

# OSSERVATORIO 2010 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA





# OSSERVATORIO 2010 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

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

**GORIZIA** Via Vittorio Locchi, 14/1  
34170 Gorizia  
T. 0481.532499

**PORDENONE** Piazzale dei Mutilati, 4  
33170 Pordenone  
T. 0434.549411

**TRIESTE** Via San Nicolò, 7  
34121 Trieste  
T. 040.7707366

**UDINE** Viale Duodo, 5  
33100 Udine  
T. 0432.538700

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

---

## **RECAPITI**

OSSERVATORIO 2010 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



# INDICE

PRESIDENTE NAZIONALE F.I.M.A.A.	pag.	5
PRESIDENTE REGIONALE CONFCOMMERCIO	pag.	7
PRESIDENTE REGIONALE F.I.M.A.A. FRIULI VENEZIA GIULIA	pag.	9
LA VAUTAZIONE ENERGETICA AMBIENTALE	pag.	11
UN PIANO CASA AL SERVIZIO DEL CITTADINO	pag.	12
GLI INVESTITORI E LA CRISI DEL SETTORE IMMOBILIARE	pag.	16
COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE E REGIONALE	pag.	22
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE III TRIMESTRE	pag.	24
RAPPORTO IMMOBILIARE 2009 IL SETTORE RESIDENZIALE	pag.	34
USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ	pag.	44
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE	pag.	46
GUIDA ALLA COMPRAVENDITA DELLA CASA	pag.	47
CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE DI LUSO	pag.	54
LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER CHI RISPARMIA ENERGIA	pag.	56
CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA	pag.	60
CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE	pag.	62
OBBLIGHI DEGLI AGENTI IMMOBILIARI	pag.	63
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA</i>	pag.	65
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	68
INTRODUZIONE	pag.	69
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A PORDENONE E PROVINCIA</i>	pag.	75
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	78
INTRODUZIONE	pag.	79
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A TRIESTE E PROVINCIA</i>	pag.	89
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	92
INTRODUZIONE	pag.	93
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA</i>	pag.	99
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	102
INTRODUZIONE	pag.	103
AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA ADERENTI	pag.	126
FONTI	pag.	140





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

Presentare il nuovo “Osservatorio 2010 del Mercato Immobiliare” della Regione Friuli Venezia Giulia è per me una grande soddisfazione in quanto questo prodotto editoriale, oltre a individuare la precisa situazione del mercato immobiliare, rappresenta la sintesi di come la FIMAA Italia intende proseguire nella propria attività di radicamento sul territorio e di coordinamento a livello nazionale.

Quando delle FIMAA provinciali, utilizzando la disponibilità dei propri Associati, raccolgono con costanza negli anni i dati verificati del mercato immobiliare divenendone Lei stessa un riferimento mediante un percorso codificato e creando una fidelizzazione da parte dei principali riferimenti del territorio (tribunali, banche, assicurazioni, professionisti e valutatori), vuol dire che ne è riconosciuta la valenza come Organismo terzo rispetto al mercato stesso e tale valenza si trasmette anche a tutti i Colleghi che hanno apportato le loro conoscenze.

D'altronde la terzietà del Mediatore è un valore assoluto che dobbiamo difendere verso diverse interpretazioni della nostra professione che alcuni soggetti portano avanti in nome di una maggiore internazionalizzazione.

Sono fortemente convinto che all'interno delle nostre organizzazioni provinciali esistano delle eccellenze assolute, che riescono a catalizzare l'attenzione del loro territorio in modi diversi (osservatori prezzi, mostre e fiere immobiliari, formazione, ecc.), ma a volte la loro attività non riesce a superare l'ambito regionale, ed è quindi uno dei nostri obiettivi, come FIMAA Italia, creare dei flussi informativi bidirezionali, affinché i singoli progetti provinciali vengano portati a conoscenza di tutti e divengano quindi uno stimolo o un'idea da imitare. Viviamo un momento particolare di crisi generalizzata e nei momenti di crisi tutto si mette in discussione, i risultati economici, i valori, i rapporti con gli altri ma siccome non è la prima crisi che ci troviamo ad affrontare, abbiamo la certezza che puntando sulla nostra professionalità, sulla nostra credibilità e sui nostri tradizionali valori e guardando contemporaneamente alle nuove esigenze degli operatori, ai quali forniremo servizi adeguati, riusciremo a trovare le soluzioni idonee per riportare serenità a tutto il mercato immobiliare.

In un mercato che si evolve sarà nostro interesse individuare nuove responsabilità e competenze per far sì che il mediatore immobiliare veda finalmente riconosciuta la sua importanza come professionista del settore.

Guardando al mercato immobiliare nazionale non possiamo non notare dei positivi, anche se timidi e non omogenei sul territorio, segnali di ripresa.

Esistono delle aree che oggi sembrano dimostrare una maggiore sensibilità e reattività; sono quelle aree che hanno subito una minore pressione speculativa negli anni passati.

Le Province del nord-est, oggetto dell'osservatorio presentato, manifestano alcuni dati positivi, forse supportati dai recenti importanti investimenti sul territorio e dai flussi in fase di consolidamento con le economie dei Paesi confinanti.

Il mio augurio è che in occasione del prossimo “Osservatorio del Mercato Immobiliare” si possa tutti insieme verificare di aver lasciato alle nostre spalle timori e incertezze sul nostro futuro e aver ripreso un sereno processo di normalizzazione del mercato.

Buon lavoro e un grazie di cuore.







**Giuseppe Pavan**  
*Presidente regionale  
di Confcommercio*

L'attenzione alla categoria e all'utente. Con questa doppia, confermata valenza, si ripropone anche quest'anno l'Osservatorio regionale immobiliare di Fimaa-Confcommercio. Ormai, visto lo straordinario valore pratico della pubblicazione, possiamo davvero parlare di consolidata tradizione.

Il bene-casa rimane un elemento fondamentale dell'economia locale, un valore aggiunto della comunità. La casa è infatti tante cose in un unico spazio: serenità, accoglienza, ospitalità, costruzione di un futuro per le nostre famiglie. Non a caso la Costituzione, all'articolo 47, stabilisce che uno dei compiti della Repubblica italiana è di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione. E, in questa regione, grazie alla lungimiranza di una politica che, almeno su questo, non mostra invidie o contrapposizioni, questo messaggio viene messo in pratica con provvedimenti che realmente facilitano, attraverso lo strumento Mediocredito Fvg, l'acquisto della prima casa.

L'iniziativa della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa), uno dei gruppi più numerosi e propositivi di Confcommercio regionale, è la conferma di quanto rilevante sia il tema della compravendita degli immobili sul nostro territorio.

Leggere queste pagine, il 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, l'utenza.





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

Siamo giunti alla terza edizione dell'Osservatorio sul mercato immobiliare della regione Friuli Venezia Giulia prodotto dagli agenti della F.I.M.A.A.. Sono orgoglioso di ciò e di tutti coloro che hanno contribuito a questa iniziativa e che continueranno a farlo negli anni venturi. Mi piace questo Osservatorio, non mi nascondo, e mi piace perchè è una raccolta di dati reali, non stimati, questo lo differenzia da tante altre pubblicazioni, sia chiaro sicuramente valide, ma differenti. L'importanza di raccogliere dati reali, cioè su compravendite effettivamente avvenute, porta un risultato di trasparenza che aiuta il mercato e chi ne fa parte, specialmente in momenti di evoluzione come questo che stiamo vivendo. Mi piace questo osservatorio, perchè è un momento di condivisione tra gli associati, che testimonia i grandi passi avanti che ha fatto la nostra categoria, la mentalità dei mediatori immobiliari, creditizi e merceologici, è cambiata e continua a cambiare con notevoli vantaggi per tutti noi ed anche per il mercato immobiliare ed i Suoi Clienti. Mi piace questo Osservatorio perchè riesce a dare una panoramica chiara semplice e competente della nostra regione interamente, dai monti al mare, apprezzando le possibilità di investimento che il nostro territorio offre. Mi piace questo Osservatorio, perchè è l'unica, per quanto mi risulta, pubblicazione e raccolta di carattere regionale in Italia, naturalmente del settore.

Come ho detto prima, tutto questo costa molto lavoro e coinvolge molte persone che si dedicano con tenacia e passione alla raccolta di tutte le informazioni che questo volume oggi ci offre. Ma per fortuna la nostra associazione stà crescendo, e lo stà facendo anche nella Sua struttura organizzativa, infatti il collegio regionale si è organizzato, sulla falsa riga dell'organizzazione nazionale, in aree di competenza e gruppi di lavoro, o commissioni, che le coordinano. Ecco che nella nostra regione possiamo contare su un gruppo di associati che si occupa di convenzioni, un altro di formazione, un altro ancora di marketing associativo, uno nell'area tecnico scientifica che promuove tra l'altro questo osservatorio, uno dei mediatori creditizi e merceologici.

La condivisione, il lavoro di squadra, l'unità di intenti, sono gli ingredienti di una ricetta che permette alla F.I.M.A.A. Friuli Venezia Giulia, di guardare al 2010 ed a questo nuovo decennio in termini di fiducia avendo dimostrato di essere in grado di supportare, anche nei momenti difficili che il mercato immobiliare ci ha riservato, i propri associati.



# LA VALUTAZIONE ENERGETICA AMBIENTALE



**Elio De Anna**  
*Assessore ai lavori  
pubblici della Regione  
Friuli Venezia Giulia*

Il Vea è un protocollo che mira alla valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici, ossia un sistema che si propone di disciplinare la misurazione del livello di sostenibilità dei singoli interventi, anche al fine di graduare i contributi previsti dalla legge. Il principale obiettivo è rappresentato dal miglioramento del rendimento energetico delle strutture da valutare sia ex-ante a livello di progettazione, sia ex-post, cioè ad edificio costruito. Attraverso questo strumento la Regione da una parte eroga finanziamenti e, dall'altra, i Comuni possono predisporre incentivi e premi urbanistici. Certezza scientifica, interesse pubblico e semplicità di applicazione sono i tre principi a cui si ispira la normativa in oggetto che viene incontro alla maggiore sensibilità dei cittadini ai problemi dell'ambiente, proponendo un modello di edilizia biosostenibile. Al tempo stesso orienta gli addetti ai lavori all'utilizzo di materiali e metodologie costruttive attente al risparmio energetico e all'ambiente.

Molte regioni hanno già recepito il Protocollo, ma il Friuli Venezia Giulia ha voluto andare oltre l'aspetto essenzialmente energetico ritenendo che il solo isolamento termico non sia sufficiente. L'intenzione è quindi quella di concentrarsi anche sull'aspetto ambientale complessivo degli edifici, andando a valutare le fonti rinnovabili, i materiali di costruzione, il risparmio idrico, qualità interna ed esterna dell'edificio stesso. L'uso delle nuove tecnologie, a fronte di un costo iniziale di poco superiore a quello dell'edilizia tradizionale, si tradurrà nel tempo in un concreto risparmio economico ed in un minor impatto ambientale. Inoltre il monitoraggio costante della situazione energetica darà un contributo concreto e misurabile per dimostrare il rispetto ambientale ed in particolare dei parametri assunti con il protocollo di Kyoto.

# UN PIANO CASA AL SERVIZIO DEL CITTADINO



**Federica Seganti**  
*Assessore regionale  
alla pianificazione  
territoriale*

Posso ampliare il mio appartamento in centro storico? Per quali opere alla mia casa unifamiliare serve il permesso del Comune? Voglio fare l'orto: devo chiedere autorizzazione? Quali sono, effettivamente, gli interventi in edilizia libera?

“Sono queste alcune delle domande più frequenti a cui il nuovo Codice per l’Edilizia (Legge regionale n.19 - 11 novembre 2009) dà risposta - conferma l’assessore regionale alla Pianificazione territoriale, Autonomie locali e Sicurezza Federica Seganti - perché è stato pensato per concedere al cittadino del Friuli Venezia Giulia alcuni spazi di concreta autonomia nella gestione della sua proprietà privata”.

Il Codice regionale dell’Edilizia recepisce il Piano casa nazionale ed è stato redatto per dare centralità ai proprietari delle abitazioni ed ai loro interessi, ma anche “per dare nuovo vigore al comparto edilizio, trainante per l’intera economia regionale, restituendo vitalità al settore attraverso gli investimenti sugli edifici esistenti”.

Riqualificare il patrimonio edilizio senza continuare ad erodere nuove fette di territorio e sburocratizzare: sono state queste, spiega l’assessore, le parole d’ordine che hanno portato alla formulazione del Piano casa regionale, un piano incentrato sulla soluzione di problemi che vanno “dalla salvaguardia del territorio alla valorizzazione del patrimonio abitativo del Friuli Venezia Giulia, nel rispetto delle linee nazionali di indirizzo e della tutela dei beni culturali e paesistici”.

Calcolando che in Friuli Venezia Giulia sono circa 400 mila le famiglie che possiedono un’abitazione e che, di queste, 200 mila hanno case uni o bi familiari, saranno in molti ad approfittare delle opportunità offerte da questo nuovo strumento normativo, che prevede tutta una serie di attività libere (ad esempio, un diverso e più ampio sfruttamento della capienza abitativa, la possibilità di farsi l’orto o mettere il barbecue in giardino) senza il rischio di un abuso edilizio in assenza delle autorizzazioni finora previste.

“Avevamo – rileva ancora l’assessore - l’ambizione di produrre un testo unico, ma era altrettanto prioritario ridurre carte, costi e tempi, ridefinendo, con scelte coraggiose ma molto ponderate, le attività libere ed optando per soluzioni che vengono valutate con molto interesse anche a livello nazionale”.

Tra i contenuti del testo unico ricordiamo l’introduzione, per la prima volta a livello italiano, del silenzio-assenso per le procedure edificatorie (i Comuni hanno 60 giorni per rispondere e la mancata risposta equivale a parere positivo).

L’intero Codice è peraltro ricavabile dal sito internet della Regione ([www.regione.fvg.it](http://www.regione.fvg.it) – sezione tematica “edilizia abitativa e lavori pubblici”) e gli argomenti di spicco che lo caratterizzano sono già stati illustrati più volte, nell’intento di avvicinare cittadinanza

e addetti ai lavori al nuovo strumento normativo che, tra l'altro, attraverso l'introduzione del "glossario" dell'edilizia, introduce il concetto di omogeneità di definizione e favorisce criteri di trasparenza e uniformità di trattamento da parte di tutte le Amministrazioni comunali.

Quanto invece alle possibilità offerte dal Piano Casa e recepite a livello regionale, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune i cittadini avranno 5 anni di tempo, dall'entrata in vigore della legge, per iniziare i lavori previsti dal Piano.

---

*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 E LA CRISI DEL SETTORE IMMOBILIARE



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

Gli investitori istituzionali hanno incrementato in modo significativo negli ultimi anni la quota di investimenti destinata al settore immobiliare che in taluni casi ha raggiunto il 15% - 20% dell'asset allocation complessiva.

Cosa potrà accadere oggi che la situazione economica è pesantemente cambiata? Ci ritroviamo nella peggior crisi finanziaria dagli anni '30 resa ancor più negativa dal fatto che l'impressione è quella di non trovarsi di fronte ad un normale avvicinarsi di cicli negativi e positivi e questo rende ancor più difficile effettuare analisi e previsioni.

Difficile dare una risposta univoca, molteplici gli scenari che si prospettano con due principali approcci all'investimento che potremmo definire opposti.

Il primo è rappresentato dagli investitori cosiddetti "opportunistici" che entrano nel settore immobiliare quanto intravedono possibili arbitraggi. Così è stato ad esempio in Italia nei primi anni 2000, quando il settore offriva molteplici occasioni di arbitraggio. Classico esempio di operazione di questo tipo è l'acquisto di un immobile intero per la vendita frazionata. In tal caso infatti la logica economica dell'operazione è quella di ottenere un profitto derivante dal differenziale tra il prezzo di un immobile all'ingrosso (l'intero immobile) e la successiva rivendita al dettaglio (vendita frazionata). Ovviamente tali operazioni ricevevano un ulteriore impulso dalla facilità di accesso al credito sia per gli acquirenti dell'intero immobile che per coloro che acquisivano il singolo appartamento. È evidente che questi investitori andranno a ricercare quei mercati dove operazioni di questo tipo saranno ancora possibili. Ed è altrettanto chiaro che l'Italia, almeno per qualche tempo, non sarà il mercato al quale guarderanno, ma al contrario, ove fossero ancora presenti con investimenti, potrebbero cercare di uscirne rapidamente.

Del tutto differente è l'approccio all'investimento immobiliare degli investitori di lungo periodo. Tra questi rientrano a titolo esemplificativo fondi pensione, casse di previdenza e compagnie di assicurazione. Investitori con un'esigenza comune che è quella di trarre dai loro investimenti dei ritorni nel medio-lungo periodo. Per tali investitori l'approccio all'investimento immobiliare potrebbe essere molto differente ed anzi in questo periodo di crisi potrebbero incrementare la quota destinata al settore immobiliare. A favore di tale scelta vi sono quantomeno tre fattori. Un primo fattore è la bassa correlazione dell'investimento immobiliare con le altre principali asset class d'investimento azioni ed obbligazioni, che consente di migliorare il profilo del portafoglio d'investimento inserendovi una componente immobiliare. Un secondo fattore a favore dell'incremento

degli investimenti nel settore immobiliare è legato alla minor esigenza di credito che detti soggetti hanno rispetto ad altri investitori, si tratta infatti di soggetti che dispongono di capitali che derivano dall'attività tipica (incassano premi a fronte di prestazioni che erogheranno in futuro) e che consentono di disporre di capitali rilevanti da investire. Un terzo fattore è legato specificatamente all'andamento del settore immobiliare, la crisi del settore potrebbe consentire di effettuare investimenti a prezzi interessanti sui quali poter lavorare in un ottica di medio-lungo periodo.

Quale approccio all'investimento immobiliare prevarrà? Molto dipenderà dalla capacità di coloro che sono chiamati a prendere decisioni di non cadere in quello che è attualmente l'aspetto più negativo, la difficoltà di immaginare un futuro diverso ma non necessariamente peggiore.

---

# FriulAdria.

Di casa, nel settore  
immobiliare.



Un forte radicamento nel territorio, specialisti competenti, una lunga storia di presenza nel settore immobiliare e una rete di partner scelti, sono quello che mettiamo a vostra disposizione per affrontare e vincere le sfide del mercato. Un servizio completo, innovativo e professionale, che pone al primo posto le vostre esigenze.

 **FRIULADRIA**  
CRÉDIT AGRICOLE

[www.friuladria.it](http://www.friuladria.it) - Numero Verde 800.565.800



**Carlo Crosara**  
*Direttore Generale Banca  
Popolare FriulAdria*

Anche quest'anno la nostra banca ha scelto di affiancare, con il ruolo di partner, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari nella realizzazione dell'Osservatorio 2010 del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia. Sottolineo che si tratta di una "partnership" e non di una sponsorizzazione episodica perché alla Fimaa ci lega un rapporto consolidato, frutto della comune vocazione territoriale e sociale.

I principi del buon padre di famiglia che caratterizzano l'associazione fin dalla sua nascita sono gli stessi sui quali è stata costruita la storia di successo di FriulAdria e dei quali oggi si torna ad avvertire un grande bisogno dopo gli eccessi della finanza e la conseguente crisi economica.

Quando, nelle nostre periodiche riunioni interne, incontro il management della banca, una delle cose che ripeto frequentemente è che il nostro mestiere deve essere svolto con grande senso di responsabilità. Chi sottoscrive un contratto di mutuo ci onora della sua fiducia e noi abbiamo il dovere di non tradirla portando avanti quella tradizione di lealtà, trasparenza e professionalità che fa parte della tradizione di FriulAdria. In quel momento, di fronte a noi, c'è il progetto di vita di una persona o di una famiglia.

Forte di questa consapevolezza, la nostra banca è stata una delle prime a scendere in campo con delle misure anticrisi a sostegno delle famiglie e delle imprese, continuando ad erogare credito anche nelle situazioni più complicate. In particolare, il nostro "Mutuo Chiaro&Certo" è stato riconosciuto dagli esperti del settore come uno dei prodotti più validi e competitivi del mercato italiano, in quanto specificamente studiato per un target di famiglie interessato ad un finanziamento il più possibile al riparo da imprevisti.

Credo che questa capacità di innovare per mettere a disposizione della propria clientela soluzioni efficaci e tempestive ai bisogni contingenti, sia una delle qualità che fa di FriulAdria uno degli interlocutori più affidabili del credito locale e che sta alla base anche della proficua collaborazione con Fimaa.

ITAS ha  
**una storia**  
su cui contare

nearmindcreativity

gruppoitas.it

 **ITAS**  
ASSICURAZIONI

CON TE, DAL 1821.

## **ITAS ASSICURAZIONI UNA STORIA BELLA SOLIDA PER UNA COMPAGNIA DI VALORI**

L'ITAS – Istituto Trentino-Alto Adige per Assicurazioni è la Mutua Assicuratrice più antica d'Italia. Dal 1821 diamo protezione e serenità ai nostri soci-assicurati.

In quasi 200 anni di storia ne abbiamo visti di cambiamenti! Siamo nati durante l'Impero Austriaco, siamo passati attraverso due guerre mondiali, grandi crisi economiche e rivoluzioni tecnologiche. È cambiato radicalmente il mondo intorno a noi e noi con lui. C'è qualcosa però, che in tutto questo tempo non è cambiato: la fedeltà a quei principi mutualistici che hanno determinato la nostra nascita.

Oggi, i nostri 350mila soci-assicurati raccolgono un'eredità straordinaria, che si fonda su un indissolubile legame con il territorio ed un ricco patrimonio di valori.

Cosa vuol dire concretamente mutualità? Significa che in ITAS non ci sono azionisti, che il socio è lo stesso assicurato; che la partecipazione dei soci è democratica ed è garanzia dell'indipendenza e della autonomia della Compagnia; che l'adesione è libera ed il fine non è speculativo; significa, infine, che il nostro obiettivo è il servizio ai soci-assicurati.

