

# OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



# OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI ED AGENTI D'AFFARI - ASCOM - CONFCOMMERCIO:

**F.I.M.A.A. NAZIONALE** Piazza G. G. Belli, 2  
00153 Roma  
Rossano Asciola  
T. 06 5866476  
[fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it)

**GORIZIA** Via Vittorio Locchi, 14/1  
34170 Gorizia  
Antonietta Piacquadio  
T. 0481 549116  
[antonietta.piacquadio@confcommerciogorizia.it](mailto:antonietta.piacquadio@confcommerciogorizia.it)

**F.I.M.A.A. SERVIZI** Via Properzio, 5  
00193 Roma  
Valeria Bitti  
T. 06 68308146  
[contatto@fimaaservizi.it](mailto:contatto@fimaaservizi.it)

**PORDENONE** Piazzale dei Mutilati, 4  
33170 Pordenone  
Riccardo Pederneschi  
T. 0434 549411  
[r.pederneschi@ascom.pn.it](mailto:r.pederneschi@ascom.pn.it)

**MedioFimaa srl** Via della Moscova, 18  
20121 Milano  
T. 02 794231  
[commerciale@mediofimaa.com](mailto:commerciale@mediofimaa.com)

**TRIESTE** Via San Nicolò, 7  
34121 Trieste  
Doriana Cocetti  
T. 040 7707371  
[doriana.cocetti@confcommerciotrieste.it](mailto:doriana.cocetti@confcommerciotrieste.it)

**UDINE** Viale Duodo, 5  
33100 Udine  
Walter Piacentini  
T. 0432 538615  
[walter.piacentini@ascom.ud.it](mailto:walter.piacentini@ascom.ud.it)

A cura dell'Ufficio di ricerche e studi F.I.M.A.A. Regione Friuli Venezia Giulia

## RECAPITI

OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

# INDICE

PRESIDENTE NAZIONALE F.I.M.A.A.	pag.	5
PRESIDENTE NAZIONALE CONFCOMMERCIO	pag.	7
PRESIDENTE REGIONALE F.I.M.A.A. FRIULI VENEZIA GIULIA	pag.	9
GLI INVESTITORI ISTITUZIONALI ED I MERCATI LOCALI	pag.	12
COMPOSIZIONE DEI CONSIGLI NAZIONALE, REGIONALE E PROVINCIALI F.I.M.A.A.	pag.	14
STOP ALL'ABUSIVISMO	pag.	18
MERCATO NAZIONALE	pag.	24
USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ	pag.	46
ACE (ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA)	pag.	48
CALCOLO IMU	pag.	50
IL MERCATO IMMOBILIARE NEL MONDO	pag.	52
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA</i>	pag.	58
INTRODUZIONE	pag.	60
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	61
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A PORDENONE E PROVINCIA</i>	pag.	66
INTRODUZIONE	pag.	68
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	69
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A TRIESTE E PROVINCIA</i>	pag.	78
INTRODUZIONE	pag.	80
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	81
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA</i>	pag.	86
INTRODUZIONE	pag.	88
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	89
AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA SOSTENITORI	pag.	112
FONTI	pag.	127



**Valerio Angeletti**  
Presidente F.I.M.A.A. Italia

Per il terzo anno consecutivo, sono stato con soddisfazione coinvolto dalla F.I.M.A.A. del Friuli Venezia Giulia alla presentazione del nuovo "Osservatorio del mercato immobiliare".

Questo è un evento particolarmente significativo che sottolinea l'attività svolta sia dai componenti dei vari Consigli provinciali, sia quella profusa da parte di molti Associati che mettono a disposizione le loro conoscenze e esperienze a favore di Colleghi, Clienti e dell'intero comparto immobiliare.

È grazie a questo lavoro organizzato e coordinato che la Regione Friulana riesce a proporre un prodotto editoriale ricco di contenuti e con una impostazione grafica di grande rilievo.

Tra le varie edizioni dell'Osservatorio non ci sono state solo evoluzioni nei valori e nei tempi di vendita, ma molte altre cose si sono modificate nel mondo immobiliare e nell'ambito della nostra attività. Alcuni esempi sono la Direttiva sulla liberalizzazione dei servizi (Bolkestein), la SCIA, il Decreto per i Mediatori Creditizi e poi ancora la Cedolare Secca per le locazioni. Tutto ciò ha modificato il modo di operare degli agenti immobiliari ed ha contribuito ad aumentare, soprattutto visto lo stato di incertezza dovuto alla reale applicazione di tali norme, la confusione in un mercato che necessiterebbe di certezza e di programmazione.

L'attività che ha sviluppato in ambito politico la FIMAA, ha consentito di limitare la portata dei cambiamenti proposti, ed ha incrementato la propria interlocuzione con le Istituzioni oltre a renderla il sindacato di riferimento per le varie tematiche del settore della mediazione.

Il processo che dovremo affrontare nel prossimo futuro sarà quello di evidenziare il nostro "ruolo" essenziale all'interno dell'economia immobiliare e quello di promuovere un più articolato programma formativo per la nostra dirigenza e per i nostri colleghi, chiamati ogni giorno ad affrontare nuove sfide.

In quest'ottica è nato l'Ente di Formazione Federale "FIMAA Forma" che sarà al servizio delle Strutture Regionali/Provinciali/Territoriali aderenti al Sistema Federale/Confederale. L'obiettivo dell'Ente è l'accrescimento delle conoscenze culturali e delle competenze, di migliorare gli standard qualitativi degli operatori del mondo della mediazione, immobiliare, creditizia e merceologica.

Oltre a questo progetto nell'ambito della formazione, la F.I.M.A.A. attraverso Fimaa Servizi e MedioFimaa si è impegnata in una migliore organizzazione per dare risposte sempre più rapide e precise ed a predisporre una serie di servizi moderni e facilmente fruibili, per agevolare e migliorare l'attività dei nostri Associati.

In questo contesto di sviluppo del settore immobiliare in ambito europeo favorito dallo scambio di informazioni, esperienze e know-how, nel quale si inserisce anche l'attività sempre più attenta svolta dalla F.I.M.A.A. all'interno del CEPI, avrà quindi un ruolo rilevante la presentazione dell'Osservatorio 2012 del mercato Immobiliare della regione Friuli Venezia Giulia che evidenzia l'importante funzione svolta dalla regione come cerniera verso gli Stati confinanti Croazia, Slovenia e Austria.



**Carlo Sangalli**  
*Presidente nazionale  
di Confcommercio*

Il 2012 è l'anno della recessione e le prospettive, ad oggi, ci dicono che anche nel 2013 non ci saranno segnali di risveglio dell'economia. In questo scenario registriamo con preoccupazione l'aumento del tasso di disoccupazione, soprattutto quella giovanile, così come lo stato di difficoltà che, da tempo, stanno attraversando le imprese del commercio, del turismo e dei servizi che scontano una domanda interna ferma da molti anni, l'eccessiva pressione fiscale, un aumento dei costi di esercizio, la forte criticità nell'accesso al credito dove un'impresa su tre registra una drastica riduzione dei finanziamenti e un aumento dei costi bancari. Questa situazione ha costretto, nel commercio, negli ultimi tre anni, a chiudere l'attività ad oltre 190 mila esercizi al dettaglio. Inoltre, il previsto aumento dell'Iva per il prossimo autunno rischia di produrre effetti drammatici sull'economia reale. Infatti, nei nostri settori, dove le imprese vivono di mercato interno, di consumi delle famiglie, l'aumento dell'aliquota standard dal 21% al 23% comporterà non solo la riduzione del volume dei consumi, già oggi molto negativo, ma ridurrà anche il potere d'acquisto dei redditi e della ricchezza messa da parte dalle famiglie già colpite, negli ultimi cinque anni, da continue riduzioni del reddito disponibile.

Oggi le imprese si trovano, dunque, a fare i conti con notevoli difficoltà di carattere economico e gestionale, e hanno bisogno di essere supportate e sostenute per poter contribuire all'innalzamento del Pil. E ciò vale soprattutto per i servizi di mercato che, nel loro complesso, già oggi contribuiscono alla formazione del valore aggiunto e dell'occupazione del nostro Paese in misura superiore al 50%. Chiediamo, pertanto, che venga riconosciuto questo contributo alla maggiore produttività e alla maggiore crescita che può venire dal commercio e da tutto il sistema dei servizi di mercato mettendo in campo una vera e propria politica per i servizi fatta di semplificazioni, di flessibilità governata e contrattata nel mercato del lavoro, di sostegno all'innovazione tecnologica e organizzativa.

Si tratta, dunque, di fare tutto il possibile per rafforzare la crescita e per rilanciare i consumi. In questo senso, crediamo che la strada sia obbligata: ridurre drasticamente le sacche di spesa improduttiva e destinare l'incremento di gettito derivante dal contrasto vigoroso all'evasione fiscale alla riduzione del carico fiscale complessivo su famiglie e imprese.



**Andrea Oliva**  
*Presidente regionale  
F.I.M.A.A.  
Friuli Venezia Giulia*

Quando nel 2007 il gruppo F.I.M.A.A. del Friuli Venezia Giulia ha iniziato a lavorare sul progetto che prevedeva di creare un osservatorio annuale dei prezzi del mercato immobiliare regionale, scegliendo di non creare un borsino con valori stimati ma un rapporto sui prezzi realmente ottenuti nelle compravendite immobiliari unendo le informazioni derivanti dalle oltre 350 agenzie associate, non pensavo a questo successo. In effetti l'edizione che state leggendo, la numero 5, è oramai uno strumento atteso e richiesto dagli operatori e dagli attori anche istituzionali dello scenario immobiliare, considerandolo un riferimento per le valutazioni degli immobili nella nostra piccola ma dinamica regione. Penso a chi ha lavorato in tutti questi anni, come volontari aderenti alla nostra Federazione, sottraendo tempo al lavoro ed alla Loro vita privata, dando vita come per miracolo ad un progetto che naviga sempre più a gonfie vele. Penso a chi ci è stato vicino supportandoci economicamente anno dopo anno, riconfermandoci la fiducia, come Generali immobiliare, fatto che ci ha dato stimolo a continuare e cercare di migliorare costantemente. Penso al supporto mai venuto meno di Confcommercio imprese per l'Italia, della Regione Friuli Venezia Giulia, delle Provincie e delle Camere di Commercio. Penso a F.i.m.a.a. Italia che ci supporta aiutandoci a crescere e migliorare, arrivando addirittura come quest'anno a darci una visibilità nazionale con l'affiancamento al nostro convegno del convegno nazionale di F.i.m.a.a. Donna, ed a quest'ultima realtà che ha fortemente voluto essere a Trieste per l'incontro con le realtà dei mercati a noi confinanti o vicini come Austria, Croazia e Slovenia. Si perchè quest'anno abbiamo voluto girare pagina ed anziché piangersi addosso vista la situazione economica in cui ci troviamo, abbiamo raccolto le energie per vedere quello che c'è di positivo nella nostra regione per guardare ad un futuro migliore. Ed in effetti di cose positive ci sono, basate sull'appeal che il nostro territorio ha per bellezza e qualità di vita, sempre ai primi posti in Italia, per la varietà di opportunità che offre un'area con le Sue montagne e le mete sciistiche sempre più attrezzate ed organizzate, con le Sue spiagge storicamente note anche all'estero con i Suoi affascinanti territori interni ricchi di storia, cultura e percorsi enogastronomici di massimo livello come ci dimostra la terra dei colli goriziani nota in tutto il mondo per i Suoi favolosi vini bianchi. Il mercato che si sta delinando di acquirenti stranieri è oggi un punto da cui ripartire con nuove idee ed energia che ci deve far uscire da una situazione di stallo che si è creata, mi si permetta un cenno polemico, non di certo a causa del mercato immobiliare. Stiamo subendo gli effetti di errori compiuti da altri mercati e da altri attori. Io immagino una regione che compatta colga l'opportunità di veder affluire clientela straniera, organizzandoci per agevolare questo afflusso che seppur debole ed agli inizi indubbiamente c'è. E non parlo di mete turistiche che già da molto tempo stanno sostenendo le richieste di acquisto di stranieri come Grado e Lignano, perchè tutta la regione sta attirando interesse di acquisto. I problemi da risolvere sono molti a partire dalla capacità di finanziamento degli stranieri per l'acquisto di immobili in Italia, o semplicemente la predisposizione di contrattualistica quantomeno in lingua inglese e tedesca. Inoltre il Friuli Venezia Giulia si pone come territorio centrale dell'area conosciuta come Alpe Adria, e gli stessi professionisti hanno l'opportunità di allargare il bacino di attività alle vicine nazioni che offrono opportunità di investimento e di sviluppo. È necessario oggi più che mai affrontare queste nuove sfide con una visuale ampia che oltrepassa i confini geografici. Mi auguro che il convegno organizzato da F.i.m.a.a. Donne e F.i.m.a.a. Fvg a supporto della presentazione di questo Osservatorio, possa essere di aiuto, di riflessione ed un'opportunità per coloro che queste sfide non vogliono perderle.

#### **PRESIDENTE REGIONALE F.I.M.A.A. FRIULI VENEZIA GIULIA**

OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

*Excellence in  
moving Real Estate  
to fund  
management*

*Generali Immobiliare Italia SGR SpA è la società di gestione  
del risparmio del Gruppo Generali in Italia,  
specializzata nella promozione e gestione di fondi immobiliari.*

**Sede legale:**

via Machiavelli, 4  
34132 Trieste

**Sedi Operative:**

via Meravigli, 2 / 20123 Milano  
tel. +39 02 72504264 / fax +39 02 801433

via Silvio D'Amico, 40 / 00145 Roma  
tel. +39 06 59 612636 / fax +39 06 59 612928



**GENERALI**  
Immobiliare Italia  
SGR



# GLI INVESTITORI ISTITUZIONALI ED I MERCATI LOCALI



**Giovanni Maria Paviera**  
Amministratore Delegato  
e Direttore Generale  
di Generali Immobiliare  
Italia SGR S.p.A

Il 2011 è stato un anno molto particolare: giova infatti ricordare che fino a giugno un moderato ottimismo era diffuso tra gli investitori, l'incertezza sembrava prossima al termine e, se non era ancora attesa crescita, era almeno attesa stabilità.

Tuttavia a partire dal mese di luglio si sono mostrati i primi segni della crisi economica europea che si è mostrata in tutta la sua gravità a settembre. A partire da tale data è prevalso un atteggiamento di spiccata avversione al rischio che ancora oggi è molto presente.

Un ulteriore elemento negativo è rappresentato dalla stretta creditizia operata dal sistema bancario che ha avuto, e continua ad avere, effetti rilevanti sul settore immobiliare che si caratterizza per una elevata dimensione dell'investimento e necessita tipicamente anche di risorse di terzi.

A partire quindi dalla seconda metà del 2011 il mercato degli investimenti immobiliari si è caratterizzato per una rarefazione delle transazioni che ha portato ad una riduzione complessiva del 12% del volume investito rispetto al 2010, attestandosi a € 4,3Mld.

Il mercato del 2011 è stato caratterizzato da investitori full equity, sia investitori istituzionali, quali ad esempio i fondi pensione, sia persone fisiche. Tali soggetti sono riusciti a operare con una concorrenza limitata e su beni molto specifici. In uno scenario economico incerto, quale quello attuale, l'investimento immobiliare rappresenta un'asset class estremamente interessante per le caratteristiche di elevata tenuta patrimoniale e di protezione verso l'inflazione.

Si riportano quindi di seguito una serie di condizioni che possono favorire l'interesse degli investitori anche al di fuori dei mercati principali di Milano e Roma (tali città hanno rappresentato oltre il 50% del totale investimenti anche nel 2011):

a) disponibilità di informazioni sull'economia locale e sul mercato immobiliare: in numerosi casi vi sono realtà locali che presentano dati macroeconomici (es. PIL pro capite, tasso di disoccupazione, etc.) migliori rispetto alla media nazionale e questo può rappresentare un elemento di forza in quanto il mercato immobiliare risulta correlato nella maggior parte dei casi all'andamento dell'economia generale. Spesso tuttavia tali dati non sono resi pubblici e non possono quindi rappresentare un elemento decisivo rispetto alle scelte di investimento. Un secondo aspetto, non meno importante, riguarda la disponibilità e affidabilità di dati relativi al mercato immobiliare. La tracciabilità delle transazioni e la possibilità di desumere valori €/mq e redditività scambiate, rappresenta un elemento in grado di avvicinare gli investitori istituzionali che spesso non dispongono di conoscenze locali e percepiscono i mercati locali più rischiosi anche a causa della mancanza di informazioni;

b) profilo di rischio/rendimento coerente alle esigenze attuali degli investitori: nell'attuale

momento di mercato gli investitori privilegiano operazioni di tipo core con un basso profilo di rischio. Tipicamente tali operazioni riguardano immobili locati ad inquilini stabili, con una durata residua contrattuale elevata e con edifici di recente costruzione o riqualificazione. L'offerta di potenziali operazioni deve quindi escludere progetti dove sono presenti rischi di tipo urbanistico, costruttivo e commerciale poiché, anche alla luce del punto a), questi rischi sono difficilmente valutabili dagli investitori e quindi vengono considerati eccessivamente penalizzanti nel complessivo di un'operazione;

c) attenzione alla qualità immobiliare e sostenibilità ambientale: la qualità immobiliare di un edificio è un elemento di grande rilevanza e vi sono due aspetti principali nei quali può essere declinata, un primo aspetto è legato alle caratteristiche costruttive dell'edificio; con riferimento, ad esempio, ad un immobile ad uso uffici sono fondamentali piante di piano molto ampie ed efficienti, un secondo aspetto attiene alle infrastrutture dell'immobile intese quali impianti ascensori, montacarichi, vani scala. Con riferimento alla sostenibilità ambientale è possibile definire l'efficienza energetica come risparmio nei costi di gestione sia per il proprietario, sia per l'inquilino (che, quindi, a parità di canone, avrà costi complessivi inferiori). Inoltre la certificazione rappresenta ormai un fattore molto importante in fase di dismissione poiché un numero sempre maggiore di investitori considera la certificazione come condizione necessaria per effettuare un investimento.

d) La liquidità del mercato: la liquidità del mercato discende implicitamente dai fattori prima esposti, un elevato dettaglio informativo, prodotti in linea alle esigenze degli investitori, edifici di qualità non potranno che avere un impatto positivo a livello complessivo del mercato aumentando e favorendo le transazioni e instaurando un circolo virtuoso in grado di rendere anche mercati differenti da Milano e Roma una potenziale opportunità per gli investitori. Un mercato con un elevato numero di scambi rappresenta una tutela per gli investitori che possono operare una strategia maggiormente flessibile e possono immaginare un orizzonte di investimento maggiormente consono alle proprie esigenze.

# COMPOSIZIONE DEI CONSIGLI NAZIONALE, REGIONALE E PROVINCIALI F.I.M.A.A.

## CONSIGLIO NAZIONALE:

<b>PRESIDENTE</b>	Valerio Angeletti	Roma
<b>VICEPRESIDENTE VICARIO</b>	Gianni Bassignani	Parma
<b>PAST PRESIDENT</b>	Alberto Pizzirani	Bologna
<b>AMMINISTRATORE</b>	Angelo Virga	Palermo
<b>SEGRETARIO GENERALE</b>	Rossano Asciola	
<b>VICEPRESIDENTI</b>	Lionella Maggi	Milano
	Antonino Nicolosi	Catania
	Guerino Polito	Padova
	Severino Rigotti	Trento
	Alessandro Berlincioni	Torino
<b>GIUNTA ESECUTIVA</b>	Annamaria Beatrice	Imperia
	Arrigo Brandini	Firenze
	Pietro Alfredo Falbo	Catanzaro
	Marco Mainas	Cagliari
	Roberto Maccaferri	Bologna
	Stefano Sala	Milano
<b>CONSIGLIERI</b>	Pierluigi Bario	Genova
	Pierluigi Bernardeschi	Pisa
	Bruno Biagiotti	Perugia
	Sandro Borselli	Padova
	Giuseppe Bucciarelli	Pescara
	Giorgio Cornacchia	Ravenna
	Mauro Danielli	Milano

<b>CONSIGLIERI</b>	Giancarlo De Bartolomei	Taranto
	Dina D'Onofrio	Campobasso
	Enrico Fenoglio	Asti
	Alessandro Gabriele	Lucca
	Sergio Garlando	Alessandria
	Giovanni Gulino	Ragusa
	Saverio Iaccarino	Napoli
	Roberto Marzola	Ferrara
	Domenico Martiradonna	Bari
	Piero Ninno	Ancona
	Andrea Oliva	Trieste
	Antonio Parmigiani	La Spezia
	Stefano Persenda	Savona
	Maurizio Pezzetta	Roma
	Fabrizio Savorani	Ravenna
	Luigi Signorato	Aosta
	Michele Tallarico	Catanzaro
	Santino Taverna	Varese
	Maria Grazia Savant Ros	Torino

## CONSIGLIO REGIONALE:

<b>PRESIDENTE</b>	Andrea Oliva	Trieste
<b>SEGRETARIO</b>	Riccardo Pederneschi	Pordenone
<b>CONSIGLIERI</b>	Maria Grazia Lozzer	Pordenone
	Fabio Faragona	Gorizia
	Lino Domini	Udine
<b>MEDIAZIONE CREDITIZIA</b>	Rodolfo Trombi	Udine

## CONSIGLI PROVINCIALI:

<b>GORIZIA</b>	Presidente Consiglieri	Fabio Faragona Andrea Albanese Maurizio Polverini
----------------	---------------------------	---

**PORDENONE** Presidente *Maria Grazia Lozzer*  
 Vice Presidente *Bruno Bari*  
 Consigliere *Laura Biscontin*  
 Consigliere *Maria Pia Paolon*  
 Consigliere *Francesco Rusconi*  
 Consigliere *Denise Bravin*  
 Consigliere *Stefano Medici*

**TRIESTE** Presidente *Andrea Oliva*  
 Vice Presidente *Giorgio Ravalico*  
 Vice Presidente *Liliana Savioli*  
 Consigliere *Erica Drioli*  
 Consigliere *Lorenza Garassich*  
 Consigliere *Lorenzo Kosanic*  
 Consigliere *Davide Ravalico*  
 Consigliere *Giorgio Ravalico*  
 Consigliere *Enrico Ravazzola*  
 Consigliere *Liliana Savioli*  
 Consigliere *Marina Schipizza*  
 Consigliere *Marko Sedmak*  
 Consigliere *Iviana Sponza*  
 Consigliere *Alessandro Spunton*  
 Consigliere *Dante Tommasini*

**UDINE** Presidente *Lino Domini*  
 Vice Presidente *Laura Mariotti*  
 Consigliere *Claudio Liva*  
 Consigliere *Giuliano Oddone*  
 Consigliere *Stefano Plazzotta*



# STOP ALL'ABUSIVISMO

## AGENTI IMMOBILIARI NUOVA NORMATIVA PER L'ABILITAZIONE

Il Ministero dello Sviluppo Economico, in attuazione dell'art. 80 del Dlgs. 59/10 (Bolkestein), ha emanato il decreto inerente le modalità di iscrizione al Registro delle Imprese e al Rea sia di coloro che vorranno iniziare l'attività di agente d'affari in mediazione, sia di coloro che sono già iscritti nel Ruolo dei mediatori.

Il decreto approvato e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 13/01/2012 prevede l'efficacia dello stesso al 12/05/2012. Da questa data infatti le norme che regolano l'abilitazione per l'esercizio della professione di mediatore sarà più stringente ma soprattutto ci saranno molti più controlli da parte degli organi preposti.

Il vecchio Ruolo degli agenti di affari in mediazione sarà "travasato" nel Registro delle Imprese e nel Rea dei soggetti già operanti.

Il legislatore ha voluto porre l'attenzione e regolamentare, pur senza limitarlo, l'accesso alla professione. Fra le altre cose, si lasciano invariati i requisiti professionali per l'accesso all'attività d'impresa di mediazione (corso formativo presso la camera di commercio, esame scritto ed orale), così come l'obbligo di polizza assicurativa (a copertura dei rischi professionali/societari ed a tutela dei cittadini in caso di eventuali errori o comportamenti illeciti), si ripristina il "tesserino" identificativo (garanzia di possesso dei suddetti requisiti) e si introduce l'obbligo di esporre l'organigramma dell'agenzia (nel quale chiarire le mansioni di ogni collaboratore, atteso che, in ogni caso, solo gli agenti immobiliari possono effettuare attività di intermediazione).

L'invito che rivolgiamo a tutti è di richiedere prova dei requisiti prima di "fidarsi" (basta il numero di rea presso la camera di commercio o il tesserino), certi del fatto che chiunque sia in regola non avrà alcun problema a produrre quanto domandato, anzi ne sarà ben lieto, mentre per coloro che dovessero imbattersi in un "abusivo", la nostra richiesta è di segnalarlo alle autorità, alle camere di commercio o, quantomeno, ad una associazione di categoria la quale, garantendo l'anonimato, provvederà a controllare ed a denunciare.

*A cura di Alessandro Raso  
F.I.M.A.A. Trieste*





**Fimaanetwork.it** è un sistema on line che permette la gestione della propria agenzia senza la necessità di nessuna installazione sul proprio computer, basta una connessione ad internet, un qualsiasi computer e un qualsiasi browser internet !

