38,5%	0,50%	1,45%	1.071	-3,6%	1,05
SANT'AGATA LI BATTIATI	40	45,3%	1,27%	1,54%	1.565	-2,5%	1,54
TREMESTIERI ETNEO	39	22,5%	1,23%	0,93%	1.310	-2,3%	1,29
VALVERDE	18	-19,7%	0,56%	1,13%	1.057	-7,7%	1,04
<b>HINTERLAND CATANESE</b>	<b>475</b>	<b>14,0%</b>	<b>14,95%</b>	<b>1,32%</b>	<b>1.337</b>	<b>-2,8%</b>	<b>1,30</b>

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea IONICA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CALATABIANO	13	-41,5%	0,40%	0,62%	680	-3,7%	0,67
FIUMEFREDDO DI SICILIA	18	-39,2%	0,57%	0,75%	688	-5,8%	0,67
GIARRE	64	-20,7%	2,03%	0,99%	782	-0,1%	0,77
MASCALI	74	2,3%	2,32%	1,19%	835	-4,8%	0,82
RIPOSTO	46	6,5%	1,45%	1,03%	918	1,9%	0,90
<b>IONICA</b>	<b>215</b>	<b>-13,3%</b>	<b>6,77%</b>	<b>0,99%</b>	<b>801</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,77</b>

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANA DI CATANIA E CALATINO

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CALTAGIRONE	111	-1,6%	3,50%	0,92%	644	0,1%	0,63
CASTEL DI IUDICA	11	0,8%	0,36%	0,60%	467	-4,9%	0,46
GRAMMICHELE	22	-25,7%	0,68%	0,51%	554	-1,9%	0,54
LICODIA EUBEA	9	-32,9%	0,27%	0,74%	458	-0,5%	0,45
MAZZARRONE	16	50,0%	0,50%	1,31%	501	1,0%	0,49
MILITELLO I V D CATANIA	23	-23,5%	0,73%	0,80%	501	-0,4%	0,49
MINEO	18	-43,4%	0,56%	0,88%	541	-2,0%	0,53
MIRABELLA IMBACCARI	15	44,3%	0,48%	0,64%	470	-1,9%	0,46
PALAGONIA	38	40,8%	1,21%	0,70%	545	-4,5%	0,54
RADDUSA	6	-15,5%	0,20%	0,60%	390	-1,5%	0,38
RAMACCA	10	-45,0%	0,32%	0,37%	539	-5,5%	0,53
SAN CONO	6	0,0%	0,19%	0,64%	468	-0,7%	0,46
SAN MICHELE DI GANZARIA	7	-55,3%	0,22%	0,46%	489	-2,1%	0,48
SCORDIA	42	24,1%	1,32%	0,74%	547	0,0%	0,54
VIZZINI	20	-18,6%	0,61%	0,68%	520	-0,9%	0,51
<b>PIANA DI CATANIA E CALATINO</b>	<b>354</b>	<b>-7,1%</b>	<b>11,14%</b>	<b>0,74%</b>	<b>553</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,50</b>

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VERSANTE NORD ETNA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BRONTE	40	4,7%	1,26%	0,69%	698	2,6%	0,68
CASTIGLIONE DI SICILIA	9	-38,1%	0,27%	0,53%	529	-1,6%	0,52
LINGUAGLOSSA	15	141,7%	0,46%	0,70%	636	-5,2%	0,62
MALETTO	8	-17,5%	0,25%	0,65%	552	-1,1%	0,54
MANIACE	3	200,0%	0,09%	0,39%	477	-5,1%	0,47
PIEDIMONTE ETNEO	22	82,1%	0,69%	1,12%	674	-4,5%	0,66
RANDAZZO	25	-24,9%	0,79%	0,64%	523	-3,4%	0,51
<b>VERSANTE NORD ETNA</b>	<b>121</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,82%</b>	<b>0,70%</b>	<b>613</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,57</b>

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ADRANO	77	4,5%	2,42%	0,77%	768	0,0%	0,75
BELPASSO	59	-19,5%	1,86%	0,98%	880	0,7%	0,86
BIANCAVILLA	27	-21,6%	0,86%	0,51%	754	1,2%	0,74
CAMPOROTONDO ETNEO	13	33,3%	0,41%	1,22%	934	-1,5%	0,92
MISTERBIANCO	97	3,5%	3,05%	0,95%	1.012	2,2%	0,99
MOTTA SANT'ANASTASIA	32	-39,1%	0,99%	1,06%	871	-0,7%	0,85
PATERNO`	78	-2,3%	2,47%	0,68%	735	-2,9%	0,72
RAGALNA	15	15,3%	0,46%	0,66%	802	-0,4%	0,79
SANTA MARIA DI LICODIA	8	-37,2%	0,26%	0,45%	714	0,6%	0,70
<b>VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA</b>	<b>406</b>	<b>-8,4%</b>	<b>12,78%</b>	<b>0,79%</b>	<b>829</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,81</b>