E diventare soci-assicurati significa avere più diritti e nessun obbligo in più. I nostri soci-assicurati godono della massima flessibilità dei nostri prodotti, che sono "cuciti" addosso secondo le specifiche esigenze di ognuno e con facilità riescono a parlare con chi liquida i danni in caso di incidente. In ITAS, si è trattati con rispetto, perché non si è solo clienti, si è soci. E la Compagnia, anche quando potrebbe, non applica la rivalsa, cioè non fa pagare i danni all'assicurato che ha, sempre, la certezza di ottenere risposte qualificate e gratuite per ogni dubbio ed esigenza, grazie alla consulenza ed all'assistenza degli oltre 1.000 professionisti agenti, subagenti e collaboratori.

Le 180 agenzie ITAS sono il luogo di incontro tra i soci-assicurati e la Compagnia; proprio perché si fonda sui suoi soci-assicurati, la Compagnia investe nella rete delle agenzie, che hanno pertanto una diffusione capillare, particolarmente nel Trentino-Alto Adige e nel Nord-Est. È il modo più efficace e concreto per dimostrare ad ogni socio-assicurato che ITAS è sempre accanto a lui.

Dare importanza alle persone ed alla collettività, seguendo quotidianamente il principio della mutualità, significa anche elaborare prodotti assicurativi e previdenziali coerenti ed evoluti, rispettosi delle peculiarità di ognuno. Per questa ragione ITAS offre prodotti "su misura" con una forte connotazione etico-sociale, in grado di adattarsi alle necessità del singolo e di prevedere con lungimiranza le esigenze della collettività, contribuendo al benessere collettivo.

ITAS è stata la prima Compagnia, in Italia, a sottoscrivere una convenzione con la Regione Trentino-Alto Adige per diffondere la cultura della previdenza complementare. Pensplan Plurifonds, il fondo pensione aperto di ITAS Vita Spa ai vertici della classifica nazionale per numero di iscritti, è stato il primo fondo a dotarsi di una Carta Servizi, per garantire agli iscritti un elevato standard qualitativo dei servizi prestati, ed a promuovere una previdenza integrativa socialmente responsabile. Per questo è nata AequITAS, la prima linea di investimento che risponde alle necessità di previdenza integrativa rispettose dei valori fondanti dei principi etici.

Infine, ITAS crede nel dialogo quale fondamento di ogni vera comunicazione umana; pertanto, mette in atto tutte le possibili strategie per comunicare dialogando con i propri soci-assicurati: scrive e fa scrivere, primo caso nel mercato assicurativo, alle proprie agenzie il bilancio sociale per spiegare quello che ITAS ed i propri agenti fanno; progetta ed organizza indagini telefoniche e focus-group, raccoglie informazioni utili tramite questionari per trasformare i suggerimenti in azioni, iniziative, nuovi prodotti. Si alimenta anche così l'impegno ITAS a favore della diffusione della cultura della previdenza, della sicurezza stradale - con corsi gratuiti di guida sicura (anche con il motorino) destinati ai soci-assicurati ed ai loro figli -, delle iniziative sociali per rendere più equo o solidale il nostro mondo (recentemente dedicati ai terremotati d'Abruzzo), delle iniziative culturali, testimoni della ricchezza culturale delle nostre terre, e delle iniziative sportive, specie se rivolte ai giovani.

# COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE E REGIONALE

## CONSIGLIO NAZIONALE:

<b>PRESIDENTE</b>	Valerio Angeletti	Roma
<b>VICEPRESIDENTE VICARIO</b>	Gianni Bassignani	Parma
<b>AMMINISTRATORE</b>	Angelo Virga	Palermo
<b>SEGRETARIO GENERALE</b>	Rossano Asciolla	
<b>VICEPRESIDENTI</b>	Lionella Maggi	Milano
	Antonino Nicolosi	Catania
	Guerino Polito	Padova
	Severino Rigotti	Trento
	Maria Grazia Savant Ros	Torino
<b>GIUNTA ESECUTIVA</b>	Annamaria Beatrici	Imperia
	Arrigo Brandini	Firenze
	Pietro Alfredo Falbo	Catanzaro
	Marco Mainas	Cagliari
	Roberto Marzola	Ferrara
	Stefano Sala	Milano
<b>CONSIGLIERI</b>	Giovanni Acampora	Latina
	Giulio Baiocchi	Parma
	Pierluigi Bario	Genova
	Alessandro Berlincioni	Torino
	Pierluigi Bernardeschi	Pisa
	Bruno Biagiotti	Perugia
	Sandro Borselli	Padova
	Giorgio Cornacchia	Ravenna
	Mauro Danielli	Milano
	Giancarlo De Bartolomei	Taranto
	Dina D'Onofrio	Campobasso

## COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE E REGIONALE

OSSERVATORIO 2010 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



<b>CONSIGLIERI</b>	Enrico <i>Fenoglio</i>	Asti
	Alessandro <i>Gabriele</i>	Lucca
	Sergio <i>Garlando</i>	Alessandria
	Giovanni <i>Gulino</i>	Ragusa
	Saverio <i>Iaccarino</i>	Napoli
	Roberto <i>Maccaferri</i>	Bologna
	Domenico <i>Martiradonna</i>	Bari
	Piero <i>Ninno</i>	Ancona
	Andrea <i>Oliva</i>	Trieste
	Antonio <i>Parmigiani</i>	La Spezia
	Stefano <i>Persenda</i>	Savona
	Maurizio <i>Pezzetta</i>	Roma
	Fabrizio <i>Savorani</i>	Ravenna
	Luigi <i>Signorato</i>	Aosta
	Michele <i>Tallarico</i>	Catanzaro
Santino <i>Taverna</i>	Varese	

#### CONSIGLIO REGIONALE:

<b>PRESIDENTE</b>	Andrea <i>Oliva</i>	Trieste
<b>SEGRETARIO</b>	Riccardo <i>Pederneschi</i>	Pordenone
<b>CONSIGLIERI</b>	Maria Grazia <i>Lozzer</i>	Pordenone
	Fabio <i>Faragona</i>	Gorizia
	Adriano <i>Savoia</i>	Udine

# ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE - III TRIMESTRE

Fonte: Ufficio Studi - Agenzia del Territorio

## Le compravendite in Italia

Il III trimestre del 2009 è contraddistinto da due aspetti:

a) da un andamento del numero di compravendite di immobili che riduce ancora la ripidità della caduta; infatti il tasso tendenziale annuo passa dal -18,6% del I trimestre al -12,3% del II trimestre ed infine al -11,3% del III trimestre 2009;

b) da andamenti che, nel contempo, mostrano una particolare volatilità per segmento funzionale e territoriale; infatti, il settore del "Terziario", che aveva segnato un contenuto -5,4% nel II trimestre 2009 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, crolla a -18,9% nel III trimestre; oppure Milano città che aveva registrato un incremento del numero di abitazioni acquistate nel II trimestre 2009 rispetto, anche in questo caso, al II trimestre 2008 pari a +3,9%, segna adesso, nel III trimestre una drastica caduta pari a -14,1%; Roma città, al contrario, passa negli stessi periodi da un tasso tendenziale annuo del -9% al +1,6%.

Il III trimestre del 2009 con 290.221 NTN complessivi continua quindi, da un lato, a mostrare un andamento negativo con un calo delle compravendite più contenuto rispetto al trimestre precedente. Dall'altro lato si accentua una volatilità che riflette, probabilmente, una oggettiva incertezza del mercato dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra segnali di ripresa e perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione. L'andamento negativo del III trimestre riguarda tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata i settori terziario, commerciale e produttivo.

Il settore residenziale con 132.761 NTN mostra un calo del 11% in linea con l'andamento complessivo, mentre i settori del terziario (3.055 NTN), del commerciale (7.659 NTN) e del produttivo (2.670 NTN) risultano in calo maggiore, tra il 17% ed il 19%. In particolare, il terziario, come si è già detto, dopo aver registrato nel II trimestre il tasso di decremento più contenuto (era del -5,4%), è quello maggiormente in crisi, con un tasso tendenziale del -18,9%. Gli immobili classificati alla voce "Pertinenze (101.685 NTN) tra cui sono conteggiati i magazzini ed i box-posti auto, si riducono del 11,3% in linea con il residenziale cui sono in gran parte collegate.

Le rimanenti tipologie immobiliari conteggiate in 'Altro' (42.390 NTN) si riducono mediamente del 9,9%.

Considerando l'andamento complessivo dei primi tre trimestri 2009, la contrazione media, relativamente all'analogo periodo 2008, risulta del 14,1%, con il dato più negativo per il settore produttivo, con un tasso del -23,9%.

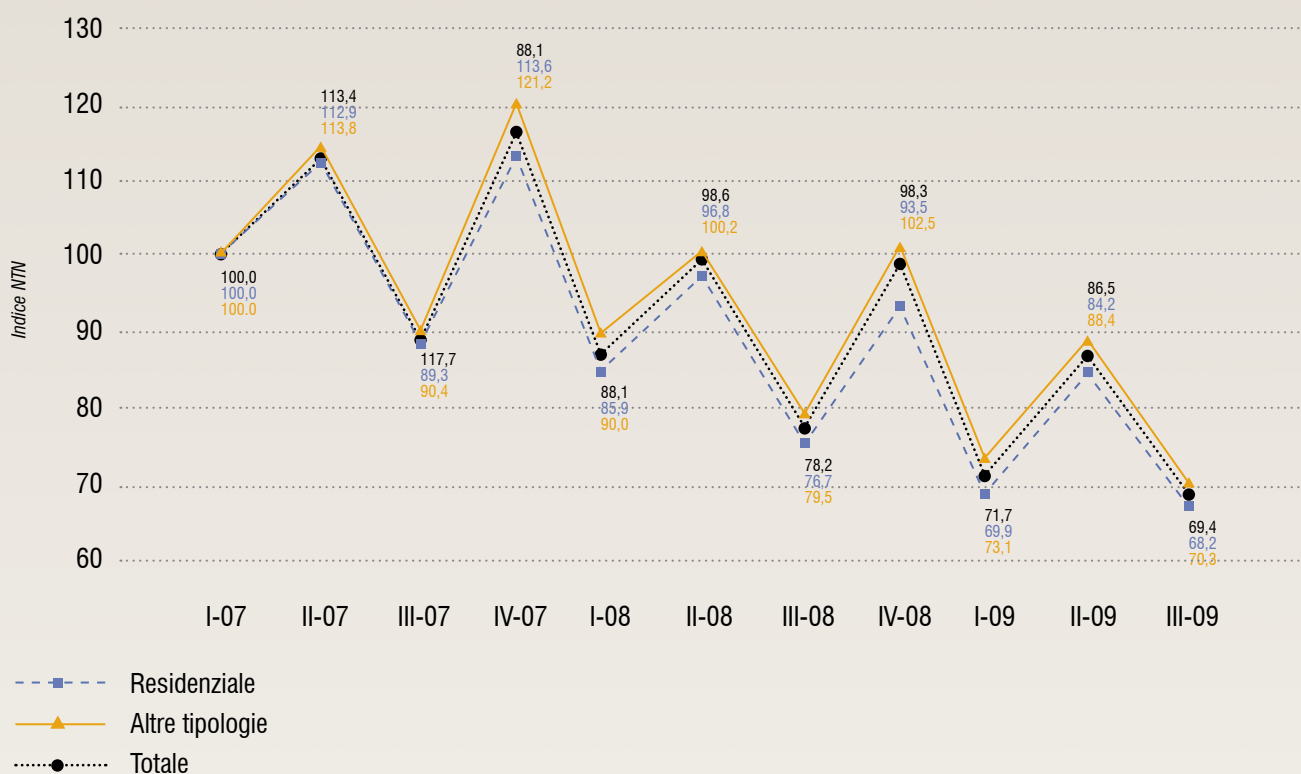
L'andamento dell'indice trimestrale del NTN, Figura 1, mostra, oltre alla forte stagionalità, un trend nettamente in calo nel 2008 ed un I trimestre 2009 che accentua l'andamento negativo, leggermente mitigato nel II e nel III trimestre 2009, portando le compravendite di questo periodo ad una contrazione del 23% circa rispetto al volume di compravendite registrato nel III trimestre 2007.

**Tabella 1: andamento trimestrale I-III trim 2009 + var% trimestrale sui rispettivi trimestri 2008**

Settori	I trim 09	II trim 09	III trim 09	var %		
				I trim 08	II trim 08	III trim 08
Residenziale	136.094	163.894	132.761	-18,5%	-12,9%	-11,0%
Terziario	3.455	4.347	3.055	-20,4%	-5,4%	-18,9%
Commerciale	8.730	10.209	7.659	-23,8%	-14,5%	-17,7%
Produttivo	2.529	3.170	2.670	-33,4%	-20,3%	-17,1%
Pertinenze	108.147	129.874	101.685	-16,8%	-10,9%	-11,3%
Altro	40.889	50.350	42.390	-21,2%	-13,4%	-9,9%
<b>Totale</b>	<b>299.845</b>	<b>361.844</b>	<b>290.221</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-11,3%</b>

Gli andamenti, peraltro, mostrano una forte stagionalità del mercato immobiliare, con maggior volume di compravendite nel II e nel IV trimestre.

**Figura 1: indice trimestrale NTN settore residenziale - altre tipologie e totale**



### **Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche**

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Tabella 2) per macro-aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, si nota che nel III trimestre 2009 il calo di compravendite del settore è decisamente maggiore nel Nord (-14,7%), più contenuto nel Centro (-8,2%) e, soprattutto, nel Sud (-6,6%), mentre nel trimestre precedente il calo maggiore si era manifestato nelle regioni del Centro. Si assiste quindi ad una lieve recrudescenza della riduzione delle compravendite al Nord e al Sud ed un deciso miglioramento al Centro.

Nelle ultime note trimestrali, si era evidenziato, inoltre, che la contrazione del mercato residenziale risultava più marcata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori.

Tale tendenza risulta confermata anche nel III trimestre 2009, ma il divario tra i due andamenti risulta attenuato. Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce mediamente del 9,9% (peggiorando leggermente il calo del 8,9% relativo al II trimestre 09), con un massimo per le città del Nord del -13,1%, nei comuni minori la contrazione del mercato si attesta sul -11,5% mediamente (era del -14,6% circa nel trimestre precedente), con punte maggiori sempre nel Nord (-15,3% circa).

Tale dinamica, pertanto, continua ad evidenziare un recupero della quota di mercato dei capoluoghi (in particolare per quelli del Centro-Nord) sul totale provinciale.

Considerando nel loro insieme i tre trimestri 2009 e confrontandoli con il corrispondente periodo del 2008, si nota un calo medio del 14,2% del settore residenziale: gli andamenti peggiori si registrano nelle regioni del Nord, -16%, mentre la contrazione è più contenuta nel Sud, -11,7% ed intermedia per le regioni del Centro, -13,4%. La Tabella 3 riassume i dati relativi al tasso tendenziale annuo per trimestre del settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi a partire dal I trimestre 2008, dando una chiara indicazione sull'andamento fortemente negativo del mercato nel 2008 e 2009 (soprattutto nel IV trimestre 2008 e nel I trimestre 2009) e segnala il rallentamento del calo di compravendite nel II e nel III trimestre 2009 in particolare per il Centro-Sud. Il tasso medio del periodo in esame, conferma che l'andamento del settore residenziale è maggiormente penalizzato nelle regioni del Nord, -16,3%, mentre si riduce leggermente per le regioni del Centro, -15%, e risulta meno negativo per il Sud, -11,6%.

L'andamento degli indici del NTN (Figura 2) conferma il forte calo registratosi nel biennio esaminato con una contrazione del volume di compravendite mediamente del 23,6% circa per i capoluoghi e del 25,5% circa per i comuni minori rispetto al III trimestre 2007.

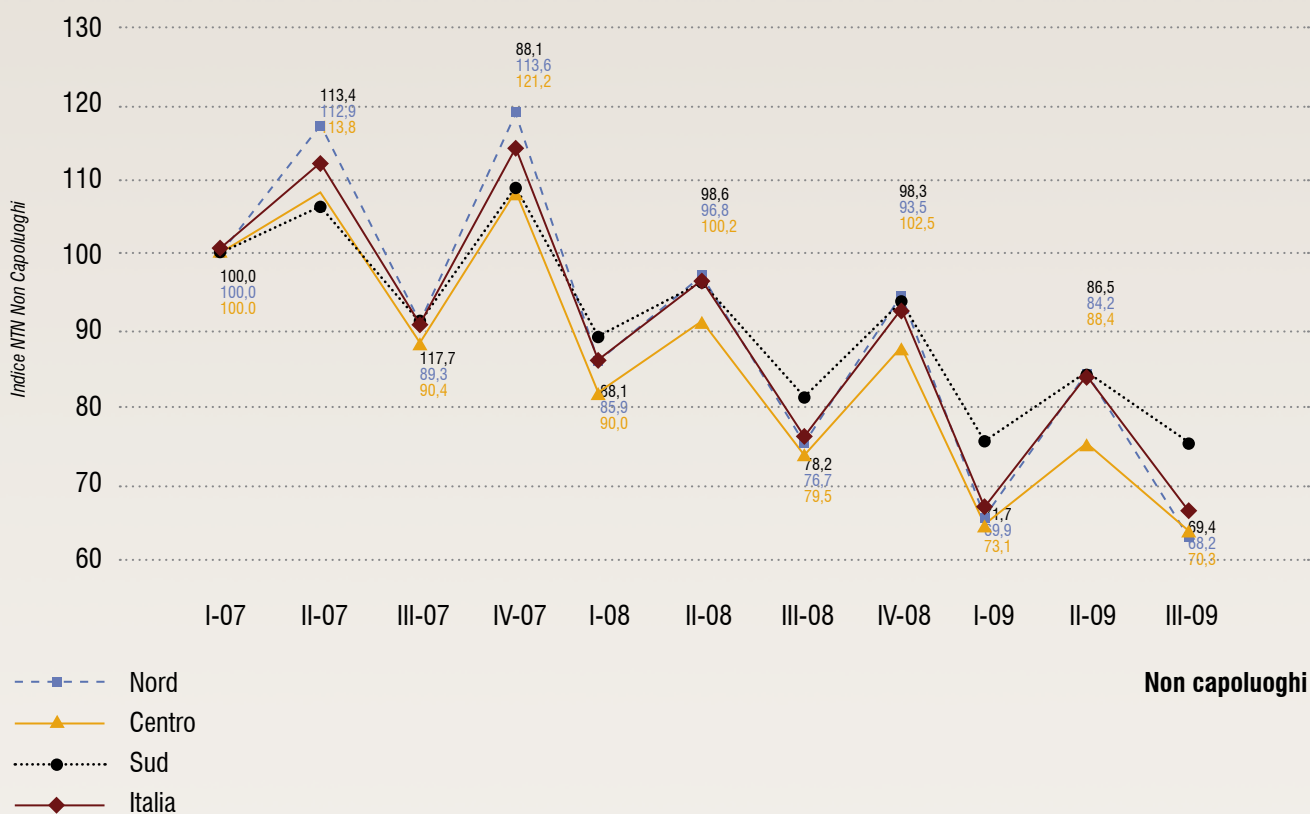
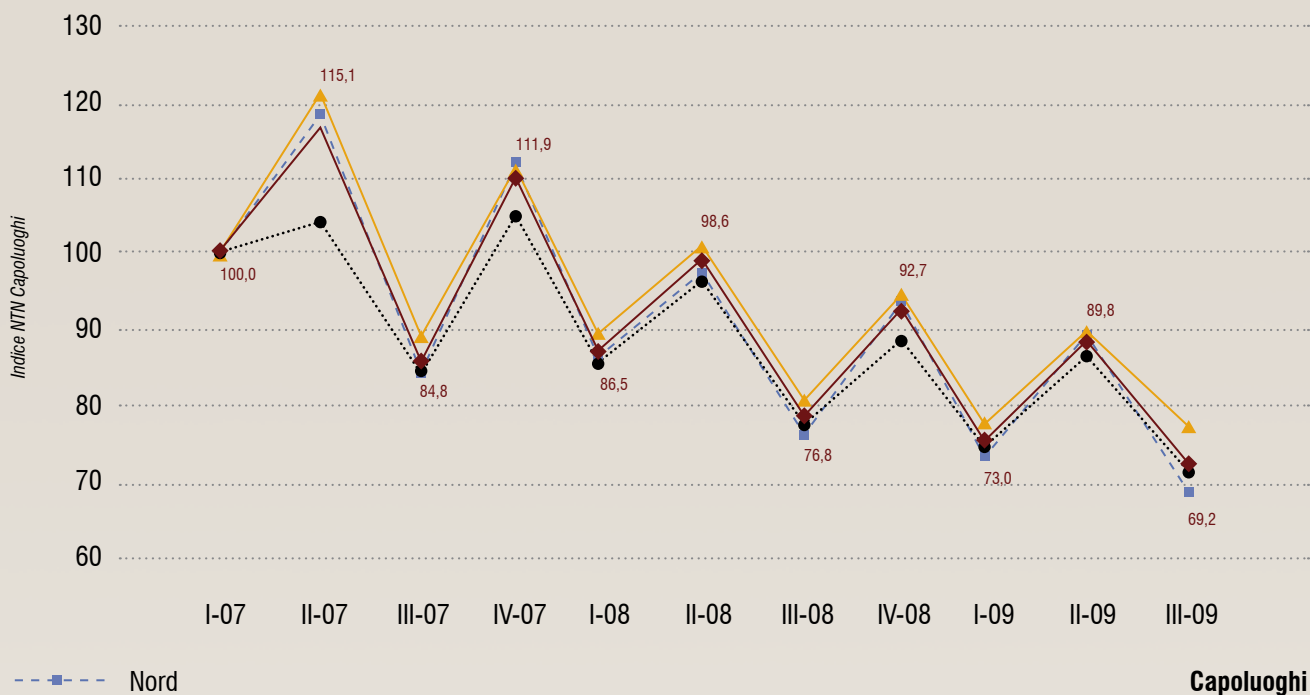
**Tabella 2: NTN residenziale trimestrale I-III 2009 per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi + var % rispetto ai trimestri 2008**

					var %	var %	var %
		<i>I trim 09</i>	<i>II trim 09</i>	<i>III trim 09</i>	<i>I trim 08/09</i>	<i>II trim 08/09</i>	<i>III trim 08/09</i>
Nord	Capoluoghi	18.695	24.040	17.279	-17,5%	-7,0%	-13,1%
	Non Capoluoghi	49.372	61.869	47.489	-21,9%	-14,8%	-15,3%
	<b>Totale</b>	<b>68.067</b>	<b>85.910</b>	<b>64.768</b>	<b>-20,8%</b>	<b>-12,7%</b>	<b>-14,7%</b>
	Quota cap/tot prov	27,5%	28,0%	26,7%	1,1%	1,7%	1,4%
Centro	Capoluoghi	11.756	13.807	11.532	-13,2%	-10,9%	-5,4%
	Non Capoluoghi	16.569	19.339	16.519	-19,3%	-16,8%	-10,1%
	<b>Totale</b>	<b>28.325</b>	<b>33.146</b>	<b>28.051</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-8,2%</b>
	Quota cap/tot prov	41,5%	41,7%	41,1%	1,8%	1,7%	1,7%
Sud	Capoluoghi	9.906	11.841	9.440	-15,0%	-10,2%	-9,2%
	Non Capoluoghi	29.796	32.996	30.502	-15,9%	-13,0%	-5,8%
	<b>Totale</b>	<b>39.702</b>	<b>44.837</b>	<b>39.942</b>	<b>-15,7%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-6,6%</b>
	Quota cap/tot prov	25,0%	26,4%	23,6%	0,2%	0,6%	0,4%
Italia	Capoluoghi	40.358	49.689	38.250	-15,7%	-8,9%	-9,9%
	Non Capoluoghi	95.736	114.205	94.511	-19,7%	-14,6%	-11,5%
	<b>Totale</b>	<b>136.094</b>	<b>163.894</b>	<b>132.761</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-11,0%</b>
	Quota cap/tot prov	29,7%	30,3%	28,8%	1,0%	1,4%	1,2%