Il sistema permette, tramite un unico caricamento dei dati dell'immobile, la possibilità di condividerli con i colleghi, l'inserimento automatico nei maggiori portali immobiliari e tante funzioni di utilities che renderanno più semplice il lavoro quotidiano dei nostri Associati

#### PRINCIPALI FUNZIONI DEL SISTEMA

- Gestione dei Network per la condivisione
  - Network PUBBLICI
    - Network Nazionale
    - Network Provinciale
  - Network PRIVATI
    - Possibilità di creare 1, 10, 100 network ed "invitare" i colleghi all'adesione (stile Social Network)
- Agenda Appuntamenti (stile Microsoft Outlook®)
- Gestione Funzionari
- Gestione Attività
- Gestione Telefonate
- Gestione Nominativi
- Gestione Richieste
- Gestione Immobili
- Gestione Immagini e Photogallery
- Ricerca Incrociata Offerta -> Richieste proprie
- Ricerca Incrociata Richiesta -> Offerte proprie
- Ricerca Incrociata Richiesta -> Offerte condivise nei Networks
- Matching automatico notturno Richieste -> Offerte "nuove" condivise nei Network
- Statistiche sugli Immobili, sulle Attività e sui Network
- Multiportale (procedura automatica per l'invio immobili ai portali immobiliari)

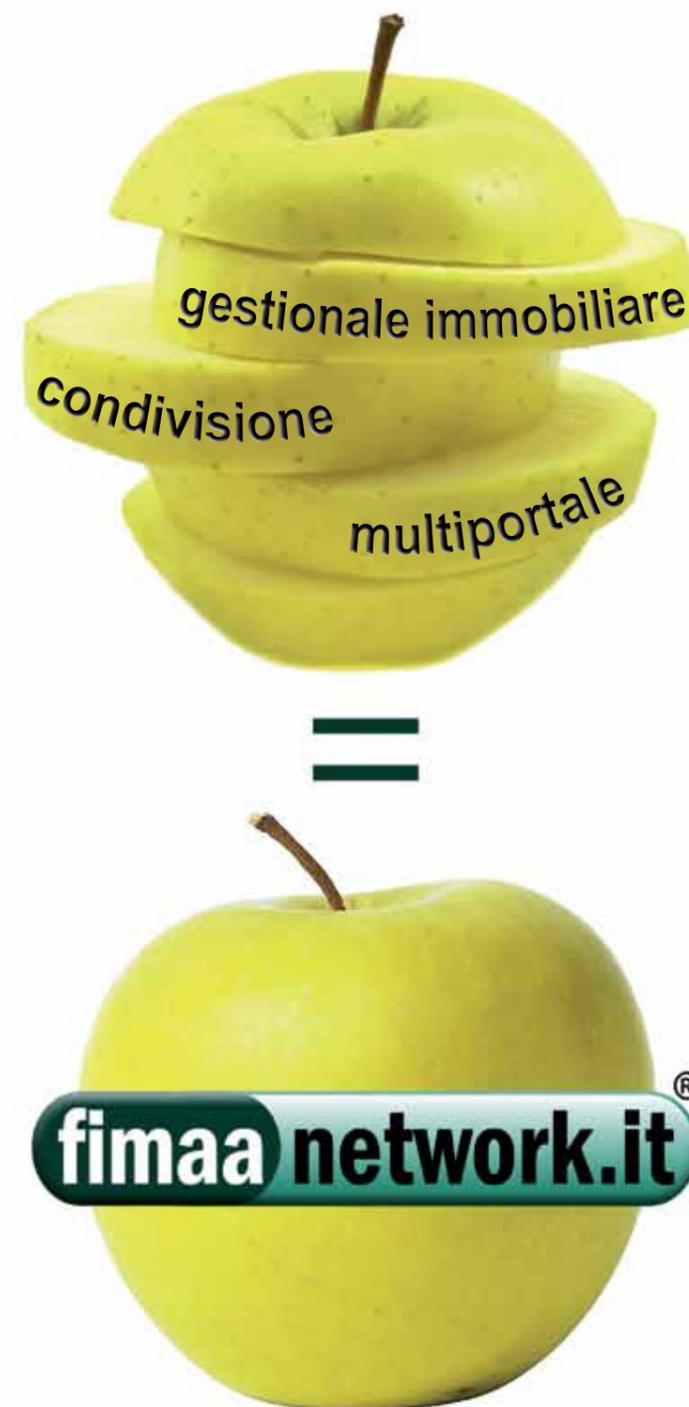
### Non un MLS, non un Portale, ma qualcosa di PIU'...

...strumenti operativi che creano "una vera e propria community di agenti che condivide, dialoga e propone anche all'utilizzatore finale !"

**INNOVAZIONE, SEMPLICITA' E CONVENIENZA !**

# AGENTE IMMOBILIARE

sei stanco di tanti sistemi diversi?



*per rendere più facile e proficuo il tuo lavoro...*

**INNOVAZIONE, SEMPLICITA' E CONVENIENZA!**

# Un mondo di servizi per gli Associati Fimaa



## Immonetwork.it

Innovativo e moderno sistema di implementazione dei servizi informatici per gli Associati Fimaa ed il nuovo portale gratuito della Federazione

- FimaaNetwork.it : Gestionale
- FimaaNetwork.it : MLS (Condivisione)
- FimaaNetwork.it : Multi-invio automatico ai maggiori portali immobiliari



## Visure catastali on-line

Visure catastali on-line illimitate nell'arco dell'anno solare



Work in progress: Ispezioni ipotecarie



## Certificazione Energetica

La sicurezza e la professionalità di un grande gruppo a tariffe estremamente competitive



## Business Information

Servizi di Business Information on-line a tariffe estremamente competitive



## FIMAA Antiriciclaggio

Il software FIMAA Antiriciclaggio: Adempi in maniera rapida ed efficace agli obblighi di legge



## GeoNetwork

Software dedicati alle locazioni immobiliari ed ai trasferimenti immobiliari



## Sedal Vision

Soluzioni innovative ed eleganti nel settore degli espositori per vetrine



## Mediare

Rinnovato nella veste grafica e nei contenuti, segna il passaggio da House Organ a Magazine e Periodico Ufficiale Fimaa



## FimaaNews

Periodico on-line e newsletter della Fimaa, le notizie della Fimaa e del Real Estate in tempo reale



## Volantino immobiliare

Crea, stampa e distribuisce il tuo volantino immobiliare economico e di qualità



## Cartoleria immobiliare

Il portale dedicato al mondo immobiliare con oltre 16.000 prodotti a prezzi imbattibili



## Casa.it

Convenzione con il portale Casa.it per gli Agenti Associati Fimaa



## Formazione e Orientamento

Luiss Guido Carli: Mette in contatto il settore della formazione con il mondo del lavoro



## Formazione e Orientamento

Universitas Mercatorum: Consegui il tuo titolo accademico on-line



## Formazione e Orientamento

SDA Bocconi: Programmi di formazione per il Real Estate



## Club Fimaa Viaggi

Pacchetti vacanza, crociere e traghetti con i migliori tour operator

# MERCATO NAZIONALE

Fonte: Ufficio Studi - Agenzia del Territorio

## Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano, nel IV trimestre 2011 continua a mostrare qualche segno positivo. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel quarto trimestre del 2011 (variazione percentuale del IV trimestre 2011 rispetto al IV trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al +0,4%.

La Tabella 1 mostra per il IV trimestre tassi tendenziali positivi per il settore residenziale, +0,6%, e delle pertinenze, +2,1%. Ritornano invece negativi i tassi tendenziali dei settori non residenziali: -16,5% per il settore terziario, -6,4% per il settore commerciale, -5,5% per il settore produttivo.

Complessivamente, nel IV trimestre 2011, sono state compravendute 383.819 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui il 44,3% (170.181 NTN) nel settore residenziale e il 36,6% (140.476 NTN) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra 4.289 compravendite, il commerciale 10.064, il produttivo 3.839 e infine in 'altro' si registrano 54.971 transazioni normalizzate.

Nel 2011 le compravendite totali sono state 1.321.229, in calo del -1,9% rispetto al 2010, anno in cui i volumi di compravendita erano rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2009, con una variazione pari al -0,1%. Su base annua, tutti i settori hanno registrato nel 2011 un segno negativo ad eccezione del settore produttivo che mostra una buona crescita dei volumi di scambio (+5,3%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011
Residenziale	136.780	160.139	131.125	170.181	598.224
Terziario	3.259	3.894	3.028	4.289	14.468
Commerciale	7.916	9.211	7.708	10.064	34.900
Produttivo	2.474	3.215	2.949	3.839	12.477
Pertinenze	107.593	126.572	102.210	140.476	476.851
Altro	41.038	47.020	41.279	54.971	184.309
<b>Totale</b>	<b>299.059</b>	<b>350.052</b>	<b>288.299</b>	<b>383.819</b>	<b>1.321.229</b>

NTN	I trim 10-11	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	Anno 10-11
Residenziale	-3,6%	-6,6%	1,4%	0,6%	-2,2%
Terziario	-4,4%	4,2%	2,0%	-16,5%	-5,1%
Commerciale	-8,8%	-5,5%	11,8%	-6,4%	-3,3%
Produttivo	-2,0%	5,9%	32,8%	-5,5%	5,3%
Pertinenze	-2,6%	-3,4%	0,9%	2,1%	-0,7%
Altro	-5,1%	-9,2%	0,9%	-1,1%	-3,8%
<b>Totale</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1,9%</b>

L'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno, fino a qualche "episodico" rialzo nel 2010 e ai rialzi negli ultimi due trimestri del 2011.

Come si evidenzia dal grafico rispetto al IV trimestre del 2004 si registra nell'ultimo trimestre un calo del 27% a livello nazionale; rispetto al IV trimestre del 2006, punto massimo della distribuzione, il mercato nazionale degli immobili ha perso il 30%.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

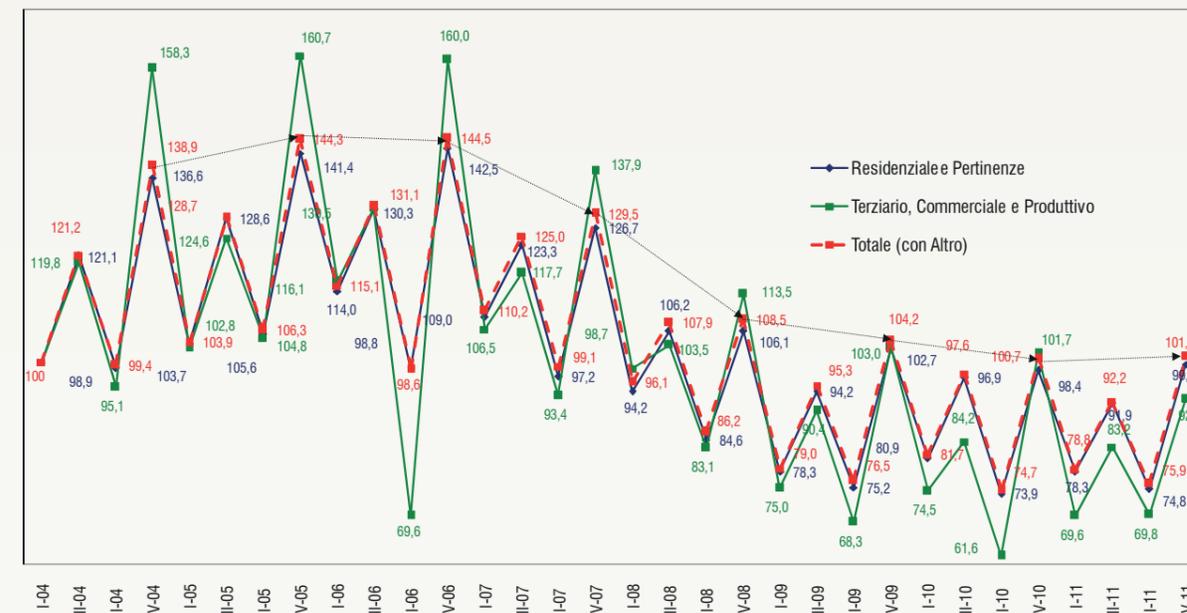
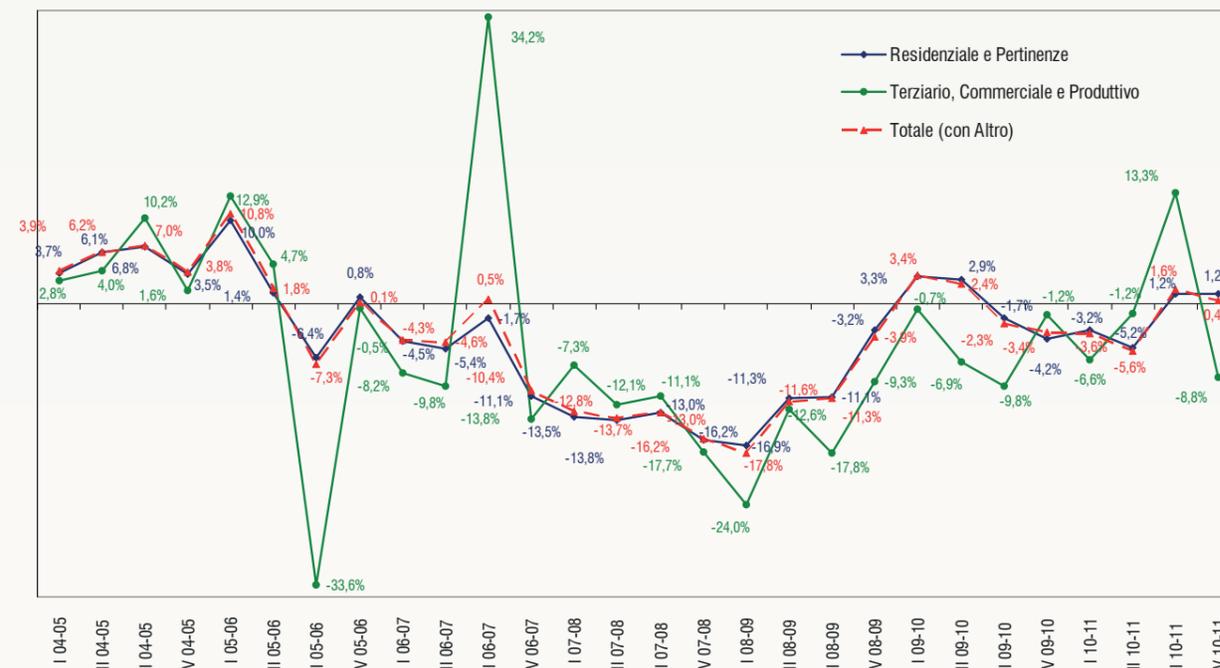


Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da un terzo trimestre di aumenti generali e infine nel quarto trimestre si assiste ancora ad una lieve crescita del settore residenziale e delle pertinenze, mentre gli altri settori sono, complessivamente, nuovamente in calo.

La miglior tenuta del settore residenziale negli ultimi due trimestri del 2011 sembra contrastare rispetto a quanto emerge dai sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni effettuati presso un campione significativo di agenzie immobiliari (Rapporti sul III e IV trimestre 2011 editi a cura di Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio). Gli agenti immobiliari, infatti, segnalano (soprattutto nel IV trimestre 2011) un aumento sia dello sconto praticato sia dei tempi di vendita, nonché una maggior difficoltà ad ottenere finanziamenti dagli istituti di credito da parte degli acquirenti. In calo rispetto ai corrispondenti trimestri del 2010, il numero di agenzie che ha venduto almeno un immobile. Peggiora, inoltre, la percezione sulle prospettive a breve termine ed aumenta la percentuale degli agenti immobiliari che prevedono un calo dei prezzi. Nel complesso, pertanto, gli Agenti immobiliari dipingono un quadro di forte crisi del settore residenziale, mentre il rilevamento effettivo delle compravendite non sembra così negativo anche se in un quadro generale di più basso livello di attività.

Ovviamente, non tutto il mercato passa per l'intermediazione immobiliare e potrebbe essere aumentata, quindi, la quota di vendite dirette o dovute ad enti privati o pubblici che cedono la proprietà ai propri inquilini. Gli agenti immobiliari, inoltre, registrano con un certo anticipo l'andamento del mercato, poiché tra il compromesso (atto con il quale l'agente immobiliare ritiene conclusa la vendita) e il rogito notarile che viene registrato dagli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio possono passare anche diversi mesi. Se le percezioni manifestate dalle agenzie immobiliari fossero giuste le conseguenze (calo delle compravendite registrate) si potrebbero avere nei primi mesi del 2012, per cui si potrà verificare o meno tale ipotesi a fine del primo trimestre 2012.

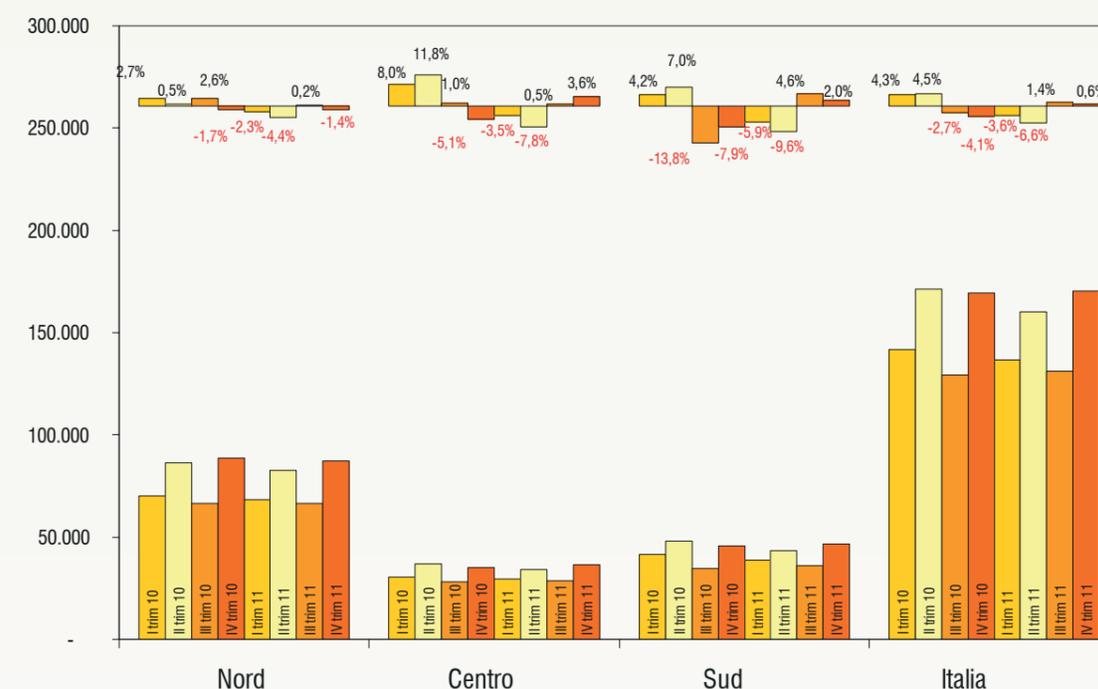
## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 3, nel IV trimestre 2011 il lieve aumento delle compravendite a livello nazionale (+0,6%) è sostanzialmente dovuto al buon andamento del mercato nelle regioni del Sud e soprattutto in quelle del Centro. Spicca, infatti, la performance del Centro che dopo aver segnato, nei primi due trimestri dell'anno perdite rispettivamente del -3,5% e del -7,8%, in quest'ultimo trimestre conferma e rafforza il trend positivo iniziato nel terzo trimestre (+0,5%) mostrando un incremento del NTN pari al +3,6% rispetto al IV trimestre del 2010.

Buono anche il recupero del Sud che dopo l'aumento del III trimestre (+4,6%) continua a mostrare un rialzo, seppure più contenuto, pari al +2,0%. In controtendenza l'area del Nord, che disattende il segnale positivo dello scorso trimestre e torna a mostrare un calo delle compravendite con un tasso tendenziale annuo del -1,4%.

**Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica**



In ogni caso, come mostra la Figura 4, rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale registra una contrazione complessiva di compravendite maggiore al Nord, con -32,4%, pari al -27,9% al Centro e al -25,7% al Sud. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al quarto trimestre del 2011. Spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto nel III trimestre 2011, nel quale si nota un'inversione di tendenza confermata in questo quarto trimestre 2011.

Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

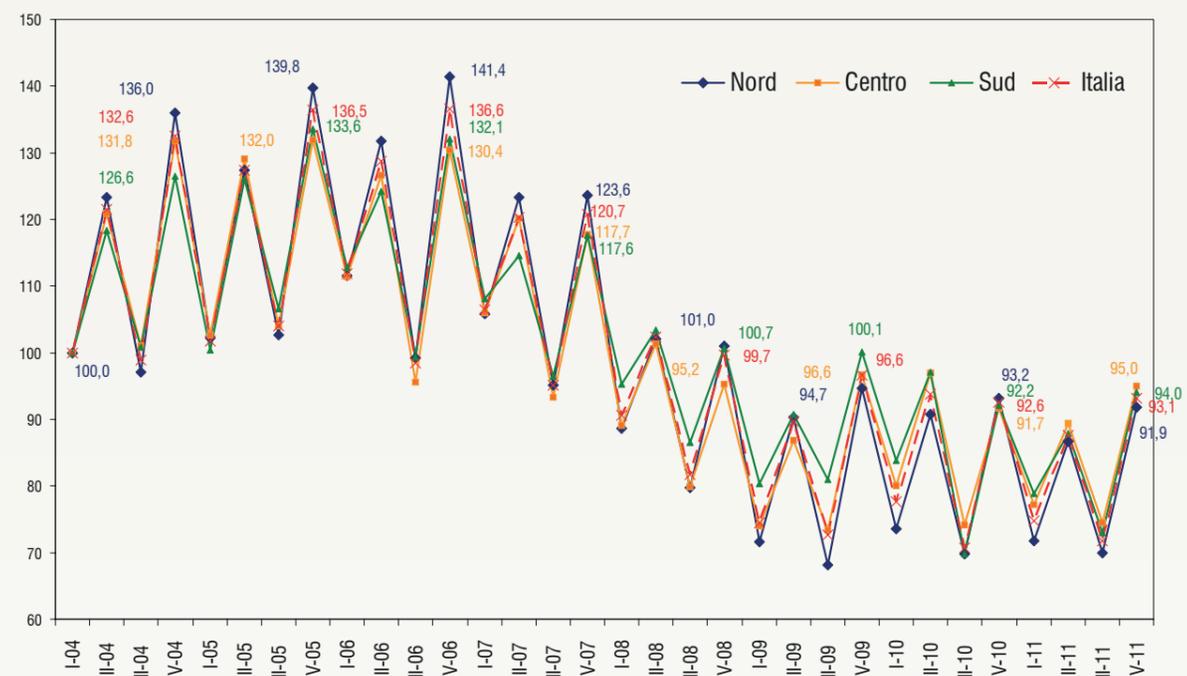
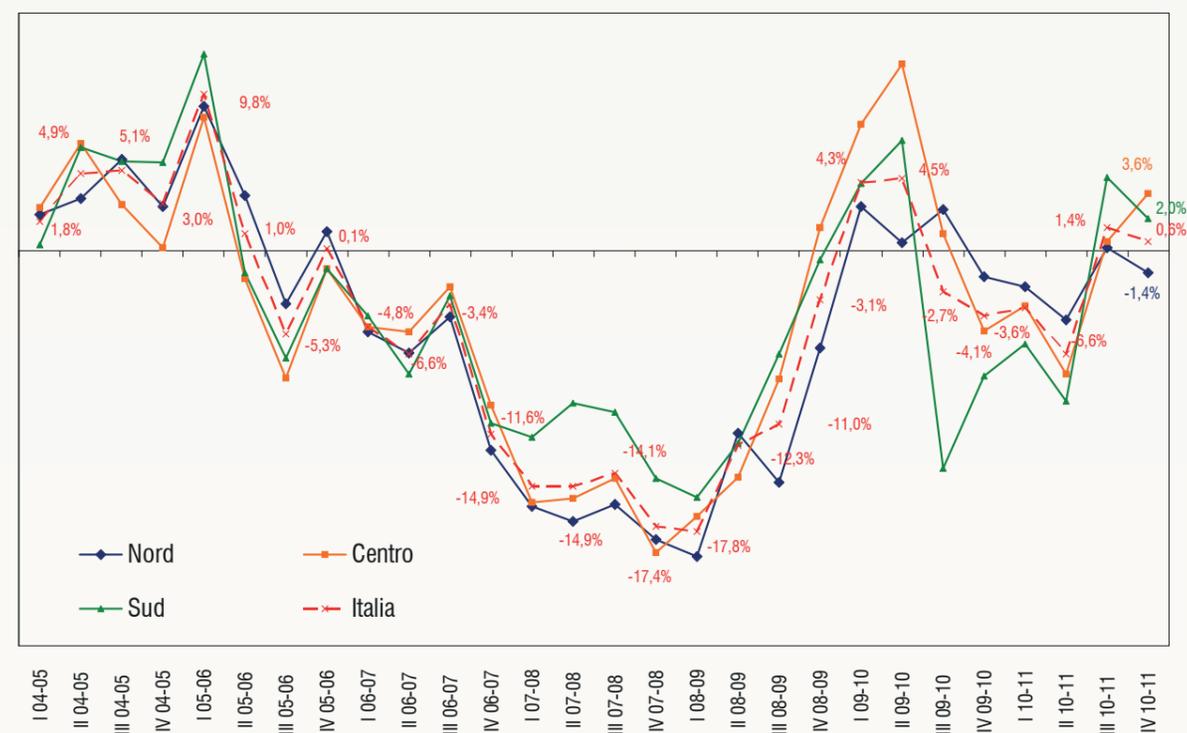


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Diversamente da quanto osservato lo scorso trimestre, la variazione positiva registrata a livello nazionale riguarda solo i comuni capoluogo che mostrano una buona performance con un rialzo pari al +3,8% (Tabella 2). Per contro i comuni minori, che lo scorso trimestre avevano guadagnato circa il 2% del mercato, tornano a mostrare una contrazione negativa pari al -0,8%, tornando, di fatto, a ribadire la tendenza in atto dal IV trimestre 2007 che vede i capoluoghi mostrare performance migliori rispetto ai comuni minori.

Nelle diverse macro aree la situazione nel IV trimestre del 2011 si presenta per il mercato delle abitazioni ovunque positiva, con le uniche eccezioni dei comuni minori del Nord e del Centro in calo rispettivamente del -2,4% e del -0,4%. In particolare, dopo la buona performance registrata nel III trimestre 2011, i comuni non capoluogo del Centro tornano in perdita interrompendo l'inversione di tendenza dello scorso trimestre. Il trend positivo appare concorde nell'area del Sud con incrementi registrati sia nei capoluoghi, +2,4% che nei comuni minori, +1,9%.