## 4 Mercato del comune di Catania

Tabella 12: Quotazioni medie e differenziale - Catania

Zone OMI	Descrizione zone	Quotazione II sem 2014 €/m <sup>2</sup>	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B1	TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO - SANGIULIANO - ALCALA - DEI MARTIRI - DUSMET-UNIVERSITA- DANTE-ETNEA/P-GARIBALDI/P	1.433	1,09
B2	ETNEA/P-PACINI/P- S.EUPLIO/P- SPEDALIERI - TOSTO - UMBERTO/P - IMBRIANI/P- PULEO-CALAMATTA-ROMA- XX SETTEMBRE/P	1.875	1,42
B3	CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- --ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA	1.342	1,02
B4	S.M. DI GESU-ROCCAROMANA- ANDRONE- LAGO DI NICITO- MUSCATELLO- FILZI - CLEMENTE-LANZA-LAVAGGI/P-REGINA MARGHERITA/P	1.775	1,34
B6	MARTIRI DELLA LIBERTA-MANZONI-GIOVANNI XXIII-REPUBBLICA-SICILIA-CRISPI/P-VENTIMIGLIA/P	2.075	1,57
B8	F. DI SVEVIA-S. ANTONIO-CASTELLO URSINO-NAUMACHIA-GISIRA-PLEBISCITO- SAN CRISTOFARO-GARIBALDI/P-VITT.EMANUELE/P-CURRO-MARAVIGNA	1.050	0,80
C1	PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFRIDA/P-PASUBIO-POLA-SELLA	2.250	1,70
C2	SPEDINI - BECCARIA - ALA - MONTESSORI - PAOLA - CIFALI - FAVA - DEODATO-FERRI-LAVAGGI/P-RAPISARDI/P-DELLO STADIO	1.463	1,11
C3	PICANELLO :BORRELLO- CAVALIERE- DE CARO - FARACI- PETRELLA - LICCIARDI- PIDATELLA- DUCA ABRUZZI-P. NICOLA-	1.263	0,96
C4	S. GIOVANNI LI CUTI-A. DE GASPERI - ALDEBARAN - A. ALAGONA - DEL ROTOLO - EUROPA - OGNINA - VIA ACICASTELLO	2.125	1,61
C5	A.LINCOLN - A. MORO - CANFORA -CARONDA/P - VENETO/P -FULCI - TORINO - CONSOLAZIONE - BORGO	1.625	1,23
C6	CADUTI DEL MARE-POULET-MURIFABBRO-DEL PRINCIPE-DELLA CONCORDIA	925	0,70
C8	PALESTRO-ACQUEDOTTO GRECO-SANTA MARIA DELLA CATENA	1.000	0,76
D1	PORTO-S.G. LA RENA-ACQUICELLA-PLAJA - - KENNEDY - ALOGNA-TEMPIO-STELLA POLARE-PEGASO-FORCILE	963	0,73
D2	FLEMING-DORIA/P--DEL TAVOLIERE-VIVALDI-GALERMO/P-S.SOFIA	1.608	1,22
D3	A. CARACCIOLLO - INDIPENDENZA - MARCONI - MEDAGLIE ORO -XXXI MAGGIO - IV NOVEMBRE-BANDIER	1.250	0,95
D4	DIAZ - - BALLO - EROI UNGHERIA - SAN PIO X - RAPISARDI/P - S.M. AUSILIATRICE-GALERMO/P	1.492	1,13
D5	BARI - MARCHESI - OVA - MODIGLIANI - DEL CARMELO - ARIMONDI - DUE OBELISCHI - LEUCATIA /P - DEL BOSCO/P-	1.325	1,00
D6	CARRUBA-VILLAGGIO DUSMET-NUOVALUCELLO- RICCI - - DEL ROVETO - DELLE OLIMPIADI - ALBANESE	1.617	1,22
D7	A. SILVESTRI - A. BOITO - C. PASSERO -COMO - GUALANDI - MONZA - PANTELLERIA - SAN NULLO /P - S. CATANIA/P	1.308	0,99
D8	CIBALI : BANADIES-SUSANNA--CIBELE---ORO-ASPROMONTE--MALTESE--PIOPPO-CASTALDI/P-MERLINO-FAZELLO-BERGAMO	1.095	0,83
D9	PERIFERIA NORD VIA VILLINI A MARE VIA MESSINA VIA BATTELLO	1.883	1,43
E2	S.GIORGIO : DEL FAGGIO - DEL FRUMENTO - DEL PORTATORE - DELLA FRUTTA - AGRICOLTORE - GELA - DITTAINO	925	0,70
E3	S.TEODORO-VILLAGGIO S.AGATA-PIGNO-ZIA LISA-VILLAGGIO S. MARIA GORETTI-LIBRINO-CARDINALE-BUMMACARO-GRIMALDI-NITTA	858	0,65
E4	S. FRANCESCO LA RENA - VACCARIZZO - PIGNO - S.DEMETRIO - CODAVOLPE - PRIMOSOLE-DELFINO-GIOVE-NETTUNO-	850	0,64
E5	ZONA INDUSTRIALE - FONTANAROSSA - IUNGETTO - SAN MARTINO - PANTANO ARCI - CORVAIA - PALMA	nd	nd
E7	SAN GIOVANNI GALERMO	1.063	0,81
R	AREE RURALI : C. DE ROBAVECCHIA - GROTTI SIMETO - SAN DEMETRIO - FIUMAZZO - TORREMUZZA - MANDRAZZE	525	0,40
<b>Catania</b>		<b>1.320<sup>1</sup></b>	<b>1,00</b>

<sup>1</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

## 5 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.

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).

### 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. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### 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.

### 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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>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 €/mq 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>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.</p>

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia .....	3
Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi .....	4
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi .....	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi .....	5
Figura 6: Macroaree provinciali Catania .....	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia .....	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali .....	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	9

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA .....	10
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea HINTERLAND CATANESE .....	10
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea IONICA .....	10
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PIANA DI CATANIA E CALATINO .....	11
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VERSANTE NORD ETNA.....	11
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA .....	12
Tabella 12: Quotazioni medie e differenziale - Catania .....	13