**Tabella 3: tasso tendenziale annuo per trimestre ( trim/trim anno precedente)**

	<i>I trim 08</i>	<i>II trim 08</i>	<i>III trim 08</i>	<i>IV trim 08</i>	<i>I trim 09</i>	<i>II trim 09</i>	<i>III trim 09</i>	tasso medio
NORD	-14,6%	-16,1%	-16,1%	-18,7%	-20,8%	-12,7%	-14,7%	-16,3%
CENTRO	-15,9%	-15,7%	-14,4%	-19,2%	-16,9%	-14,4%	-8,2%	-15,0%
SUD	-11,8%	-9,6%	-10,2%	-14,5%	-15,7%	-12,3%	-6,6%	-11,6%
<b>Italia</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-17,7%</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-14,7%</b>

**Figura 2: indice NTN trimestrale capoluoghi e non capoluoghi per area geografica**





## Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

- *Banche dati Catastali*: per ciò che concerne le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e dalle dichiarazioni Docfa per i dati sulle Nuove Costruzioni.
- *Banche dati Uffici di pubblicità immobiliare* (ex Conservatorie): per quanto concerne le compravendite ed i mutui ipotecari.
- *Banca dati centralizzata*: i dati suddetti confluiscono in una banca dati centralizzata, attiva dal 2008, con aggiornamento giornaliero per i dati sulle compravendite e sui mutui, semestrale per le Nuove costruzioni ed annuale per lo stock.  
L'aggiornamento continuo comporta che i dati estratti ad una certa data possono risultare diversi da quelli di estrazioni successive, per l'inserimento eventuale di transazioni che, per qualsiasi motivo, vengono registrate in un secondo tempo.
- *Banche dati O.M.I.*: per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale degli intervalli di quotazioni relativi alle tipologie residenziali (tipologia; abitazione economica, civile, signorile, ville e villini).

### Copertura della rilevazione

Intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Nei successivi prospetti sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative.

SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A7	Abitazione in villa
	A8	Abitazione in villino
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.



## CLASSI DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

MONOLOCALI:	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali (45- 70mq)
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
MEDIA-GRANDE	Tra 5,5 e 7 vani catastali (90-130 mq)
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

## CORRISPONDENZA SETTORI TERZIARIO-COMMERCIALE-PRODUTTIVO-PERTINENZE TIPOLOGIE CATASTALI E LE TERMINOLOGIE OMI

Settori	categoria catastale	Denominazione per esteso
<b>SETTORE TERZIARIO</b>		<b>UFFICI</b>
	A/10	Uffici e studi privati
	D/5	Istituti di credito
<b>SETTORE COMMERCIALE</b>		<b>NEGOZI E LABORATORI</b>
	C/1	Negozi e botteghe
	C/3	Laboratori e locali di deposito
		<b>CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI</b>
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/2	Alberghi e pensioni
<b>SETTORE PRODUTTIVO</b>		<b>CAPANNONI</b>
	D/1	Opifici
		<b>INDUSTRIE</b>
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
<b>PERTINENZE</b>		<b>MAGAZZINI</b>
	C/2	Magazzini e locali di deposito
		<b>POSTI AUTO</b>
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

### **Terminologia adottata**

- NTN = n. di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)
  - NTN IP= n. di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l’ausilio di mutuo ipotecario stock di unità immobiliari = n. di unità immobiliari censite al catasto
  - IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari
  - Aree geografiche: Nord, Centro, Sud.
  - Regioni area geografica Nord: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Veneto
  - Regioni area geografica Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria.
  - Regioni area geografica Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.
-



# RAPPORTO IMMOBILIARE 2009

## IL SETTORE RESIDENZIALE

*Fonte: Agenzia del Territorio*

### LE COMPRAVENDITE

#### le dimensioni

I dati sulle dimensioni e sulle superfici delle abitazioni oggetto di compravendita sono disponibili a partire dal 2007. La suddivisione delle abitazioni nelle cinque classi dimensionali previste avviene sulla base del numero di vani catastali, mentre la superficie<sup>4</sup> è stimata in base al vano medio comunale, calcolato per ogni categoria catastale di abitazione. Nel 2008 si sono vendute abitazioni per un totale di 71 milioni circa di mq, per una superficie media per unità abitativa pari a 104 mq circa. Se la superficie complessiva è diminuita del 14,3% rispetto al 2007, le unità abitative vendute sono risultate mediamente leggermente più grandi (+ 1 mq medio di superficie), soprattutto nel Nord Ovest (+3,4 mq mediamente).

Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi (95,7 mq), rispetto ai 104 mq medi dei comuni non capoluogo. In particolare, le differenze più apprezzabili si riscontrano nel Nord-Ovest, dove si registrano, al contempo, superfici inferiori per le abitazioni dei capoluoghi (87,4 mq medi), e più elevate per i comuni non capoluoghi (112,9 mq). Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e non.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni, si nota che le abitazioni risultano mediamente più grandi per la classe 5.000-25.000 abitanti, con 112,3 mq di media, e più piccole per le città più grandi, con più di 250.000 abitanti, con 89,7 mq medi.

Osservando la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media, grande), si nota che le tipologie maggiormente richieste sono la 'media' e la 'piccola', che sono anche quelle con il calo maggiore rispetto al 2007, -15,7% e -15,4% rispettivamente.

Si notano, inoltre, alcune differenze tra capoluoghi e non e tra Nord-Centro e Sud-Isole. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si nota una maggior richiesta di abitazioni 'monolocali', mentre risulta ridotta, rispetto alle altre macro-aree, la quota di abitazioni 'piccole' in particolare per i comuni non capoluogo.

Nel Nord, invece, ed in particolare nel Nord-Est, si preferisce acquistare abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi, mentre nei comuni minori si trova una quota maggiore di abitazioni 'grandi'.

**Tabella 3: superficie totale e per unità (stima) delle compravendite 2008 per area geografica e variazioni 2007/08**

Area	superficie 2008 mq	superficie media mq	quota superficie per area	var % 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	24.007.172	106,4	33,7%	-13,1%	3,4
Nord Est	13.409.627	102,6	18,8%	-16,6%	0,8
Centro	13.960.215	101,0	19,6%	-17,1%	- 1,0
Sud	12.860.140	104,8	18,1%	-11,8%	- 0,3
Isole	6.921.473	102,3	9,7%	-12,6%	- 0,9
<b>Italia</b>	<b>71.158.627</b>	<b>103,9</b>	<b>100%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>1,0</b>

Capoluoghi	superficie 2008 mq	superficie media mq	quota superficie per area	var % 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	5.023.348	87,4	26,8%	-14,7%	0,3
Nord Est	3.503.994	98,3	18,7%	-15,0%	0,4
Centro	5.348.625	96,1	28,5%	-15,0%	-1,6
Sud	2.815.811	104,8	15,0%	-11,4%	-0,3
Isole	2.073.220	101,6	11,0%	-13,1%	-0,5
<b>Italia</b>	<b>18.764.999</b>	<b>95,7</b>	<b>100%</b>	<b>-14,2%</b>	<b>-0,3</b>

Non Capoluoghi	superficie 2008 mq	superficie media mq	quota superficie per area	var % 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	18.983.824	112,9	36,2%	-12,7%	4,6
Nord Est	9.905.633	104,3	18,9%	-17,2%	1,0
Centro	8.611.589	104,4	16,4%	-18,3%	- 0,4
Sud	10.044.329	104,8	19,2%	-11,9%	- 0,4
Isole	4.848.253	102,6	9,3%	-12,3%	-1,1
<b>Italia</b>	<b>52.393.628</b>	<b>104,2</b>	<b>100%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>1,5</b>

**Tabella 4: superfici abitazione (stima) per classi demografiche di comuni**

Area	superficie 2008 mq	superficie media mq	quota superficie per classe	var % 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
< 5.000	13.457.727	105,8	18,9%	-14,4%	-0,1
5.000-25.000	27.252.231	112,5	38,3%	-14,0%	3,2
25.000-50.000	8.710.633	98,6	12,2%	-14,6%	-0,1
50.000-250.000	12.519.957	100,7	17,6%	-14,7%	-0,3
> 250.000	9.218.079	89,7	13,0%	-14,3%	-0,1
<b>Totale</b>	<b>71.158.627</b>	<b>103,9</b>	<b>100%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>1,0</b>

**Tabella 3: superficie totale e per unità (stima) delle compravendite 2008 per area geografica e variazioni 2007/08**

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	21.385	69.179	44.821	60.568	19.846	9.828	225.629
Nord Est	8.175	34.721	24.992	37.511	14.281	10.994	130.675
Centro	12.167	35.877	25.957	36.028	12.037	17.629	139.695
Sud	19.470	25.372	21.004	34.968	9.933	12.014	122.761
Isole	9.886	14.263	10.639	18.919	5.918	8.202	67.827
<b>Italia</b>	<b>71.084</b>	<b>179.412</b>	<b>127.413</b>	<b>187.994</b>	<b>62.016</b>	<b>58.667</b>	<b>686.587</b>

Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	6.877	19.220	11.778	14.139	4.015	1.476	57.505
Nord Est	2.805	9.196	7.025	11.312	3.162	2.163	35.664
Centro	4.938	15.412	10.466	14.806	4.429	5.623	55.675
Sud	3.346	5.495	5.104	8.859	2.610	1.451	26.865
Isole	2.518	3.922	3.198	6.766	1.965	2.046	20.416
<b>Italia</b>	<b>20.485</b>	<b>53.245</b>	<b>37.572</b>	<b>55.882</b>	<b>16.181</b>	<b>12.760</b>	<b>196.124</b>

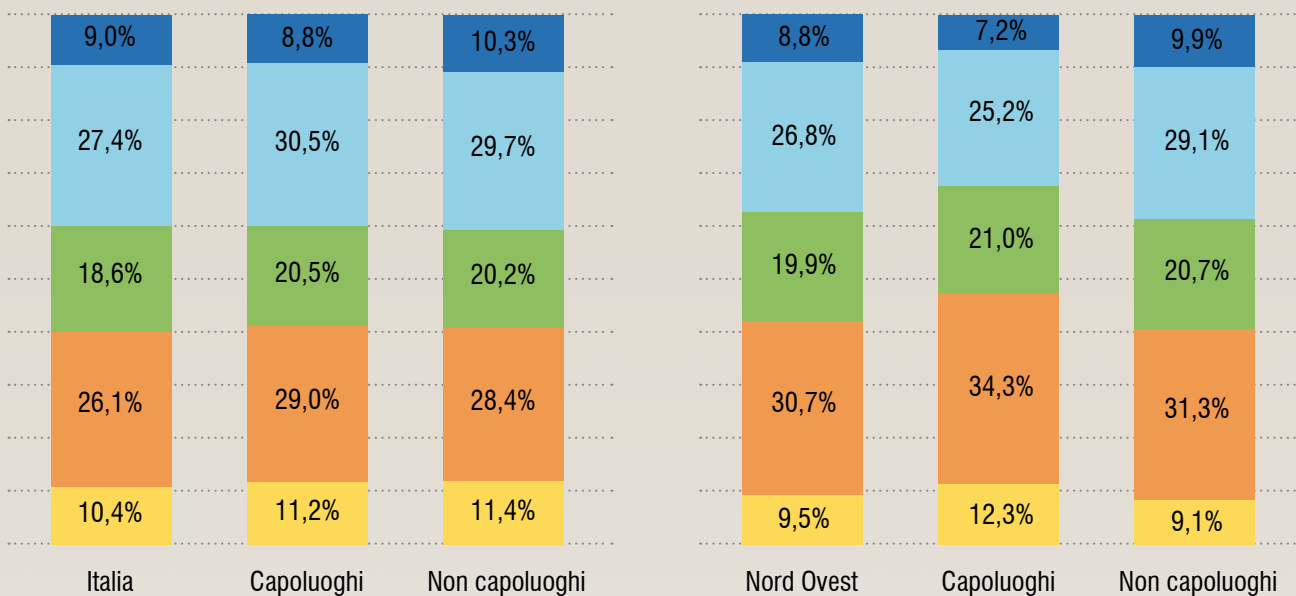
Non capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	14.508	49.959	33.043	46.429	15.832	8.352	168.123
Nord Est	5.370	25.526	17.967	26.199	11.119	8.831	95.011
Centro	7.228	20.465	15.491	21.222	7.609	12.006	84.021
Sud	16.125	19.877	15.899	26.108	7.323	10.563	95.896
Isole	7.368	10.341	7.441	12.153	3.953	6.156	47.411
<b>Italia</b>	<b>50.599</b>	<b>126.168</b>	<b>89.841</b>	<b>132.112</b>	<b>45.835</b>	<b>45.908</b>	<b>490.463</b>

Var% 07/08	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-16,9%	-16,4%	-16,0%	-16,0%	-13,6%	-14,6%	-16,0%
Nord Est	-22,0%	-19,7%	-17,3%	-15,7%	-13,1%	-15,9%	-17,3%
Centro	-13,8%	-15,1%	-16,0%	-17,3%	-21,6%	-15,9%	-16,4%
Sud	-12,6%	-9,3%	-11,4%	-14,4%	-13,9%	-3,6%	-11,6%
Isole	-9,0%	-9,6%	-13,0%	-14,4%	-12,6%	-9,7%	-11,7%
<b>Italia</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-15,7%</b>	<b>-15,1%</b>	<b>-12,6%</b>	<b>-15,1%</b>

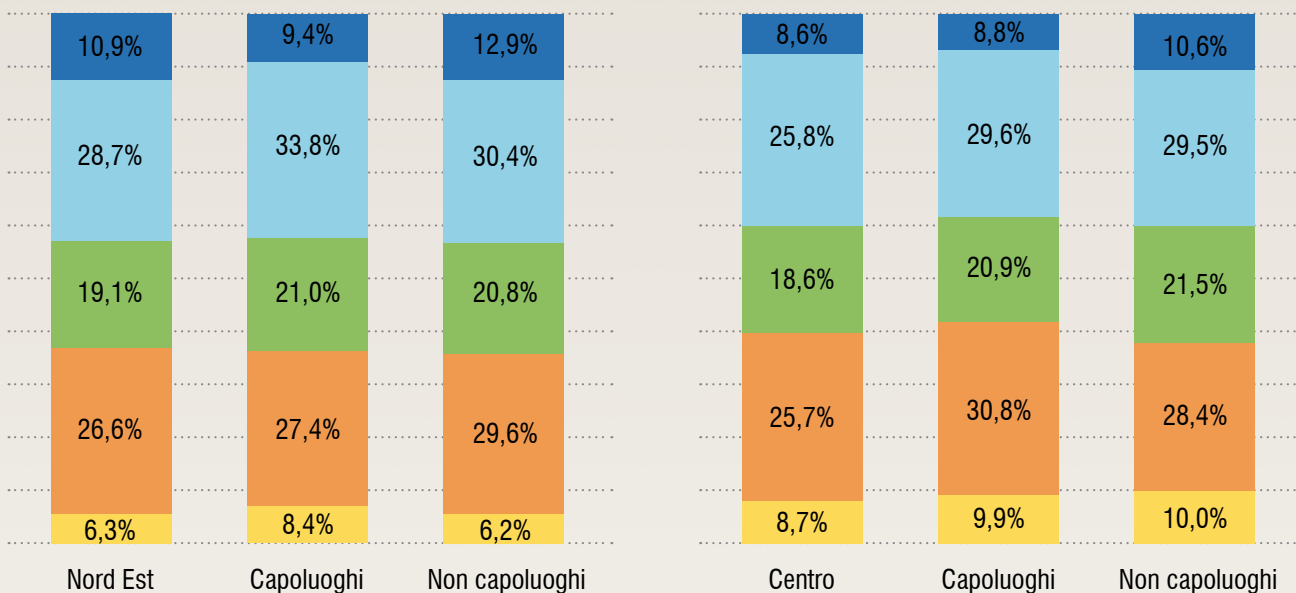
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-16,0%	-16,8%	-13,4%	-14,0%	-11,5%	-15,0%	-14,9%
Nord Est	-21,5%	-16,9%	-16,3%	-13,0%	-17,8%	-4,9%	-15,4%
Centro	-13,1%	-12,3%	-14,5%	-16,1%	-20,1%	-1,8%	-13,6%
Sud	-11,8%	-8,8%	-9,6%	-11,4%	-15,9%	-13,7%	-11,2%
Isole	-10,3%	-10,3%	-17,0%	-16,4%	-7,4%	-3,6%	-12,6%
<b>Italia</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-15,5%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-13,9%</b>

Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-17,4%	-16,3%	-16,9%	-16,5%	-14,1%	-14,6%	-16,3%
Nord Est	-22,2%	-20,7%	-17,7%	-16,8%	-11,7%	-18,2%	-18,0%
Centro	-14,2%	-17,1%	-16,9%	-18,0%	-22,4%	-21,2%	-18,2%
Sud	-12,7%	-9,4%	-11,9%	-15,4%	-13,1%	-2,0%	-11,7%
Isole	-8,6%	-9,3%	-11,2%	-13,3%	-15,0%	-11,5%	-11,3%
<b>Italia</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-16,3%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-14,3%</b>	<b>-15,6%</b>

**Figura 8: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per aree geografiche e Capoluoghi e non**

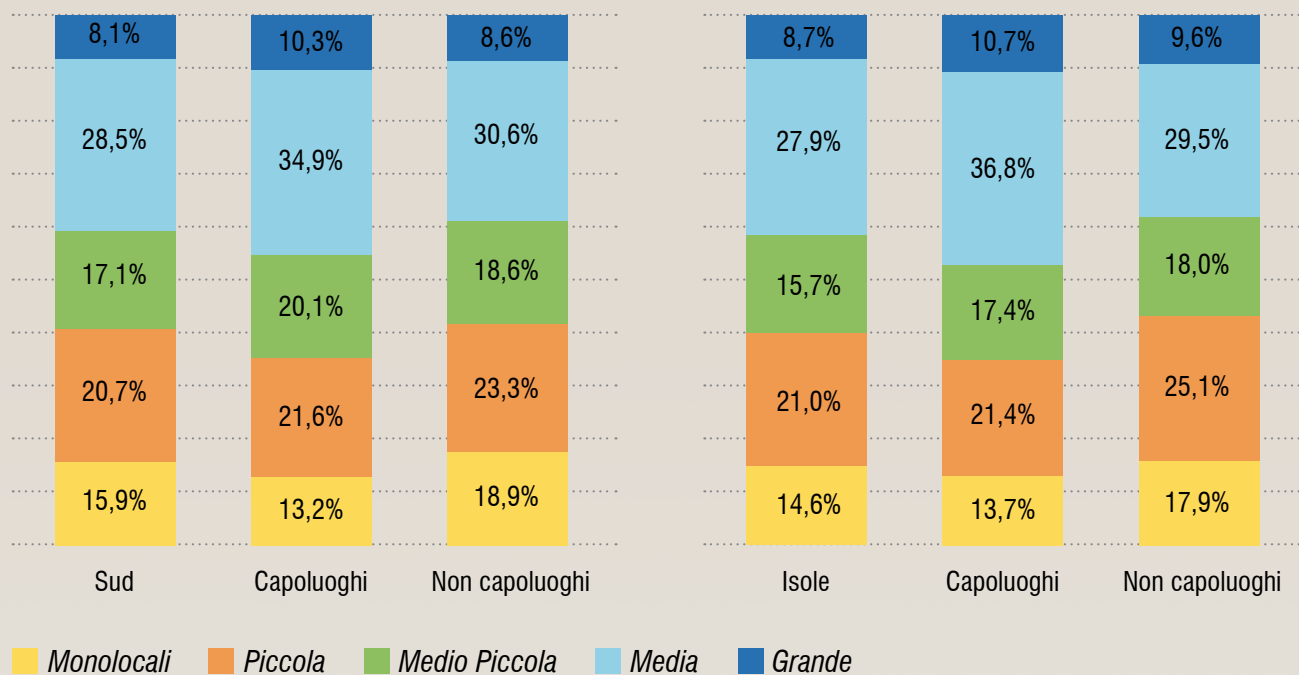


■ *Monocali* ■ *Piccola* ■ *Medio Piccola* ■ *Media* ■ *Grande*



■ *Monocali* ■ *Piccola* ■ *Medio Piccola* ■ *Media* ■ *Grande*





### **Stima del “fatturato”**

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici rilevate per le compravendite, si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore complessivo degli scambi nel 2008 e nel 2007 per l'acquisto di abitazioni che denomineremo, per brevità, “fatturato”.

Il fatturato complessivo, pari a circa 127 mld di euro nel 2007, si riduce a 112 mld nel 2008, con una flessione pari al 12% circa. Tale flessione risulta più elevata nel Centro (-13,9%), e minore (-8,2%) per le Isole.