Su base annua, ovvero la variazione dell'intero 2011 rispetto al 2010, il mercato delle abitazioni appare negativo sia nei capoluoghi che nei comuni minori. Lievi le perdite nei capoluoghi che registrano un calo annuo del -0,4%, mentre più accentuate le diminuzioni dei comuni minori che mostrano un tasso negativo del -3,1%. Tra le macroaree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori del Centro e del Sud, -3,3% e -3,1% rispettivamente. Infine, risultano stazionari i tassi annui di variazione per i capoluoghi del Nord.

**Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica**

NTN		III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % anno 10-11
Nord	Capoluoghi	18.672	24.795	88.105	0,2%	1,3%	0,0%
	Non Capoluoghi	47.898	62.627	216.763	0,1%	-2,4%	-2,9%
	Totale	66.570	87.423	304.868	0,2%	-1,4%	-2,1%
Centro	Capoluoghi	12.442	16.316	56.992	-1,1%	8,9%	-0,1%
	Non Capoluoghi	16.060	20.004	71.538	1,8%	-0,4%	-3,3%
	Totale	28.502	36.321	128.530	0,5%	3,6%	-2,0%
Sud	Capoluoghi	9.114	12.130	43.697	2,2%	2,4%	-1,6%
	Non Capoluoghi	26.939	34.307	121.128	5,4%	1,9%	-3,1%
	Totale	36.053	46.438	164.826	4,6%	2,0%	-2,7%
Italia	Capoluoghi	40.228	53.242	188.795	0,2%	3,8%	-0,4%
	Non Capoluoghi	90.897	116.939	409.429	1,9%	-0,8%	-3,1%
	Totale	131.125	170.181	598.224	1,4%	0,6%	-2,2%

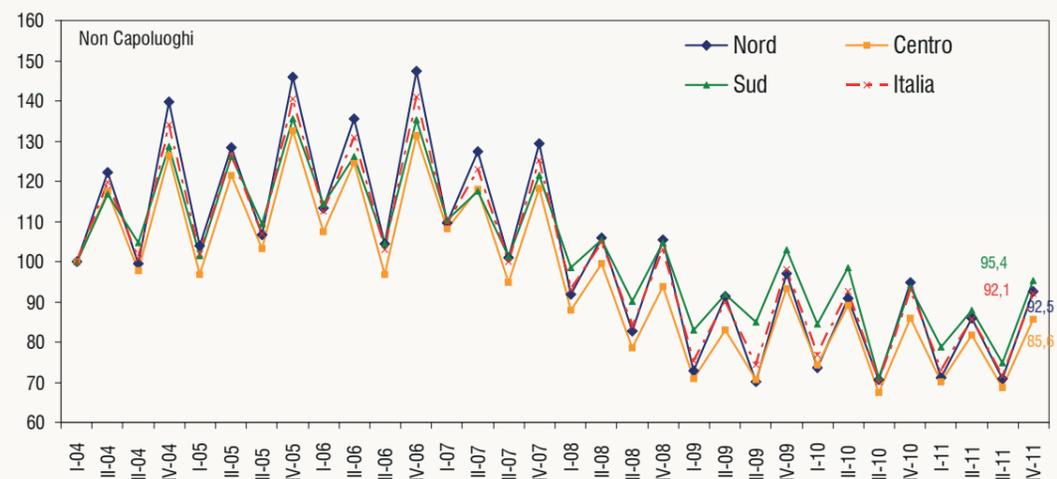
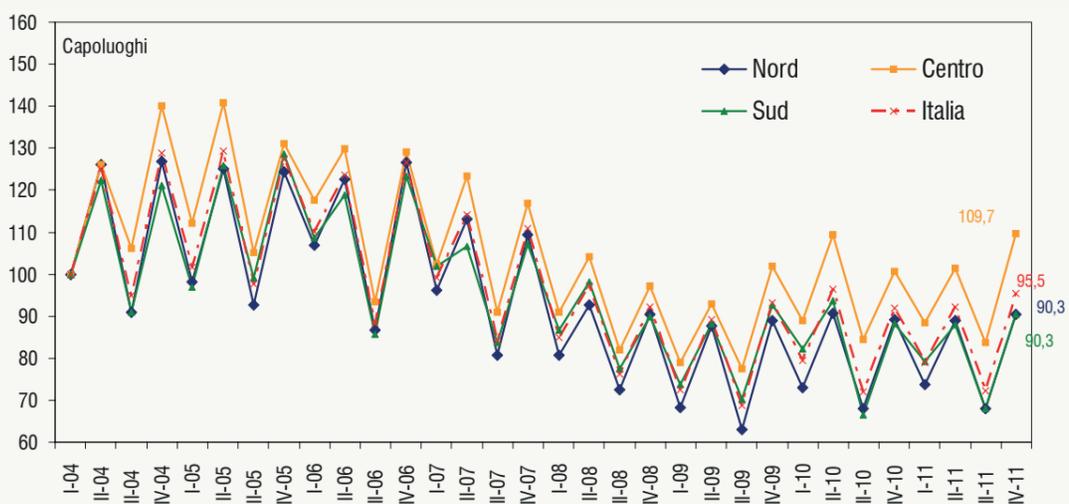
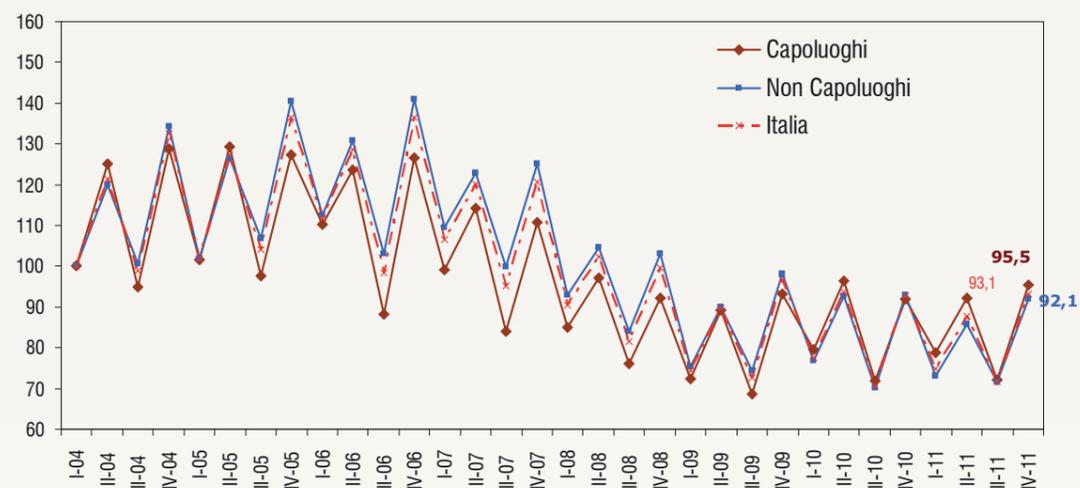
**Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi**

	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11
Capoluoghi	9,8%	8,2%	4,9%	-1,3%	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%
Non Capoluoghi	1,9%	2,9%	-5,7%	-5,3%	-4,9%	-7,5%	1,9%	-0,8%
<b>Totale</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,6%</b>

Dalla Tabella 3, è possibile osservare che i capoluoghi, accentuano la ripresa registrata lo scorso trimestre dopo la fase di calo osservata dal IV trimestre 2010 al II trimestre 2011. Come già detto il mercato residenziale nei comuni minori torna a contrarsi, sebbene con un tasso decisamente più contenuto rispetto ai cali osservati nei quattro trimestri precedenti il III trimestre 2011.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -26% circa, con le perdite maggiori al Nord, -29% circa, e poco inferiori al Sud, -25,3% e al Centro, -21,7% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -31,4%, con i comuni del Nord e del Centro che hanno perso più del 30%.

**Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica**



### Le compravendite nelle metropoli

Il lieve rialzo delle compravendite di abitazioni registrato nel IV trimestre 2011 a livello nazionale si evidenzia, con maggiore intensità, nelle maggiori otto città italiane per popolazione. A fronte della lieve variazione positiva del +0,6%, del mercato nazionale delle abitazioni, i volumi del NTN delle grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a +8,0% (Tabella 4). Si conferma e si accentua, quindi, il trend positivo osservato lo scorso trimestre (+2,7%). Tra le città, spiccano gli elevati rialzi registrati a Torino, +15,6% e a Roma, +11,7%. In espansione risultano anche i mercati immobiliari delle città di Firenze, +10,0% e Napoli, +9%. Minori, sebbene non esigui, gli incrementi delle città di Bologna, +6,9%, Palermo, +2,5% e Milano, +1,7%. Per contro, l'unica grande città in perdita in questo trimestre è Genova che, invertendo la tendenza positiva segnata dai rialzi registrati in tutti i precedenti trimestri del 2011, subisce un calo del -1,5%.

Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il mercato delle abitazioni presenta nel IV trimestre del 2011 risultati diversi. Accentuato appare il rialzo nei comuni delle provincia di Palermo, +13,6%, e poco inferiore l'aumento dei volumi scambiati a Roma, +5,5%. Aumenti, sebbene decisamente più contenuti, si hanno anche nelle province di Genova e Torino, che mostrano tassi positivi del +0,4% e +0,3% rispettivamente. In calo, risultano i mercati dei comuni non capoluoghi di Milano e Bologna, -1,8% entrambe e Napoli, -2,2%. Infine, risulta lieve la diminuzione in questo trimestre nel resto della provincia di Firenze, -0,6%.

Su base annuale, la variazione del 2011 rispetto al 2010 nelle grandi città risulta ovunque positiva, con punte elevate per le città di Torino, +7% circa e Firenze, +6,0%. La ripresa più contenuta si registra a Napoli dove il saldo positivo annuale risulta debole, pari al +0,2% a causa, oltre che del primo, anche di un secondo trimestre 2011 chiuso con una perdita del -7,5%. Negativa la variazione annua dei comuni minori che mostrano una perdita del -1,5% del tutto imputabile ai cali osservati nei primi due trimestri del 2011. Tra i comuni della provincia si registrano diminuzioni diffuse con un il maggior calo per i comuni del resto della provincia di Napoli, che perdono il -6,2%. Elevate anche le diminuzioni a Bologna e Firenze, intorno al -4%. Per contro, incrementi si registrano nei comuni minori di Palermo, +2,8%, Genova, +1,5% e Torino, +0,5%.

**Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province**

Città	III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % anno 10-11
ROMA	7.427	9.601	33.633	0,8%	11,7%	1,4%
MILANO	4.087	5.233	19.182	3,0%	1,7%	1,8%
TORINO	2.412	3.497	12.036	1,0%	15,6%	6,9%
GENOVA	1.538	1.891	7.006	2,1%	-1,5%	2,0%
NAPOLI	1.313	1.919	6.633	2,0%	9,0%	0,2%
PALERMO	1.159	1.486	5.458	16,0%	2,5%	1,9%
BOLOGNA	1.012	1.350	4.791	-4,2%	6,9%	1,8%
FIRENZE	1.002	1.270	4.613	16,4%	10,0%	6,0%
<b>Totale città</b>	<b>19.949</b>	<b>26.245</b>	<b>93.352</b>	<b>2,7%</b>	<b>8,0%</b>	<b>2,4%</b>

Segue Tabella 4

Resto Provincia	III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % anno 10-11
ROMA	3.934	5.127	18.191	2,1%	5,5%	-0,7%
MILANO	7.267	9.638	33.816	3,8%	-1,8%	-1,2%
TORINO	3.646	5.011	16.964	-0,5%	0,3%	0,5%
GENOVA	726	979	3.417	5,0%	0,4%	1,5%
NAPOLI	2.083	2.896	10.279	-0,9%	-2,2%	-6,2%
PALERMO	1.029	1.402	4.929	8,3%	13,6%	2,8%
BOLOGNA	1.575	2.130	7.099	5,2%	-1,8%	-4,0%
FIRENZE	1.148	1.518	5.524	0,0%	-0,6%	-4,3%
<b>Totale</b>	<b>21.409</b>	<b>28.702</b>	<b>100.218</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Resto provincia</b>						

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che Genova risulta l'unica grande città nella quale il mercato delle abitazioni inverte la tendenza positiva dopo una crescita ininterrotta dal III trimestre del 2009.

Continua, invece, la crescita dal III trimestre 2009 del mercato delle abitazioni a Roma che, ad eccezione del dato negativo registrato nel secondo trimestre del 2011, riprende la serie dei tassi positivi.

Milano che pure alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, dopo i cali dell'ultimo trimestre del 2010 e del I trimestre 2011 ricomincia a salire dal II trimestre 2011.

Da segnalare, anche il trend positivo di Torino che dopo aver alternato discese e rialzi nel corso del 2011 mostra tassi sempre positivi.

Le altre grandi città hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite. Particolare, a questo riguardo, si presenta l'andamento della città di Firenze, indubbiamente erratico tra il II trimestre 2008 ed il III trimestre 2010, mentre dal IV trimestre 2010 e il IV trimestre 2011 si osserva una tendenza alla crescita.

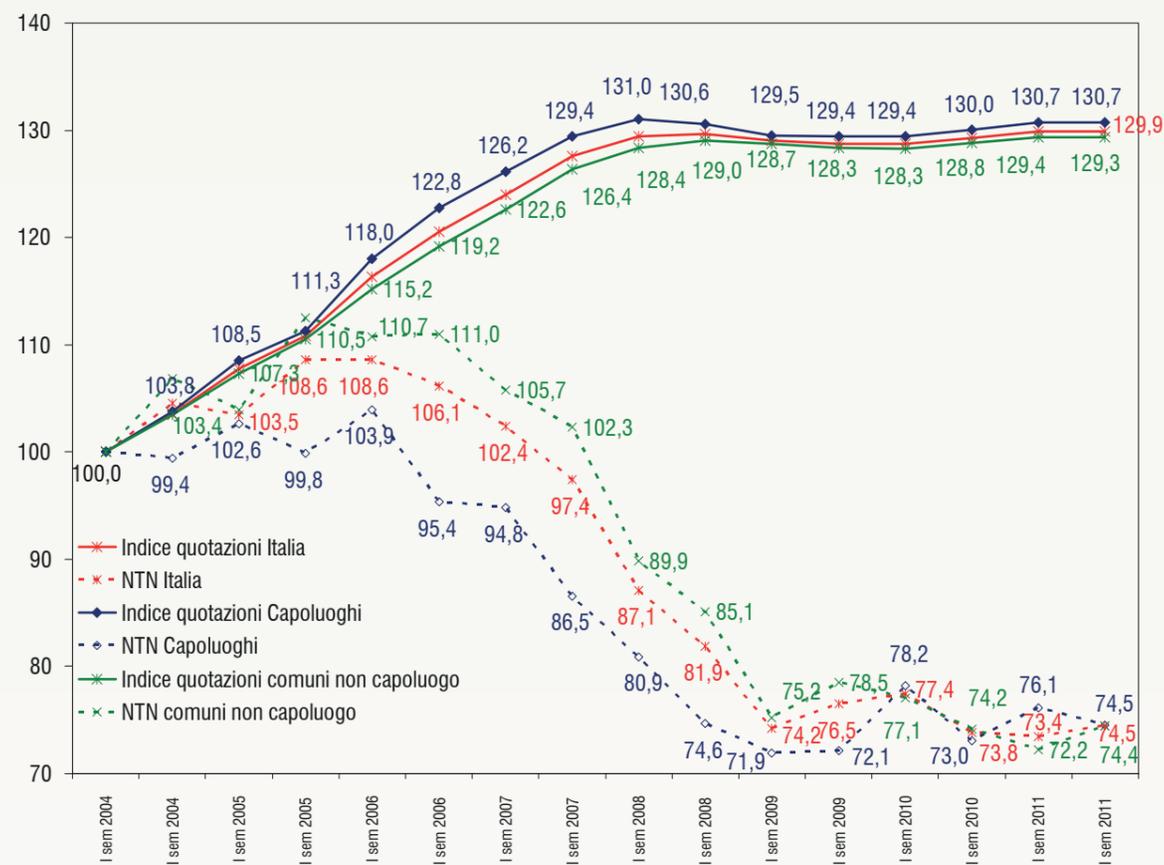
Tra i mercati dei comuni non capoluogo, nelle province delle grandi città, è da notare la provincia di Torino, che dopo la flessione registrata lo scorso trimestre torna a mostrare incremento, e la provincia di Genova, che prosegue la serie di tassi positivi iniziata nel II trimestre dell'anno.



## L'andamento delle quotazioni

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione<sup>1</sup>. La variazione semestrale è il risultato di un'indagine del mercato immobiliare nazionale che riguarda, ogni semestre, oltre 1.300 comuni con oltre 35.000 rilevazioni puntuali di compravendite di abitazioni (40.000 complessivamente ogni semestre). Le compravendite rilevate costituiscono campioni (circa 5.000 ogni semestre complessivamente) che opportunamente elaborati producono l'aggiornamento dei valori medi delle abitazioni e nel II semestre 2011 l'aggiornamento ha riguardato i valori medi di 3.254 comuni, dove si è realizzato circa il 75% del mercato residenziale.

**Figura 11: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi**



Dopo due semestri di lievi incrementi, nel II semestre 2011, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a essere stazionario.

<sup>1</sup> Nel II semestre 2009 sono state sospese, a causa dei noti eventi sismici, le attività di rilevazione dei dati di mercato nella provincia di L'Aquila. Tali attività sono riprese nel I semestre 2010 in tutta la provincia ad eccezione di 13 comuni gravemente danneggiati dal sisma del 2009 nei quali il mercato immobiliare si è molto ridotto, condizionato anche dalle norme che vietano compravendite di immobili danneggiati (comma 5 dell'art. 3 del D.L. n. 39 del 28 aprile 2009, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. n. 77 del 24 giugno 2009). Per tale motivo la serie storica dell'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI è stata determinata escludendo dal calcolo i seguenti 13 comuni della provincia aquilana: L'Aquila, Castelvevchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucori, Navelli, Ocre, Poggio Licenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo. Le quotazioni medie comunali sono state pesate con lo stock abitativo del 2011.

Il valore medio nazionale del II semestre del 2011 varia infatti solo del -0,03%, ma tale sostanziale stabilità è la sintesi di circa 18.500 intervalli di quotazioni variati in questo semestre relativamente alle abitazioni (sono state variate complessivamente circa 35.000 quotazioni), con variazioni ripartite, tra rialzi e ribassi, come segue<sup>2</sup>:

Classe variazioni semestrali	Classe variazioni semestrali	Variazione media classe
oltre -15%	248	-17,7%
tra -15% e -10%	408	-12,0%
tra -10% e -5%	1.315	-6,6%
tra -5% e -2,5%	3.078	-3,7%
tra -2,5% e 0%	4.257	-1,5%
tra 0% e +2,5%	5.280	+1,5%
tra +2,5% e +5%	1.819	+3,6%
tra +5% e +10%	1.014	+7,0%
tra +10% e +15%	514	+12,1%
oltre 15%	536	+28,6%

A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.583 €/mq, valore del tutto simile a quello registrato lo scorso semestre pari a 1.584 €/mq. La quotazione media delle abitazioni nel II semestre 2011 è invariata sia nei capoluoghi italiani, 2.299 €/mq, sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.319 €/mq. Dalla Tabella 6 si può notare una sostanziale analogia di andamenti tra valore nazionale, dei comuni capoluogo e dei comuni minori, in cui la quotazione torna ad essere stazionaria dopo due semestri di lieve crescita.

**Tabella 6: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi**

	Italia		Capoluoghi		Non Capoluoghi	
	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente
I sem 2004	-	-	-	-	-	-
II sem 2004	3,6%	-	3,8%	-	3,4%	-
I sem 2005	4,1%	7,8%	4,6%	8,5%	3,8%	7,3%
II sem 2005	2,8%	7,0%	2,6%	7,3%	3,0%	6,8%
I sem 2006	5,0%	7,9%	6,1%	8,8%	4,2%	7,4%
II sem 2006	3,7%	8,8%	4,0%	10,3%	3,4%	7,8%
I sem 2007	2,8%	6,6%	2,7%	6,9%	2,9%	6,4%
II sem 2007	2,9%	5,8%	2,6%	5,4%	3,1%	6,1%
I sem 2008	1,4%	4,4%	1,2%	3,9%	1,6%	4,7%
II sem 2008	0,2%	1,6%	-0,3%	0,9%	0,5%	2,1%
I sem 2009	-0,4%	-0,3%	-0,8%	-1,1%	-0,2%	0,3%
II sem 2009	-0,2%	-0,7%	-0,1%	-0,9%	-0,3%	-0,5%
I sem 2010	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,3%
II sem 2010	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%
I sem 2011	0,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,4%	0,8%
II sem 2011	0,0%	0,4%	0,0%	0,5%	0,0%	0,4%

Dall'inizio della ripresa dei prezzi, nel I semestre 2010, la quotazione media è aumentata del +0,9%. Valori molto simili si registrano nei comuni capoluogo, +1,0%, e nei comuni minori, +0,8%.

<sup>2</sup> Si consideri che la variazione media nazionale è la media ponderata, con il peso dello stock comunale residenziale, delle variazioni delle quotazioni di ciascun comune.



## Una stima del valore di scambio

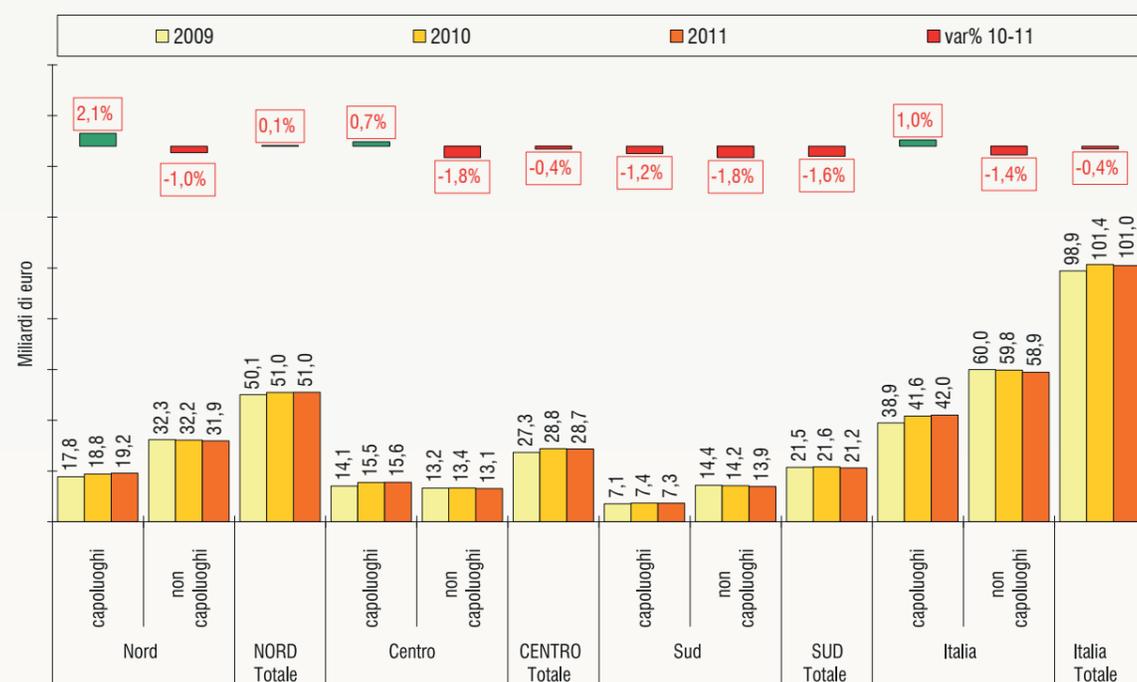
La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto è stata effettuata moltiplicando la quotazione media comunale annua per metro-quadro (calcolata come specificato nel paragrafo precedente) per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità immobiliari in ogni comune e della superficie media del vano. Pur trattandosi di una stima 'grezza', la stima risulta comunque utile per comprendere, in particolare, le differenze di andamento e la distribuzione per macroarea geografica. Il valore delle abitazioni oggetto di scambio (o 'fatturato') si può quindi stimare pari a circa 101 mld di euro nel 2011, in lieve calo, -0,4%, rispetto al valore stimato per il 2010 (101,4 mld di euro). Tale diminuzione risulta più elevata al Sud, -1,6%, e minore nel Centro, -0,4%. Stabile, invece, il valore del fatturato al Nord.

**Tabella 8: Stima del valore di scambio dal 2009 al 2011 e variazione % 2010-2011<sup>4</sup>**

Macroarea	Valore di scambio 2008 Mld €	Valore di scambio 2009 Mld €	Valore di scambio 2010 Mld €	Valore di scambio 2011 Mld €	var% 2010-2011
Nord	57,1	50,1	51,0	51,0	0,1%
Centro	30,2	27,3	28,8	28,7	-0,4%
Sud	23,0	21,5	21,6	21,2	-1,6%
<b>Italia</b>	<b>110,3</b>	<b>98,9</b>	<b>101,4</b>	<b>101,0</b>	<b>-0,4%</b>

Dal grafico di Figura 16 è possibile notare che la diminuzione del 2011 va attribuita soprattutto alle perdite dei comuni minori, -1,4%; di contro, infatti, nei comuni capoluoghi il 'fatturato' delle abitazioni è aumentato del +1,0%.

**Figura 16: Valore di scambio per capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica**



<sup>4</sup> Il valore di scambio del area territoriale Nord, relativo agli anni 2008, 2009 e 2010, è stato rettificato a causa di un errore riscontrato nella base dati delle superfici delle abitazioni compravendute.

## I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali

L'andamento delle compravendite di abitazioni con l'utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull'abitazione acquistata (NTN IP), mostra un tasso di variazione negativo, -4,5% nel 2011 rispetto al 2010. Si tratta di una diminuzione che segue ad un andamento essenzialmente positivo registrato nel 2010 rispetto al 2009 (+9,4%).