La riduzione registrata nel 2008 rispetto al 2007, risulta in proporzione inferiore alla riduzione del volume degli scambi, ridottosi del 15,1%. Ciò dipende dal fatto che la riduzione del numero di unità abitative vendute è stato compensato sia dal lieve aumento dei prezzi delle abitazioni, sia dal leggero incremento delle superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita. Poiché, inoltre, entrambi i fattori sono risultati più elevati nei comuni non capoluogo, il fatturato è complessivamente diminuito meno per quest'ultimi, contrariamente al volume di compravendite, NTN, che è invece calato maggiormente nei comuni non capoluogo.

Come per le compravendite, la quota maggiore del fatturato è quella del Nord-Ovest, 35%, mentre scende ulteriormente la quota delle Isole, con meno del 7%.

Considerando, invece, il fatturato dei soli capoluoghi, si nota che la quota maggiore è quella del Centro, 36,7%, dovuta al maggior livello medio delle quotazioni dei capoluoghi di questa macro-area. Infatti se osserviamo la stima del fatturato medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 277.000 euro circa, rispetto al minimo che si registra per i capoluoghi delle Isole, pari a 142.000 euro circa.

Sensibilmente inferiore il valore medio stimato per le abitazioni nei comuni non capoluogo: il minimo si riscontra sempre nelle Isole, 101.000 € circa per unità ed il massimo, pari a 175.000 € circa per il Centro. La stima per classi di comuni, conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 113.000 € circa per abitazione, ed il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 258.000 € circa.

**Tabella 8: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità per aree geografiche -Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 07/08**

<i>Area</i>	<i>Stima fatturato 2008 Migliaia €</i>	<i>Stima fatturato medio u.i. €</i>	<i>Quota fatturato per area</i>	<i>var % 07-08 fatturato</i>	<i>differenza fatt. medio u.i. 07-08 €</i>
Nord Ovest	39.110.658	173.352	35,0%	-10,7%	10.172
Nord Est	20.164.056	154.307	18,0%	-15,6%	3.079
Centro	29.723.479	215.085	26,6%	-13,9%	5.947
Sud	15.156.106	123.488	13,6%	-9,1%	3.364
Isole	7.693.476	113.703	6,9%	-8,2%	4.344
<b>Italia</b>	<b>111.847.775 1</b>	<b>63.310</b>	<b>100%</b>	<b>-12,1%</b>	<b>5.587</b>

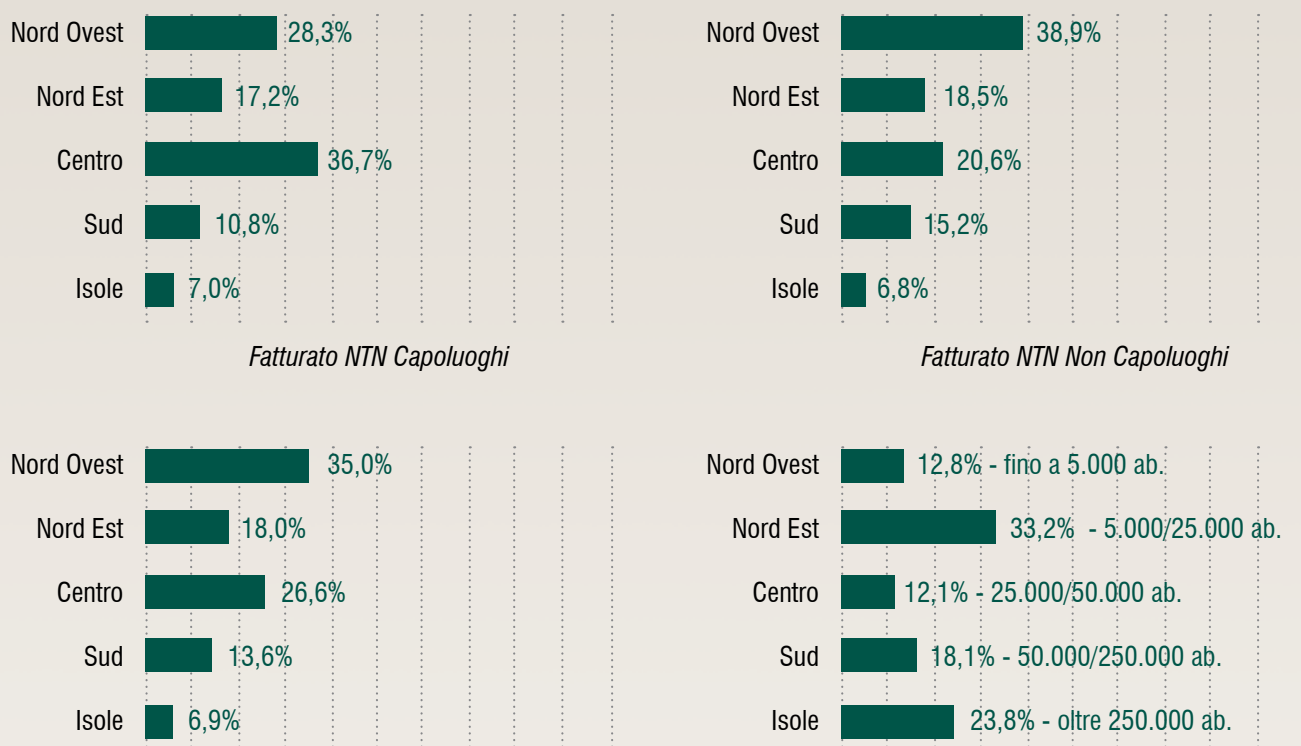
<i>Capoluoghi</i>	<i>Stima fatturato 2008 Migliaia €</i>	<i>Stima fatturato medio u.i. €</i>	<i>Quota fatturato per area</i>	<i>var % 07-08 fatturato</i>	<i>differenza fatt. medio u.i. 07-08 €</i>
Nord Ovest	11.794.355	205.100	28,3%	-12,9%	4.822
Nord Est	7.178.069	201.271	17,2%	-15,1%	627
Centro	15.283.235	274.510	36,7%	-12,1%	4.751
Sud	4.510.672	167.903	10,8%	-10,2%	1.748
Isole	2.900.084	142.051	7,0%	-9,0%	5.693
<b>Italia</b>	<b>41.666.414</b>	<b>212.449</b>	<b>100%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>3.539</b>

<i>Non capoluoghi</i>	<i>Stima fatturato 2008 Migliaia €</i>	<i>Stima fatturato medio u.i. €</i>	<i>Quota fatturato per area</i>	<i>var % 07-08 fatturato</i>	<i>differenza fatt. medio u.i. 07-08 €</i>
Nord Ovest	27.316.304	162.492	38,92%	-9,7%	11.800
Nord Est	12.985.986	136.678	18,50%	-15,8%	3.435
Centro	14.440.244	174.991	20,58%	-15,8%	4.670
Sud	10.645.434	111.042	15,17%	-8,6%	3.747
Isole	4.793.393	101.453	6,83%	-7,8%	3.932
<b>Italia</b>	<b>70.181.361</b>	<b>143.592</b>	<b>100%</b>	<b>-11,9%</b>	<b>6.005</b>

**Tabella 9: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità classi demografiche di comuni +variazioni 07/08**

Classi demografiche di comuni	Stima fatturato 2008 Migliaia €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	var % 07-08 fatturato	differenza fatt. medio u.i. 07-08 €
< 5.000	14.354.030	112.898	12,8%	-12,0%	2.915
5.000-25.000	37.102.835	153.131	33,2%	-11,5%	8.595
25.000-50.000	13.570.366	153.611	12,1%	-12,0%	4.335
50.000-250.000	20.252.191	162.903	18,1%	-13,1%	2.387
> 250.000	26.568.353	258.497	23,8%	-12,2%	5.847
<b>Totale</b>	<b>111.847.775</b>	<b>163.310</b>	<b>100%</b>	<b>-12,1%</b>	<b>5.587</b>

**Figura 12: quote fatturato 2008 per aree geografiche - Capoluoghi e Non Capoluoghi - e per classi demografiche di comuni**





# USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

## Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario.

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per interesse legale del 2,5%.

### *Esempio di calcolo*

Valore della piena proprietà di un bene immobile: Euro 100.000,00;

Tasso di interesse legale: 2,5%;

Età del beneficiario dell'usufrutto: 49 anni;

Coefficiente relativo (vedi tabella seguente): 30

Con decorrenza dal 1° gennaio 2004, gli interessi legali risultano fissati al 2,5%.

Di seguito i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto:

Rendita annua	= Euro 100.000,00	x	2,5%	= Euro 2.500,00
Valore dell'usufrutto	= Euro 2.500,00	x	30	= Euro 75.000,00
Valore della nuda proprietà	= Euro 100.000,00	-	Euro 75.000,00	= Euro 25.000,00

## Coefficienti

<i>Età del beneficiario (anni compiuti)</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore dell'usufrutto</i>	<i>Valore della nuda proprietà</i>
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

# OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

## Nei contratti di compravendita immobiliare

Tutto può considerarsi iniziato nell'era Tremonti (Finanziaria 2005) con l'introduzione dell'obbligo da parte degli agenti immobiliari di trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate apposite comunicazioni relative alle cessioni e alle locazioni immobiliari avvenute per loro tramite. Ma quest'obbligo è rimasto solo sulla carta non essendo mai state emanate le disposizioni attuative in grado di renderlo operativo. La Visco – Bersani del luglio scorso è invece intervenuta molto più in profondità al preciso scopo di far emergere la figura del mediatore immobiliare negli stessi rogiti notarili. L'art. 35, comma 22, del dl 223/2006, come noto, ha previsto infatti l'obbligo per le parti di dichiarare di essersi avvalse o meno di un mediatore e, nell'ipotesi positiva, di dichiarare la spesa e le modalità di pagamento della provvigione, oltre a numero di codice fiscale e partita Iva dell'agente immobiliare. Per quanto concerne l'imposta di registro al novero dei soggetti obbligati alla registrazione degli atti di cui art. 10, comma 1, del dpr 131/86, anche gli agenti di affari iscritti all'apposita sezione del ruolo camerale, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari. Si tratta di un'obbligazione solidale a carico dei mediatori i quali, in ipotesi di inadempimento delle parti contraenti, saranno solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta. Sul fronte delle dichiarazioni da rendere in atto, l'emendamento alla Finanziaria integra la norma della Visco – Bersani richiedendo altresì, in ipotesi di agente immobiliare, i suoi dati identificativi. Nell'ipotesi in cui il mediatore non risulti iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione, è fatto carico al notaio rogante di effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza.

## Indicazioni per la registrazione dei contratti preliminari

Registrazione Promesse e/o preliminari di Compravendita

- Imposta Fissa Euro 168.00
- 0,5% sull'imposta della caparra
- 3% sull'importo degli acconti
- Tassa fissa\*
- Bolli (1 bollo da Euro 14,62 ogni 100 righe)

*Note: \*La tassa fissa per quanto riguarda L'Agenzia delle Entrate corrisponde a Euro 3,72*

## Documentazione necessaria alla registrazione dei contratti:

- n. 2 copie della promessa e/o preliminare di compravendita in originale su cui vengono applicate le marche da bollo
  - n. 1 mod. F23 (pagamento della tassa di registro)
  - n. 1 mod. 69 (richiesta di registrazione)
-



# GUIDA ALLA COMPRAVENDITA DELLA CASA

*Fonte: Agenzia delle Entrate*

## Quali sono le imposte dovute dall'acquirente

Quando si acquista una casa, l'acquirente è tenuto sia al pagamento dell'imposta di registro, o alternativamente dell'Iva, che delle imposte ipotecaria e catastale.

Più precisamente,

### A. Quando chi vende la casa è:

- un privato;
- un'impresa "non costruttrice";
- un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) ed ha ultimato i lavori da più di 4 anni;

le imposte da pagare sono le seguenti:

- imposta di registro (7%);
- imposta ipotecaria (2%);
- imposta catastale (1%).

### B. Quando il venditore è:

un'impresa "costruttrice" (o un'impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene **entro 4 anni** dall'ultimazione dei lavori;

le imposte dovute dall'acquirente sono le seguenti:

- Iva al 10% (o 20% se fabbricato di lusso);
- imposta di registro (nella misura fissa di 168 euro);
- imposta ipotecaria (nella misura fissa di 168 euro);
- imposta catastale (nella misura fissa di 168 euro).

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate

## ACQUISTO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (NON "PRIMA CASA"): LE IMPOSTE DOVUTE DALL'ACQUIRENTE

### VENDITORE

privato

impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione

impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori

impresa "costruttrice"

(o di ristrutturazione)

che vende entro 4 anni

dall'ultimazione dei lavori

### IMPOSTE

registro 7%

ipotecaria 2%

catastale 1%

iva 10%\*

registro 168 euro

ipotecaria 168 euro

catastale 168 euro

\* 20% se il fabbricato è di lusso.

### Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

### Acquisto da privato non soggetto ad Iva

In particolare, se la parte che cede la casa è un privato non soggetto ad Iva, l'agevolazione consiste nella possibilità di versare:

- l'imposta di registro con aliquota ridotta del 3% (invece che 7%);
- le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna) in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%.

### Acquisto da imprese

Chi, invece, compra casa da un venditore con partita Iva, dovrà tener conto delle recenti modalità di tassazione introdotte dal decreto legge n. 223 del 2006 (convertito nella legge n. 248 del 2006).

A partire dal 4 luglio 2006, per la compravendita della "prima casa" in cui la parte venditrice è un'impresa, l'acquirente è chiamato a versare le seguenti imposte:

- Iva al 4%, più le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 168 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "costruttrice" (o da impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;
- imposta di registro con aliquota del 3%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "non costruttrice", oppure quando il venditore è un'impresa costruttrice (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene **dopo 4 anni** dall'ultimazione dei lavori.

Ovviamente, in assenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni previste per la “prima casa”, l’aliquota Iva aumenta al 10% (20% se fabbricato di lusso), l’imposta di registro al 7% e le imposte ipotecaria e catastale al 2% e 1%.

**Per usufruire delle agevolazioni “prima casa” non è necessario che l’immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.**

Le agevolazioni fiscali sull’acquisto della “prima casa” sono riconosciute in sede di registrazione dell’atto. Esse competono non soltanto per gli atti a titolo oneroso che comportano l’acquisto della proprietà, ma anche quando l’atto comporta l’acquisto della nuda proprietà, del diritto d’abitazione, uso e usufrutto.

#### **ACQUISTO DELLA “PRIMA CASA”: LE IMPOSTE DOVUTE DALL’ACQUIRENTE**

<i>Acquisto da privato</i>	<i>registro</i>	<i>3%</i>
	<i>ipotecaria</i>	<i>168 euro</i>
	<i>catastale</i>	<i>168 euro</i>
<i>Acquisto da impresa “non costruttrice” e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione</i>	<i>iva</i>	<i>4%</i>
	<i>registro</i>	<i>168 euro</i>
	<i>ipotecaria</i>	<i>168 euro</i>
<i>Acquisto da “impresa costruttrice” (o di ristrutturazione) oltre 4 anni dall’ultimazione dei lavori</i>	<i>catastale</i>	<i>168 euro</i>
	<i>iva</i>	<i>esente</i>
	<i>registro</i>	<i>3%</i>
<i>Acquisto da impresa “non costruttrice” e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione</i>	<i>ipotecaria</i>	<i>168 euro</i>
	<i>catastale</i>	<i>168 euro</i>

## QUADRO RIASSUNTIVO DEI REQUISITI PER LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

TIPO DI IMMOBILE E SUO UTILIZZO	CASA DI ABITAZIONE NON CONSIDERATA “DI LUSO”
	NON È RILEVANTE LA CATEGORIA CATASTALE
	NON È NECESSARIO CHE LA CASA SIA UTILIZZATA COME ABITAZIONE PRINCIPALE
RESIDENZA DELL'ACQUIRENTE	NEL COMUNE IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE
	L'IMMOBILE PUO' TROVARSI ANCHE NEL COMUNE IN CUI SI HA L'ATTIVITA' PRINCIPALE
	NON È UN REQUISITO RICHIESTO AL PERSONALE DELLE FORZE ARMATE E DI POLIZIA
TITOLARITA' DI ALTRE PROPRIETA'	SE RICHIESTO, IL TRASFERIMENTO DELLA RESIDENZA VA FATTO ENTRO 18 MESI DALLA STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
	NON È POSSIBILE AVERE ALTRA ABITAZIONE NEL COMUNE IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE CHE SI ACQUISTA
	NON È POSSIBILE AVERE ALTRA ABITAZIONE GIÀ ACQUISTATA CON AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”
ATTESTAZIONE DEI REQUISITI	VA FATTA CON APPOSITA DICHIARAZIONE DA INSERIRE NELL'ATTO DI ACQUISTO

### L'ACQUISTO DELLE PERTINENZE

Al verificarsi delle condizioni prima elencate, le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 (cantina o soffitta);
- C/6 (garage o box auto);
- C/7 (tettoia o posto auto).

Le unità immobiliari classificate (o classificabili) nelle citate categorie catastali possono anche trovarsi in prossimità dell'abitazione principale (comunque non in un punto distante o addirittura in un altro Comune) ma, di fatto, devono essere destinate in modo durevole a servizio della casa di abitazione.

## CASI PARTICOLARI

### **Coniuge in regime di comunione legale**

Nel caso in cui due coniugi in comunione legale acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

### **Titolari di nuda proprietà su altra abitazione**

L'agevolazione "prima casa" è riconosciuta anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

### **Acquisti di ulteriori quote dello stesso immobile**

Si può fruire dell'agevolazione "prima casa", in presenza di tutti gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, anche quando si acquistano quote di un immobile di cui si è già proprietari di una parte.

Sulla stessa casa di abitazione l'agevolazione spetta anche nei seguenti casi:

- quando chi ha il diritto di usufrutto, uso o abitazione acquista la nuda proprietà dell'immobile;
- quando il nudo proprietario acquista il diritto di usufrutto, uso o abitazione.

### **Acquisto di abitazione contigua**

L'agevolazione "prima casa", in presenza di tutti gli altri requisiti previsti dalla legge, spetta anche:

- quando si acquistano due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso;
- quando si acquista un immobile contiguo ad un'altra casa di abitazione già acquistata (ad esempio quando si acquista una stanza contigua).

### **Acquisto di abitazione in corso di costruzione**

Anche quando si acquista un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione fiscale, sempre in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e ammesso che l'immobile assuma le caratteristiche di abitazione non di lusso.

### **Cittadino italiano non residente**

Chi è emigrato all'estero può acquistare un immobile in regime agevolato a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale.

Ovviamente, l'agevolazione spetta qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa". Non è necessario per l'acquirente stabilire entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato.

... Ai contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione spetta solo in presenza di tutte le condizioni previste e, in particolare, quando l'acquirente ha la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (o la stabilisce entro 18 mesi).

## PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI “PRIMA CASA”

### MOTIVI CHE DETERMINANO LA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE

false dichiarazioni rese nell'atto di acquisto

mancato trasferimento della residenza nei tempi previsti

trasferimento prima di 5 anni dell'immobile acquistato con agevolazioni (se entro un anno non se ne acquista un altro)

### CONSEGUENZE DERIVANTI DALLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE

pagamento delle imposte in misura ordinaria

pagamento di una sanzione del 30%  
sulle maggiori imposte dovute

pagamento degli interessi di mora

## QUANDO IL VENDITORE PAGA LE IMPOSTE

Il guadagno che si realizza con la vendita della casa rientra nella categoria dei “redditi diversi” ed è quindi soggetto a tassazione. Infatti, quando dalla cessione della casa deriva una plusvalenza, che equivale ad una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso, si realizza un valore.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di una casa acquistata o costruita da non più di 5 anni, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria “redditi diversi” e, come tale, assoggettato a tassazione con le normali aliquote Irpef.

Fanno eccezione a tale regola:

- gli immobili pervenuti per successione;
- quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso;
- le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

## L'IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE

In materia di tassazione di queste plusvalenze, a partire dal 2006 è stato introdotto un sistema alternativo a quello vigente. Infatti, il venditore ha ora la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta sostitutiva di quella sul reddito.

*ATTENZIONE* Sulle plusvalenze realizzate con le cessioni poste in essere fino al 2 ottobre 2006, si applica l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 12,5%. Il decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006 ha elevato tale aliquota al 20%.



# CARATTERISTICHE

# DELL'ABITAZIONI DI LUSSO

**Decreto Ministeriale 2 agosto 1969**

Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 2 febbraio 1960, n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge 7 febbraio 1968, n. 26 sono considerate abitazioni di lusso:

1. Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".
2. Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
3. Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
5. Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.
6. Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).
7. Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.
8. Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.
9. Le norme di cui al presente decreto entrano in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.
10. Alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella della entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al decreto ministeriale 4 dicembre 1961.
11. I comuni debbono precisare nella licenza di costruzione e sugli elaborati di progetto la destinazione urbanistica della zona dove sorgono le abitazioni oggetto della licenza stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.



## Tabella delle caratteristiche

<i>Caratteristiche</i>	<i>Specificazione delle caratteristiche</i>
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE DI LUSO

# LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER CHI RISPARMIA ENERGIA

*Fonte: System Mind Srl - Trieste*

## PREMESSA

L'art. 1, commi 344-349, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), nel quadro delle misure di politica energetica ed ambientale, ha introdotto una specifica agevolazione fiscale per la realizzazione di interventi volti al contenimento dei consumi energetici, effettuati su edifici esistenti.

Dal 1° gennaio 2007 è stata, infatti, riconosciuta una detrazione d'imposta, pari al 55% delle spese sostenute per l'effettuazione degli interventi di risparmio energetico, entro un limite massimo di detrazione variabile in funzione della tipologia dei lavori eseguiti.

L'art.1, commi 20-24, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 (Legge Finanziaria 2008), ha prorogato la detrazione sino al 31 dicembre 2010.

## SOGGETTI BENEFICIARI

Il Decreto 19 febbraio 2007 ha chiarito le categorie di soggetti ammessi alla detrazione del 55%, per gli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti.