Il capitale complessivo erogato ammonta a circa 34 mld di euro che, rispetto ai circa 36 mld del 2010, corrisponde ad un decremento pari al -4,9% in linea con la diminuzione delle compravendite assistite da mutuo.

Per un'unità abitativa il capitale medio erogato risulta circa 136 mila euro, sostanzialmente stabile rispetto al capitale medio erogato nel 2010. Rimane di circa 23 anni la durata media di un mutuo stipulato nel 2011 lievemente superiore al dato medio del 2010 (+0,21 punti percentuali). La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari a 44,8%, inferiore di circa 1 punto percentuale all'incidenza nel 2010. Infine il tasso di interesse medio, riferito alla I rata del mutuo, subisce un aumento di circa 1 punto percentuale risultando nel 2011 pari a 3,4%.

**Tabella 5: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF**

Italia	2010	2011	Var % / diff. 2010-2011
NTN IP	265.439	253.405	-4,5%
Capitale erogato totale (milioni €)	36.122	34.339	-4,9%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	136	136	-0,6
Tasso interesse medio I rata	2,73%	3,37%	0,64
Durata media (anni)	23,2	23,4	0,21
Incidenza % su NTN PF	46,2%	44,8%	-1,39

Nord	2010	2011	Var % / diff. 2010-2011
NTN IP	146.912	143.339	2,4%
Capitale erogato totale (milioni €)	19.889	19.289	-3,0%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	135	135	-0,8
Tasso interesse medio I rata	2,57%	3,19%	0,62
Durata media (anni)	23,1	23,4	0,27
Incidenza % su NTN PF	50,7%	50,0%	-0,74



**Segue Tabella 5**

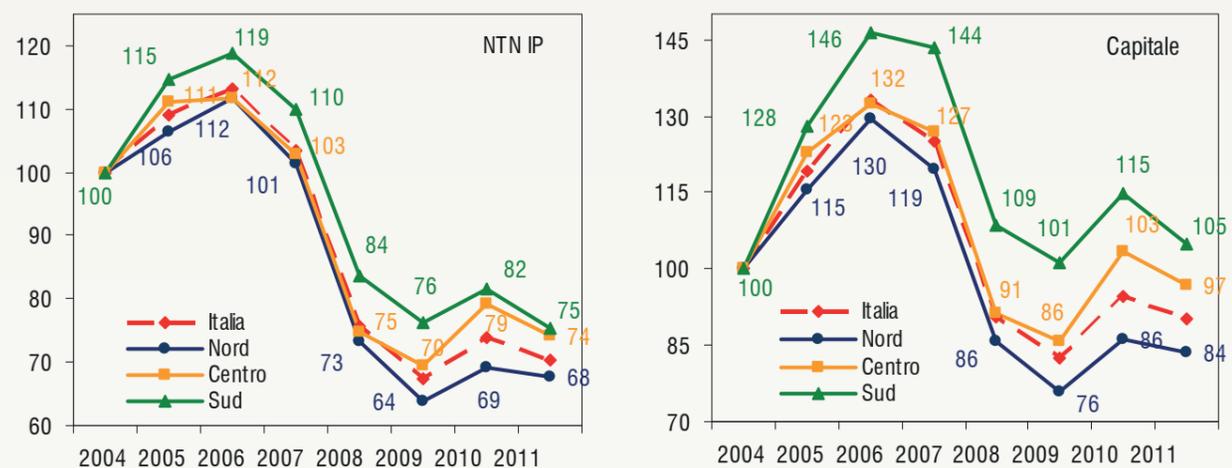
<b>Centro</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Var % / diff. 2010-2011</b>
NTN IP	59.686	55.827	-6,5%
Capitale erogato totale (milioni €)	9.176	8.611	-6,2%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	154	154	0,5
Tasso interesse medio I rata	2,83%	3,54%	0,71
Durata media (anni)	24,0	24,2	0,20
Incidenza % su NTN PF	48,2%	45,8%	-2,42

<b>Sud</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Var % / diff. 2010-2011</b>
NTN IP	58.841	54.239	-7,8%
Capitale erogato totale (milioni €)	7.057	6.439	-8,8%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	120	119	-1,2
Tasso interesse medio I rata	3,00%	3,67%	0,67
Durata media (anni)	22,6	22,7	0,07
Incidenza % su NTN PF	36,6%	34,6%	-1,93

**MERCATO NAZIONALE**

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 8 ben evidenziano la diminuzione, già sottolineata, dopo la ripresa del precedente anno. In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che come evidenzia la Figura 9 si portano ad un livello simile al 2009, la rata mensile iniziale subisce un incremento pari a circa il 6%, raggiungendo quasi 700 €, pur avendosi un capitale erogato per unità sostanzialmente stabile rispetto a quello del 2010 (Figura 10).

**Figura 8: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica**



# USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

I nuovi coefficienti sono stati approvati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22 dicembre 2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 2011.

I nuovi parametri sono in vigore dal 1° gennaio 2012 e ciò si è reso necessario dopo che il D.M. 12/12/2011 ha elevato per il 2012 la misura del saggio degli interessi legali dall'1,5% (precedente D.M. 23/12/2010 G.U. 305 del 31 dicembre 2010) al 2,5%.

## Decreto del 22/12/2011

Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni. (GU n. 303 del 30-12-2011)

I parametri devono essere utilizzati anche, per esempio, quando un cliente desidera acquistare la nuda proprietà di un immobile e il cedente si riserva il diritto di usufrutto a vita durante. In tal caso, ai sensi dell'art. 48 Titolo IV "Determinazione della base imponibile" del DPR n. 131/1986, la base imponibile è data dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, per il calcolo del quale servono appunto questi nuovi parametri in vigore da inizio anno. L'usufrutto vitalizio dura fintanto che è in vita l'usufruttuario e il suo valore si calcola applicando il coefficiente della tabella (inversamente proporzionale all'età dell'usufruttuario).

## Esempio di calcolo

**100.000,00 Euro** il valore della piena proprietà e 71 gli anni dell'usufruttuario, si ha che:

- **l'usufrutto** vale  $100.000,00 \times 2,5\% \times 16 = 40.000,00$  Euro

- **la nuda proprietà** vale conseguentemente  $100.000,00 - 40.000,00 = 60.000,00$  Euro

Nella tabella qui sotto, è possibile vedere, come nell'esempio sopra riportato, che l'usufrutto di un 71enne vale il 40% del valore della piena proprietà.

## Coefficienti

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
da 0 a 20	38	95%	5%
da 21 a 30	36	90%	10%
da 31 a 40	34	85%	15%
da 41 a 45	32	80%	20%
da 46 a 50	30	75%	25%
da 51 a 53	28	70%	30%
da 54 a 56	26	65%	35%
da 57 a 60	24	60%	40%
da 61 a 63	22	55%	45%
da 64 a 65	20	50%	50%
da 67 a 69	18	45%	55%
da 70 a 72	16	40%	60%
da 73 a 75	14	35%	65%
da 76 a 78	12	30%	70%
da 79 a 82	10	25%	75%
da 83 a 86	8	20%	80%
da 87 a 92	6	15%	85%
da 93 a 99	4	10%	90%

**Attenzione:** queste tabelle sono valide solo ai fini fiscali, in caso di compravendita della nuda proprietà il prezzo potrà essere liberamente negoziato tra le parti, tenendo ovviamente conto di fattori di comodo e scomodo (zona, vista, condizioni interne, situazioni impianti e via dicendo).

A cura del Cons. Prov.le F.I.M.A.A. Trieste  
Enrico Ravazzola

# ACE

## (ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA)

### Facciamo un pò di chiarezza...

Dalla data dell'08/10/06 (entrata in vigore del D.L.vo 19/08/05 n. 192, art. 6) nel caso di trasferimenti a "titolo oneroso" come vendita, permuta, transazioni, cessione o conferimento a società, è previsto l'obbligo della redazione dell'ACE, cioè l'attestato di certificazione energetica.

Per gli edifici di nuova costruzione invece la regione Friuli Venezia Giulia dal 31.10.2011 si è dotata con D.G.R. n. 2055 di una procedura per la valutazione della qualità energetica e ambientale degli edifici denominata protocollo VEA valutazione della qualità energetica e ambientale degli edifici come stabilito dalla L.R. 18.08.2005 n°23, che sostituisce l' ACE. Tale procedura, che doveva essere valida dal 01.01.2012 anche per i trasferimenti a titolo oneroso, viene sospesa grazie all' abrogazione delle lettere a) e b) del comma 2 dell' art. 1-bis della L.R. 23/05 come riportato dal BUR n°1 del 04.01.2012 L.R. 29.12.2011 n° 18.

### Ma cos'è l'ACE?

L'attestato di certificazione energetica dell'edificio è il documento che attesta la prestazione energetica ed alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio. L'attestato comprende i dati relativi dell'immobile, la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato dalla sezione "raccomandazioni" in merito agli interventi da attuare per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio.

Vengono quindi specificati gli usi dell'energia ed in particolare il riscaldamento, la produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari, la climatizzazione estiva e l'utilizzo di fonti rinnovabili. Inoltre, viene riportata la stima delle emissioni di gas ad effetto serra determinate dagli usi energetici dell'edificio.

L'attestato ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto come per esempio la sostituzione dei serramenti esterni, la messa in opera di sistemi di isolamento termico o la sostituzione della caldaia.

Con l'entrata in vigore del D. L.vo 28/2011 in attuazione della direttiva 2009/28/CE all' articolo 6 del D.L.vo 192/05 dopo il comma 2-bis viene inserito il comma 2-ter che specifica come debba essere inserita nei contratti di compravendita apposita clausola con la quale acquirente e conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione degli edifici.

Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1 bis, 1-ter e 1-quater.

Viene inoltre inserito il comma 2-quater che impone dal 01.01.2012 di riportare negli annunci commerciali di vendita l' indice di prestazione energetica contenuto nell' attestato di certificazione energetica.

### Chi può redigere l'ACE?

I soggetti abilitati ai fini dell' attività di certificazione energetica degli edifici sono specificati dal D.Lgs. 115/08 che all'Allegato 3 riporta:

"2. Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

-1. Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati, così come definiti al punto 2.

-2. Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. <...> Ai soli fini della certificazione energetica, sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni.

### Dove depositarla?

Dal 2 gennaio 2012 in Friuli Venezia Giulia gli attestati di certificazione energetica devono essere depositati presso ARES Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile oppure inviati via posta elettronica certificata allo stesso ente. Attualmente rimane comunque aperto un ufficio alla regione Friuli Venezia Giulia per il deposito delle certificazioni.

### TABELLA RIASSUNTIVA

	ACE	VEA
<b>Nuova costruzione,</b> ampliamento, ristrutturazione edilizia edifici residenziali e uffici.		X
<b>Trasferimento a titolo oneroso:</b> clausola nel contratto e consegna.	X	
<b>Locazioni di edifici già dotati di attestato:</b> clausola nel contratto e consegna.	X	
<b>Annunci di vendita:</b> riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'ACE.	X	

*tratto da testo pubblicato su [www.studiotecnico2.it](http://www.studiotecnico2.it)  
a cura dell'arch. Diego Franciosa - e-mail: [diego\\_franciosa@virgilio.it](mailto:diego_franciosa@virgilio.it)*

# CALCOLO IMU

## (CHE SOSTITUISCE ICI)

### DAL 1.01.2012

La Legge 22.12.2011 n. 214, che converte il Decreto Legge n. 201/2011 cosiddetto "Salva Italia", contiene importanti novità a livello fiscale, tra cui l'applicazione sperimentale della nuova imposta municipale, denominata IMU, che viene anticipata a partire dal 2012 a carico dei proprietari di terreni agricoli, aree fabbricabili, fabbricati, inclusa l'abitazione principale e le sue pertinenze.

**aliquota ordinaria 0,76 % = 7,6 ‰ quindi 0,76 per cento o 7,6 per mille  
con possibile variazione di  $\pm$  3 punti quindi  
con oscillazione da min 0,46 % (= 4,6 ‰) a max 1,06 % (= 10,6 ‰)**

immobili residenziali e pertinenze (C/2, C/6 e C/7)	[rendita catastale + 5%] x 160
fabbricati gruppo catastale B e C/3, C/4 e C/5	[rendita catastale + 5%] x 140
negozi (C/1)	[rendita catastale + 5%] x 55
uffici (A/10) e sedi di banche (D/5)	[rendita catastale + 5%] x 80
capannoni, alberghi, teatri (gruppo cat. D tranne D/5)	[rendita catastale + 5%] x 60 (x 65 dal 1.01.2013)
terreni agricoli	[reddito dominicale + 25%] x 130 (ridotto a 110 per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)
immobili rurali ad uso strumentale	aliquota standardizzata 0,20% = 2 ‰ su rendita

**aliquota ridotta per 1<sup>a</sup> casa e 1<sup>a</sup> pertinenzialità 0,4 % = 4 ‰ quindi 0,4 per cento o 4 per mille  
con possibile variazione di  $\pm$  2 punti  
quindi con oscillazione da min 0,2 % (= 2 ‰) a max 0,6 % (= 6 ‰)**

immobili residenziali	[rendita catastale + 5%] x 160 - 200,00 € (con 1 <sup>a</sup> pertinenzialità, cantine, soffitte, box o posti auto)
-----------------------	--

Per gli anni 2012 e 2013: - 50,00 € per ogni figlio con età non superiore a 26 anni purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale | detrazione massima - 400,00 € al netto della detrazione di base

Il requisito "1<sup>a</sup> casa" non segue nella fattispecie il titolo di provenienza bensì la residenza principale; per altre pertinenzialità quindi box, posti auto, cantine, soffitte (oltre alla 1<sup>a</sup>) vale l'aliquota ordinaria.

N.B.: la rendita catastale e il reddito dominicale si evincono dalla visura catastale ottenibile gratuitamente presso l'Agenzia del Territorio; le aliquote e le eventuali oscillazioni e variazioni dipenderanno ovviamente dalle ordinanze di ogni sindaco, essendo imposta comunale, anzi municipale per la precisione; quindi si invita i lettori a seguire le notizie che seguiranno da oggi sino al 16 giugno, quando scadrà la 1<sup>a</sup> rata; la 2<sup>a</sup> rata invece va pagata entro il 16 dicembre dell'anno corrente.

*A cura del Cons. Prov.le F.I.M.A.A. Trieste  
Enrico Ravazzola*

# IL MERCATO IMMOBILIARE IN EUROPA E NEL MONDO

Le previsioni di crescita dell'economia europea rimangono dubbie a causa della crisi delle borse, rinviando la crescita di un anno, ma grazie all'andamento del primo semestre, il 2011 per il mercato immobiliare in Europa si chiude bene. Sebbene il 2011 abbia visto lo sviluppo di un'Europa a diverse velocità, con flussi di investimento e pricing condizionati dalla performance economica e dalla stabilità nazionale dei singoli paesi, la crisi finanziaria sta interessando in modo limitato i mercati immobiliari europei, che continuano la loro lenta risalita dopo il crollo degli anni scorsi. A fine 2011 la stima del fatturato immobiliare nei primi cinque Paesi è di oltre 614 miliardi di euro (quasi il 75 % del volume complessivo), con un incremento del 2,3 per cento rispetto allo scorso anno. Le previsioni per il 2012, seppur incerte, sono di un ulteriore incremento del 2,7 per cento.

Le città con le migliori performance si trovano principalmente nel Nord Europa e nelle economie in via di sviluppo dell'Est Europa. I primi 5 mercati sono Istanbul, Monaco, Varsavia, Berlino e Stoccolma. Vediamole in dettaglio:

**Istanbul** è il mercato migliore per le sue prospettive di sviluppo, ma la sua attrattiva è forse più simbolica che reale essendo comunque un mercato incerto e ad alto rischio nel medio-lungo termine. La Turchia, seppure risentendo della contrazione economica, con un pil ridotto al 2,7 % rispetto ad una stima del 7,2 % nel 2011, prevede una crescita al 4,2 % nel 2013. A titolo di esempio, un immobile acquistato nel 2005 a 1.500 dollari al metro quadro viene ora venduto a 10.000.

**Monaco**, città con uno dei più bassi tassi di disoccupazione, viene da sempre vista come un mercato sicuro, stabile e con un buon livello di liquidità. I prezzi variano dai 2.400 ai 4.200 €/mq.

**Varsavia** risulta molto interessante agli investitori esteri più che al mercato locale. La Polonia fa già parte dell'Ue, le elezioni si sono tenute lo scorso anno e il governo sembra stabile, l'economia è stata la prima dell'Est Europa a ripartire dopo il crollo del 2008 e attira sempre più investimenti grazie a sgravi fiscali e manodopera a basso costo. Tutto ciò rende abbastanza sicuri gli investimenti a medio e lungo periodo. I quartieri più appetibili sono Kabaty and Imielin, nella parte sud della città. Qui i prezzi variano dai 2.200 ai 2.700 €/mq.

**Berlino** era e continua ad essere una delle città europee con il mercato residenziale più florido. La sua qualità è la stabilità, garantita da una popolazione in costante crescita, specialmente nei quartieri centrali come Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow e Treptow-Kopernick. Attualmente il prezzo al metro quadro per un appartamento è del 40 % inferiore alle altre grandi capitali europee. Si va dai 3.700 ai 4.700 euro al metro quadrato.

**Stoccolma** è un'altra città che sta crescendo rapidamente, aiutata dalla stabilità finanziaria svedese: l'economia ha previsioni di crescita del 4,2 % nel 2011 e le banche svedesi hanno passato con ampi margini i stress test imposti dalla Comunità Europea. Stoccolma sta crescendo rapidamente, c'è domanda di nuove costruzioni per il residenziale quanto per il terziario. I prezzi variano dai 2.800 €/mq della periferia ai 4.800 €/mq del centro.





### Cosa succede attorno a noi

**SLOVENIA** - Come membro dell'Eurozona, il mercato immobiliare della Slovenia sta soffrendo anch'egli della crisi economica. Ci sono buone possibilità di investimento, soprattutto nelle zone turistiche: i prezzi sono più bassi che in Austria o Croazia, e il settore turistico tiene meglio di quello residenziale. I prezzi dovrebbero rimanere stabili per tutto il 2012, con buoni valori di rendimento nelle locazioni.



<i>Kranjska Gora</i>	2.600 – 3.200 €/mq	<i>Capodistria</i>	1.500 – 1.900 €/mq
<i>Bled</i>	1.800 – 2.200 €/mq	<i>Maribor</i>	1.200 – 1.500 €/mq
<i>Goriska Brda</i>	800 – 1.100 €/mq	<i>Kranj</i>	1.500 – 1.800 €/mq
<i>Lubiana</i>	2.700 – 3.100 €/mq	<i>Portorose</i>	2.500 – 3.800 €/mq

**CROAZIA** - I prezzi in Croazia stanno generalmente scendendo, ma in maniera contenuta rispetto alla media europea: i prezzi della capitale Zagabria, nel mese di gennaio 2012 sono scesi dello 0,3 % rispetto al mese precedente, del 4,8 % rispetto a gennaio 2011. La zona più costosa del paese rimane Dubrovnik e la zona più a sud della Dalmazia, con un prezzo medio di 3.500 €/mq a gennaio 2012, seguita da Split con 2.500 €/mq di valore medio.



<i>Zagabria</i>	1.700 – 2.100 €/mq	<i>Porto Albona</i>	1.600 – 2.200 €/mq
<i>Pola</i>	1.500 – 2.000 €/mq	<i>Fiume</i>	1.400 – 1.800 €/mq
<i>Rovigno</i>	1.800 – 2.500 €/mq	<i>Split</i>	2.200 – 2.600 €/mq
<i>Albona</i>	900 – 1.200 €/mq	<i>Osijek</i>	1.500 – 1.800 €/mq

### IL MERCATO IMMOBILIARE IN EUROPA E NEL MONDO

OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



**AUSTRIA** - I prezzi in Austria continuano a crescere: il valore medio per il residenziale nella capitale sono aumentati del 9% in un anno e probabilmente il trend continuerà per tutto il 2012. Stessa situazione per il resto del paese, anche se con tassi ovviamente più modesti.



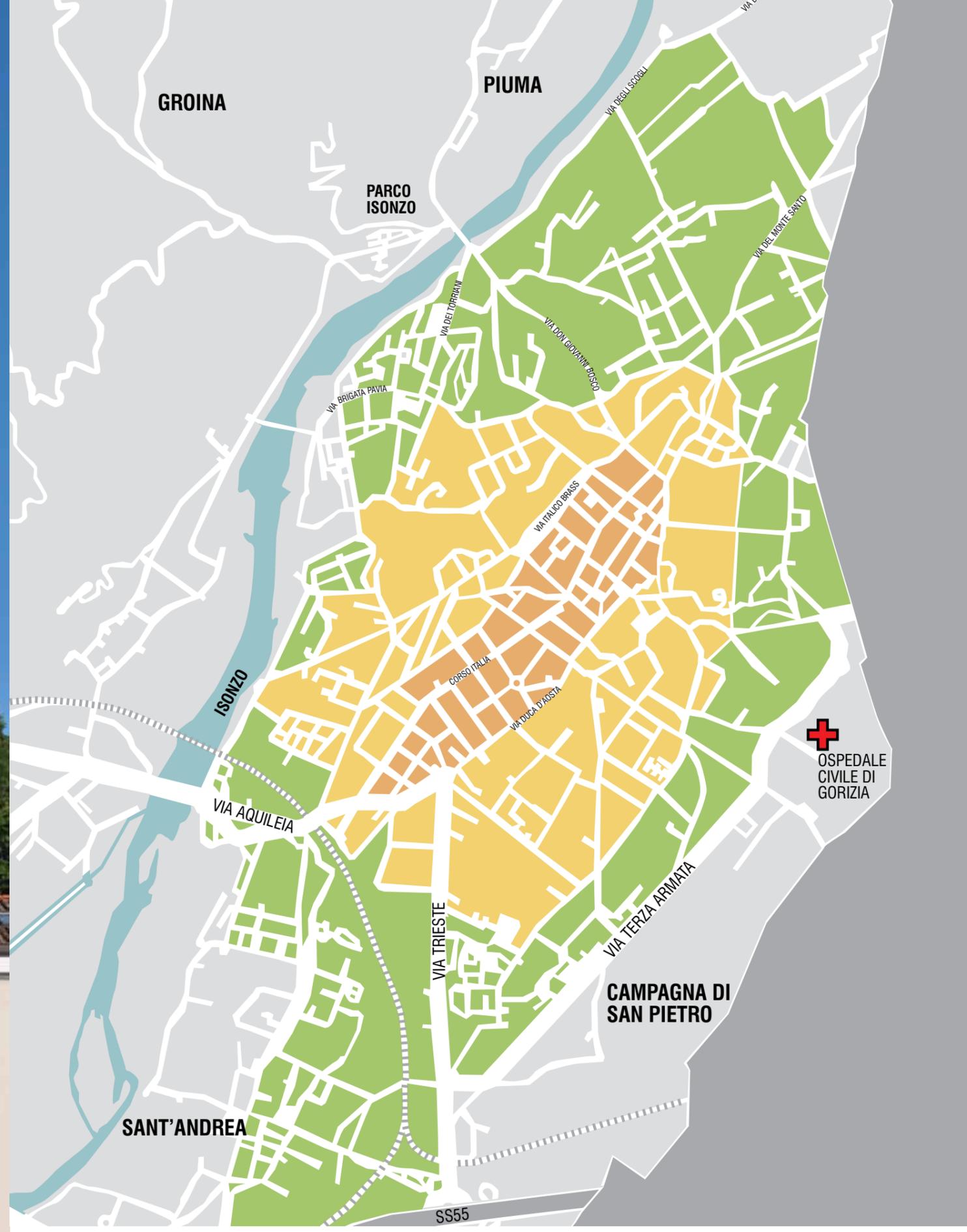
<i>Vienna</i>	2.400 – 4.000 €/mq	<i>Klagenfurt</i>	2.300 – 2.700 €/mq
<i>Graz</i>	2.000 – 3.300 €/mq	<i>Bad Kleinkirchheim</i>	2.500 – 3.500 €/mq

#### E NEL RESTO DEL MONDO

<i>Lisbona</i>	950 – 1.800 €/mq	<i>Praga</i>	1.400 – 1.900 €/mq
<i>Budapest</i>	2.000 – 2.600 €/mq	<i>Barcellona</i>	3.100 – 3.900 €/mq
<i>Dublino</i>	3.100 – 4.000 €/mq	<i>Zurigo</i>	4.100 – 5.000 €/mq
<i>Ginevra</i>	4.500 – 7.000 €/mq	<i>Francoforte</i>	4.400 – 5.100 €/mq
<i>Mumbai</i>	4.100 – 4.400 €/mq	<i>Sidney</i>	4.600 – 5.100 €/mq
<i>Shangai</i>	4.900 – 5.200 €/mq	<i>Londra</i>	5.500 – 8.700 €/mq
<i>Parigi</i>	6.500 – 10.500 €/mq	<i>Tokio</i>	10.200 – 10.800 €/mq
<i>New York</i>	10.600 – 11.500 €/mq	<i>Hong Kong</i>	16.600 – 17.900 €/mq

A cura del Cons. Prov.le F.I.M.A.A. Trieste  
Lorenzo Kosanic

# IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA



- periferia
- semicentro
- centro

# INTRODUZIONE



**Fabio Faragona**  
Presidente provinciale  
F.I.M.A.A. Gorizia

Non c'è dubbio su quali devono essere gli ingredienti per poter dare l'avvio ad un'inversione di tendenza, credibile e soprattutto strutturata che possa coinvolgere il settore delle costruzioni.

Non è chiaro ancora quando e come questo si verificherà. Una cosa è però certa: la crisi attuale è una crisi profonda di prodotti. Dal 01.01.2012 è entrata in vigore questa nuova legge che obbliga il proprietario a dover certificare il proprio immobile su quello che è il consumo energetico, ancora prima di poter mettere in vendita lo stesso immobile. Non ci sono alternative: bisogna classificare l'immobile. È ormai assodato che gli immobili avranno sempre più un dato valore di mercato in base a quella che è la loro classificazione energetica. quindi: minor consumo energetico, maggior valore di mercato.