In particolare, il beneficio spetta a:

1. persone fisiche, enti e soggetti di cui all'art. 5 del TUIR, ossia società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice e imprese familiari, **non titolari di reddito d'impresa**, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, su parti di edifici, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti;
2. soggetti **titolari di reddito d'impresa**, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, su parti di edifici, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti

## EDIFICI INTERESSATI DAGLI INTERVENTI

Con riferimento ai fabbricati su cui si interviene, l'art.1, commi 344-347, della legge 296/2006, prorogato dall'art.1, commi 20-24, della legge 244/2007, in relazione ai singoli interventi per ottenere la riqualificazione energetica, prevede che gli stessi debbano essere eseguiti su **edifici esistenti**.

Infatti, fermo restando che il beneficio si applica ai fabbricati appartenenti ad ogni categoria catastale (compresi i fabbricati rurali), l'edificio si considera esistente se risulta iscritto in catasto oppure ne sia stata fatta richiesta di accatastamento, e dal pagamento dell'ICI, ove dovuta.

## SPESE AGEVOLABILI E MISURA DELLA DETRAZIONE

L'art 1, commi 344-349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha individuato diversi interventi per il risparmio energetico sui quali si applica la detrazione del 55%, prevedendo, con riferimento ad ogni categoria di intervento, limiti massimi della detrazione differenziati (100.000, 60.000 e 30.000 euro) come di seguito evidenziati:

### INTERVENTI

### VALORE MASSIMO DELLA DETRAZIONE

**Riqualificazione energetica "globale"** (art.1, comma 344, della legge 296/2006)

**100.000 euro**

Interventi sull'involucro di edifici esistenti, sue parti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi**, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati (art.1, comma 345, della legge 296/2006)

**60.000 euro**

Installazione di **pannelli solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (art.1, comma 346, della legge 296/2006)

**60.000 euro**

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con **impianti dotati di caldaie a condensazione** e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (art.1, comma 347, della legge 296/2006)

**30.000 euro**

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con **impianti con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia** e contestuale messa a punto ed equilibratura del sistema di distribuzione (art.1, comma 347, della legge 296/2006 e art.1, comma 286, legge 244/2007)

**30.000 euro**

### **Interventi di "riqualificazione globale" su edifici esistenti (art. 1, comma 344, legge 296/2006)**

Ai sensi dell'art.1, comma 344, della legge 296/2006, sono agevolati gli interventi cd. di "riqualificazione globale" volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, che si consegue se l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale risulti inferiore di almeno il 20%, rispetto ai valori previsti a livello normativo.

Per tale tipologia di intervento, la norma prevede che il limite massimo della detrazione sia pari a **100.000 euro**.

### **Interventi su strutture opache e su infissi (art. 1, comma 345, legge 296/2006)**

Ai sensi dell'art. 1, comma 345, della legge 296/2006, sono agevolati gli interventi sull'**involucro dell'edificio**, riguardanti le strutture opache verticali, **le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) e le finestre, comprensive di infissi**, che consentano di ottenere una riduzione della trasmittanza termica U, in base ai valori determinati a livello normativo.

La norma ha previsto, per tale categoria di interventi, un limite massimo di detrazione in misura pari a **60.000 euro**.

L'art. 1, comma 3, del Decreto attuativo ha chiarito che, per **interventi sull'involucro degli edifici esistenti, si intendono gli interventi su edifici esistenti**, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di edifici esistenti, riguardanti le strutture opache verticali, finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato verso l'interno e verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza termica indicati nelle tabelle ministeriali (allegato B) del D.M. 11 marzo 2008.

### **Installazione di pannelli solari (art.1, comma 346, legge 296/2006)**

L'**installazione di pannelli solari** è agevolata in base all'art. 1, comma 346, della legge 296/2006 e l'importo massimo della detrazione è previsto in misura pari a **60.000 euro**. In tal caso, l'obiettivo di risparmio energetico si raggiunge attraverso:

la produzione di acqua calda per **usi domestici o industriali**;

la copertura del fabbisogno di acqua calda **in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici ed università**.

### **Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (art.1, comma 347, legge 296/2006 e art.1, comma 286, legge 244/2007)**

L'art. 1, comma 347, della legge 296/2006, tra gli interventi agevolabili, indica quelli per la sostituzione di impianti di **climatizzazione invernale** (riscaldamento) mediante l'**installazione di caldaie a condensazione**, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

Con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2008, l'art.1, comma 286, della legge 244/2007 ha poi **esteso** l'applicabilità della disposizione anche agli interventi relativi alla **sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale con **pompe di calore ad alta efficienza** e con **impianti geotermici a bassa entalpia**.

Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a **30.000 euro**.

---



# CONTRATTI DI LOCAZIONE

## ABITATIVA

### Legge 431 del 28/12/98

#### *Uso Abitativo 4+4*

Durata	4 + 4
Canone	Libero
Aggiornamento	Annuale max al 100% ISTAT FOI
Deposito cauzionale	Max 3 mensilità del canone
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali
Spese registrazione	50% tra le parti
Disdetta	Preavviso 6 mesi
Motivazione disdetta	Prima scadenza: casi prev. Art. 3 l. 431/98
Benefici fiscali per locatore	No
Benefici fiscali per conduttore	No

#### *Contratto Convenzionato 3+2*

Durata	3+2
Canone	Convenzionato
Aggiornamento	Annuale nella misura max del 75% ISTAT FOI
Deposito cauzionale	Max 3 mensilità del canone
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali-se prima scad. sup. a 4 anni interessi non dovuti
Spese registro	50% fra le parti
Disdetta	Preavviso 6 mesi
Motivazione disdetta	Prima scadenza: casi prev. Art. 3 l. 431/98
Benefici fiscali per locatore	Si
Benefici fiscali per conduttore	Si

**Contratto Transitorio max 18 mesi (esigenza sia del locatore sia del conduttore)**

Durata	Massimo 18 mesi
Canone	Convenzionato
Aggiornamento	Non previsto
Deposito cauzionale	Max 3 mensilità del canone
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali
Spese registro	50% tra le parti
Disdetta	Non prevista
Motivazione disdetta	Non prevista
Benefici fiscali per locatore	No
Benefici fiscali per conduttore	No

**Contratto Studentesco max 36 mesi (solo in comune con sedi universitarie e limitrofi)**

Durata	Max 36 mesi
Canone	Convenzionato
Aggiornamento	Annuale nella misura max del 75% ISTAT FOI
Deposito cauzionale	Max 3 mensilità del canone
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali
Spese registro	50% fra le parti
Disdetta/ Motivazione disdetta	Locatore: rinnovo automatico alla prima scadenza Conduttore: qualsiasi momento con preavviso di 3 mesi
Benefici fiscali per locatore	Si
Benefici fiscali per conduttore	Si

# CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Legge n. 329 del 27/07/1978

## Contratto di locazione di immobili a uso diverso dall'abitazione

Durata	6 anni + 6 anni
Canone	Libero
Aggiornamento	Annuale 75% ISTAT
Deposito cauzionale	3/6 mensilità o fideiussione
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali
Spese registro	50% fra le parti
Disdetta/ Motivazione disdetta	Da parte del conduttore in qualsiasi momento con il preavviso di mesi 12 (derogabile a 6 mesi). Da parte del locatore 12 mesi prima della scadenza dei primi sei anni solo nei casi previsti dal art. 29 legge 329 del 78
Benefici fiscali per locatore	No
Benefici fiscali per conduttore	No

## Contratto di locazione di immobili a uso diverso dall'abitazione (esempio alberghiero)

Durata	9 anni + 9 anni
Canone	Libero
Aggiornamento	Annuale 75% ISTAT
Deposito cauzionale	3/6 mensilità o fideiussione
Interesse su dep. cauzionale	Interessi legali
Spese registro	50% fra le parti
Disdetta/ Motivazione disdetta	Da parte del conduttore in qualsiasi momento con il preavviso di mesi 12 (derogabile a 6 mesi). Da parte del locatore 12 mesi prima della scadenza dei primi 9 anni solo nei casi previsti dal art. 29 legge 329 del 78
Benefici fiscali per locatore	No
Benefici fiscali per conduttore	No



# OBBLIGHI DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

*Fonte: denaro.it*

Secondo quanto stabilito dal dpr 131/89 gli agenti immobiliari sono responsabili della registrazione delle scritture private ( in cui non è prevista attività notarile) stipulate nel corso delle transazioni immobiliari.

La finanziaria 07 ai commi 46 e 48 rafforza di fatto il dpr 131/89: infatti il comma 46 introduce la solidarietà dell'agente immobiliare con le due parti coinvolte nell'atto negoziale. Questo significa che l'agenzia delle entrate può chiedere all'agente immobiliare il pagamento dell'imposta sull'atto negoziale nel caso in cui le parti coinvolte non paghino per tempo.

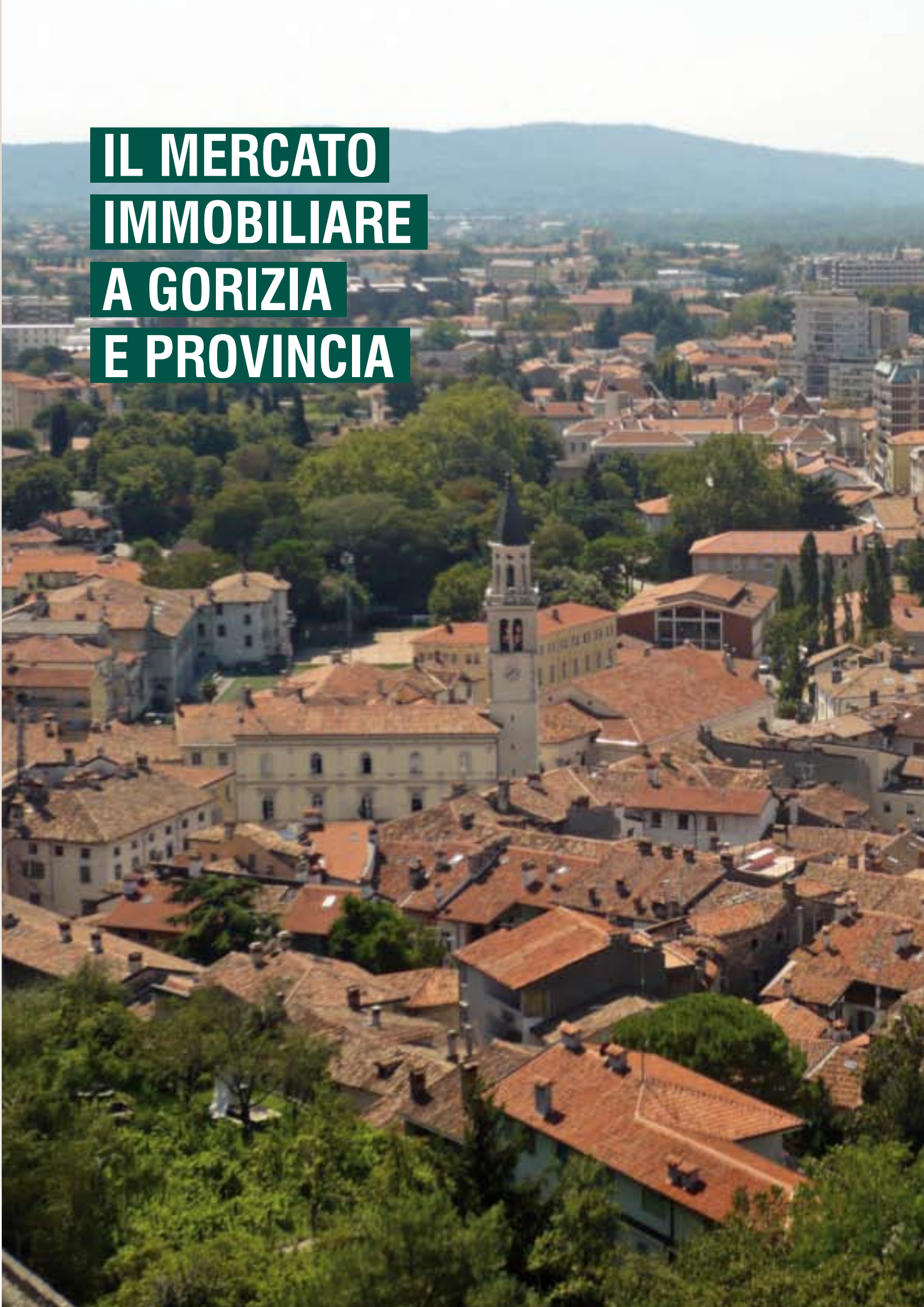
Il comma 48 prevede che i dati del mediatore vengano inseriti nell'atto di compravendita dell'immobile, inoltre il notaio che si occupa del rogito è obbligato a segnalare irregolarità nei dati forniti: ad esempio la mancata iscrizione al ruolo, che comportano una sanzione amministrativa per il mediatore.

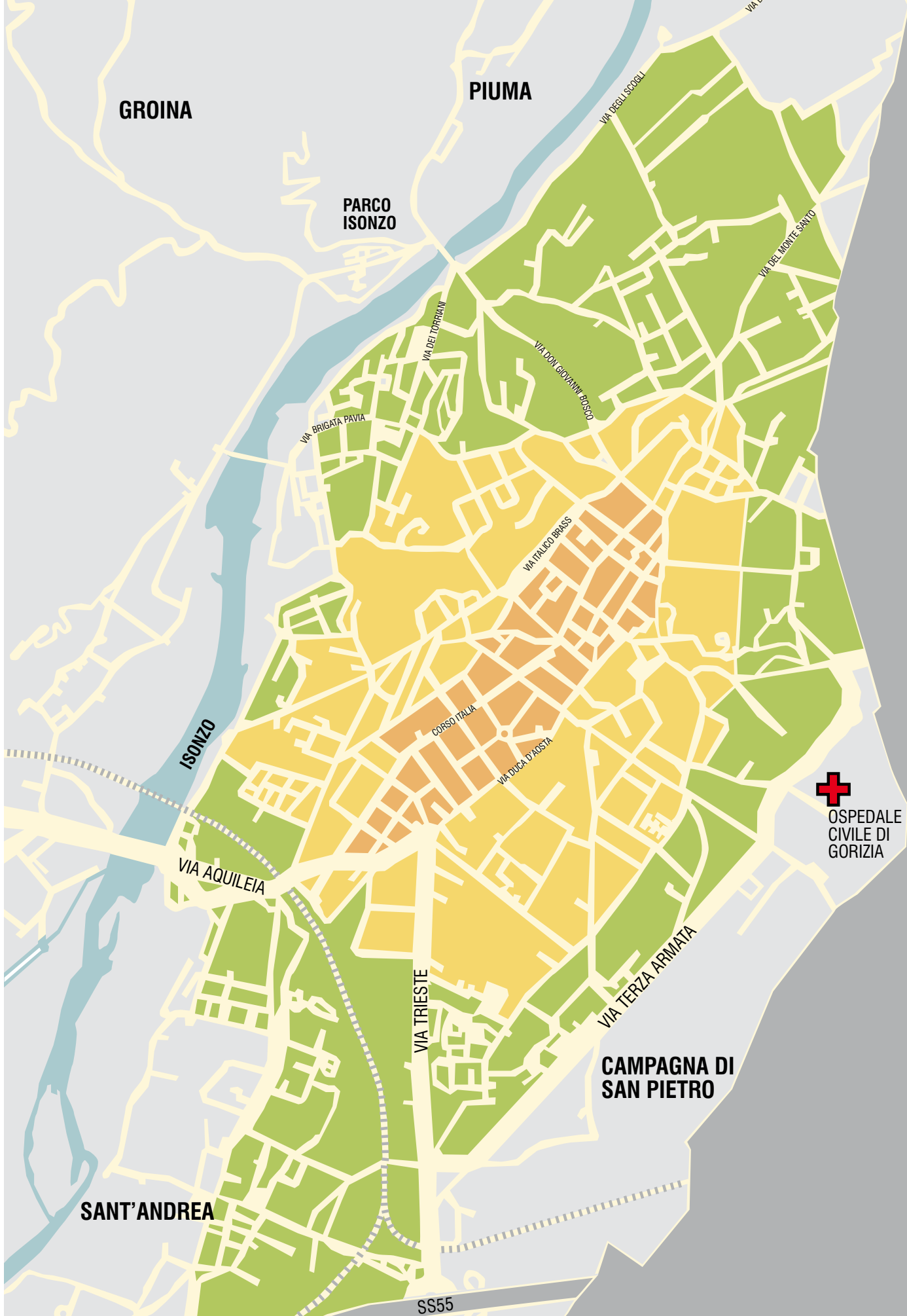
Si tratta di modifiche molto importanti che investono di maggiori responsabilità l'agente immobiliare e che richiedono l'acquisizione di nuove competenze; d'altra parte possono aiutare nel rendere il processo di compravendita immobiliare più trasparente e sicuro per le parti coinvolte.


---




# **IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA**





 periferia

 centro

 semicentro

# 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.

# INTRODUZIONE



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

Il mercato immobiliare della città di Gorizia e della sua provincia ha seguito nell'anno 2009 l'andamento al ribasso del mercato nazionale, soprattutto per quanto riguarda la fascia di immobili con una vetustà dai 15 ai 40 anni. Il nuovo, per una volontà specifica dei costruttori ha mantenuto le valutazioni del periodo precedente alla crisi, salvo qualche rara eccezione.

Ritengo che il peggio sia alle spalle e che nella seconda parte del 2010 il mercato possa con una certa lentezza, riprendere pian piano vigore; riscontro già qualche debole segnale di ripresa, auspichiamo che i vari Istituti di credito possano riprendere il loro compito principale, e cioè: finanziare le famiglie che necessitano di un mutuo per poter acquistare la loro prima casa. Non sarebbe assolutamente sbagliato che le Istituzioni a livello nazionale potessero dare ulteriori agevolazioni per poter supportare ulteriormente questa ripresa che attualmente, pur in fase di crescita è molto lenta.

“Ripresa” che tutti noi attendiamo sapendo perfettamente che l'edilizia è trainante per tutti i settori e fondamentale per lo sviluppo equilibrato della società.



## GORIZIA

### Residenziale compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	<i>Euro/mq</i>		<i>Euro/mq</i>		<i>Euro/mq</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
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	1.150,00	750,00	1.000,00
Periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.050,00	550,00	750,00

### Residenziale canoni mensili locazione

	Signorile	Medio	Economico
	<i>Euro/mq mese</i>	<i>Euro/mq mese</i>	<i>Euro/mq mese</i>
Centro	10,50	9,00	7,50
Semicentro	7,50	6,50	5,00
Periferia	6,50	5,50	4,50

## 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	1.600,00	970,00	1.200,00	7,50	6,20	4,50
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	850,00	1.100,00	6,70	5,70	4,00
fraz. Borgnano/Brazzano	1.100,00	1.370,00	770,00	980,00	6,50	5,50	4,50

## 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	1.050,00	6,00	5,00	4,50
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00	5,50	4,50	4,00

## 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	950,00	1.200,00	7,50	6,00	5,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.050,00	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	3.700,00	5.200,00	2.400,00	3.400,00	20,00	16,00	13,00
città giardino	2.500,00	3.600,00	1.900,00	2.600,00	13,00	10,00	7,50
pineta	1.800,00	2.300,00	1.300,00	1.500,00	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	1.150,00	1.350,00	900,00	1.050,00	6,50	5,00	4,50
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00	5,50	4,50	4,00

Località di interesse turistico



## 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	1.300,00	1.450,00	10,00	9,00	8,50
semicentro	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00	9,00	8,00	7,50
periferia	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.100,00	8,00	7,00	6,50

## 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	900,00	1.050,00	6,50	5,00	4,50
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	700,00	900,00	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	1.050,00	7,00	6,00	4,50
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	750,00	900,00	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	1.750,00	1.050,00	1.150,00	8,50	7,00	6,00
semicentro-periferia	1.500,00	1.650,00	1.000,00	1.200,00	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	1.350,00	1.500,00	900,00	1.050,00	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	1.300,00	1.450,00	850,00	1.000,00	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	1.600,00	1.800,00	1.150,00	1.350,00	8,50	7,50	6,50
semicentro-periferia	1.500,00	1.700,00	1.200,00	1.400,00	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	1.350,00	1.600,00	1.000,00	1.300,00	7,00	6,00	5,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.550,00	950,00	1.200,00	6,00	5,00	4,00

## VILLESSE

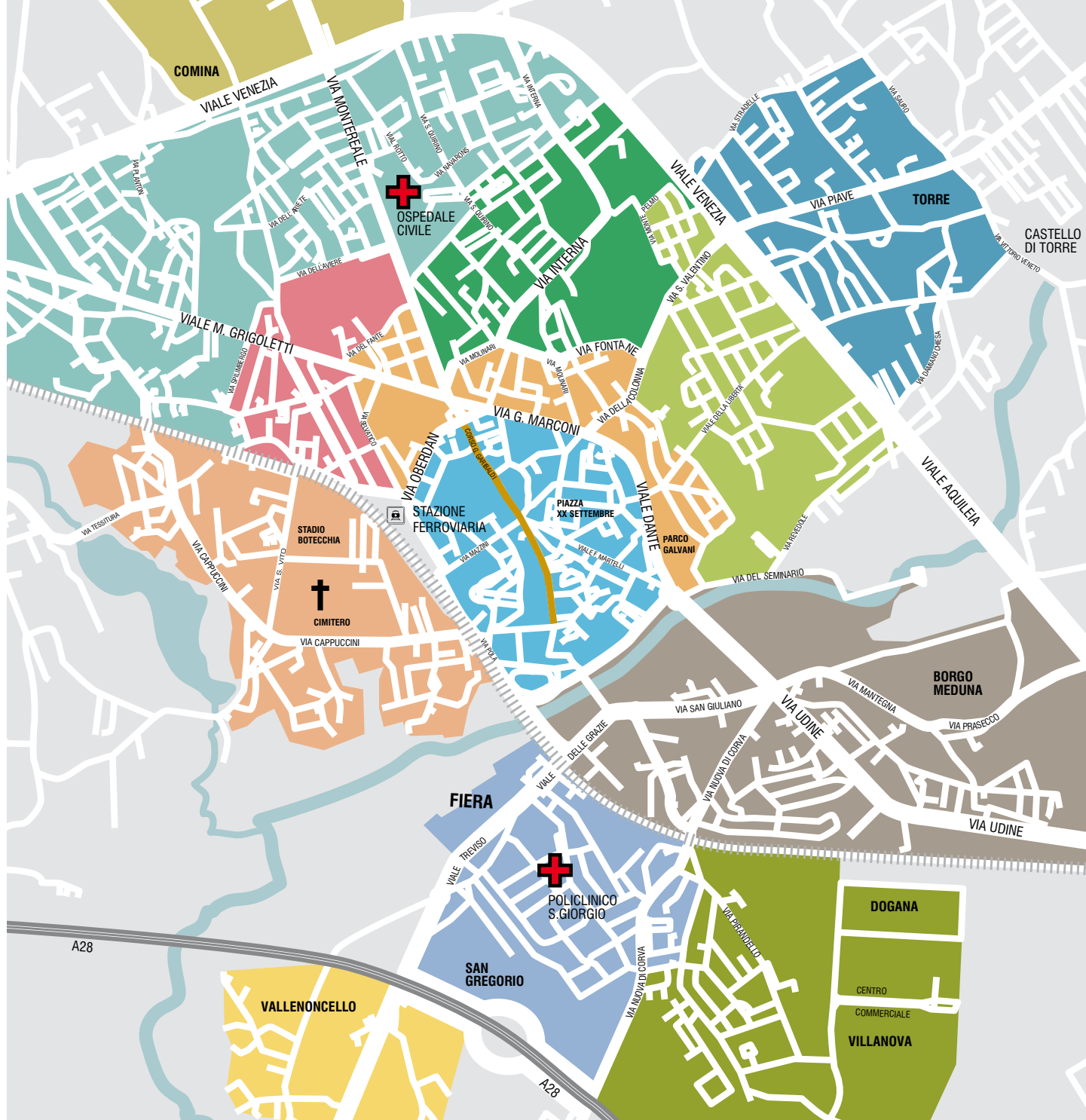


	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.150,00	1.350,00	900,00	1.150,00	8,00	7,00	6,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.100,00	8,50	7,50	6,50



# IL MERCATO IMMOBILIARE A PORDENONE E PROVINCIA





- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 1 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2691E; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 8  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #1E90FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 2 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 9  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 3 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6699CC; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 10 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #DC143C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 4 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6B8E23; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 11 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27AE60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 5 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 12 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #66C2B5; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 6 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #B8A03D; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 13 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 7 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #1E8449; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zona 14 |

# 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%
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.

# INTRODUZIONE



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

Anche quest'anno la F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) ha il piacere di presentare il "L'Osservatorio Immobiliare" della Regione Friuli Venezia Giulia. Esso ha la funzione di "fotografare" l'andamento del mercato immobiliare e di dare alcune indicazioni e consigli sugli indirizzi futuri.

È noto come il mercato del settore, già dal 2008, abbia subito nell'Occidente una fase di accentuata recessione, dovuta in particolare alla scarsa prudenza adottata da alcuni Istituti di Credito, il cui comportamento ha finito per "drogare" artificialmente il mercato, falsandone gli indirizzi a danno dell'intero comparto.

Come estrema conseguenza e nell'intento di rientrare dalle troppe esposizioni, per contro, già dallo scorso anno gli Istituti stessi hanno adottato una politica di eccessiva restrizione, per cui l'accesso ai mutui si è fatta molto più ardua e difficile.

Fortunatamente il fenomeno, a livello italiano, ha assunto aspetti meno tormentati. Una generale recessione economica è fenomeno che ha assunto una disposizione a "macchia di leopardo", con aspetti propri delle varie particolarità regionali.

In particolare, per quanto concerne la provincia di Pordenone, si evidenzia come il mercato della compravendita immobiliare abbia avuto una discreta tenuta, con un'offerta che supera di poco la richiesta. Gli edifici di nuova realizzazione, con impiantistiche ed isolamenti a norma, nonché provvisti di un elevato grado di risparmio energetico, sono rimasti oggetto di discreta contrattazione di compravendita. Più difficile appare la collocazione di edifici degli anni 60 e 70, ove, accanto al costo iniziale d'acquisto, si prospettano costi di ristrutturazione difficilmente quantificabili e talvolta troppo onerosi. La stretta creditizia inoltre, come altra conseguenza, ha indirizzato il mercato verso una più marcata richiesta di immobili in locazione.

La F.I.M.A.A. dal canto suo, ben consapevole della rilevanza, responsabilità e senso di fiducia che deve infondere ai propri Assistiti, organizza frequenti corsi di aggiornamento professionale, tali da porgere una sempre maggior gamma di cognizioni e indicazioni a vantaggio della clientela.

Come ogni anno, anche questa volta abbiamo raccolto una nutrita serie di dati raccolti nelle varie realtà provinciali, e che hanno portato alla realizzazione del presente Osservatorio Immobiliare relativo all'anno 2009.

Nel ringraziare i vari collaboratori che si sono prodigati per raccogliere le necessarie informazioni, colgo l'occasione per augurare a tutti gli associati un proficuo anno nuovo.



## PORDENONE

### Vendita appartamenti e locali commerciali

		Appartamenti		Uffici		Negozi		
		Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq		
		<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	
1	Corso Garibaldi	<i>Da</i>	3.000,00	1.500,00	3.000,00	1.400,00	6.000,00	5.000,00
	Corso Vittorio E.	<i>A</i>	3.500,00	2.400,00	3.500,00	2.500,00	7.000,00	6.000,00
2	Interno Ring	<i>Da</i>	2.600,00	1.100,00	2.600,00	1.200,00	3.000,00	2.100,00
		<i>A</i>	3.000,00	1.600,00	3.000,00	2.000,00	4.000,00	2.500,00
3	Via Revedole							
	Via della Colonna							
	Viale libertà	<i>Da</i>	2.100,00	900,00	2.100,00	900,00	2.300,00	1.500,00
	Via Maglio	<i>A</i>	2.400,00	1.600,00	2.400,00	1.600,00	3.000,00	2.000,00
4	Via Feriera							
	Via Spilimbergo	<i>Da</i>	1.800,00	900,00	1.900,00	1.000,00	2.000,00	1.500,00
	Via dell'Aviere	<i>A</i>	2.300,00	1.400,00	2.300,00	1.400,00	2.800,00	2.000,00
5	Via Traversa							
	Via Turati	<i>Da</i>	1.800,00	900,00	1.800,00	1.000,00	2.000,00	1.500,00
	Via Interna	<i>A</i>	2.200,00	1.400,00	2.200,00	1.400,00	2.800,00	2.000,00
6	Via Montereale							
	Via S. Quirino	<i>Da</i>	1.800,00	900,00	1.800,00	1.000,00	2.000,00	1.500,00
	Viale Venezia	<i>A</i>	2.100,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	3.000,00	2.000,00
7	Via S. Valentino							
	Viale libertà	<i>Da</i>	1.800,00	900,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.500,00
	Via Revedole	<i>A</i>	2.300,00	1.500,00	2.200,00	1.500,00	2.600,00	2.000,00
8	Cappuccini	<i>Da</i>	1.700,00	900,00	1.700,00	900,00	1.800,00	1.200,00
		<i>A</i>	2.000,00	1.400,00	2.000,00	1.400,00	2.300,00	1.600,00
9	Borgomeduna	<i>Da</i>	1.600,00	900,00	1.600,00	900,00	2.000,00	1.100,00
		<i>A</i>	1.900,00	1.300,00	1.800,00	1.300,00	2.400,00	1.500,00
10	Policlinico	<i>Da</i>	1.600,00	900,00	1.600,00	800,00	1.700,00	1.100,00
	M. delle Grazie	<i>A</i>	1.900,00	1.300,00	1.750,00	1.300,00	2.200,00	1.500,00
11	Villanova	<i>Da</i>	1.500,00	700,00	1.500,00	800,00	1.500,00	1.000,00
		<i>A</i>	1.650,00	1.200,00	1.650,00	1.200,00	1.700,00	1.300,00
12	Vallenoncello	<i>Da</i>	1.450,00	750,00	1.450,00	750,00	1.500,00	1.000,00
		<i>A</i>	1.650,00	1.150,00	1.650,00	1.150,00	1.700,00	1.300,00
13	Comina	<i>Da</i>	1.500,00	700,00	1.500,00	750,00	1.500,00	1.000,00
		<i>A</i>	1.650,00	1.200,00	1.650,00	1.200,00	1.700,00	1.400,00
14	Torre	<i>Da</i>	1.800,00	900,00	1.800,00	900,00	1.800,00	1.000,00
		<i>A</i>	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.200,00	1.700,00



### Affitto appartamenti non arredati con cantina e autorimessa

		Appartamenti		Autorimesse	
		Euro/mq mese		Euro/mese	
		<i>nuovo</i>	<i>usato</i>		
Centro Storico	<i>Da</i>	8,00	6,00	80,00	
	<i>A</i>	10,00	8,00	120,00	
Centro	Via Rivierasca				
	Don Bosco	<i>Da</i>	5,00	4,00	60,00
	Via Molinari	<i>A</i>	6,50	5,50	90,00
Nord Est	Via S. Quirino				
	Viale Libertà				
	Via S. Valentino				
	V.le Grigoletti				
	Via Montereale	<i>Da</i>	4,50	4,00	40,00
	Ferrovia	<i>A</i>	6,00	5,00	70,00
Sud	Borgomeduna				
	Villanova				
	Policlinico	<i>Da</i>	4,50	3,50	40,00
	Vallenoncello	<i>A</i>	5,00	4,50	60,00
Ovest	Stadio	<i>Da</i>	4,50	3,50	40,00
	Via Cappuccini	<i>A</i>	5,00	4,50	60,00

### Vendita e affitto capannoni senza impianti

		Vendita		Affitto
		Euro/mq		Euro/mq mese
		<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	
Capannoni industriali ed artigianali	<i>Da</i>	500,00	250,00	2,00
	<i>A</i>	700,00	450,00	4,00
Negozi grande distribuzione	<i>Da</i>	1.800,00	1.000,00	7,00
	<i>A</i>	3.000,00	2.200,00	14,00

### Affitto mini appartamenti e monolocali arredati senza garage

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

### Affitto commerciali - Uffici e Negozi

		Uffici		Negozi		
		Euro/mq mese		Euro/mq mese		
		<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	<i>nuovo</i>	<i>usato</i>	
Centro Storico	<i>Da</i>	8,00	6,50	15,00	15,00	
	<i>A</i>	10,00	8,00	40,00	40,00	
Centro	Via Rivierasca					
	Don Bosco	<i>Da</i>	6,00	5,00	10,00	10,00
	Via Molinari	<i>A</i>	8,00	7,00	20,00	15,00
Nord Est	Via S. Quirino					
	Viale Libertà					
	Via S. Valentino					
	V.le Grigoletti					
	Via Montereale	<i>Da</i>	5,00	4,00	9,00	8,00
	Ferrovia	<i>A</i>	7,00	6,00	13,00	11,00
Sud	Borgomeduna					
	Villanova					
	Policlinico	<i>Da</i>	4,00	3,50	6,00	6,00
	Vallenoncello	<i>A</i>	6,00	5,00	12,00	10,00
Ovest	Stadio	<i>Da</i>	4,00	3,50	6,00	6,00
	Via Cappuccini	<i>A</i>	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	1.200,00	1.350,00	550,00	850,00	5,00	6,00	4,00	5,00
periferia	1.100,00	1.250,00	400,00	750,00	4,00	5,00	3,00	4,00

## 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	8,30	10,00	6,30	8,30
periferia	1.300,00	1.450,00	650,00	1.200,00	7,00	9,00	5,00	7,00

## 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	1.000,00	1.100,00	7,00	9,00	6,00	8,00
periferia	1.400,00	1.450,00	900,00	1.000,00	7,00	9,00	6,00	8,00

## 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	1.450,00	900,00	1.000,00	5,00	7,00	4,50	6,50
periferia	1.300,00	1.400,00	850,00	950,00	4,50	6,00	4,00	5,50

## 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	1.300,00	1.500,00	700,00	1.000,00	8,00	10,00	6,00	8,00
centro	1.300,00	1.400,00	700,00	1.000,00				
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	700,00	1.000,00	6,00	8,00	5,00	7,00

## 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	900,00	1.100,00	6,00	7,00	5,00	6,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	800,00	1.000,00				

## 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	7,00	9,00	6,00	8,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	700,00	850,00	7,00	9,00	6,00	8,00

## 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	1.850,00	850,00	1.250,00	7,00	9,00	6,50	8,00
nord	1.600,00	1.750,00	850,00	1.250,00	7,00	9,00	6,50	8,00
sud	1.550,00	1.700,00	850,00	1.250,00	6,50	8,00	6,00	7,50

## 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	1.000,00	1.100,00	7,00	9,00	6,00	8,00
semicentro-periferia	1.250,00	1.400,00	800,00	950,00	7,00	9,00	6,00	8,00

## 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	1.400,00	1.550,00	900,00	1.100,00	5,00	6,50	4,00	5,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.450,00	800,00	1.000,00	4,00	5,50	3,00	5,00

## 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	5,50	7,00	5,00	6,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.500,00	700,00	1.000,00	5,00	6,50	4,50	6,00

## 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	750,00	850,00	6,00	7,00	5,00	6,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	700,00	850,00	5,50	6,00	4,50	5,50

## 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	1.500,00	1.600,00	800,00	1.100,00				
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	1.300,00	1.500,00	700,00	1.000,00	8,00	10,00	6,00	8,00
centro	1.300,00	1.400,00	700,00	1.000,00				
periferia	1.200,00	1.400,00	700,00	1.000,00	6,00	8,00	5,00	7,00

## 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	1.700,00	2.200,00	950,00	1.500,00	4,50	5,50	3,50	4,50
periferia:								
S. Antonio	1.500,00	1.650,00	850,00	1.200,00	3,50	4,50	3,00	3,50
Paise Talponedo	1.300,00	1.400,00	850,00	1.000,00	3,50	4,50	3,00	3,50
Rorai Piccolo	1.400,00	1.550,00	1.000,00	1.300,00	3,50	4,50	3,00	4,00

## 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	1.300,00	1.500,00	800,00	1.000,00	5,00	5,70	4,00	4,70
semicentro-periferia	1.200,00	1.300,00	700,00	950,00	4,10	5,00	3,70	4,00

## 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	1.300,00	1.400,00	1.000,00	1.200,00	5,50	6,50	4,00	5,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	800,00	950,00	4,50	5,50	4,00	5,00

Località di interesse turistico

## 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	2.200,00	2.600,00	1800,00	2.100,00	6,50	7,50	5,50	6,50
centro	1.900,00	2.300,00	1.400,00	1.900,00	5,50	6,50	4,80	5,50
periferia	1.600,00	1.800,00	1.100,00	1.600,00	5,00	6,00	4,00	5,00

## 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	5,00	7,00	4,50	6,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.500,00	800,00	1.200,00	4,50	6,00	4,00	5,50

## 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	1.850,00	2.000,00	1.200,00	1.600,00	5,00	6,00	3,50	4,50
centro	1.650,00	1.800,00	1.100,00	1.350,00	5,00	6,00	3,50	4,50
periferia	1.300,00	1.500,00	700,00	1.100,00	4,50	5,00	3,40	4,00

## 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	1.700,00	1.900,00	1.200,00	1.500,00	6,50	7,00	5,50	6,50
centro	1.500,00	1.650,00	1.000,00	1.200,00	6,00	6,50	5,00	6,00
periferia	1.400,00	1.600,00	800,00	1.000,00	5,50	6,00	4,50	5,50

## 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	6,00	7,00	5,00	6,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	400,00	800,00	4,50	6,00	3,50	5,00

## 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	1.180,00	1.400,00	650,00	950,00	6,00	7,00	5,00	6,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	400,00	800,00	5,00	6,00	4,00	5,00





# 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

---

# 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.

# INTRODUZIONE



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

Il 2009 nel campo immobiliare a livello nazionale è stato negativo. Si parla di cali delle vendite e di valori di vendita, due cose diverse, attestati attorno al 15-20%. Le onde lunghe dei mercati immobiliari internazionali conditi di grosse speculazioni (finanziarie vedi Stati Uniti) hanno travolto una Italia già barcollante in vari settori.

Le banche chiudendo le erogazioni “facili”, si potevano ottenere importi per l’acquisto di un immobile pari al valore di vendita ed anche di più, ora si sono ridimensionate, non chiuse ma certamente sono molto più prudenti.

Tutto ciò ha toccato meno, ma sempre pesantemente la clientela rivolta all’acquisto dell’appartamento ad uso personale, ma ha bloccato di fatto investimenti meramente speculativi di non sempre lucide società. Un mercato che sembrava “frizzante” era solo una bolla di sapone. Si farà un passo indietro in questo settore tenendo atteggiamenti più oculati per raggiungere obiettivi realizzabili e non solo speculativi, di fatto “nulla sarà come prima”.

Facendo una analisi mirata sulla nostra città è bene non perdere di vista alcune specifiche peculiarità dovute ad un territorio ristretto per area e con carenze di raggiungibilità per la scarsità di arterie stradali, collegamenti aereo-portuali e ferroviari che ci isolano nel nostro estremo nord est. Quindi sono stati numeri scarsi quelli investiti nella nostra realtà da grossi gruppi in importanti transazioni.

Il numero maggiore di transazioni si è verificato per l’acquisto di appartamenti di valore decisamente scarso tra i 120 e 170, la fascia prezzi da € 250 e 280 ha subito un netto calo, hanno retto dignitosamente gli appartamenti di costo più elevato. Una lettura sociale: i primi sono acquistati da chi ha pressanti esigenze abitative, i secondi, rivolti alla stessa fascia di utenza ma con caratteristiche ed esigenze più elevate quali mq maggiori, zona, finiture, ecc. I terzi, acquistati da una clientela che risente meno della pressione (o depressione) economica.

Quello che obiettivamente si evidenzia è il calo generale delle transazioni.

Per concludere riassumerei in una unica frase l’andamento del mercato immobiliare triestino dell’anno appena trascorso: è andata meno peggio del previsto.

Tornando indietro con la memoria ai primi anni ’80 abbiamo già vissuto, non così violentemente, una situazione analoga quando ci fu un vero e proprio crollo del “mercato della casa” in campo nazionale.

Anche in quella occasione Trieste fu una realtà anomala subendo come oggi ripercussioni negative, ma non catastrofiche.



## TRIESTE

### Prezzi di compravendita al mq

Comune	Zona	Microzona	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
			Euro/mq <i>min</i>	Euro/mq <i>max</i>	Euro/mq <i>min</i>	Euro/mq <i>max</i>	Euro/mq <i>min</i>	Euro/mq <i>max</i>
Sgonico	Int. territorio		-	-	1.800,00	2.000,00	700,00	1.070,00
S. Dorligo della Valle	Int. territorio		2.615,00	2.615,00	1.146,00	1.146,00	2.215,00	2.215,00
Duino Aurisina	Zona 1	Sistiana	1.688,00	2.250,00	-	-	1.727,00	1.727,00
Duino Aurisina	Zona 1	Costiera	2.700,00	2.700,00	1.700,00	1.700,00	2.222,00	2.222,00
Muggia	Zona 1	Centro storico	-	-	1.857,00	2.000,00	1.500,00	1.731,00
Duino Aurisina	Zona 1	Aurisina	1.528,00	1.528,00	2.266,00	2.266,00	-	-
Duino Aurisina	Zona 1	Duino	1.846,00	1.846,00	2.400,00	2.471,00	-	-
Trieste	Zona 1A	Rive	-	-	2.100,00	2.100,00	-	-
Trieste	Zona 1A	Centro storico	2.467,00	5.536,00	1.350,00	2.831,00	1.071,00	1.300,00
Trieste	Zona 1A	Borgo Teresiano	1.622,00	4.075,00	1.650,00	1.800,00	900,00	1.333,00
Trieste	Zona 1B	Giulia	1.736,00	1.900,00	1.330,00	1.641,00	850,00	1.667,00
Trieste	Zona 1B	Rossetti	1.578,00	1.578,00	1.085,00	2.050,00	1.092,00	1.250,00
Trieste	Zona 1B	Severo	1.725,00	1.875,00	1.160,00	1.967,00	967,00	1.550,00
Trieste	Zona 1B	D'Annunzio	1.800,00	2.174,00	1.300,00	1.565,00	865,00	1.615,00
Trieste	Zona 2	Commerciale	2.500,00	2.500,00	1.700,00	2.100,00	750,00	800,00
Trieste	Zona 2	Scorcola	2.378,00	2.378,00	1.738,00	2.200,00	1.750,00	1.750,00
Duino Aurisina	Zona 2	Malchina	1.357,00	1.357,00	-	-	-	-
Trieste	Zona 2	Ovidio	-	-	1.833,00	1.833,00	-	-
Trieste	Zona 2	Davis	-	-	1.950,00	1.950,00	1.050,00	1.050,00
Duino Aurisina	Zona 2	Aurisina	-	-	1.670,00	1.670,00	-	-
Muggia	Zona 2	Porto San Rocco	2.647,00	2.706,00	2.500,00	2.714,00	-	-
Duino Aurisina	Zona 2	Medeazza	2.257,00	2.257,00	-	-	-	-
Trieste	Zona 3	Gessi	-	-	1.600,00	2.100,00	1.400,00	1.600,00
Trieste	Zona 3	Locchi	-	-	1.800,00	2.800,00	-	-
Trieste	Zona 3	San Vito	-	-	1.555,00	2.560,00	1.025,00	1.400,00
Trieste	Zona 4	Barcola	-	-	2.286,00	2.906,00	-	-
Trieste	Zona 4	Miramare	-	-	-	-	1.100,00	1.200,00
Trieste	Zona 4B	Costiera	4.929,00	4.929,00	2.400,00	2.400,00	-	-
Trieste	Zona 4C	Santa Croce Mare	-	-	1.600,00	2.200,00	1.000,00	1.100,00
Trieste	Zona 4C	Prosecco	-	-	-	-	1.300,00	1.555,00
Trieste	Zona 5A	Chiadino	2.700,00	3.294,00	1.500,00	1.941,00	1.731,00	2.800,00
Trieste	Zona 5A	San Luigi	2.500,00	2.500,00	1.603,00	1.950,00	1.100,00	1.494,00
Trieste	Zona 5B	Rozzol Bassa	1.857,00	2.000,00	-	-	-	-
Trieste	Zona 5B	Rolano	2.608,00	3.000,00	1.318,00	1.889,00	-	-
Trieste	Zona 5B	Guardiella	-	-	2.700,00	2.700,00	1.084,00	1.084,00
Trieste	Zona 5B	Cologna	1.500,00	2.469,00	1.550,00	2.143,00	1.568,00	1.568,00