Il mercato dell'edilizia residenziale negli ultimi cinquant'anni si è appoggiato su una classe media che, invece, si è andata sempre più assottigliando, riducendo sensibilmente anche l'interesse per un tipo di residenza che corrispondeva alla sua mentalità, gusto e stile.

Oggi la distanza tra il livello dei redditi più diffusi ed i prezzi d'acquisto del mercato tradizionale dell'abitazione è diventata praticamente incolmabile.

Tenuto conto che i vari istituti bancari non erogano più alcun mutuo per libera scelta, dato che possono investire il denaro in titoli di stato, meno rischiosi, dicono loro, di un finanziamento immobiliare, e più redditizi.

O ci si rivolge ad un target alto e di nicchia del mercato che, obiettivamente, non conosce crisi o ci si deve rivolgere alla crescente domanda di residenze più o meno recenti se non nuove ma di tipo economico.

Comunque c'è una differenza abissale tra l'edilizia economica del passato, ghetizzante, povera di risultati e di contenuti e questa "housing" sociale che non è di sola iniziativa pubblica, ma prevalentemente di un'iniziativa privata, che si rivolge ad un mix sociale estremamente variegato e differenziato. Ovviamente devono cambiare molti atteggiamenti progettuali. Molti esempi recenti realizzati all'estero dimostrano chiaramente che rinunciare a lavorazioni inutili è solo un vantaggio per la funzionalità e per il costo finale. Per arrivare a questo è fondamentale la drastica riduzione dell'incidenza del costo delle aree edificabili e su questo dobbiamo rifarci alla disponibilità dell'amministrazione pubblica: una classe politica forte, coesa, con obiettivi comuni e idee molto chiare rimane l'unica possibilità per uscire da questo tunnel. L'edilizia rimane uno dei campi prioritari.

Questo è quello che dobbiamo augurarci nel futuro prossimo per non dire attuale.

# COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici calpestabili	100%
Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi)	50%
Muri perimetrali	100%
Cantine	50%
Garage (salvo in centro città – a corpo)	50%
Terrazze chiuse su tre lati	60%
Terrazze aperte fino a 25 mq	50%
Terrazze aperte da 25 mq a 50 mq	40%
Terrazze oltre i 50 mq	30%
Giardino di proprietà	10%

La superficie commerciale non potrà comunque mai superare quella calpestabile del 20%

## Spese per allacciamenti e accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative agli allacciamenti, alle utenze (Enel, Gas, Telefono, la stesura del regolamento condominiale, la tabella millesimale, ecc) e agli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

I prezzi riportati sono stati raccolti tra un numero significativo di nostri associati. Quindi elaborati tenendo in considerazione "i valori effettivi riscontrati" zona per zona anche in base alla metratura delle varie realtà.

Tali valori di riferimento possono subire variazioni fino al 15% in più od in meno sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Sono state escluse le punte di mercato, dovute ad immobili particolari, che essendo unici o limitati, non creano mercato.



## GORIZIA

### Residenziale compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro	1.600,00	1.900,00	1.100,00	1.400,00	900,00	1.200,00
Semicentro	1.250,00	1.450,00	900,00	1.100,00	700,00	900,00
Periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.000,00	500,00	700,00

### Residenziale canoni mensili locazione

	Signorile	Medio	Economico
	Euro/mq mese	Euro/mq mese	Euro/mq mese
Centro	10,00	9,00	7,00
Semicentro	7,00	6,00	5,00
Periferia	6,00	5,00	4,00

## CAPRIVA DEL FRIULI



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.100,00	1.300,00	900,00	1.050,00	6,70	5,50	4,50
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	750,00	950,00	5,50	4,50	3,50

## CORMONS



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.300,00	900,00	970,00	1.100,00	7,50	6,00	4,50
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	800,00	1.000,00	6,50	5,50	4,00
fraz. Borgnano/Brazzano	1.000,00	1.300,00	700,00	950,00	6,00	5,00	4,00

## FOGLIANO REDIPUGLIA



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.150,00	1.500,00	900,00	1.000,00	6,00	5,00	4,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00	5,00	4,00	3,50

## GRADISCA D'ISONZO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.300,00	1.650,00	900,00	1.100,00	7,50	6,00	5,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00	6,50	5,50	4,50

## GRADO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	3.500,00	5.000,00	2.200,00	3.200,00	20,00	16,00	13,00
città giardino	2.300,00	3.200,00	1.500,00	2.400,00	13,00	10,00	7,50
pineta	1.500,00	1.800,00	1.000,00	1.300,00	8,50	6,50	5,00

## MARIANO DEL FRIULI



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.450,00	900,00	1.100,00	350,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.250,00	1.450,00	800,00	900,00	350,00	400,00	500,00

Località di interesse turistico

## IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA

OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

## IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA

OSSERVATORIO 2012 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

## MONFALCONE



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.600,00	1.900,00	1.200,00	1.300,00	9,00	8,00	7,50
semicentro	1.500,00	1.700,00	1.000,00	1.200,00	8,00	7,50	7,00
periferia	1.300,00	1.500,00	900,00	1.000,00	7,00	6,50	6,00

## MOSSA



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.350,00	850,00	1.000,00	6,50	5,00	4,50
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	700,00	850,00	5,50	4,50	4,00

## ROMANS D'ISONZO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.400,00	900,00	1.000,00	7,00	6,00	4,50
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	700,00	580,00	6,50	5,00	4,00

## RONCHI DEI LEGIONARI



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.600,00	1.700,00	1.000,00	1.100,00	8,50	7,00	6,00
semicentro-periferia	1.500,00	1.600,00	900,00	1.100,00	8,00	6,50	5,50

## SAN CANZIAN D'ISONZO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
San Canzian	1.300,00	1.450,00	900,00	1.000,00	8,00	6,50	5,50
Pieris	1.400,00	1.500,00	900,00	1.050,00	8,00	6,50	5,50
Begliano	1.250,00	1.400,00	850,00	950,00	7,00	6,00	4,50

## SAN PIER D'ISONZO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.250,00	1.400,00	900,00	1.000,00	7,00	6,00	5,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00	6,00	5,00	4,00

## STARANZANO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.550,00	1.750,00	1.100,00	1.300,00	8,50	7,50	6,50
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	1.100,00	1.300,00	8,00	7,50	7,00

## TURRIACO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.250,00	1.550,00	950,00	1.200,00	7,00	6,00	5,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	850,00	1.000,00	6,00	5,00	4,00

## VILLESSE



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.150,00	1.350,00	900,00	1.150,00	8,00	7,00	6,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.100,00	8,50	7,50	6,50

# IL MERCATO IMMOBILIARE A PORDENONE E PROVINCIA



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9534f; border: 1px solid black;"></span> zona 1 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span> zona 8  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #3498db; border: 1px solid black;"></span> zona 2 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #7f7f7f; border: 1px solid black;"></span> zona 9  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f39c12; border: 1px solid black;"></span> zona 3 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4a7ebb; border: 1px solid black;"></span> zona 10 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black;"></span> zona 4 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #66bb6a; border: 1px solid black;"></span> zona 11 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span> zona 5 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f1c232; border: 1px solid black;"></span> zona 12 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #80cbc4; border: 1px solid black;"></span> zona 6 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c4c496; border: 1px solid black;"></span> zona 13 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid black;"></span> zona 7 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0070c0; border: 1px solid black;"></span> zona 14 |

# INTRODUZIONE



**Maria Grazia Lozzer**  
Presidente provinciale  
F.I.M.A.A. Pordenone

Giunge puntuale anche quest'anno la pubblicazione dell'edizione 2012 dell' "Osservatorio del mercato Immobiliare del Friuli Venezia Giulia", pubblicazione curata dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). L'Osservatorio rappresenta ormai un apprezzato strumento in grado di fornire ad operatori del settore utili informazioni e consigli sull'andamento del mercato immobiliare.

Dando uno sguardo alla situazione economica generale possiamo affermare che anche nel 2012 probabilmente proseguirà la situazione di crisi economica che ha colpito duramente le principali economie mondiali e in particolare l'area Euro. Tale situazione continua ad esplicare i suoi effetti negativi anche sul mercato immobiliare, che risente sia di una domanda stagnante che di una difficoltà di accesso al credito che ancora non accenna ad attenuarsi. In uno scenario a tinte fosche dal punto di vista economico generale si va ad inserire l'offerta immobiliare, vasta per numero complessivo di immobili posti in vendita e diversificata per quanto attiene le caratteristiche intrinseche degli immobili stessi.

In questa congiuntura negativa, dove peraltro la crisi economica si accompagna ad un crescente costo dell'energia, trovano spazio di collocazione gli immobili realizzati o ristrutturati secondo logiche di risparmio energetico. Tali immobili risultano, anche nell'attuale situazione di crisi, in grado di spuntare quotazioni remunerative e soddisfacenti per i proponenti venditori. Minor spazio e basse quotazioni si ritrovano, per contro, negli immobili realizzati a cavallo degli anni 50 - 60, dove si trovano contemporaneamente elevate metrature unitarie (poco richieste dal mercato) e basso livello dell'impiantistica e degli isolamenti. La valutazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile riveste quindi un punto cruciale e fondamentale per la corretta valutazione degli immobili ed è per questo che la F.I.M.A.A. anche per l'anno in corso proseguirà con l'aggiornamento professionale dei propri iscritti, al fine di meglio orientare e consigliare la propria clientela.

Se il mercato domestico risulta essere ancora caratterizzato da incertezza e stagnazione, possiamo invece testimoniare una maggior vivacità nei mercati transfrontalieri della Slovenia, Austria e Croazia, che potranno rappresentare mercati allettanti per gli investitori nel prossimo futuro. In tema di accesso al credito, auspichiamo che anche il mondo bancario, a fronte di un mercato del lavoro in evoluzione e sempre più caratterizzato da forme contrattuali flessibili, sappia dare adeguate risposte nella ridefinizione delle procedure istruttorie per la concessione dei mutui casa, la cui delibera positiva ancor oggi risulta essere legata alla disponibilità di un posto fisso per il richiedente.

Ricordiamo che i membri del Consiglio rimangono a disposizione per i chiarimenti necessari in ordine alla normativa ed alle problematiche di settore, sempre più complesse ed articolate. Un particolare ringraziamento va infine a tutti i collaboratori che si sono prodigati per raccogliere l'elevato numero di informazioni statistiche che hanno consentito la pubblicazione di questo osservatorio.

Colgo infine l'occasione, a nome di tutti i membri del Consiglio Provinciale, per augurare a tutti gli associati un proficuo anno nuovo.

# COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici calpestabili	100%
Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi)	50%
Muri perimetrali	100%
Cantine - comunicanti con i vani principali	50%
Cantine - non comunicati con i vani principali	25%
Garage (salvo in centro città - a corpo)	50%
Terrazze chiuse su tre lati	60%
Terrazze aperte fino a 25 mq	50%
Terrazze aperte da 25 mq a 50 mq	40%
Terrazze oltre i 50 mq	30%

La superficie commerciale non potrà comunque mai superare quella calpestabile del 20%

## Spese per allacciamenti e accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative agli allacciamenti, alle utenze (Enel, Gas, Telefono, la stesura del regolamento condominiale, la tabella millesimale, ecc) e agli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

I prezzi riportati sono stati raccolti tra un numero significativo di nostri associati. Quindi elaborati tenendo in considerazione "i valori effettivi riscontrati" zona per zona anche in base alla metratura delle varie realtà.

Tali valori di riferimento possono subire variazioni fino al 15% in più od in meno sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Sono state escluse le punte di mercato, dovute ad immobili particolari, che essendo unici o limitati, non creano mercato.



## PORDENONE

### Vendita appartamenti e locali commerciali

			Appartamenti		Uffici		Negozi	
			Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
			nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo	usato
1	Corso Garibaldi	Da	3.000,00	1.400,00	3.000,00	1.400,00	6.000,00	5.000,00
	Corso Vittorio E.	A	4.000,00	2.400,00	3.500,00	2.500,00	7.000,00	6.000,00
2	Interno Ring	Da	2.400,00	1.000,00	2.500,00	1.100,00	2.500,00	1.900,00
		A	2.900,00	1.600,00	3.000,00	2.000,00	3.500,00	2.300,00
3	Via Revedole							
	Via della Colonna							
	Viale libertà	Da	2.000,00	850,00	2.000,00	900,00	2.100,00	1.500,00
	Via Maglio	A	2.400,00	1.600,00	2.400,00	1.600,00	2.600,00	1.900,00
4	Via Feriera							
	Via Spilimbergo	Da	1.800,00	850,00	1.900,00	950,00	2.000,00	1.400,00
	Via dell'Aviere	A	2.300,00	1.400,00	2.300,00	1.400,00	2.600,00	1.900,00
5	Via Traversa							
	Via Turati	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Via Interna	A	2.200,00	1.400,00	2.200,00	1.400,00	2.600,00	1.900,00
6	Via Montereale							
	Via S. Quirino	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Viale Venezia	A	2.200,00	1.500,00	2.200,00	1.400,00	2.800,00	2.000,00
7	Via S. Valentino							
	Viale libertà	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Via Revedole	A	2.300,00	1.400,00	2.200,00	1.400,00	2.600,00	2.000,00
8	Cappuccini	Da	1.700,00	800,00	1.700,00	900,00	1.800,00	1.200,00
		A	2.000,00	1.400,00	2.000,00	1.400,00	2.100,00	1.600,00
9	Borgomeduna	Da	1.700,00	800,00	1.700,00	900,00	2.000,00	1.100,00
		A	2.000,00	1.300,00	2.000,00	1.300,00	2.400,00	1.500,00
10	Policlinico	Da	1.700,00	800,00	1.700,00	800,00	1.700,00	1.100,00
	M. delle Grazie	A	1.900,00	1.300,00	1.900,00	1.300,00	2.200,00	1.500,00
11	Villanova	Da	1.500,00	800,00	1.500,00	800,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.850,00	1.200,00	1.650,00	1.200,00	1.900,00	1.300,00
12	Vallenoncello	Da	1.500,00	650,00	1.450,00	750,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.700,00	1.150,00	1.850,00	1.150,00	1.700,00	1.300,00
13	Comina	Da	1.500,00	600,00	1.500,00	650,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.700,00	1.100,00	1.650,00	1.200,00	1.700,00	1.400,00
14	Torre	Da	1.800,00	700,00	1.800,00	850,00	1.800,00	1.000,00
		A	2.000,00	1.400,00	2.000,00	1.500,00	2.200,00	1.700,00

Le quotazioni del presente borsino sono puramente indicative e vanno da un medio minimo ad un medio massimo, con riferimento alle superfici commerciali.

### Affitto appartamenti non arredati con cantina e autorimessa

			Appartamenti		Autorimesse
			Euro/mese		Euro/mese
			nuovo	usato	
Centro Storico	Da	700,00	600,00	80,00	
	A	1.000,00	800,00	120,00	
Centro	Da	500,00	400,00	60,00	
	A	700,00	600,00	90,00	
Periferia	Da	450,00	400,00	40,00	
	A	500,00	500,00	70,00	

### Vendita e affitto capannoni senza impianti

			Vendita		Affitto
			Euro/mq		Euro/mq mese
			nuovo	usato	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	500,00	300,00	2,00	
	A	700,00	450,00	4,00	
Negozi grande distribuzione	Da	1.800,00	1.000,00	7,00	
	A	2.500,00	2.200,00	14,00	

### Affitto mini appartamenti e monocali arredati senza garage

		Mini Appartamenti		Monocali		
		Euro/mese		Euro/mese		
		nuovo	usato	nuovo	usato	
Centro Storico	Da	550,00	450,00	380,00	350,00	
	A	650,00	550,00	500,00	420,00	
Centro	Via Rivierasca					
	Don Bosco	Da	450,00	380,00	350,00	300,00
	Via Molinari	A	550,00	500,00	450,00	380,00
Nord Est	Via S. Quirino					
	Viale Libertà					
	Via S. Valentino					
	V.le Grigoletti					
	Via Montereale	Da	350,00	320,00	300,00	280,00
Sud	Ferrovia	A	420,00	400,00	400,00	330,00
	Borgomeduna					
	Villanova					
Ovest	Policlinico	Da	350,00	320,00	300,00	280,00
	Vallenoncello	A	450,00	420,00	380,00	330,00
	Stadio	Da	350,00	320,00	300,00	280,00
	Via Cappuccini	A	450,00	400,00	380,00	350,00

### Affitto commerciali - Uffici e Negozi

		Uffici		Negozi		
		Euro/mq mese		Euro/mq mese		
		nuovo	usato	nuovo	usato	
Centro Storico	Da	8,00	6,50	15,00	15,00	
	A	14,00	10,00	40,00	40,00	
Centro	Via Rivierasca					
	Don Bosco	Da	6,00	5,00	10,00	10,00
	Via Molinari	A	10,00	8,00	20,00	15,00
Nord Est	Via S. Quirino					
	Viale Libertà					
	Via S. Valentino					
	V.le Grigoletti					
	Via Montereale	Da	5,00	4,00	9,00	8,00
Sud	Ferrovia	A	7,00	6,00	13,00	11,00
	Borgomeduna					
	Villanova					
Ovest	Policlinico	Da	4,00	3,50	6,00	6,00
	Vallenoncello	A	6,00	5,00	12,00	10,00
	Stadio	Da	4,00	3,50	6,00	6,00
	Via Cappuccini	A	6,00	5,00	12,00	10,00

### ARZENE



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.250,00	1.350,00	550,00	850,00	450,00	400,00	380,00	480,00
periferia	1.150,00	1.300,00	400,00	750,00	400,00	500,00	350,00	450,00

### AVIANO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.450,00	1.600,00	650,00	1.200,00	450,00	550,00	400,00	500,00
periferia	1.400,00	1.500,00	550,00	1.100,00	400,00	500,00	350,00	450,00

### AZZANO DECIMO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.400,00	1.500,00	900,00	1.000,00	500,00	600,00	400,00	500,00
periferia	1.400,00	1.450,00	850,00	1.100,00	400,00	500,00	350,00	450,00

### BRUGNERA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.350,00	1.500,00	850,00	1.000,00	400,00	550,00	350,00	530,00
periferia	1.300,00	1.500,00	800,00	1.050,00	400,00	530,00	380,00	500,00

### BUDOIA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	-	-	-	-	400,00	500,00	350,00	450,00
centro	1.400,00	1.600,00	700,00	1.000,00				
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	600,00	900,00	350,00	450,00	300,00	400,00

### CANEVA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.400,00	1.600,00	850,00	1.200,00	400,00	550,00	350,00	520,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	750,00	1.150,00	400,00	530,00	380,00	500,00

## CASARSA DELLA DELIZIA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.300,00	1.500,00	850,00	1.050,00	450,00	590,00	450,00	590,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	750,00	950,00	430,00	500,00	430,00	500,00

## CHIONS



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.250,00	1.400,00	750,00	900,00	450,00	500,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	700,00	800,00	400,00	500,00	350,00	400,00

## CORDENONS



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.650,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00	450,00	600,00	400,00	500,00
nord	1.600,00	1.700,00	850,00	1.250,00				
sud	1.550,00	1.650,00	850,00	1.250,00				
periferia					400,00	550,00	400,00	500,00

## FIUME VENETO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.300,00	1.500,00	900,00	1.000,00	500,00	600,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	800,00	950,00	400,00	500,00	350,00	450,00

## FONTANAFREDDA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.450,00	1.650,00	800,00	1.200,00	400,00	550,00	380,00	520,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	700,00	1.200,00	400,00	530,00	380,00	500,00

## MANIAGO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.550,00	1.650,00	700,00	1.000,00	450,00	600,00	380,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	600,00	1.000,00	400,00	500,00	380,00	420,00

## PASIANO DI PORDENONE



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.250,00	1.350,00	700,00	850,00	400,00	500,00	350,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.200,00	650,00	850,00	400,00	420,00	350,00	400,00

## PIANCAVALLO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.850,00	2.400,00	1.200,00	1.600,00				
estate - settimana					200,00	250,00		
inverno - settimana					350,00	400,00		
annuale					2.800,00	3.400,00		

## POLCENIGO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	1.400,00	1.600,00	700,00	1.000,00	450,00	550,00	400,00	500,00
periferia	1.400,00	1.550,00	600,00	900,00	400,00	500,00	350,00	450,00

## PORCIA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	1.750,00	2.000,00	900,00	1.500,00	500,00	600,00	450,00	550,00
periferia					420,00	500,00	400,00	450,00
S. Antonio	1.500,00	1.700,00	800,00	1.200,00				
Palse Talponedo	1.300,00	1.400,00	700,00	1.000,00				
Rorai Piccolo	1.400,00	1.600,00	800,00	1.200,00				

## PRATA DI PORDENONE



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.250,00	1.350,00	700,00	850,00	500,00	580,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.200,00	650,00	850,00	450,00	520,00	400,00	450,00

Località di interesse turistico

## PRAVISDOMINI



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	950,00	1.150,00	650,00	800,00	350,00	450,00	300,00	400,00
semicentro-periferia	850,00	1.000,00	550,00	700,00				

## ROVEREDO IN PIANO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.500,00	1.600,00	1.050,00	1.300,00	450,00	550,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.500,00	950,00	1150,00	450,00	550,00	400,00	500,00

## SACILE



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	2.100,00	2.600,00	1.600,00	2.100,00	450,00	650,00	420,00	550,00
centro	1.800,00	2.200,00	1.300,00	1.800,00	420,00	550,00	400,00	520,00
periferia	1.400,00	1.800,00	1.000,00	1.500,00	400,00	530,00	400,00	500,00

## SAN QUIRINO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.450,00	1.600,00	800,00	1.200,00	450,00	550,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.500,00	800,00	1.200,00	400,00	500,00	400,00	500,00

## SAN VITO AL TAGLIAMENTO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	1.800,00	2.000,00	1.150,00	1.550,00	450,00	580,00	450,00	580,00
centro	1.600,00	1.800,00	1.050,00	1.300,00	450,00	550,00	450,00	550,00
periferia	1.250,00	1.500,00	600,00	1.050,00	430,00	530,00	430,00	530,00

## SESTO AL REGHENA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico					450,00	560,00	450,00	560,00
centro	1.250,00	1.450,00	750,00	900,00	430,00	550,00	430,00	550,00
periferia	1.150,00	1.400,00	700,00	850,00	400,00	500,00	400,00	500,00

## SPILIMBERGO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro storico	1.650,00	1.850,00	1.000,00	1.300,00	450,00	600,00	380,00	450,00
centro	1.500,00	1.650,00	800,00	1.100,00	450,00	600,00	380,00	450,00
periferia	1.400,00	1.600,00	700,00	1.000,00	400,00	500,00	380,00	430,00

## VALVASONE



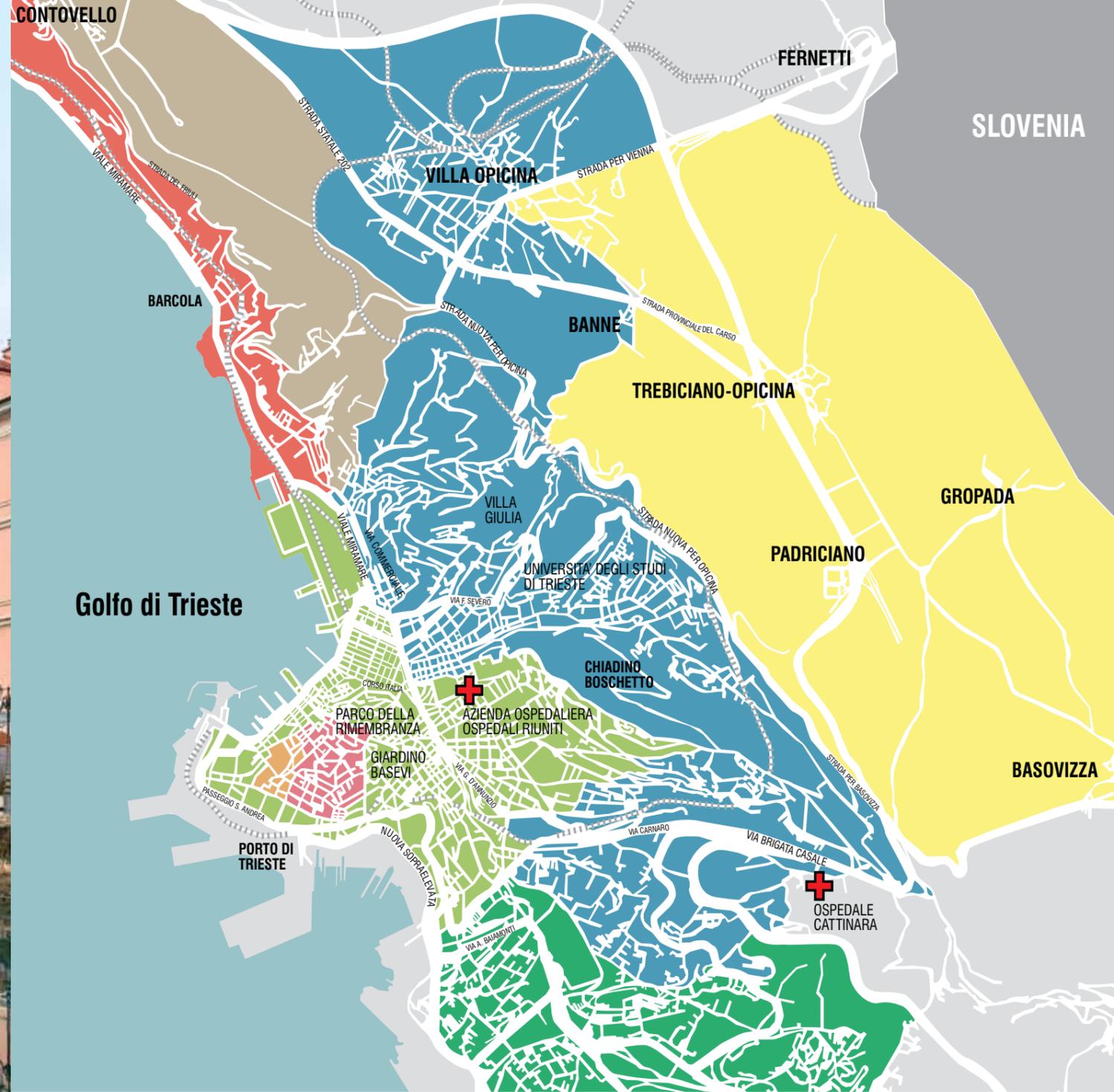
	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.200,00	1.350,00	600,00	900,00	450,00	550,00	380,00	480,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.250,00	400,00	800,00	400,00	500,00	350,00	450,00

## ZOPPOLA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.200,00	1.400,00	650,00	950,00	500,00	550,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.300,00	400,00	800,00	480,00	500,00	400,00	480,00

# IL MERCATO IMMOBILIARE A TRIESTE E PROVINCIA



- zona 1 AB
- zona 2
- zona 3
- zona 4 ABC
- zona 5 ABC
- zona 6 AB
- zona 7
- zona 8

# INTRODUZIONE



**Giorgio Ravalico**  
Vicepresidente  
provinciale F.I.M.A.A.  
Trieste

**COSA È SUCCESSO?**  
(Si sono rotti alcuni anelli della catena)

I finanziamenti e le erogazioni delle banche si sono tangibilmente rallentati, per mancanza di liquidità o eccesso di prudenza?