Comune	Zona	Microzona	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
			Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
			<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Trieste	Zona 5B	San Giovanni	2.083,00	2.550,00	1.077,00	3.100,00	1.050,00	1.412,00
Trieste	Zona 5C	Opicina	1.568,00	3.500,00	1.320,00	2.250,00	1.100,00	1.700,00
Trieste	Zona 6A	Servola	1.271,00	2.464,00	1.300,00	1.866,00	1.100,00	1.100,00
Trieste	Zona 6A	San Giacomo	1.823,00	2.466,00	1.200,00	2.071,00	800,00	1.417,00
Trieste	Zona 6A	Altura	1.585,00	2.654,00	-	-	1.330,00	1.330,00
Trieste	Zona 6A	Chiarbola	1.953,00	2.458,00	1.364,00	1.824,00	896,00	1.640,00
Trieste	Zona 6A	San Sergio	-	-	-	-	1.333,00	1.333,00
Trieste	Zona 6B	Rozzol	2.300,00	2.300,00	1.300,00	2.200,00	1.100,00	1.100,00
Trieste	Zona 7	Prosecco	-	-	1.770,00	2.000,00	1.200,00	1.200,00
Trieste	Zona 7	Santa Croce Paese	2.650,00	2.650,00	1.400,00	2.000,00	900,00	1.400,00
Trieste	Zona 8	Padriciano	2.476,00	2.870,00	-	-	-	-
Trieste	Zona 8	Banne	2.258,00	2.323,00	-	-	900,00	900,00

### 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	5,40	8,10
Centro	4,95	8,10	4,50	7,65
Semicentro	4,50	7,20	3,60	6,30
Periferia	3,60	7,20	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	1.980,00	2.700,00	1.800,00	2.250,00	1.260,00	1.530,00
Centro	1.800,00	2.250,00	1.440,00	1.800,00	1.080,00	1.350,00
Semicentro	1.620,00	2.070,00	1.350,00	1.620,00	990,00	1.260,00
Periferia	1.530,00	1.800,00	1.260,00	1.440,00	900,00	1.170,00

### Uffici locazioni

	Signorile	Medio	Economico
	Euro/mq mese	Euro/mq mese	Euro/mq mese
Pregio	9,35	6,80	4,25
Centro	8,50	5,95	3,40
Semicentro	5,95	5,10	3,40
Periferia	5,10	3,82	2,55

### Negozi 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	3.500,00	5.000,00	3.000,00	4.000,00	2.500,00	3.000,00
Centro	2.500,00	3.000,00	2.200,00	2.800,00	1.800,00	2.300,00
Semicentro	1.800,00	2.300,00	1.500,00	1.800,00	1.200,00	1.200,00
Periferia	1.500,00	1.800,00	1.400,00	1.600,00	1.000,00	1.300,00

### Negozi locazioni

	Signorile	Medio	Economico
	Euro/mq mese	Euro/mq mese	Euro/mq mese
Pregio	23,80	19,55	12,75
Centro	17,00	12,75	8,50
Semicentro	11,05	6,80	4,25
Periferia	8,50	5,10	2,55

## 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	3.100,00	1.900,00	2.500,00	1.000,00	1.500,00
2 Medeazza, Malchina Slivia, S. Pelagio Aurisina	2.000,00	2.400,00	1.700,00	2.100,00	950,00	1.400,00

## MONRUPINO



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	1.900,00	2.400,00	1.400,00	2.000,00	900,00	1.300,00

## MUGGIA



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Centro storico	2.000,00	2.400,00	1.500,00	1.700,00	1.000,00	1.300,00
2 Porto San Rocco	2.200,00	3.500,00	-	-	-	-

## SGONICO

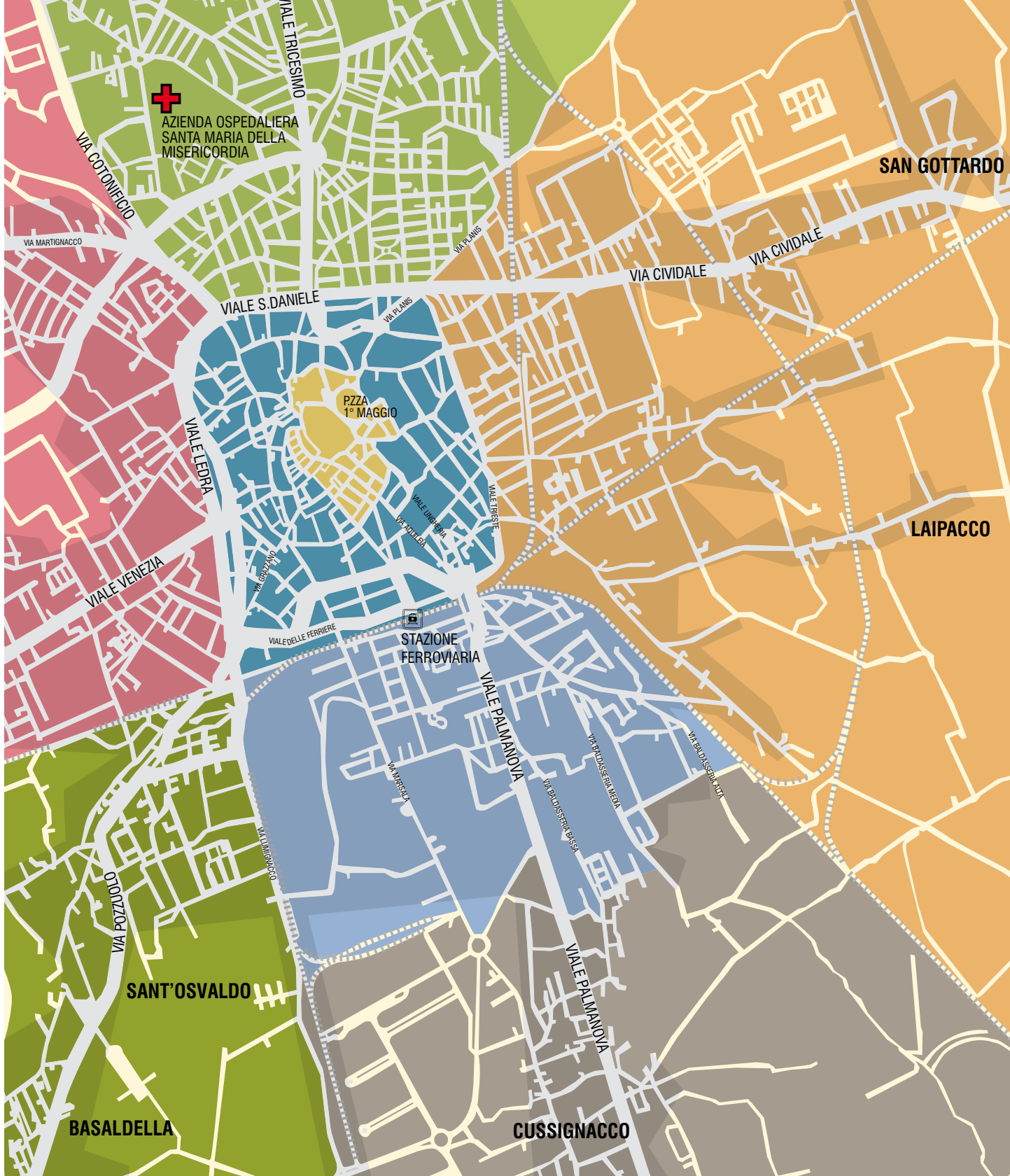


	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	1.750,00	2.100,00	1.400,00	1.900,00	750,00	1.050,00



# IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA





- Centro
  S. Paolo - S. Osvaldo

---

- Semicentro
  Cormor

---

- Chiavris - Paderno

---

- Udine sud

---

- Laipacco - S. Gottardo

---

- Cussignacco

---

# 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.

# INTRODUZIONE



**Adriano Savoia**  
Presidente F.I.M.A.A.  
Udine

## **Siamo protagonisti di un mercato che cambia...**

Da qualche anno viviamo un'autentica tempesta che ha prodotto una profonda crisi nell'economia reale.

La globalizzazione ha accresciuto la ricchezza delle economie e delle società, ampliando la possibilità di commercio mondiale, aumentando i mercati di esportazione, moltiplicando le opportunità di investimento finanziario, ma ha anche dimostrato una estrema vulnerabilità al presentarsi di shock negativi. L'estrema volatilità dei mercati genera insicurezze nelle persone, precarietà delle imprese e dell'occupazione. Ma è difficile immaginare che i flussi di beni, capitali, persone e informazioni che si sviluppano tra i Paesi si arrestino e si ritorni ad un mondo di frontiere e di barriere commerciali.

Di fronte a questa realtà si inserisce la nostra situazione provinciale nel mondo immobiliare. In questo ultimo periodo abbiamo perso gran parte delle vendite del mercato degli immobili vecchi già di interesse prevalentemente degli extracomunitari, i quali non hanno più le facilitazioni del mutuo. Si sono inserite le incertezze del posto di lavoro, creando la psicosi dell'investimento prudentiale. Fermo restando che l'investimento immobiliare è e garantisce il freno della svalutazione dell'Euro, in quanto gli immobili hanno sempre dato certezza di rivalutazione e di redditività. Al di là di dire che tutto il mercato immobiliare sta soffrendo, noi crediamo nell'avvenire di una ripresa, anche se inizialmente lenta. L'immobile è e rimane "il mal dal clap" non solo per i friulani, ma per tutti quelli che si sentono più sereni in casa propria. E' pertanto un'esigenza e un traguardo il poter avere la casa ideale per la propria famiglia. Dipende molto anche da noi operatori seminare quella credibilità nel nostro mercato, nella nostra serietà professionale e nella certezza di cedere anche attraverso il mutuo non un debito, ma un investimento. Tutti noi conosciamo quello che il mercato oggi offre seguendo il rinnovamento dei consumi energetici, nelle certificazioni di tutta l'impiantistica e di quant'altro ci possa far vivere meglio e risparmiando. Questo non deve essere promosso come freno al mercato, ma come un'opportunità per tutti gli utilizzatori.



## UDINE

### Residenziale compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro	2.800,00	4.000,00	1.800,00	2.400,00	1.100,00	1.300,00
Semicentro	1.700,00	2.300,00	1.400,00	1.900,00	900,00	1.100,00
Chiavris - Paderno	1.900,00	2.300,00	1.400,00	1.600,00	800,00	1.000,00
Udine sud	1.350,00	1.700,00	1.100,00	1.350,00	500,00	800,00
Laipacco – S. Gottardo	1.600,00	1.800,00	1.200,00	1.400,00	700,00	800,00
Cussignacco	1.400,00	1.800,00	1.100,00	1.400,00	700,00	900,00
S. Osvaldo	1.350,00	1.700,00	1.000,00	1.350,00	600,00	800,00
Cormor	1.500,00	2.100,00	1.200,00	1.500,00	650,00	900,00

### Residenziale canoni mensili di locazione

	Arredato		Vuoto	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max
Centro	8,00	11,50	6,50	9,00
Semicentro	8,00	11,50	6,50	9,00
Chiavris-Paderno	6,00	7,50	5,00	6,50
Udine Sud	5,00	7,48	4,80	6,20
Laipacco-S. Gottardo	5,60	7,40	4,70	6,20
Cussignacco	5,00	7,45	4,80	6,30
S. Paolo-S. Osvaldo	5,00	7,50	4,39	6,30
Cormor	6,00	7,60	5,00	6,40

### Uffici compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	1.700,00	2.900,00	1.150,00	2.300,00	1.100,00	1.450,00
Semicentro	1.450,00	2.100,00	1.150,00	1.650,00	900,00	1.280,00
Periferia Nord e Ovest	1.100,00	1.650,00	1.050,00	1.250,00	550,00	1.100,00
Periferia Sud e Est	1.030,00	1.350,00	950,00	1.170,00	530,00	1.030,00

## Uffici locazione

	Signorile <i>Euro/mq mese</i>	Medio <i>Euro/mq mese</i>	Economico <i>Euro/mq mese</i>
Centro Storico	19,00	11,00	8,00
Semicentro	11,00	7,00	5,00
Periferia Nord e Ovest	8,00	6,00	4,00
Periferia Sud e Est	6,00	4,00	3,00

## Negozi compravendite

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Centro Storico	4.490,00	10.100,00	3.700,00	6.740,00	2.480,00	5.050,00
Semicentro	2.480,00	3.930,00	1.680,00	3.370,00	1.520,00	2.250,00
Periferia Nord e Ovest	1.270,00	2.330,00	1.030,00	1.800,00	900,00	1.380,00
Periferia Sud e Est	1.170,00	2.070,00	910,00	1.430,00	740,00	1.270,00

## Negozi locazione

	Signorile <i>Euro/mq mese</i>	Medio <i>Euro/mq mese</i>	Economico <i>Euro/mq mese</i>
Centro Storico	40,00	30,00	20,00
Semicentro	25,00	15,00	10,00
Periferia Nord e Ovest	15,00	10,00	8,00
Periferia Sud e Est	10,00	9,00	7,00

## Capannoni compravendite

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Zona Nord	590,00	970,00	430,00	650,00	320,00	540,00
Zona Sud	540,00	860,00	380,00	540,00	270,00	430,00

## Capannoni locazione

	Nuovo e ristrutturato <i>Euro/mq mese</i>		Buone condizioni <i>Euro/mq mese</i>		Da ristrutturare <i>Euro/mq mese</i>	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Zona Nord	2,65	4,40	2,00	3,00	1,70	2,20
Zona Sud	2,55	3,95	1,90	2,75	1,55	2,10

## AIELLO DEL FRIULI



	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	1.450,00	750,00	1050,00	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	650,00	900,00	350,00	450,00	500,00

## AMARO



	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	800,00	1.150,00	350,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	700,00	1.000,00	340,00	390,00	450,00

## AMPEZZO



	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	700,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	600,00	900,00	-	-	-

## AQUILEIA



	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	1.500,00	650,00	1.100,00	450,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	650,00	1.000,00	350,00	480,00	550,00

## ARTA TERME



	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	1.150,00	380,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.550,00	600,00	1.000,00	330,00	390,00	450,00

## ARTEGNA



	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	1.450,00	800,00	1.100,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	600,00	800,00	330,00	400,00	420,00

## ATTIMIS



	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	850,00	1.050,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.150,00	750,00	950,00	330,00	380,00	400,00

## BAGNARIA ARSA



	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	800,00	950,00	380,00	480,00	530,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	550,00	850,00	350,00	450,00	500,00

## BASILIANO



	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	800,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	650,00	850,00	330,00	380,00	430,00

## BERTIOLO



	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	700,00	1.000,00	300,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	900,00	1.300,00	650,00	850,00	-	-	-

## BICINICCO



	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	1.350,00	750,00	1.100,00	380,00	480,00	530,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	650,00	950,00	350,00	450,00	500,00

## BUJA



	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	850,00	900,00	380,00	420,00	450,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	700,00	850,00	350,00	400,00	430,00



## BUTTRIO



	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	1.000,00	1.200,00	450,00	480,00	520,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	950,00	1.050,00	420,00	450,00	500,00

## CAMINO AL TAGLIAMENTO



	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	950,00	300,00	450,00	480,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	550,00	700,00	-	-	-

## CAMPOFORMIDO



	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	950,00	1.150,00	400,00	450,00	480,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.450,00	800,00	1.100,00	380,00	430,00	470,00

## CARLINO



	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	700,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	950,00	-	-	-

## CASSACCO



	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	420,00	450,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	750,00	900,00	-	-	-

## CASTIONS DI STRADA



	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	1.350,00	900,00	1.100,00	380,00	480,00	530,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	800,00	900,00	350,00	450,00	500,00

## CERVIGNANO DEL FRIULI



	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	1.750,00	900,00	1.200,00	380,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.450,00	750,00	900,00	350,00	480,00	550,00

## CHIOPRIS - VISCONE



	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	400,00	430,00	450,00
semicentro-periferia	950,00	1.100,00	850,00	950,00	350,00	400,00	420,00

## CHIUSAFORTE



	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	700,00	1.000,00	350,00	380,00	400,00
semicentro-periferia	900,00	1.000,00	600,00	900,00	-	-	-

## CIVIDALE DEL FRIULI



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.700,00	2.000,00	1.100,00	1.500,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	900,00	1.050,00	380,00	480,00	550,00

## CODROIPO



	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	2.100,00	1.100,00	1.500,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.700,00	850,00	1.250,00	370,00	420,00	470,00

## COLLOREDO DI MONTEALBANO



	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	850,00	1.000,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	750,00	900,00	350,00	430,00	480,00

## CORNO DI ROSAZZO



	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	850,00	1.100,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	750,00	950,00	380,00	430,00	480,00

## COSEANO



	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	900,00	1.100,00	350,00	380,00	400,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	600,00	800,00	-	-	-

## DIGNANO



	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	850,00	1.050,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	600,00	800,00	-	-	-

## DRENCHIA



	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	950,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	500,00	800,00	-	-	-

## FAEDIS



	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	900,00	1.100,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	750,00	950,00	330,00	400,00	420,00

## FAGAGNA



	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	900,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	700,00	850,00	350,00	400,00	480,00

## FIUMICELLO



	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	1.450,00	850,00	1.000,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	750,00	900,00	380,00	480,00	580,00

## FLAIBANO



	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	900,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.150,00	600,00	800,00	-	-	-

## FORNI AVOLTRI



	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	800,00	1.100,00	200,00	400,00	600,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	650,00	950,00	-	-	-

## FORNI DI SOPRA



	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	950,00	2.000,00	480,00	550,00	700,00
semicentro-periferia	1.350,00	2.500,00	850,00	1.700,00	-	-	-

## GEMONA DEL FRIULI



	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	950,00	1.200,00	420,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	850,00	1.000,00	400,00	420,00	480,00

## GONARS



	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	1.350,00	750,00	1.100,00	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	650,00	950,00	350,00	450,00	500,00

Località di interesse turistico

## GRIMACCO



	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	1.000,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.150,00	650,00	900,00	-	-	-

## LATISANA



	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	900,00	1.400,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.450,00	850,00	1.200,00	380,00	400,00	480,00

## LESTIZZA



	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	1.150,00	650,00	850,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	600,00	700,00	-	-	-

## LIGNANO



SABBIADORO	ACQUISTO				LOCAZIONE	
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		min	max
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana
fronte mare	4.500,00	8.000,00	3.000,00	4.500,00	400,00	1.000,00
centro (fino via dei Platani-Europa)	3.300,00	4.500,00	2.500,00	3.700,00	250,00	750,00
semicentro (da via dei Platani - Europa)	2.500,00	4.000,00	1.800,00	3.000,00	180,00	600,00

PINETA	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	3.000,00	4.500,00	400,00	1.200,00
centro (fino via dei Platani-Europa)	3.000,00	5.000,00	2.500,00	3.800,00	250,00	700,00
semicentro (da via dei Platani - Europa)	2.500,00	4.000,00	2.000,00	2.700,00	150,00	550,00

RIVIERA	ACQUISTO				LOCAZIONE	
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		min	max
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana
fronte mare	4.000,00	6.000,00	3.000,00	4.500,00	300,00	1.100,00
centro (fino via dei Platani-Europa)	3.000,00	4.500,00	2.500,00	3.500,00	250,00	650,00
semicentro (da via dei Platani - Europa)	2.000,00	3.500,00	1.500,00	2.500,00	150,00	550,00

Località di interesse turistico

## MAGNANO IN RIVIERA



	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	1.050,00	400,00	440,00	480,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	700,00	900,00	380,00	430,00	450,00

## MAJANO



	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	1.000,00	380,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	650,00	900,00	330,00	380,00	430,00

## MALBORGHETTO - VALBRUNA



	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	2.700,00	1.400,00	1.900,00	480,00	600,00	720,00
semicentro-periferia	-	-	-	-	-	-	-

## MANZANO



	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	1.100,00	430,00	480,00	520,00
semicentro-periferia	950,00	1.050,00	800,00	900,00	400,00	450,00	500,00

## MARANO LAGUNARE



	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	900,00	1.200,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	750,00	1.100,00	-	-	-

## MARTIGNACCO



	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	1.300,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.550,00	800,00	1.100,00	350,00	430,00	470,00

Località di interesse turistico

## MERETO DI TOMBA



	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	1.150,00	700,00	900,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.000,00	550,00	800,00	-	-	-

## MOIMACCO



	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	800,00	1.000,00	350,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	650,00	1.000,00	330,00	380,00	450,00

## MONTENARS



	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	1.300,00	800,00	900,00	300,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.100,00	700,00	800,00	280,00	330,00	360,00

## MORTEGLIANO



	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	1.550,00	1.200,00	1.350,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.450,00	800,00	1.000,00	380,00	480,00	550,00

## MORUZZO



	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	2.200,00	900,00	1.200,00	400,00	450,00	480,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	850,00	1.050,00	380,00	430,00	450,00

## MUZZANA DEL TURGNANO



	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	700,00	1.000,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	950,00	-	-	-

## NIMIS



	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	1.450,00	900,00	1.100,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.200,00	800,00	900,00	330,00	380,00	430,00

## OSOPPO



	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	800,00	1.150,00	400,00	450,00	480,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	950,00	380,00	430,00	450,00

## OVARO



	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	1.000,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	600,00	800,00	-	-	-

## PAGNACCO



	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	900,00	1.100,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.400,00	800,00	1.000,00	380,00	440,00	480,00

## PALAZZOLO DELLO STELLA



	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	700,00	1.100,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	600,00	1.000,00	-	-	-

## PALMANOVA



	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	1.750,00	950,00	1.350,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	650,00	1.000,00	380,00	480,00	550,00



## PASIAN DI PRATO



	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	1.800,00	1.000,00	1.250,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.600,00	800,00	1.100,00	380,00	440,00	480,00

## PAULARO



	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	1.450,00	700,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	600,00	800,00	-	-	-

## PAVIA DI UDINE



	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	900,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	700,00	1.150,00	380,00	430,00	480,00