In tempi recenti gli Istituti Bancari sono in attesa di denaro “fresco” erogato alla B.C.E. Con la crisi mondiale in atto ci sarà spazio per il nostro settore o verranno privilegiati i primi?

Come vedete inizio con molti interrogativi.

Nel nostro settore questa immissione di denaro fresco potrebbe ricongiungere uno degli anelli deboli della catena che di fatto blocca sia l'acquisto di immobili che la costruzione di nuove realtà.

L'andamento e la lettura nel nostro campo è abbastanza semplice: la classe media è in grande affanno o addirittura estinta rallentando di fatto i consumi e la capacità di investimento, senza parlare dei ceti bassi ridotti in semipoverità.

Nella fascia rimanente una buona richiesta di appartamenti di pregio, in quella bassa, molto poco.

Negli ultimi anni precedenti a questo governo, potevamo definire il mercato “euforico” incentivato da tassi bancari appetibili e facilità di finanziamento.

Ciò era dovuto ad un eccesso di sovra valutazione della realtà nonostante la situazione dei mercati nazionali ed internazionali.

I governanti recenti hanno puntato molto su questo tasto illudendo il paese ed asserendo che stavamo “meglio” di altri, per poi essere clamorosamente smentiti facendoci scontrare con una realtà pesantissima.

Mentre andiamo in stampa il nuovo governo emanerà nuove leggi sulla casa e probabilmente anche la rivisitazione dei valori catastali fermi da quindici anni.

È ovvio che tutto ciò rallenterà il mercato del nostro settore ed è per questo che dovremo puntare tutto sulle nostre forze basate su etica e professionalità.

Non potremo eludere questi principi ora più che mai.

Il nostro territorio con le sue bellezze naturali, la sua ubicazione e la città in cui la qualità della vita è fra le più alte, scevra da infiltrazioni sociali negative, annovera numerose richieste da investitori provenienti da altre regioni.

Pur essendo il nostro mercato in linea con quello nazionale, non ha fatto cenni percentuali numerici, restando convinto della positività dell'investimento immobiliare a medio e lungo termine (la casa non è mai stata un bene di largo consumo e mai lo sarà) attendendo quindi tempi migliori.

# COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

Fonte: **CCIAA di Trieste**

Superfici calpestabili	100%
Tramezzature interne	100%
Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi)	50%
Muri perimetrali	Esclusi
Cantine - comunicanti con i vani principali	50%
Cantine - non comunicanti con i vani principali	25%
Terrazze aperte fino a 5 mq	50%
Terrazze aperte oltre 5 mq	33%
Verande	70%
Giardino di proprietà	10%

## Spese per allacciamenti e accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative agli allacciamenti, alle utenze (Enel, Gas, Telefono, la stesura del regolamento condominiale, la tabella millesimale, ecc) e agli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

I prezzi riportati sono stati raccolti tra un numero significativo di nostri associati. Quindi elaborati tenendo in considerazione “i valori effettivi riscontrati” zona per zona anche in base alla metratura delle varie realtà.

Tali valori di riferimento possono subire variazioni fino al 15% in più od in meno sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Sono state escluse le punte di mercato, dovute ad immobili particolari, che essendo unici o limitati, non creano mercato.



## TRIESTE

### Prezzi di compravendita al mq

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
1A Centro storico						
Borgo Teresiano, Rive	2.700,00	4.000,00	1.650,00	2.300,00	1.250,00	1.750,00
1B Severo, Giulia, Rossetti, D'Annunzio	1.200,00	2.000,00	1.300,00	1.650,00	1.140,00	1.250,00
2 Scorcola, Davis, Commerciale, Ovidio	2.650,00	3.400,00	1.850,00	2.250,00	1.430,00	1.630,00
3 S.Vito, Gessi, Locchi	2.100,00	2.700,00	1.500,00	1.950,00	1.380,00	1.600,00
4A Barcola, Miramare	3.100,00	3.300,00	2.150,00	2.650,00	1.650,00	1.780,00
4B Costiera, Grignano	3.500,00	4.800,00	3.000,00	4.000,00	-	-
4C Santa Croce, Prosecco Fascia costiera	2.600,00	2.800,00	2.360,00	2.580,00	1.100,00	1.300,00
5A Chiadino, S. Luigi	2.400,00	2.600,00	1.400,00	1.800,00	1.230,00	1.450,00
5B San Giovanni, Roiano, Cologna, Rozzol Bassa Guardiella	1.600,00	1.950,00	1.200,00	1.650,00	1.050,00	1.150,00
5C Opicina	2.200,00	2.450,00	1.700,00	2.300,00	1.450,00	1.550,00
6A San Giacomo, Chiarbola, Servola, Altura, San Sergio	1.500,00	1.800,00	1.200,00	1.500,00	900,00	1.150,00
8 Padriciano, Trebiciano	2.300,00	2.450,00	-	-	-	-

### Canoni mensili di locazione residenziale

	Residenziale arredato		Residenziale vuoto	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Pregio	5,80	9,90	4,20	7,60
Centro	4,50	7,90	4,00	6,80
Semicentro	4,50	6,60	3,60	5,80
Periferia	3,60	6,00	2,10	6,30

### Uffici compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Pregio	1.600,00	2.300,00	1.500,00	2.100,00	1.200,00	1.400,00
Centro	1.480,00	1.900,00	1.310,00	1.700,00	1.080,00	1.350,00
Semicentro	1.380,00	1.650,00	1.350,00	1.500,00	900,00	1.260,00
Periferia	1.200,00	1.450,00	1.260,00	1.440,00	800,00	1.100,00

### Uffici locazioni

	Signorile	Medio
	Euro/mq mese	Euro/mq mese
Pregio	8,20	6,80
Centro	7,80	5,30
Semicentro	5,00	4,80
Periferia	4,80	4,00

### Negozi compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni	
	Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max
Pregio	3.500,00	5.000,00	3.000,00	4.000,00
Centro	2.500,00	3.000,00	2.200,00	2.500,00
Semicentro	1.600,00	1.900,00	1.400,00	1.600,00
Periferia	1.200,00	1.400,00	1.200,00	1.400,00

### Negozi locazioni

	Signorile	Medio
	Euro/mq mese	Euro/mq mese
Pregio	23,00	18,00
Centro	17,00	11,00
Semicentro	9,50	6,00
Periferia	7,00	5,00

Nella specifica dei prezzi medi di compravendita sul territorio di Trieste potreste trovare delle "anomalie". Ciò è dovuto al fatto che siamo gli unici in Regione ad assumere prezzi di transazione reali e non valori di riferimento statistico. I dati che assumiamo dai nostri colleghi sono quindi riferiti zona per zona con il reale valore di transazione riferito a mq.

### DUINO-AURISINA



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Fascia costiera turistico balneare, Duino, Sistiana Aurisina	2.200,00	2.400,00	1.800,00	2.100,00	1.250,00	1.500,00
2 Medeazza, Malchina Slivia, S. Pelagio Aurisina	1.800,00	2.200,00	-	-	-	-

### MONRUPINO



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	2.100,00	2.200,00	1.900,00	2.000,00	-	-

### MUGGIA



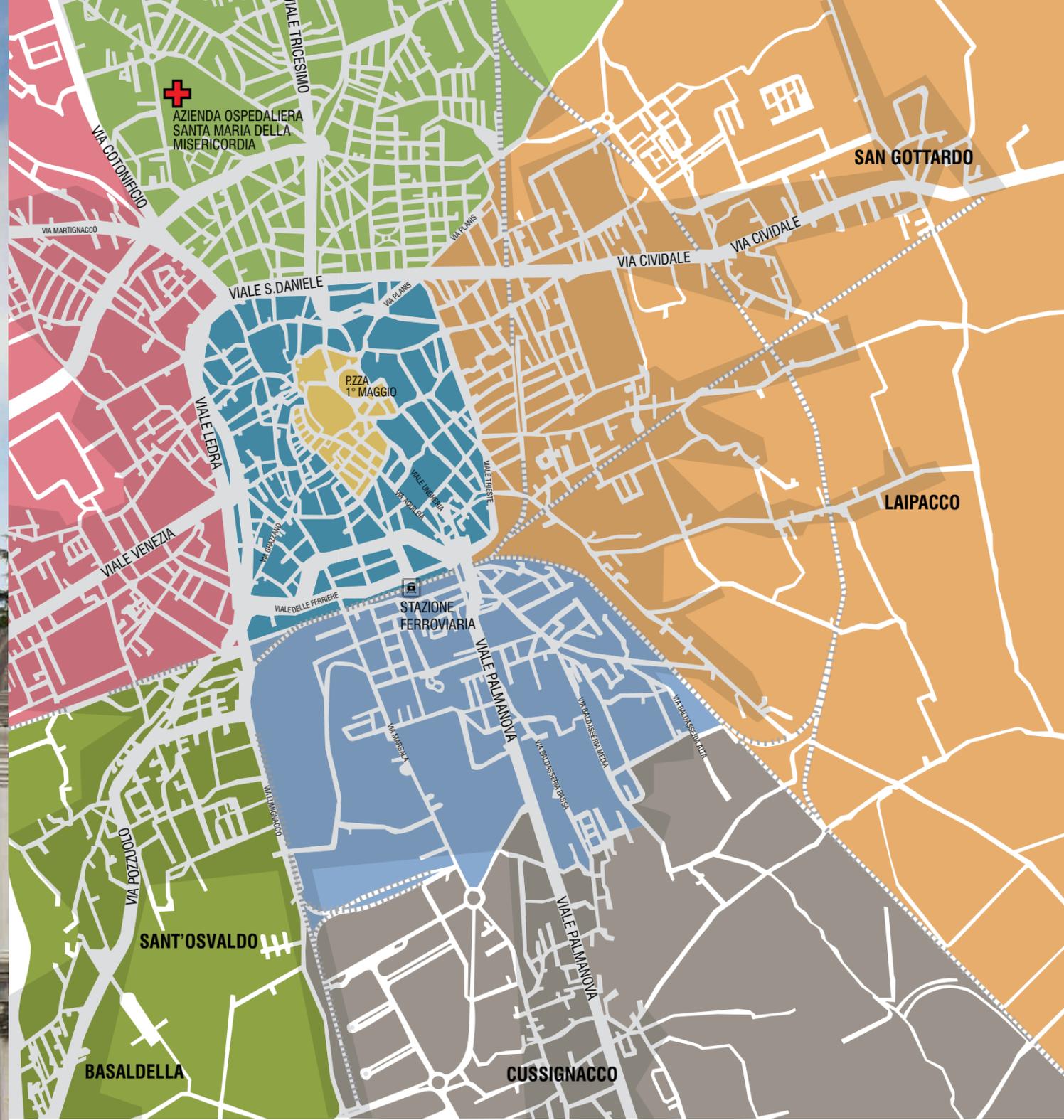
	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Centro storico	1.800,00	1.950,00	1.650,00	1.750,00	1.100,00	1.250,00
2 Porto San Rocco	2.050,00	2.500,00	1.800,00	1.950,00	-	-

### SGONICO



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	2.560,00	2.720,00	-	-	-	-

# IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA



- Centro
- Semicentro
- Chiavris - Paderno
- Udine sud
- Laipacco - S. Gottardo
- Cussignacco
- S. Paolo - S. Osvaldo
- Cormor

# INTRODUZIONE



**Lino Domini**  
Presidente F.I.M.A.A.  
Udine

Un 2012 complicato, che richiederà dunque un impegno ancora maggiore da parte della categoria per contenere gli effetti della crisi e mantenere un servizio di qualità e professionalità verso il cliente. Si ripete anche quest'anno il lavoro lungimirante dell'Osservatorio regionale immobiliare di F.I.M.A.A.-Confcommercio. Come Presidente F.I.M.A.A. della provincia di Udine mi congratulo innanzitutto per l'impegno delle agenzie immobiliari che ancora una volta hanno collaborato attivamente nel reperire dati relativi al mercato sul territorio.

L'Osservatorio, strumento fondamentale già gli anni scorsi, fotografa aggiornata Comune per Comune, con dati importanti come sito web dello stesso, numero abitanti e codice catastale, oltre a numerosi aggiornamenti sulle normative immobiliari. La collaborazione dell'Agenzia del Territorio ci ha dato inoltre un notevole contributo fornendoci dati relativi al numero di compravendite provinciali.

Qualche numero di rilievo? Nel primo trimestre 2011 la provincia di Udine ha messo in fila il 46,2% di transazioni in regione.

Se vogliamo invece guardare avanti, il 2012 vedrà una ulteriore fase nel restringimento del credito immobiliare da parte delle banche e tanto più ridotta sarà la capacità di indebitarsi delle giovani generazioni causa recessione e conseguente disoccupazione. La vera insidia per le compravendite è soprattutto una: parliamo dei mutui, che, in forte contrazione nel 2011, rischiano di andare anche peggio quest'anno.

Leggere queste pagine, risultato di un lavoro fatto con impegno e professionalità assoluti, è un formidabile aiuto alla conoscenza di un mercato che deve essere il più possibile trasparente. Un plauso dunque, ancora una volta, a una categoria che dimostra con i fatti concreti di voler aiutare il suo bene più prezioso, il cliente.

# COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici calpestabili	100%
Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi)	50%
Muri perimetrali	100%
Cantine - comunicanti con i vani principali	50%
Cantine - non comunicanti con i vani principali	25%
Garage (salvo in centro città - a corpo)	50%
Terrazze chiuse su tre lati e verande	60%
Terrazze aperte fino a 25 mq	50%
Terrazze aperte da 25 mq a 50 mq	40%
Terrazze oltre i 50 mq	30%
Giardino di proprietà di case, villini e ville	10%
Giardino di appartamento di proprietà o a uso esclusivo	15%

La superficie commerciale non potrà comunque mai superare quella calpestabile del 20%

## Spese per allacciamenti e accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative agli allacciamenti, alle utenze (Enel, Gas, Telefono, la stesura del regolamento condominiale, la tabella millesimale, ecc) e agli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

I prezzi riportati sono stati raccolti tra un numero significativo di nostri associati. Quindi elaborati tenendo in considerazione "i valori effettivi riscontrati" zona per zona anche in base alla metratura delle varie realtà.

Tali valori di riferimento possono subire variazioni fino al 15% in più od in meno sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Sono state escluse le punte di mercato, dovute ad immobili particolari, che essendo unici o limitati, non creano mercato.

**Residenziale compravendite**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro	2.600,00	4.000,00	1.600,00	2.650,00	900,00	1.100,00
Semicentro	1.650,00	2.400,00	1.150,00	1.700,00	750,00	1.000,00
Chiavris - Paderno	1.800,00	2.300,00	1.200,00	1.700,00	800,00	1.000,00
Udine sud	1.600,00	1.800,00	1.000,00	1.250,00	500,00	750,00
Laipacco – S. Gottardo	1.400,00	1.700,00	1.000,00	1.250,00	500,00	750,00
Cussignacco	1.600,00	1.800,00	1.000,00	1.300,00	500,00	800,00
S. Osvaldo	1.400,00	1.700,00	950,00	1.200,00	500,00	700,00
Cormor	1.500,00	2.000,00	1.000,00	1.350,00	550,00	800,00

**Residenziale canoni mensili di locazione**

	Mini		Bicamere		Tricamere	
	Euro/mese		Euro/mese		Euro/mese	
	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto
Centro	580,00	500,00	650,00	530,00	750,00	630,00
Semicentro	480,00	430,00	520,00	500,00	650,00	590,00
Chiavris - Paderno	450,00	400,00	530,00	500,00	680,00	600,00
Udine sud	420,00	390,00	490,00	470,00	550,00	500,00
Laipacco – S. Gottardo	420,00	390,00	490,00	470,00	550,00	500,00
Cussignacco	430,00	400,00	500,00	480,00	560,00	510,00
S. Osvaldo	420,00	390,00	490,00	470,00	550,00	500,00
Cormor	430,00	400,00	500,00	480,00	560,00	510,00

**Uffici compravendite**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	1.550,00	2.600,00	900,00	1.800,00	850,00	1.200,00
Semicentro	1.250,00	1.850,00	1.000,00	1.400,00	750,00	1.000,00
Periferia Nord e Ovest	950,00	1.450,00	900,00	1.050,00	400,00	850,00
Periferia Sud e Est	900,00	1.200,00	800,00	1.000,00	400,00	850,00

**Uffici locazione**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	10,00	15,00	8,00	10,00	5,00	8,00
Semicentro	8,00	11,00	7,00	10,00	4,00	7,00
Periferia Nord e Ovest	5,00	8,00	4,00	6,00	3,00	4,00
Periferia Sud e Est	4,00	7,00	3,00	4,00	2,00	3,00

**Negozi compravendite**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	3.600,00	8.500,00	3.100,00	5.300,00	1.700,00	3.800,00
Semicentro	2.050,00	3.100,00	1.500,00	2.600,00	1.150,00	1.600,00
Periferia Nord e Ovest	1.000,00	1.800,00	900,00	1.450,00	800,00	1.100,00
Periferia Sud e Est	850,00	1.650,00	800,00	1.200,00	700,00	1.000,00

**Negozi locazione**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	15,00	25,00	15,00	20,00	10,00	14,00
Semicentro	12,00	17,00	8,00	10,00	6,00	8,00
Periferia Nord e Ovest	8,00	11,00	5,00	7,00	4,00	6,00
Periferia Sud e Est	7,00	9,00	4,00	6,00	3,00	5,00

**Capannoni compravendite**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Zona Nord	450,00	750,00	350,00	550,00	300,00	460,00
Zona Sud	420,00	700,00	290,00	460,00	210,00	360,00

**Capannoni locazione**

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Zona Nord	2,30	4,00	1,90	2,40	1,40	2,10
Zona Sud	2,00	3,50	1,60	2,40	1,10	2,00

## AIELLO DEL FRIULI

web: [www.comune.aiellodefriuli.ud.it](http://www.comune.aiellodefriuli.ud.it) cap: 33041 codice catastale: A103 n° abitanti: 2.260



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	700,00	900,00	370,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	600,00	800,00	350,00	430,00	450,00

## AMARO

web: [www.comune.amaro.ud.it](http://www.comune.amaro.ud.it) cap: 33020 codice catastale: A254 n° abitanti: 820



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.500,00	1.650,00	700,00	1.150,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.550,00	600,00	1.100,00	-	-	-

## AMPEZZO

web: [www.comune.ampezzo.ud.it](http://www.comune.ampezzo.ud.it) cap: 33021 codice catastale: A267 n° abitanti: 1.058



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.400,00	600,00	1.050,00	300,00	370,00	450,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	500,00	850,00	-	-	-

## AQUILEIA

web: [www.comune.aquileia.ud.it](http://www.comune.aquileia.ud.it) cap: 33051 codice catastale: A346 n° abitanti: 3.493



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.450,00	700,00	1.200,00	380,00	480,00	530,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	1.100,00	350,00	450,00	500,00

## ARTA TERME

web: [www.comune.arta-terme.ud.it](http://www.comune.arta-terme.ud.it) cap: 33022 codice catastale: A447 n° abitanti: 2.273



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.350,00	1.600,00	650,00	1.050,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.550,00	550,00	950,00	330,00	380,00	430,00

## ARTEGNA

web: [www.comune.artegna.ud.it](http://www.comune.artegna.ud.it) cap: 33011 codice catastale: A448 n° abitanti: 2.912



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.400,00	750,00	1.050,00	330,00	380,00	440,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	600,00	750,00	330,00	380,00	400,00

## ATTIMIS

web: [www.comune.attimis.ud.it](http://www.comune.attimis.ud.it) cap: 33040 codice catastale: A491 n° abitanti: 1.893



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	750,00	950,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.150,00	650,00	850,00	330,00	360,00	400,00

## BAGNARIA ARSA

web: [www.comune.bagnariaarsa.ud.it](http://www.comune.bagnariaarsa.ud.it) cap: 33050 codice catastale: A553 n° abitanti: 3.595



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.250,00	800,00	900,00	350,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.150,00	600,00	850,00	330,00	400,00	480,00

## BASILIANO

web: [www.comune.basiliano.ud.it](http://www.comune.basiliano.ud.it) cap: 33031 codice catastale: A700 n° abitanti: 5.410



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.250,00	650,00	850,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	950,00	1.100,00	500,00	650,00	340,00	380,00	430,00

## BERTIOLO

web: [www.comune.bertiole.ud.it](http://www.comune.bertiole.ud.it) cap: 33032 codice catastale: A810 n° abitanti: 2.578



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	950,00	1.250,00	600,00	900,00	300,00	350,00	410,00
semicentro-periferia	850,00	1.150,00	550,00	800,00	300,00	350,00	400,00

## BICINICCO

web: [www.comune.bicinicco.ud.it](http://www.comune.bicinicco.ud.it) cap: 33050 codice catastale: A855 n° abitanti: 1.930



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	950,00	1.250,00	750,00	950,00	350,00	420,00	480,00
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	700,00	900,00	320,00	400,00	450,00

## BUJA

web: [www.comune.buja.ud.it](http://www.comune.buja.ud.it) cap: 33030 codice catastale: B259 n° abitanti: 6.759



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.450,00	700,00	850,00	350,00	390,00	440,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	600,00	800,00	320,00	370,00	420,00

## BUTTRIO

web: [www.comune.buttrio.ud.it](http://www.comune.buttrio.ud.it) cap: 33042 codice catastale: B309 n° abitanti: 4.140



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.500,00	750,00	950,00	400,00	440,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00	380,00	420,00	480,00

## CAMINO AL TAGLIAMENTO

web: [www.comune.caminoaltagliamento.ud.it](http://www.comune.caminoaltagliamento.ud.it) cap: 33030 codice catastale: B483 n° abitanti: 1.676



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.200,00	600,00	900,00	300,00	370,00	400,00
semicentro-periferia	800,00	1.100,00	500,00	700,00	300,00	360,00	390,00

## CAMPOFORMIDO

web: [www.comune.campoformido.ud.it](http://www.comune.campoformido.ud.it) cap: 33030 codice catastale: B536 n° abitanti: 7.771



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.500,00	800,00	950,00	380,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	600,00	750,00	360,00	410,00	480,00

## CAMPOLONGO TAPOGLIANO

web: [www.comune.campolongotapogliano.ud.it](http://www.comune.campolongotapogliano.ud.it) cap: 33040 codice catastale: M311 n° abitanti: 1.214



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.250,00	750,00	850,00	320,00	410,00	460,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	650,00	800,00	300,00	400,00	450,00

## CARLINO

web: [www.comune.carlino.ud.it](http://www.comune.carlino.ud.it) cap: 33050 codice catastale: B788 n° abitanti: 2.806



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.300,00	600,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	550,00	700,00	-	-	-

## CASSACCO

web: [www.comune.cassacco.ud.it](http://www.comune.cassacco.ud.it) cap: 33010 codice catastale: B994 n° abitanti: 2.926



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.450,00	700,00	850,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	800,00	330,00	370,00	430,00

## CASTIONS DI STRADA

web: [www.comune.castionsdistrada.ud.it](http://www.comune.castionsdistrada.ud.it) cap: 33050 codice catastale: C327 n° abitanti: 3.904



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	900,00	1.000,00	350,00	420,00	500,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	750,00	900,00	330,00	400,00	480,00

## CERVIGNANO DEL FRIULI

web: [www.cervignanodelfriuli.net](http://www.cervignanodelfriuli.net) cap: 33052 codice catastale: C556 n° abitanti: 13.590



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.650,00	850,00	1.000,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	650,00	900,00	380,00	430,00	480,00

## CHIOPRIS - VISCONTI

web: [www.comune.chiopris-visconte.ud.it](http://www.comune.chiopris-visconte.ud.it) cap: 33048 codice catastale: C641 n° abitanti: 649



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00	350,00	400,00	440,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	700,00	800,00	330,00	390,00	410,00

## CHIUSAFORTE

web: [www.comune.chiusaforte.ud.it](http://www.comune.chiusaforte.ud.it) cap: 33010 codice catastale: C656 n° abitanti: 705



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	900,00	1.200,00	400,00	700,00	-	-	-
Sella Nevea	1.200,00	1.800,00	800,00	1.400,00	250,00	500,00	700,00

## CIVIDALE DEL FRIULI

web: [www.comune.cividale-del-friuli.ud.it](http://www.comune.cividale-del-friuli.ud.it) cap: 33043 codice catastale: C758 n° abitanti: 11.615



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.500,00	2.000,00	1.000,00	1.500,00	380,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.700,00	800,00	1.300,00	350,00	400,00	500,00

## CODROIPO

web: [www.comune.codroipo.ud.it](http://www.comune.codroipo.ud.it) cap: 33033 codice catastale: C817 n° abitanti: 15.887



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.500,00	2.050,00	1.000,00	1.250,00	350,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.550,00	800,00	1.100,00	350,00	410,00	480,00

■ Località di interesse turistico

**COLLOREDO DI MONTEALBANO** web: [www.comune.colloredodimontealbano.ud.it](http://www.comune.colloredodimontealbano.ud.it) cap: 33010 codice catastale: C885 n° abitanti: 2.245



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	750,00	900,00	380,00	420,00	460,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	650,00	800,00	340,00	390,00	430,00

**CORNO DI ROSAZZO** web: [www.comune.corno-di-rozazzo.ud.it](http://www.comune.corno-di-rozazzo.ud.it) cap: 33040 codice catastale: D027 n° abitanti: 3.284



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	750,00	1.000,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	700,00	900,00	370,00	410,00	460,00

**COSEANO** web: [www.comune.coseano.ud.it](http://www.comune.coseano.ud.it) cap: 33030 codice catastale: D085 n° abitanti: 2.262



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.200,00	700,00	900,00	320,00	360,00	390,00
semicentro-periferia	850,00	1.050,00	450,00	650,00	-	-	-

**DIGNANO** web: [www.comune.dignano.ud.it](http://www.comune.dignano.ud.it) cap: 33030 codice catastale: D300 n° abitanti: 2.430



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.200,00	700,00	950,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.000,00	550,00	800,00	-	-	-

**DRENCHIA** web: [www.comune.drenchia.ud.it](http://www.comune.drenchia.ud.it) cap: 33034 codice catastale: D366 n° abitanti: 141



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.250,00	700,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	500,00	750,00	-	-	-

**FAEDIS** web: [www.comune.faedis.ud.it](http://www.comune.faedis.ud.it) cap: 33040 codice catastale: D455 n° abitanti: 3.039



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.500,00	750,00	950,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	650,00	850,00	330,00	390,00	420,00

**FAGAGNA** web: [www.comune.fagagna.ud.it](http://www.comune.fagagna.ud.it) cap: 33034 codice catastale: D461 n° abitanti: 6.363



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.750,00	800,00	1.000,00	350,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.300,00	650,00	800,00	300,00	390,00	450,00

**FIUMICELLO** web: [www.comune.fiumicello.ud.it](http://www.comune.fiumicello.ud.it) cap: 33050 codice catastale: D627 n° abitanti: 5.063



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	800,00	1.000,00	360,00	450,00	530,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	750,00	900,00	350,00	400,00	500,00

**FLAIBANO** web: [www.comune.flaubano.ud.it](http://www.comune.flaubano.ud.it) cap: 33030 codice catastale: D630 n° abitanti: 1.209



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.200,00	750,00	850,00	350,00	400,00	440,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	500,00	700,00	310,00	360,00	410,00

**FORGARIA** web: [www.comune.forgarianelfriuli.ud.it](http://www.comune.forgarianelfriuli.ud.it) cap: 33030 codice catastale: D700 n° abitanti: 1.854



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.200,00	550,00	750,00	200,00	250,00	350,00
semicentro-periferia	850,00	1.000,00	400,00	600,00	-	-	-

**FORNI AVOLTRI** web: [www.comune.forni-avoltri.ud.it](http://www.comune.forni-avoltri.ud.it) cap: 33020 codice catastale: D718 n° abitanti: 653



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.150,00	1.450,00	700,00	1.000,00	200,00	400,00	680,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	600,00	900,00	-	-	-

**FORNI DI SOPRA** web: [www.fornidisopra.org](http://www.fornidisopra.org) cap: 33024 codice catastale: D719 n° abitanti: 1.071



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.500,00	3.100,00	900,00	2.000,00	480,00	550,00	700,00
semicentro-periferia	1.350,00	2.500,00	850,00	1.700,00	-	-	-

Località di interesse turistico

## GEMONA DEL FRIULI

web: [www.gemonaweb.it](http://www.gemonaweb.it) cap: 33013 codice catastrale: D962 n° abitanti: 11.241



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	850,00	1.100,00	420,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	700,00	900,00	400,00	430,00	480,00

## GONARS

web: [www.comune.gonars.ud.it](http://www.comune.gonars.ud.it) cap: 33050 codice catastrale: E083 n° abitanti: 4.810



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	950,00	1.300,00	700,00	1.050,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	600,00	700,00	320,00	420,00	490,00

## GRIMACCO

web: [www.comune.grimacco.ud.it](http://www.comune.grimacco.ud.it) cap: 33040 codice catastrale: E179 n° abitanti: 395



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	650,00	850,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.150,00	500,00	800,00	-	-	-

## LATISANA

web: [www.comune.latisana.ud.it](http://www.comune.latisana.ud.it) cap: 33053 codice catastrale: E473 n° abitanti: 13.953



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.600,00	2.000,00	800,00	1.300,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	800,00	1.100,00	380,00	400,00	450,00

## LESTIZZA

web: [www.comune.lestizza.ud.it](http://www.comune.lestizza.ud.it) cap: 33050 codice catastrale: E553 n° abitanti: 3.973



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	850,00	1.100,00	500,00	750,00	310,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	700,00	900,00	450,00	750,00	-	-	-

## LIGNANO

web: [www.comune.lignano.org](http://www.comune.lignano.org) cap: 33054 codice catastrale: E584 n° abitanti: 6.813



	ACQUISTO				LOCAZIONE	
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	max
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana
fronte mare	4.500,00	8.800,00	3.500,00	5.000,00	400,00	1.100,00
centro						
(fino via dei Platani-Europa)	3.400,00	4.500,00	2.000,00	3.500,00	250,00	750,00
semicentro						
(da via dei Platani - Europa)	2.500,00	3.800,00	1.800,00	2.600,00	180,00	600,00

■ Località di interesse turistico

	ACQUISTO				LOCAZIONE	
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		min	max
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana
fronte mare	4.500,00	6.000,00	2.900,00	4.500,00	400,00	1.200,00
centro						
(fino a Corso degli Alisei)	3.400,00	4.800,00	2.400,00	3.600,00	250,00	700,00
semicentro						
(da Corso degli Alisei)	2.500,00	4.000,00	1.600,00	2.600,00	150,00	550,00

	ACQUISTO				LOCAZIONE	
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		min	max
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana
fronte mare	3.500,00	5.600,00	2.800,00	3.800,00	300,00	1.100,00
centro						
(fino a Corso delle Nazioni)	3.000,00	3.900,00	2.200,00	3.200,00	250,00	650,00
semicentro						
(da Corso delle Nazioni)	2.000,00	3.200,00	1.600,00	2.300,00	150,00	550,00

## MAGNANO IN RIVIERA

web: [www.comune.magnanoinriviera.ud.it](http://www.comune.magnanoinriviera.ud.it) cap: 33010 codice catastrale: E820 n° abitanti: 2.393



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	750,00	1.000,00	380,00	420,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	650,00	850,00	350,00	400,00	420,00

## MAJANO

web: [www.majano.info](http://www.majano.info) cap: 33030 codice catastrale: E833 n° abitanti: 6.080



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.400,00	650,00	900,00	370,00	420,00	480,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	550,00	800,00	320,00	390,00	450,00

## MALBORGHETTO

web: [www.comune.malborghetto-valbruna.ud.it](http://www.comune.malborghetto-valbruna.ud.it) cap: 33010 codice catastrale: E847 n° abitanti: 965



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.200,00	1.500,00	800,00	1.200,00	-	-	-
Valbruna	1.500,00	3.500,00	1.200,00	2.000,00	480,00	600,00	720,00

## MANZANO

web: [www.comune.manzano.ud.it](http://www.comune.manzano.ud.it) cap: 33044 codice catastrale: E899 n° abitanti: 6.730



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	700,00	900,00	380,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.000,00	600,00	750,00	350,00	400,00	480,00

■ Località di interesse turistico

## MARANO LAGUNARE

web: [www.comune.maranolagunare.ud.it](http://www.comune.maranolagunare.ud.it) cap: 33050 codice catastale: E910 n° abitanti: 1.965



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.600,00	750,00	1.050,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	600,00	950,00	-	-	-

## MARTIGNACCO

web: [www.comune.martignacco.ud.it](http://www.comune.martignacco.ud.it) cap: 33035 codice catastale: E982 n° abitanti: 6.752



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.800,00	850,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	750,00	1.000,00	350,00	400,00	480,00

## MERETO DI TOMBA

web: [www.comune.mereto-di-tomba.ud.it](http://www.comune.mereto-di-tomba.ud.it) cap: 33036 codice catastale: F144 n° abitanti: 2.736



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.200,00	600,00	800,00	320,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	850,00	950,00	500,00	700,00	310,00	390,00	410,00

## MOIMACCO

web: [www.comune.moimacco.ud.it](http://www.comune.moimacco.ud.it) cap: 33040 codice catastale: F275 n° abitanti: 1.636



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.400,00	700,00	900,00	350,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	600,00	850,00	320,00	380,00	420,00

## MONTENARS

web: [www.comune.montenars.ud.it](http://www.comune.montenars.ud.it) cap: 33010 codice catastale: F574 n° abitanti: 558



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	700,00	800,00	300,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	950,00	1.050,00	650,00	750,00	280,00	330,00	360,00

## MORTEGLIANO

web: [www.comune.mortegliano.ud.it](http://www.comune.mortegliano.ud.it) cap: 33050 codice catastale: F756 n° abitanti: 5.093



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.350,00	1.000,00	1.100,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00	320,00	420,00	500,00

## MORUZZO

web: [www.comune.moruzzo.ud.it](http://www.comune.moruzzo.ud.it) cap: 33030 codice catastale: F760 n° abitanti: 2.366



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	2.150,00	800,00	1.100,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.500,00	750,00	950,00	350,00	400,00	440,00

## MUZZANA DEL TURGNANO

web: [www.comune.muzzanadelturgnano.ud.it](http://www.comune.muzzanadelturgnano.ud.it) cap: 33055 codice catastale: F832 n° abitanti: 2.673



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.250,00	550,00	850,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	500,00	800,00	-	-	-

## NIMIS

web: [www.comune.nimis.ud.it](http://www.comune.nimis.ud.it) cap: 33045 codice catastale: F898 n° abitanti: 2.789



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	800,00	950,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	600,00	750,00	330,00	380,00	420,00

## OSOPPO

web: [www.comuneosoppo.it](http://www.comuneosoppo.it) cap: 33010 codice catastale: G163 n° abitanti: 3.033



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.200,00	650,00	950,00	350,00	400,00	420,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	550,00	850,00	310,00	360,00	400,00

## OVARO

web: [www.comune ovaro.ud.it](http://www.comune ovaro.ud.it) cap: 33025 codice catastale: G198 n° abitanti: 2.064



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.550,00	650,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	550,00	850,00	-	-	-

## PAGNACCO

web: [www.comune.pagnacco.ud.it](http://www.comune.pagnacco.ud.it) cap: 33010 codice catastale: G238 n° abitanti: 5.037



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.600,00	800,00	1.000,00	400,00	440,00	490,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	750,00	850,00	360,00	420,00	460,00

**PALAZZOLO DELLO STELLA**web: [www.comune.palazzolodellostella.ud.it](http://www.comune.palazzolodellostella.ud.it) cap: 33056 codice catastale: G268 n° abitanti: 3.042

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.400,00	600,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	500,00	800,00	-	-	-

**PALMANOVA**web: [www.comune.palmanova.ud.it](http://www.comune.palmanova.ud.it) cap: 33057 codice catastale: G284 n° abitanti: 5.453

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.350,00	1.700,00	900,00	1.200,00	400,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	850,00	1.100,00	350,00	430,00	520,00

**PASIAN DI PRATO**web: [www.pasian.it](http://www.pasian.it) cap: 33037 codice catastale: G352 n° abitanti: 9.317

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.600,00	850,00	1.100,00	380,00	490,00	520,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	700,00	900,00	360,00	420,00	490,00

**PAULARO**web: [www.comune.paularo.ud.it](http://www.comune.paularo.ud.it) cap: 33027 codice catastale: G381 n° abitanti: 2.782

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.500,00	700,00	1.050,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	550,00	900,00	-	-	-

**PAVIA DI UDINE**web: [www.comune.paviadiudine.ud.it](http://www.comune.paviadiudine.ud.it) cap: 33050 codice catastale: G389 n° abitanti: 5.736

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	800,00	1.000,00	390,00	430,00	470,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	900,00	370,00	410,00	450,00

**POCENIA**web: [www.comune.pocenia.ud.it](http://www.comune.pocenia.ud.it) cap: 33050 codice catastale: G743 n° abitanti: 2.619

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.100,00	500,00	700,00	330,00	380,00	410,00
semicentro-periferia	850,00	1.050,00	400,00	650,00	310,00	360,00	390,00

**PONTEBBA**web: [www.comunedipontebba.com](http://www.comunedipontebba.com) cap: 33016 codice catastale: G831 n° abitanti: 1.535

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.700,00	600,00	1.000,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.400,00	550,00	950,00	-	-	-

**PORPETTO**web: [www.comune.porpetto.ud.it](http://www.comune.porpetto.ud.it) cap: 33050 codice catastale: G891 n° abitanti: 2.673

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	650,00	950,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	600,00	850,00	-	-	-

**POVOLETTO**web: [www.comune.povoletto.ud.it](http://www.comune.povoletto.ud.it) cap: 33040 codice catastale: G949 n° abitanti: 5.588

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.450,00	700,00	1.000,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	600,00	950,00	300,00	430,00	500,00

**POZZUOLO DEL FRIULI**web: [www.comune.pozzuolo.udine.it](http://www.comune.pozzuolo.udine.it) cap: 33050 codice catastale: G966 n° abitanti: 6.909

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.250,00	750,00	850,00	350,00	400,00	460,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	500,00	750,00	330,00	380,00	440,00

**PRADAMANO**web: [www.comune.pradamano.ud.it](http://www.comune.pradamano.ud.it) cap: 33040 codice catastale: G969 n° abitanti: 3.566

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	900,00	1.000,00	400,00	490,00	510,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	750,00	900,00	380,00	450,00	490,00

**PRECENICCO**web: [www.comune.precenico.ud.it](http://www.comune.precenico.ud.it) cap: 33050 codice catastale: H014 n° abitanti: 1.498

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	600,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	500,00	700,00	-	-	-

## PREMARIACCO

web: [www.premariacco.net](http://www.premariacco.net) cap: 33040 codice catastale: H029 n° abitanti: 4.222



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	750,00	950,00	360,00	390,00	410,00
semicentro-periferia	750,00	1.100,00	600,00	750,00	330,00	350,00	380,00

## PREPOTTO

web: [www.comune.prepotto.ud.it](http://www.comune.prepotto.ud.it) cap: 33040 codice catastale: H040 n° abitanti: 829



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	650,00	950,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	600,00	850,00	-	-	-

## PULFERO

web: [www.comune.pulfero.ud.it](http://www.comune.pulfero.ud.it) cap: 33046 codice catastale: H089 n° abitanti: 1.052



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	600,00	750,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	500,00	600,00	-	-	-

## RAGOGNA

web: [www.comune.ragogna.ud.it](http://www.comune.ragogna.ud.it) cap: 33030 codice catastale: H161 n° abitanti: 2.985



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.300,00	700,00	850,00	350,00	410,00	460,00
semicentro-periferia	900,00	1.050,00	600,00	750,00	-	-	-

## RAVASCLETTO

web: [www.comune.ravascletto.ud.it](http://www.comune.ravascletto.ud.it) cap: 33020 codice catastale: H196 n° abitanti: 569



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.700,00	2.500,00	1.000,00	1.500,00	360,00	450,00	600,00
semicentro-periferia	1.500,00	1.950,00	700,00	1.300,00	-	-	-

## REANA DEL ROJALE

web: [www.comune.reanadelrojale.ud.it](http://www.comune.reanadelrojale.ud.it) cap: 33010 codice catastale: H206 n° abitanti: 5.044



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.500,00	800,00	950,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	700,00	850,00	400,00	430,00	450,00

## REMANZACCO

web: [www.comune.remanzacco.ud.it](http://www.comune.remanzacco.ud.it) cap: 33047 codice catastale: H229 n° abitanti: 6.075



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.550,00	700,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	600,00	1.100,00	380,00	440,00	490,00

## RIVE D'ARCANO

web: [www.comune.rivedarcano.ud.it](http://www.comune.rivedarcano.ud.it) cap: 33030 codice catastale: H347 n° abitanti: 2.492



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.300,00	750,00	950,00	320,00	370,00	420,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.150,00	600,00	800,00	-	-	-

## RIVIGNANO

web: [www.comune.rivignano.ud.it](http://www.comune.rivignano.ud.it) cap: 33050 codice catastale: H352 n° abitanti: 4.453



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.400,00	500,00	800,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	800,00	1.000,00	450,00	650,00	340,00	390,00	440,00

## RONCHIS

web: [www.comune.ronchis.ud.it](http://www.comune.ronchis.ud.it) cap: 33050 codice catastale: H533 n° abitanti: 2.077



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	700,00	1.000,00	380,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.200,00	500,00	850,00	-	-	-

## RUDA

web: [www.comunediruda.it](http://www.comunediruda.it) cap: 33050 codice catastale: H629 n° abitanti: 3.003



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.350,00	750,00	950,00	330,00	420,00	510,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	700,00	900,00	320,00	410,00	500,00

## SAN DANIELE DEL FRIULI

web: [www.comune.sandanieledelfriuli.ud.it](http://www.comune.sandanieledelfriuli.ud.it) cap: 33038 codice catastale: H816 n° abitanti: 8.210



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	2.050,00	800,00	1.100,00	410,00	450,00	540,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	700,00	900,00	380,00	430,00	480,00

■ Località di interesse turistico

**SAN GIORGIO DI NOGARO**web: [www.comune.sangiorgiodinogaro.ud.it](http://www.comune.sangiorgiodinogaro.ud.it) cap: 33058 codice catastale: H895 n° abitanti: 7.755

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.400,00	850,00	1.000,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	650,00	900,00	320,00	420,00	480,00

**SAN GIOVANNI AL NATISONE**web: [www.comune.sangiovanniالناتيسونو.ud.it](http://www.comune.sangiovanniالناتيسونو.ud.it) cap: 33048 codice catastale: H906 n° abitanti: 6.192

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.300,00	700,00	900,00	400,00	460,00	510,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	600,00	800,00	380,00	440,00	470,00

**SAN LEONARDO**web: [www.sanleonardo.fvg.it](http://www.sanleonardo.fvg.it) cap: 33040 codice catastale: H951 n° abitanti: 1.210

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	650,00	750,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	500,00	650,00	-	-	-

**SAN PIETRO AL NATISONE**web: [www.comune.sanpietroالناتيسونو.ud.it](http://www.comune.sanpietroالناتيسونو.ud.it) cap: 33049 codice catastale: I092 n° abitanti: 2.207

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.300,00	700,00	1.000,00	320,00	380,00	480,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	500,00	800,00	-	-	-

**SAN VITO AL TORRE**web: [www.comune.sanvitoالتورره.ud.it](http://www.comune.sanvitoالتورره.ud.it) cap: 33050 codice catastale: I404 n° abitanti: 1.358

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.250,00	700,00	1.000,00	350,00	420,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	950,00	330,00	410,00	490,00

**SAN VITO DI FAGAGNA**web: [www.comune.sanvitodifagagna.ud.it](http://www.comune.sanvitodifagagna.ud.it) cap: 33030 codice catastale: I405 n° abitanti: 1.692

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.400,00	800,00	1.000,00	350,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.100,00	700,00	850,00	350,00	410,00	450,00

**SANTA MARIA LA LONGA**web: [www.comune.santamariatalonga.ud.it](http://www.comune.santamariatalonga.ud.it) cap: 33050 codice catastale: I248 n° abitanti: 2.445

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.250,00	700,00	1.050,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	850,00	330,00	420,00	470,00

**SAURIS**web: [www.sauris.org](http://www.sauris.org) cap: 33020 codice catastale: I464 n° abitanti: 429

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.700,00	2.300,00	1.200,00	1.800,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.500,00	2.100,00	1.100,00	1.600,00	-	-	-

**SAVOGNA**web: [www.comune.savogna.ud.it](http://www.comune.savogna.ud.it) cap: 33040 codice catastale: I478 n° abitanti: 506

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	700,00	750,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	500,00	650,00	-	-	-

**SEDEGLIANO**web: [www.comune.sedegliano.ud.it](http://www.comune.sedegliano.ud.it) cap: 33039 codice catastale: I562 n° abitanti: 3.926

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.150,00	550,00	750,00	340,00	380,00	430,00
semicentro-periferia	800,00	1.000,00	450,00	650,00	320,00	360,00	410,00

**STREGNA**web: [www.comune.stregna.ud.it](http://www.comune.stregna.ud.it) cap: 33040 codice catastale: I974 n° abitanti: 413

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	600,00	750,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	450,00	650,00	-	-	-

**SUTRIO**web: [www.comune.sutrio.ud.it](http://www.comune.sutrio.ud.it) cap: 33020 codice catastale: L018 n° abitanti: 1.376

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.700,00	700,00	1.150,00	370,00	420,00	470,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.600,00	600,00	1.000,00	-	-	-

Località di interesse turistico

## TALMASSONS

web: [www.comune.talmassons.ud.it](http://www.comune.talmassons.ud.it) cap: 33030 codice catastale: L039 n° abitanti: 4.176



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.100,00	550,00	800,00	320,00	390,00	420,00
semicentro-periferia	800,00	1.000,00	500,00	700,00	310,00	370,00	410,00

## TARCENTO

web: [www.comune.tarcento.ud.it](http://www.comune.tarcento.ud.it) cap: 33017 codice catastale: L050 n° abitanti: 9.148



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.650,00	800,00	950,00	420,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.400,00	700,00	900,00	400,00	430,00	450,00

## TARVISIO

web: [www.comuneditarvisio.com](http://www.comuneditarvisio.com) cap: 33018 codice catastale: L057 n° abitanti: 4.683



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.600,00	3.500,00	1.000,00	1.700,00	450,00	600,00	700,00
Camporosso	1.800,00	4.000,00	1.500,00	2.500,00	450,00	600,00	700,00

## TAVAGNACCO

web: [www.comune.tavagnacco.ud.it](http://www.comune.tavagnacco.ud.it) cap: 33010 codice catastale: L065 n° abitanti: 14.441



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.450,00	1.850,00	1.000,00	1.200,00	450,00	500,00	550,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.650,00	900,00	1.100,00	400,00	450,00	500,00

## TEOR

web: [www.comune.teor.ud.it](http://www.comune.teor.ud.it) cap: 33050 codice catastale: L101 n° abitanti: 1.997



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.200,00	550,00	750,00	320,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	450,00	650,00	320,00	350,00	380,00

## TERZO D'AQUILEIA

web: [www.comune.terzodiaquileia.ud.it](http://www.comune.terzodiaquileia.ud.it) cap: 33050 codice catastale: L144 n° abitanti: 2.900



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.400,00	700,00	950,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	650,00	900,00	320,00	420,00	480,00

■ Località di interesse turistico

## TOLMEZZO

web: [www.comune.tolmezzo.ud.it](http://www.comune.tolmezzo.ud.it) cap: 33028 codice catastale: L195 n° abitanti: 10.659



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.850,00	2.050,00	950,00	1.450,00	420,00	490,00	550,00
semicentro-periferia	1.700,00	1.900,00	750,00	1.200,00	370,00	460,00	500,00

## TORREANO

web: [www.comune.torreano.ud.it](http://www.comune.torreano.ud.it) cap: 33040 codice catastale: L246 n° abitanti: 2.266



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.250,00	650,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	500,00	700,00	-	-	-

## TORVISCOSA

web: [www.comune.torviscosa.ud.it](http://www.comune.torviscosa.ud.it) cap: 33050 codice catastale: L309 n° abitanti: 3.024



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.250,00	750,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	600,00	850,00	320,00	420,00	480,00

## TREPO GRANDE

web: [www.comune.treppogrande.ud.it](http://www.comune.treppogrande.ud.it) cap: 33010 codice catastale: L382 n° abitanti: 1.765



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	700,00	900,00	340,00	380,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	600,00	800,00	310,00	370,00	400,00

## TRICESIMO

web: [www.comune.tricesimo.ud.it](http://www.comune.tricesimo.ud.it) cap: 33019 codice catastale: L421 n° abitanti: 7.721



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.600,00	750,00	950,00	390,00	440,00	510,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	700,00	900,00	370,00	400,00	490,00

## TRIVIGNANO UDINESE

web: [www.comune.trivignanoudinese.it](http://www.comune.trivignanoudinese.it) cap: 33050 codice catastale: L438 n° abitanti: 1.700



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.250,00	650,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	600,00	850,00	320,00	420,00	450,00

## VARMO

web: [www.comune.varmo.ud.it](http://www.comune.varmo.ud.it) cap: 33030 codice catastale: L686 n° abitanti: 2.892



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.150,00	550,00	750,00	340,00	370,00	410,00
semicentro-periferia	850,00	1.100,00	500,00	700,00	310,00	350,00	390,00

## VENZONE

web: [www.comunedivenzone.it](http://www.comunedivenzone.it) cap: 33010 codice catastale: L743 n° abitanti: 2.223



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	750,00	1.050,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	600,00	900,00	-	-	-

## VILLA SANTINA

web: [www.comune.villasantina.ud.it](http://www.comune.villasantina.ud.it) cap: 33029 codice catastale: L909 n° abitanti: 2.223



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.550,00	1.750,00	850,00	1.200,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	700,00	1.050,00	320,00	420,00	470,00

## VILLA VICENTINA

web: [www.comune.villavicentina.ud.it](http://www.comune.villavicentina.ud.it) cap: 33059 codice catastale: M034 n° abitanti: 1.405



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	750,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	700,00	850,00	320,00	420,00	450,00

## VISCO

web: [www.comune.visco.ud.it](http://www.comune.visco.ud.it) cap: 33040 codice catastale: M073 n° abitanti: 786



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.250,00	750,00	950,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	800,00	320,00	390,00	440,00

### LEGENDA:

**ACQUISTO:** I VALORI AL MQ. SONO CALCOLATI PER APPARTAMENTI DI MEDIA DIMENSIONE CON CARATTERISTICHE SIMILI. FANNO ECCEZIONE QUEGLI IMMOBILI REALIZZATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NELLE QUALI SI DENOTA FINITURE DI PREGIO E CONTESTI PARTICOLARI.

**LOCAZIONE ANNUALE (CANONE MENSILE):** È RIFERITO AD APPARTAMENTI DI MEDIE DIMENSIONI, SOLITAMENTE PROVviste DI ACCESSORI QUALI: CANTINA, AUTORIMESSE O POSTO AUTO. SE L'APPARTAMENTO È ARREDATO POTREBBE SUBIRE DELLE VARIAZIONI SULLA BASE DELLE CONDIZIONI.

**LOCAZIONE TURISTICA (CANONE SETTIMANALE):** È RIFERITO AD APPARTAMENTI CON QUATTRO POSTI LETTO, ARREDATI COMPRESIVI DI STOVIGLIE. I CANONI SONO CALCOLATI AL MASSIMO NELLE STAGIONI: BASSA, MEDIA E ALTA.



# AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA SOSTENITORI DI QUESTA EDIZIONE

## PROVINCIA DI GORIZIA



**Laura Barletta**  
ELLE B IMMOBILIARE  
Corso Verdi, 133 - Gorizia  
T. 0481.31693 / F. 0481.31694  
info@agenziaelleb.it  
www.agenziaelleb.it



**Fabio Faragona**  
IMMOBILIARE FARAGONA  
Via San Francesco, 60 - Monfalcone  
T. 0481 410230 / F. 0481 44255  
C. 328 9792961  
f.faragona@faragonaimmobiliare.it  
www.faragonaimmobiliare.it



**Andrea Albanese**  
SIM STUDIO IMMOBILIARE MONFALCONESE  
Viale San Marco - Monfalcone  
T. 0481 44513 / F. 0481 44513  
C. 348 7790201  
info@simmonfalcone.it  
www.simmonfalcone.it



**Patrick Kyd-Rebenburg**  
PATRICK KYD REAL ESTATE  
Via Roma, 63 - Ronchi Dei Legionari  
F. 0481 475047  
C. 333 7571212  
group@patrickkydre.com  
www.patrickkydre.com



**Maurizio Polverini**  
STUDIO TESEO  
Corso Italia, 174 - Gorizia  
T. 0481 531357 / F. 0481 531357  
info@studioteseo.it  
www.studioteseo.it



**Laura Zordan**  
Fiore Immobiliare  
Via Don Minzoni, 20 - Ronchi Dei Legionari  
T. 0481 76180 / F. 0481 76180  
C. 331 4430765  
fioreimmobiliare@alice.it  
www.fioreimmobiliare.it

## PROVINCIA DI PORDENONE



**Bruno Bari**  
BRUNO BARI SERVIZI IMMOBILIARI  
Viale Della Libertà, 2/A - Pordenone  
T. 0434 208275 / F. 0434 248258  
C. 348 3015692  
info@brunobari.it  
www.brunobari.it



**Maria Grazia Lozzer**  
CASE & TERRENI AG. IMM. SAS  
Via Sclavons, 9 - Cordenons  
T. 0434 933233 / F. 0434 933233  
C. 393 9855014  
caseterreni@libero.it  
www.caseterreni.it



**Laura Biscontin**  
STUDIO QUATTRIN  
Via Montello, 27 - Zoppola  
T. 0434 979120 / F. 0434 937054  
C. 333 9596366  
info@agenziaquattrin.it  
www.agenziaquattrin.it



**Nico Zille**  
Z.V. CASA  
Viale Trieste, 4 - Pordenone  
C. 389 4828500  
z.v.casa@gmail.com



**Daniele Lecinni**  
EUROCASA Srl Agenzia Immobiliare  
Piazza Vittorio Emanuele II - Zoppola  
T. 0434 574466 / F. 0434 976699  
C. 335 5378430  
info@eurocasa-srl.191.it  
www.eurocasazoppola.com



**Paolo Amadeo**  
 NUOVA IMMOBILIARE BROKER srl  
 Via Revedole, 66 - Pordenone  
 T. 0434 541747 / F. 0434 538781  
 C. 377 1118672  
 nuovaimmobiliarebrokersrl@yahoo.it  
 www.nuovaimmobiliarebrokersrl.it



**Michela Suraci**  
 SURACI MICHELA  
 Viale Repubblica, 52 - Fiume Veneto  
 michelasuraci@gmail.com



**Antonio Contino**  
 MARCHIORI CONTINO snc  
 Viale Zancanaro, 36 - Sacile  
 T. 0434 733598 / F. 0434 733735  
 infosa@marchioricontino.it  
 www.marchioricontino.it



**Francesco Rusconi**  
 AGENZIA IMMOBILIARE RUSCONI  
 Via Roma, 10 - Maniago  
 T. 0427 700320 / F. 0427 732466  
 C. 335 7813090  
 info@immobiliarerusconi.it  
 www.immobiliarerusconi.it



**Alberto Marchiori**  
 MARCHIORI CONTINO snc  
 Largo S. Giovanni, 28/B - Pordenone  
 T. 0434 520602 / F. 0434 520508  
 a.marchiori@marchioricontino.it  
 www.marchioricontino.it



**Alessandro Tassan Got**  
 CENTA CASATO RE SAS  
 Via Gramsci, 16 - Aviano  
 T. 0434 677079 / F. 0434 650835  
 C. 338 6614486  
 infoRE@centacasato.it  
 www.centacasato.it



**Bruno Paludet**  
 AGENTE IMMOB. BRUNO PALUDET SAS  
 Galleria Asquini, 1 - Pordenone  
 T. 0434 208080 / F. 0434 21777  
 C. 336 808680  
 info@paludet.it  
 www.paludet.it



**Denise Bravin**  
 AG. IMMOBILIARE OMNIA CASA di Bravin Denise  
 Via Nuova di Corva, 481 - Pordenone  
 T. 0434 573681 / F. 0434 1772593  
 omniacasapn@gmail.com  
 www.omniacasa.net



**Maria Pia Adeline Paolon**  
 SERVIZI IMMOBILIARI PAOLON  
 Piazza Libertà, 58/3 - Azzano Decimo  
 T. 0434 642243 / F. 0434 642243  
 C. 335 6555801  
 info@paolon.it  
 www.paolon.it



**Fabio Damuzzo**  
 DOMUS AUREA SAS di Damuzzo Fabio & C.  
 Via Dante, 6/B - Sacile  
 T. 0434 735564 / F. 0434 735564  
 info@immobiliaredomusaurea.com  
 www.immobiliaredomusaurea.com

## PROVINCIA DI TRIESTE



**Riccardo Cassani**  
 STUDIO IMMOBILIARE ELEVEN HOUSE  
 Loc. Prosecco, 282 - Trieste  
 T. 040 2171151 / F. 040 2171151  
 C. 346 6339066  
 elevenhouse@virgilio.it  
 www.elevenhouse.it



**Lara Di Marino**  
 ECOENGINEERING IMMOBILIARE  
 Loc. Aurisina Cave, 44/E2 - Trieste  
 T. 040 360515 / F. 040 360515  
 C. 347 2434113  
 lara@ecoengineering-group.com  
 www.ecoengineering-group.com



**Silvana Cereghino**  
 ATTICO IMMOBILIARE SRL  
 Via Canal Piccolo, 2 - Trieste  
 T. 040 766984 / F. 040 3728993  
 silvanacereghino@atticoimmobiliare.com  
 www.atticoimmobiliare.com



**Caterina Dicorato**  
 PARTNERS SERVIZI  
 Via Dell'Istria, 15/B - Trieste  
 T. 040 3480833 / F. 040 9897300  
 C. 347 8572368  
 dicorato@partnerservizi.it  
 www.partnerservizi.it



**Giuseppe Della Rocca**  
 TAM Immobiliare srl  
 Via Pierluigi da Palestrina, 5 - Trieste  
 T. 040 3498398 / F. 040 3499289  
 C. 349 2119022  
 info@tamre.it  
 www.triestebattisti.pirellireagency.com



**Erica Drioli Lipizer**  
 ARCO IMMOBILIARE  
 Corso Saba, 36 - Trieste  
 T. 040 9896708  
 C. 340 2311464  
 info@arcoimm.it  
 www.arcoimm.it



**Rita Giancrisofaro**  
 TAM Immobiliare srl  
 Via Pierluigi da Palestrina, 5 - Trieste  
 T. 040 3498398 / F. 040 3499289  
 C. 334 7915458  
 info@tamre.it  
 www.triestebattisti.pirellireagency.com



**Andrea Oliva & partners**

**Andrea Oliva**  
 ANDREA OLIVA & PARTNERS srl  
 Via di Cavana, 15 - Trieste  
 T. 040 3229321 / F. 040 3229521  
 info@andreaoliva.eu  
 www.andreaoliva.eu



**Davide Ravalico**  
 IL QUADRIFOGLIO srl  
 Via Mazzini, 33 - Trieste  
 T. 040 630174 / F. 040 631171  
 C. 329 4710063  
 info@ilquadrifoglio.ts.it  
 www.ilquadrifoglio.ts.it



**Enrico Ravazzola**  
 TAM IMMOBILIARE S.r.l.  
 Via Pierluigi da Palestrina, 5 - Trieste  
 T. 040 3498398 / F. 040 3499289  
 C. 347 4491662  
 info@tamre.it  
 www.triestebattisti.pirellireagency.com



**Lorenzo Kosanic**  
 CITYZEN STUDIO IMMOBILIARE  
 Via San Michele, 37/B - Trieste  
 T. 040 2450224  
 C. 348 1897790  
 info@studiocityzen.it  
 www.studiocityzen.it



**Fabio Pizzarello**  
 AGENZIA IMMOBILIARE PIZZARELLO snc  
 Via Donota, 4 - Trieste  
 T. 040 766676 / F. 040 362428  
 C. 339 8465833  
 agenzia@pizzarello.it  
 www.pizzarello.it



**Giorgio Ravalico**  
 IL QUADRIFOGLIO srl  
 Via Mazzini, 33 - Trieste  
 T. 040 630174 / F. 040 631171  
 C. 329 4710064  
 info@ilquadrifoglio.ts.it  
 www.ilquadrifoglio.ts.it



**Marko Sedmak**  
 PANORAMA REAL ESTATE  
 Via dei Capitelli, 6563/A  
 Cittavecchia - Trieste  
 T. 040 310340  
 info@panorama-re.com  
 www.panorama-re.com



**Fulvia La Micela**  
 PIANETA CASA  
 Via dei Piccardi, 36/A - Trieste  
 T. 040 398247 / F. 040 398247  
 C. 340 8484301  
 pianeta.casa1@virgilio.it



**Alessandro Raso**  
 EUROCASA srl  
 Via Battisti, 8 - Trieste  
 T. 040 638440 / F. 040 638588  
 alessandro@eurocasa-trieste.it  
 www.eurocasa-trieste.it



**Aaron Ravalico**  
 IL QUADRIFOGLIO srl  
 Via Mazzini, 33 - Trieste  
 T. 040 630174 / F. 040 631171  
 C. 329 4710065  
 info@ilquadrifoglio.ts.it  
 www.ilquadrifoglio.ts.it



**Paola Sgai**  
 EUROCASA srl  
 Via Battisti, 8 - Trieste  
 T. 040 638440 / F. 040 638588  
 C. 334 1224263  
 paola@eurocasa-trieste.it  
 www.eurocasa-trieste.it



**Alessandro Spunton**  
**PARTNERS SERVIZI**  
 Via Dell'Istria, 15/B - Trieste  
 T. 040 3480833 / F. 040 9897300  
 C. 392 2323007  
 spunton@partnerservizi.it  
 www.partnerservizi.it



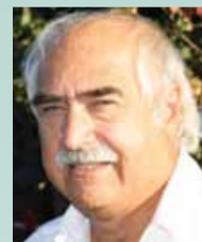
**Daniela Calzavara**  
**STUDIO IMMOBILIARE BENVENUTO**  
 Via Valdirivo, 36/b - Trieste  
 C. 328 8653453  
 calzavara.chi@gmail.com  
 www.immobiliare-benvenuto.it



**Iviana Sponza**  
**MELATHRON IMMOBILIARE**  
 Via S. Spiridione, 1 - Trieste  
 T. 040 2458629  
 C. 346 9419747 / 392 9192358  
 ivimmobili@gmail.com



**Daniela Canducci**  
**ATTICO IMMOBILIARE SRL**  
 Via Canal Piccolo, 2 - Trieste  
 T. 040 766984 / F. 040 3728993  
 danielacanducci@atticoimmobiliare.com  
 www.atticoimmobiliare.com



**Dante Tommasini**  
**VSV IMMOBILIARE**  
 Via Rittmeyer, 6 - Trieste  
 T. 040 3476385 / F. 040 3476385  
 C. 338 5316934  
 info@vsvimmobiliare.it  
 www.vsvimmobiliare.it



**Mauro Tamaro**  
**TAM Immobiliare srl**  
 Via Pierluigi da Palestrina, 5 - Trieste  
 T. 040 3498398 / F. 040 3499289  
 C. 348 7095864  
 info@tamre.it  
 www.triestebattisti.pirellireagency.com



**Elisabetta de Minicis**  
**LA CHIAVE Immobiliare**  
 Via D'annunzio, 31/B - Muggia - Trieste  
 T. 040 272725 / F. 040 9279021  
 info@la-chiave.it  
 www.la-chiave.it

**Roberto Fabris**  
**FABRIS IMMOBILIARE**  
 Via Pirano, 11 - Trieste  
 C. 347 7885963  
 fabris.immobiliare@libero.it

**Massimiliano Bruni**  
**AGENZIA L'APPARTAMENTO SNC**  
 Via Santa Caterina, 3 - Trieste  
 T. 040 662405 / F. 040 637901  
 lappartamento\_ts@hotmail.it  
 www.lappartamento.it



**Tamara Heidebrunn**  
**PUNTO Immobiliare**  
 Via Marco Praga, 33/1 - Trieste  
 T. 040 824343 / F. 040 824343  
 C. 345 4541275  
 info@puntoimmobiliaretrieste.it  
 www.puntoimmobiliaretrieste.it



**Giorgio Vesnaver**  
**AGENZIA IMMOBILIARE PIZZARELLO SNC**  
 Via Donata, 4 - Trieste  
 T. 040 766676 / F. 040 362428  
 C. 333 5730579  
 agenzia@pizzarello.it  
 www.pizzarello.it



**Annamaria Pahor**  
**OIKOS Immobiliare**  
 Loc. Sistiana, 44 - Duino-Aurisina - Trieste  
 T. 040 2916068 / F. 040 2916068  
 C. 346 8321835  
 oikos.ts@libero.it  
 www.oikos-immobiliare.com



**Liliana Savioli**  
**ABITARE A TRIESTE**  
 Via Valdirivo, 31 - Trieste  
 T. 040 371361 / F. 040 371361  
 C. 331 7677389  
 abitareatrieste@libero.it  
 www.abitareatrieste.agenzie.casa.it



**PROVINCIA DI UDINE**



**Mario Bile**  
*BILE IMMOBILIARE snc*  
 di Mario e Luca Bile e C.  
 Via Muratti, 64 - Udine  
 T. 0432 504676 / F. 0432 503372  
 info@bile.it  
 www.bile.it



**Christian Casarsa**  
*AGENZIA IMMOBILIARE CASARSA CHRISTIAN*  
 Arco Del Libeccio 17 - Lignano Sabbiadoro  
 T. 0431 422364 / F. 0431 668855  
 C. 335 5419493  
 info@agenziasarsa.it  
 www.agenziasarsa.it



**Roberto Blasio**  
*RD CASA sas di Roberto Blasio & C.*  
 Via Pordenone, 65 - Udine  
 T. 0432 470200 / F. 0432 480347  
 C. 331 6638694  
 info@rdcasa.it  
 www.rdcasa.it



**Paola Codarini**  
*CASAOPTIMA di Paola Codarini e C. snc*  
 Via Udine, 73 - Tavagnacco fraz. Feletto  
 T. 0432 570111 / F. 0432 570111  
 info@casaoptima.it  
 www.casaoptima.it



**Barbara Buttò**  
*IMMOBILI E SOLUZIONI*  
 Piazza del Sole, 65 - Lignano Sabbiadoro  
 T. 0431 423239 / F. 0431 526325  
 C. 349 5714259  
 barbara@immobiliesoluzioni.it  
 www.immobiliesoluzioni.it



**Ugo Contardo**  
*UGO CONTARDO MEDIAZIONI IMMOBILIARI*  
 Via Asquini, 19 - Udine  
 T. 0432 505530 / F. 0432 505530  
 C. 339 8467864  
 contardou@yahoo.it



TERRAPERTA

**Patrizia Del Pò**  
TERRAPERTA 2 di Del Pò Patrizia  
Via Damiano Chiesa, 46 - Basiliano  
F. 0432 849274  
C. 338 3129620  
info@terraperta.it  
www.terraperta.it



agenzia immobiliare **GIORGI** affittanze compravendite

**Lorenzo Giorgi**  
AGENZIA TURISTICA IMMOBILIARE GIORGI  
Via Latisana, 82 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 73006 / F. 0431 73006  
C. 329 4615120  
agenzia.giorgi@lignano.it  
www.agenturgiori.it



SI

**Claudio Liva**  
SERVIZI IMMOBILIARI srl  
Via Cavour, 11 - Udine  
T. 0432 504445 / F. 0432 512892  
C. 335 1253860  
udine@servizimmobiliari.com  
www.servizimmobiliari.com



7 colli  
www.7colli.com

**Jvan Nicoloso**  
7 COLLI IMMOBILIARE srl  
Via Tarcentina, 8 - Buja  
T. 0432 962118 / F. 0432 962118  
C. 338 6070005  
info@7colli.com  
www.7colli.com



galleria immobiliare

**Veronica Di Val**  
GALLERIA IMMOBILIARE srl  
Via C. Deganutti 17/A - Udine  
T. 0432 299740 / F. 0432 508213  
C. 347 2289763  
info@galleriaimmobiliare.it  
www.galleriaimmobiliare.it



**Simonetta Gurrisi**  
AGENZIA AQUILONE di Gurrisi Simonetta  
Arco del Libeccio, 23 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 423642 / F. 0431 423642  
C. 338 9554871  
aquilone@lignano.it  
www.aquilonelignano.com



MEROI & MEROI  
40/1968  
2008

**Vico Meroi**  
MEROI & MEROI sas  
Via Europa, 38 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 71155 / F. 0431 71156  
C. 331 8154888  
info@meroi.it  
www.meroi.it



GRUPPO IMMOBILIARE  
SAVOIA  
...a Casa Tua... dal 1899

**Stefano Piazzotta**  
SAVOIA TOLMEZZO srl  
P. le Vittorio Veneto, 7 - Tolmezzo  
T. 0433 40702 / F. 0433 469824  
C. 335 5246665  
tolmezzo@savoia.net  
www.savoia.net



**Lino Domini**  
DOMINI LINO srl  
Viale G. Leopardi, 24/B - Udine  
T. 0432 504073 / F. 0432 288036  
C. 348 5100223  
info@dominilino.com  
www.dominilino.com



agenzia **IETRI**  
Turistica Immobiliare

**Ilenia Ietri**  
AGENZIA IETRI sas  
Via Latisana, 146 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 71591 / F. 0431 71582  
C. 335 6044491  
info@ietri.it  
www.ietri.it



AGORA immobiliare

**Massimo Nardoni**  
AGORA IMMOBILIARE di Nardoni Massimo  
Via A. Manzoni, 5/A - Udine  
T. 0432 502656 / F. 0432 298796  
C. 347 8333729  
info@agoraimmobiliare.info  
www.agoraimmobiliare.info



agenzia immobiliare **Saccomani**  
Compravendite e consulenze immobiliari a Lignano dal 1981

**Luigino Saccomani**  
LUIGINO SACCOMANI  
Raggio del Bisato, 2 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 422273 / F. 0431 367351  
C. 348 2509763  
info@immobiliariesaccomani.it  
www.immobiliariesaccomani.it



**Michele Savoia**  
SAVOIA srl  
Via Parini, 16 - Udine  
T. 0432 503030 / F. 0432 505250  
savoia@savoia.net  
www.savoia.net



**Giony D'Angelo**  
Opera Immobiliare  
Via Stringher, 4 - Udine  
T. 0432 229722 / F. 0432 288902  
info@opera-immobiliare.it  
www.opera-immobiliare.it  
Filiale a Cividale del Friuli



**Paolo Milanese**  
AGENZIA ODORICO  
sas di Milanese P&C.  
Viale Della Musica, 2 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 428863 / F. 0431 428863  
C. 335 1402835  
agenziaodorico@lignano.it  
www.odorico.lignano.it



**Stefano Treppo**  
AGENZIA IMMOBILIARE "BUIESE"  
di Treppo Stefano  
Via Santo Stefano, 71 - Buja  
T. 0432 963300 / F. 0432 963300  
C. 333 6430610  
stefanotreppo@virgilio.it



**Fabio Iacuzzi**  
PUNTO IMMOBILE  
Via Gemona, 88/A - Udine  
T. 0432 511076 / F. 0432 200261  
C. 347 0040698  
info@puntoimmobile.com  
www.puntoimmobile.com



**Susanna Mucchiut**  
MUCCHIUT SUSANNA  
Via A. Malignani, 1 - Cervignano del Friuli  
T. 0431 35886 / F. 0431 35886  
C. 349 0926294  
mucchiut.susanna@virgilio.it



**Maria Grazia Tschauschnig**  
AGENZIA TURISTICA IMMOBILIARE  
SABBIADORO di Maria Grazia Tschauschnig  
Via Latisana, 45 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 724011 / F. 0431 723723  
C. 393 5210999  
info@agenziasabbiadoro.it  
www.agenziasabbiadoro.it



**Lorena Antonutti**  
RABINO UDINE srl  
Via Maniago, 2 - Udine  
T. 0432 46394 - 46395 / F. 0432 482110  
info@rabinoudine.it  
www.rabinoudine.it



**Claudio Liva**  
SERVIZI IMMOBILIARI srl  
Via Roma, 26 - Pontebba  
T. 0428 91057 / F. 0428 91057  
C. 335 1253860  
pontebba@servizimmobiliari.com  
www.servizimmobiliari.com



**Tiziana Passoni**  
LINEA IMMOBILIARE  
Viale Palmanova, 40 - Udine  
T. 348 7440788  
info@linea-immobiliare.it  
www.linea-immobiliare.it

**Aligi Lendaro**  
IMMOBILIARE ALIGI LENDARO  
Piazza Roma, 3 - Tarcento  
T. 0432 1746017  
C. 349 2388088  
immlendaro@libero.it



**Giovanna Belanger**  
AGENZIA JUPITER  
Arco del Libeccio, 4/A - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 422479 / F. 0431 427921  
C. 338 8256960  
info@agenziajupiter.it  
www.agenziajupiter.it



**Federico Lorenzon**  
FL IMMOBILIARE  
Via Millefiori, 33 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 611923 / F. 0431 611923  
C. 347 5045404  
federico.lorenzonz@gmail.com  
www.flimmobiliare.it



**Patrick Pizzolitto**  
C E P Immobiliare  
Via Miramare, 21/23 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 71590 / F. 0431 71590  
C. 338 7426739  
agenzia@cepimmobiliare.it  
www.cepimmobiliare.it

**Pierpaolo e Marco Pajer**  
ARCA IMMOBILIARE.UD.IT di Pajer Pierpaolo  
Via Tavagnacco, 88/9 - Udine  
T. 0432 480807 / F. 0432 480807  
C. 335 6094311 - 335 6094325  
info@arcaimmobiliare.ud.it  
www.arcaimmobiliare.ud.it



**Patricia Botteon**  
AGENZIA APRILIA di Botteon Patricia  
Via Dei Coralli, 66 - Aprilia Marittima  
T. 0431 53351 / F. 0431 53638  
info@agenzia-aprilia.it  
www.agenzia-aprilia.it



**Laura Mariotti**  
AGENZIA ADRIATUR  
Via dei Pini, 7 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 428448 / F. 0431 429791  
agenzia.adriatur@lignano.it  
www.agenziaadriatur.it



**Michele Tonello**  
AGENZIA IMMOBILIARE MANIN  
Viale Venezia, 48 - Udine  
T. 0432 502360 / F. 0432 502360  
C. 340 9605575  
immobiliaremanin@alice.it  
www.immobiliaremanin.com



**Cristina Chiarotto**  
OIKOS studio immobiliare Udine  
Via Marangoni, 35 - Udine  
T. 0432 511779 / F. 0432 583300  
C. 338 6307903  
info@oikosudine.it  
www.oikosudine.it



**Laura Meotto**  
MEOTTO LAURA e C. sas  
Via Latisana, 166 - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431 721221 / F. 0431 721221  
C. 348 7764100  
info@vacanze-2001.it  
www.vacanze-2001.it



**Enzo Toso**  
AGENZIA IMMOBILIARE OK CASA  
di Enzo Toso  
Via Roma, 128 - Codroipo  
T. 0432 904818 / F. 0432 904818  
C. 348 2223489  
okcasa@qnet.it



## FONTI

[www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

OMI - Agenzia de Territorio

System Mind

Codice Civile

Agenzia delle Entrate

Regione FVG

Denaro.it

CCIAA di Trieste

Il Sole 24 ore



Progettazione grafica ed impaginazione:  
[www.gruppopragma.com](http://www.gruppopragma.com)

Stampa:  
[www.poligrafiche.it](http://www.poligrafiche.it)

Finito di stampare Marzo 2012  
© 2012 F.I.M.A.A. Regione Friuli Venezia Giulia

*Con il patrocinio di:*