## POCENIA



	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	1.100,00	550,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.000,00	500,00	750,00	-	-	-

## PONTEBBA



	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	800,00	1.200,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.400,00	700,00	1.000,00	-	-	-

## PORPETTO



	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	800,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	600,00	850,00	-	-	-

## POVOLETTO



	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	750,00	1.000,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	650,00	950,00	300,00	430,00	500,00

## POZZUOLO DEL FRIULI



	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	1.400,00	1.100,00	1.150,00	400,00	420,00	480,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	800,00	950,00	380,00	410,00	450,00

## PRADAMANO



	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	500,00	520,00
semicentro-periferia	950,00	1.300,00	850,00	1.000,00	380,00	450,00	500,00

## PRECENICCO



	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	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-

## PREMARIACCO



	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	850,00	1.100,00	380,00	400,00	420,00
semicentro-periferia	800,00	1.150,00	700,00	1.000,00	-	-	-

## PREPOTTO



	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	850,00	1.100,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	800,00	1.000,00	-	-	-

## PULFERO



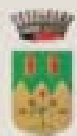
	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	750,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	650,00	700,00	-	-	-

## RAGOGNA



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	900,00	1.000,00	380,00	440,00	480,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	750,00	950,00	-	-	-

## RAVASCLETTO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		bassa	media	alta
	min	max	min	max	euro/settimana	euro/settimana	euro/settimana
centro	1.400,00	2.000,00	900,00	1.300,00	400,00	600,00	1.100,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.500,00	600,00	1.100,00	-	-	-

## REANA DEL ROJALE



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.450,00	900,00	1.000,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.250,00	1.350,00	800,00	950,00	380,00	430,00	480,00

## REMANZACCO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	1.500,00	750,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	650,00	1.100,00	380,00	440,00	490,00

## RIVE D'ARCANO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.350,00	900,00	1.050,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.050,00	4.200,00	750,00	900,00	-	-	-

■ Località di interesse turistico

## RIVIGNANO



	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	1.500,00	600,00	900,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	800,00	1.200,00	500,00	800,00	350,00	430,00	480,00

## RONCHIS



	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	1.200,00	380,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.200,00	650,00	1.000,00	-	-	-

## RUDA



	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	750,00	1.000,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.250,00	650,00	900,00	300,00	430,00	500,00

## SAN DANIELE DEL FRIULI



	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	2.000,00	900,00	1.250,00	400,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.500,00	800,00	1.000,00	380,00	430,00	500,00

## SAN GIORGIO DI NOGARO



	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	850,00	1.100,00	400,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.350,00	600,00	850,00	380,00	450,00	500,00

## SAN GIOVANNI AL NATISONE



	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	900,00	1.100,00	400,00	470,00	520,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	800,00	1.000,00	380,00	450,00	500,00

## SAN LEONARDO



	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	750,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-

## SAN PIETRO AL NATISONE



	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	1.100,00	350,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	700,00	900,00	-	-	-

## SAN VITO AL TORRE



	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	1.100,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	900,00	300,00	430,00	500,00

## SAN VITO DI FAGAGNA



	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	900,00	1.100,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.150,00	750,00	950,00	300,00	430,00	500,00

## SANTA MARIA LA LONGA



	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	1.350,00	750,00	1.100,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	800,00	1.150,00	600,00	850,00	300,00	430,00	480,00

## SAURIS



	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	2.100,00	1.100,00	1.500,00	900,00	1.100,00	1.400,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.700,00	1.000,00	1.400,00	-	-	-

Località di interesse turistico

## SAVOGNA



	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	750,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-

## SEDEGLIANO



	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	700,00	900,00	350,00	400,00	440,00
semicentro-periferia	900,00	1.000,00	550,00	700,00	-	-	-

## STREGNA



	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	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-

## SUTRIO



	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	850,00	900,00	380,00	400,00	420,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	700,00	850,00	-	-	-

## TALMASSONS



	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	650,00	850,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.000,00	500,00	700,00	-	-	-

## TAPOGLIANO



	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	800,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.250,00	700,00	950,00	300,00	400,00	480,00

## TARCENTO



	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	1.700,00	900,00	1.050,00	430,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.250,00	1.500,00	800,00	1.000,00	400,00	430,00	460,00

## TARVISIO E CAMPOROSSO



	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	1.200,00	1.700,00	450,00	600,00	700,00
semicentro-periferia	1.400,00	2.200,00	1.000,00	1.300,00	-	-	-

## TAVAGNACCO



	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	1.100,00	1.300,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.700,00	1.000,00	1.200,00	380,00	440,00	490,00

## TEOR



	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	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	650,00	800,00	-	-	-

## TERZO D'AQUILEIA



	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	750,00	1.050,00	400,00	500,00	550,00
semicentro-periferia	900,00	1.250,00	650,00	900,00	380,00	480,00	520,00

## TOLMEZZO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.750,00	2.000,00	1.000,00	1.350,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.650,00	1.850,00	800,00	1.200,00	380,00	450,00	500,00

■ Località di interesse turistico

## TORREANO



	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	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	600,00	800,00	-	-	-

## TORVISCOSA



	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	750,00	1.000,00	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	650,00	900,00	350,00	450,00	500,00

## TREPO GRANDE



	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	1.450,00	800,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	700,00	900,00	-	-	-

## TRICESIMO



	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	1.050,00	400,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	750,00	950,00	380,00	400,00	500,00

## TRIVIGNANO UDINESE



	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	1.350,00	750,00	1.100,00	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	650,00	950,00	350,00	450,00	500,00

## VARMO



	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	750,00	850,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-



## VENZONE



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	800,00	1.100,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.150,00	1.400,00	750,00	1.000,00	-	-	-

## VILLA SANTINA



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.500,00	1.700,00	850,00	1.200,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	750,00	1.050,00	-	-	-

## VILLA VICENTINA



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.450,00	850,00	1.000,00	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	750,00	900,00	350,00	450,00	500,00

## VISCO



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tracamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	800,00	880,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.080,00	1.800,00	650,00	780,00	-	-	-

### LEGGENDA:

**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 ADERENTI

## PROVINCIA DI GORIZIA



GO

**GIGLIO & PARTNERS**  
l'immobiliare nel Collio

**Roberto Deidda**  
*GIGLIO & PARTNERS*  
Viale Friuli, 2/A - Cormons  
T. 0481.1990161  
C. +39.328.1942288  
info@giglioimmobiliare.com  
www.giglioimmobiliare.com

n. 2320 Udine



GO

**Laura Barletta**  
*ELLE B IMMOBILIARE*  
Corso Verdi, 133 - Gorizia  
T. 0481.31693 / F. 0481.31694  
C. +39.335.6623664  
info@agenziaelleb.it  
www.agenziaelleb.it

n. 207 Gorizia



GO

**Erika Ghizzo**  
*G.L. IMMOBILIARE*  
Via Aquileia, 51 - Monfalcone  
T. 0481 486297 / F. 0481 486297  
gl-immobiliare@libero.it

n. 493 Gorizia

**Gilberto Baldi**  
*TARGET IMMOBILIARE*  
Via Redipuglia, 21 - Gorizia

**Eugenia Faragona**  
*AG. CONSULENTE IMMOBILIARE*  
Piazza Dante Alighieri, 10/A - Staranzano

**Fabio Faragona**  
*IMMOBILIARE FARAGONA*  
Via San Francesco, 60 - Monfalcone

**Furio Gagliardi**  
*STUDIO GAGLIARDI FURIO IMMOBILIARE*  
Via Alessandro Manzoni, 3 - Mariano

**Laura Zordan**  
*FIORE IMMOBILIARE*  
Via Don Minzoni, 20 - S. Canzian D'Isonzo

**Davide de Pollo**  
*CHIAVI IN MANO*  
Via Battisti, 15 - Gradisca

**Patrick Kyd Rebensburg**  
*PATRICK KYD REBENSBURG*  
Via Roma, 63 - Ronchi dei Legionari

## PROVINCIA DI PORDENONE



PN



**Floriano Fabbro**  
 IMMOBILIA.RE  
 Campo Marzio, 5 - Sacile  
 T. 0434 782328 / F. 0434 783535  
 C. 393 4689162  
 florianof@immobilia-re.it  
 www.immobilia-re.it

n. 215 Pordenone



PN



**Maria Pia Alice 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

n. 257 Pordenone



PN



**Stefano Medici**  
 IMMOBILIA.RE  
 Campo Marzio, 5 - Sacile  
 T. 0434 782328 / F. 0434 783535  
 C. 393 4689162  
 stefano@immobilia-re.it  
 www.immobilia-re.it

n. 436 Pordenone



PN



**Alberto Rui**  
 IMMOBILIA.RE  
 Campo Marzio, 5 - Sacile  
 T. 0434 782328 / F. 0434 783535  
 C. 393 4689162  
 alberto@immobilia-re.it  
 www.immobilia-re.it

n. 437 Pordenone



PN



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

n. 11 Pordenone



PN

**Roberta Agnoletto**  
 STUDIO QUATTRIN AG. IMMOBILIARI  
 Via Montello, 27 - Zoppola  
 T. 0434 979120 / F. 0434 977735  
 studio.quattrin.ing@libero.it  
 www.quattrin.it

n. 441 Pordenone



PN

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

n. 444 Pordenone



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

PN

n. 408 Pordenone



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

PN

n. 196 Pordenone



**Laura Biscontin**  
**STUDIO QUATTRIN AG. IMMOBILIARI**  
 Via Montello, 27 - Cusano di Zoppola  
 T. 0434 979120 / F. 0434 977735  
 laura.quattrin.ing@libero.it  
 www.quattrin.it

PN

n. 378 Pordenone



**Lucia Marchiò Lunet**  
**PUNTO CASA**  
 Via Padre Marco, 9 - Aviano  
 T. 0434 652778 / T. 0434 313829  
 F. 0434 652778  
 C. 3358179223  
 puntocasa2006@libero.it

PN

n. iscrizione: 383



**Denise Bravin**  
*Agente Immobiliare*  
 Via Nuova di Corva, 48/1  
 T. 0434 573681 / F. 0434 314061  
 C. 335 5934662

PN

n. 365 Pordenone



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

PN

n. 101 Pordenone



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

PN

n. 108 Pordenone



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

PN

n. 207 Pordenone



**Fabio Damuzzo**  
**DOMUS AUREA**  
 Via Dante 6/b - Sacile  
 T. 0434 735564 / F. 0434 735564  
 info@immobiliaredomusaurea.com  
 www.immobiliaredomusaurea.com

PN

n. 309 Treviso



**Giusy Rizzeri**  
**AGENZIA NEW INTERHOUSE**  
 Via Umberto I°, 30 - Maniago  
 T. 0427 732762 / F. 0427 72547  
 C. 347 3189190  
 newwinterhouse@fastwebnet.it  
 www.newwinterhouse.it

PN

n. 180 Pordenone



**Paola Del Zotto**  
**VOGLIA DI ABITARE srl**  
 Via Pascatti, 15 - S.Vito al Tagliamento  
 T. 0434 876165 / F. 0434 876165  
 C. 334 9675337  
 info@vogliadiabitare.it  
 www.vogliadiabitare.it

PN

n. 435 Pordenone



**Michela Suraci**  
**MARCHIORI CONTINO snc**  
 Via della Repubblica, 52 - Fiume Veneto  
 T. 0434 733598 / F. 0434 733735  
 infosa@marchioricontino.it

PN

n. 313 Pordenone

**Maurizio Armelin**  
*ARMELIN MAURIZIO*  
Via Parussa, 16 - Pasiano di Pordenone

**Piergiorgio Baldo**  
Via Meneghini, 1/a - Sacile

**Roberto Biasutti e Cristian Biasutti**  
Galleria Asquini, 1 - Pordenone

**Giulia Bitto**  
Corso Garibaldi, 4/f - Pordenone

**Luciano Bortolus**  
Via Cavallotti, 1 - Pordenone

**Stefano Bortolus**  
*AG. IMM. NAZIONALE SNC DI L.&S. BORTOLUS*  
Via Cavallotti, 1 - Pordenone

**Andrea Bosi**  
Viale Lacchin, 32/c - Sacile

**Ernesto Bozzetto**  
Viale Alemagna, 15 - S. Michele al Tagl.

**Lucia Bozzetto**  
Via Tomat, 2/b - Fiume Veneto

**Isidoro Cason**  
Viale Trieste, 15 - Pordenone

**Susanna Causero**  
Piazza Sant'Anna, 4 - Brugnera Tamai

**Matteo Copetti**  
*COPETTI MATTEO*  
Via Montereale, 76 - Pordenone

**Mara Cuscela**  
Via Ruffo, 11 - Sacile

**Silvano De Bortoli**  
Via XXX Aprile, 9 - Pordenone

**Giuseppe De Mattia**  
MEDIWALL SRL  
Casella Postale 342 - Pordenone

**Roberto De Michielis**  
*DE MICHELIS ROBERTO*  
Vc. Delle Acque, 4 - Pordenone

**Michele De Nicolò**  
*AGENZIA "M" SAS DI DE NICOLÒ & C.*  
P. Italia, 7 - Casarsa della Delizia

**Daniela Del Pup**  
Via Riviera del Pordenone, 14/c - Pordenone

**Claudio Del Sal**  
Via Roma, 13 - Maniago

**Maurizio Fabiani**  
Via Pordenone, 62 - S. Vito al Tagliamento

**Alessandro Fiorotto**  
Via Oberdan, 29 - Pordenone

**Giorgio Gambon**  
Viale Trento, 22 - Pordenone

**Paolo Gentili**  
Viale Martelli, 19 - Pordenone

**Franco Giordani**  
Via Nicoletta, 44 - Pordenone

**Daniele Lecinni**  
Piazza V. Emanuele, 27 - Zoppola Cusano

**Mario Mariani**  
Via Oberdan, 27 - Pordenone

**Antonella Mascarin**  
Viale Dante, 18 - Pordenone

**Odorico Mattiussi**  
Via Pravalton, 2 - Pordenone

**Stefano Medici**  
Viale Trento, 4 - Pordenone

**Elisa Menegon**  
Via Cavour, 11 - Spilimbergo

**Enos Mestre**  
Via Goetta, 64 - Cordenons

**Mauro Mestre**  
*AG. IMM. RIME DI MESTRE MAURO & C. SNC*  
Viale Libertà, 3/5 - Pordenone

**Giuseppe Migotto**  
Ple Risorgimento, 24 - Pordenone

**Mirko Nadal**  
Pzza dei Dominicani, 10 - Pordenone

**Larry Odorico**  
Via XXX Aprile, 13 - Pordenone

**Liana Ongaro**  
Via Caboto, 14 - Pordenone

**Mirella Ortolan**  
Via Meneghini, 1/a - Sacile

**Marco Palin**

Viale Cossetti, 20 - Pordenone

---

**Claudio Patrizio**

Via Girolami, 1 - Pordenone

---

**Alfio Pezzotto**

Loggia S. Giovanni, 31 - Pordenone

---

**Andrea Pierasco**

Via IV Novembre, 1/2 - Valvasone

---

**Marzia Raschiotto**

Viale Rimembranze, 59/2 - Azzano X

---

**Alberto Rui**

Strada Roste, 18 - Sacile

---

**Gabriele Salamon**

Via Riviera del Pordenone, 14/c - Pordenone

---

**Ezio Serelli**

Via Damiani, 1 - Pordenone

---

**Paolo Spinazzè**

Via Nuova, 16 - Polcenigo

---

**Carlo Sut**

Via Roma, 1 - Azzano Decimo

---

**Alessandro Tassan Got**

*CENTA CASATO RE SAS*

Via Gramsci, 16 - Aviano

---

**Adriano Toffolo**

Galleria Centrale, 5 - Azzano Decimo

---

**Andrea Tollon**

Via Umberto I°, 56 - Spilimbergo

---

**Giuseppe Tornabene**

Via XXX Aprile, 7 - Pordenone

---

**Roberto Tornabene**

Via XXX Aprile, 7 - Pordenone

---

**Gianfranco Tre**

Vicolo delle Mura, 16 - Pordenone

---

**Eleonora Tronati**

Via Barbacane, 12 - Spilimbergo

---

**Ernesto Tubaro**

Via Cavallotti, 2 - Pordenone

---

**Daniele Turchet**

Via XXX Aprile, 13 - Pordenone

---

**Ciro Vecchione**

Viale Grigoletti, 36 - Pordenone

---

**Domenico Zanchetta**

Via S. Francesco, 49 - Sacile

---

**Barbara Zanet**

Via Liut, 23 - Fiume Veneto

---

**Gabriele Zilio**

Viale Grigoletti, 36 - Pordenone

---

**Nicola Zille**

*ZILLE & CO. SRL*

Corso Vittorio Emanuele, 54 - Pordenone

---

**Silva Zucchet**

*ZUCCHET SILVA*

Via dei Roveri, 33 - Fiume Veneto

---

## PROVINCIA DI TRIESTE



TS



**Marta Battistella**  
 CIVICA & PARTNERS  
 Strada per Lazzaretto, 2 - Porto S. Rocco  
 T. 040 3229321 / F. 040 3229521  
 info@civicarealestate.it

n. 1081 Trieste



TS



**Andrea Oliva**  
 CIVICA & PARTNERS srl  
 Via di Cavana, 15 - Trieste  
 T. 040 3229321 / F. 0403229521  
 info@civicarealestate.it  
 www.civicarealestate.it

n. 389 Trieste



TS



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

n. 965 Trieste



TS

**Lara Berdon**  
 STUDIO URBAN snc  
 Via S. Lazzaro, 2 - Trieste  
 T. 040/2452855 / F. 040/2452855  
 C. 340 6272086  
 berdon@studio-urban.it / info@studio-urban.it  
 www.studio-urban.it

n. 1040 Trieste



TS

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

n. 1118 Trieste



TS



**Massimiliano Lezzi**  
 CIVICA & PARTNERS srl  
 Strada per Lazzaretto, 2 - Porto S. Rocco  
 T. 040 3229321 / F. 0403229521  
 info@civicarealestate.it  
 www.civicarealestate.it

n. 526 Trieste



TS

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

n. 1052 Trieste



TS

**Elisabetta de Minicis**  
 LA CHIAVE Immobiliare  
 Via d'Annunzio, 31/b - Muggia  
 T. 040 272725 / F. 040 9279021  
 C. 335 6616937  
 info@la-chiave.it  
 www.la-chiave.it

n. 259 Trieste





**Lara Di Marino**  
ECOENGINEERING IMMOBILIARE  
Passo Goldoni, 2 - Trieste  
T. 040 360515 / F. 040 360515  
lara@ecoengineering-group.com

TS

n. 1041 Trieste



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

TS

n. 828 Trieste



**Erica Drioli Lipizer**  
ARCO Immobiliare  
Corso Saba, 36 - Trieste  
T. 040 361910  
C. 340 2311464  
info@arcoimm.it  
www.arcoimm.it

TS

n. 1013 Trieste



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

TS

n. 897 Trieste



**Lorenza Garassich**  
IMMOBILIARE RIVIERA  
Via Junker, 22 - Trieste-Grignano  
T. 040 224426 / F. 040 224426  
C. 392 9192358  
rivieraimmobiliare@alice.it

TS

n. 1071 Trieste



**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

TS

n. 411 Trieste



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

TS

n. 1066 Trieste



**Enrico Ravazzola**  
TAM IMMOBILIARE S.r.l.  
Via P.L. Da Palestrina, 5 - Trieste  
C. 040-3498398 / F. 040 3499289  
ts.battisti@pirellireagency.com  
http://triestebattisti.pirellireagency.com

TS

n° 985 Trieste



**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

TS

n. 367 Trieste



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

TS

n. 457 Trieste



**Alessandro Raso**  
ATTICO IMMOBILIARE srl  
Via Canal Piccolo, 2 - Trieste  
T. 040 766984 / F. 040 3728993  
alessandroraso@atticoimmobiliare.com  
www.atticoimmobiliare.com

TS

n. 1112 Trieste



**Marina Schipizza**  
CENTROCASA Immobiliare  
Via Carducci, 22 - Trieste  
T. 040 639481 / F. 639481  
C. 328 7790715  
centrocasatrieste@libero.it

TS

n. 949 Trieste



**Mauro Tamaro**  
*TAM Immobiliare srl*  
 Via Pierluigi da Palestrina, 5 - Trieste  
 T. 040 3226771 / F. 040 3226771  
 C. 348 7095864  
 ts.battisti@pirellireagency.com  
 www.pirellireagency.com/ts/battisti

n. 957 Trieste

TS



**Anna Vicino**  
*LE DIMORE*  
 Via Josip Ressel, 2/7 int. 7  
 San Dorligo della Valle - Trieste  
 T. 040 2070016 / F. 040 2820058  
 anna.vicino@revas.it

TS

**Diego Antonello**  
*SOLUZIONI IMMOBILIARI*  
 Via Cologna, 73/2 - Trieste

**Sergio Bavazzano**  
*KIRA IMMOBILIARE*  
 Località Basovizza, 256 - Trieste

**Michela Benvenuto**  
*STUDIO IMMOBILIARE BENVENUTO*  
 Via Parini, 9 - Trieste

**Marco Bizzotto**  
*UFFICIO TECNICO IMMOBILIARE*  
 Via Bison, 15 - Trieste

**Paolo Bogneri**  
*VETRINA INTERM. IMMOB.*  
 Via Udine, 49/A - Trieste

**Massimiliano Bruni**  
*L'APPARTAMENTO SNC*  
 Via Santa Caterina 3 - Trieste

**Roberto Candotti**  
*ALTIPIANO IMMOBILIARE*  
 Prosecco, 1 - Trieste

**Carlo Caponnetti**  
*IMMOBILIARE OPICINA srl*  
 Via Piccardi, 1/D - Trieste

**Rossana Caponnetti**  
*IMMOBILIARE CENTRALE SRL*  
 Via Timeus, 14 - Trieste

**Vincenzo Ciccarelli**  
*IMMOBILIARE ATENEO srl*  
 Via Fabio Severo, 103/a - Trieste

**Gabriella Conti**  
*CENTRO SERVIZI SI*  
 Via Zanetti, 1 - Trieste

**Mario Corsi**  
*PRM FINANZIAMENTI*  
 Via Crispi, 49 - Trieste

**Annalisa Costella**  
*PASSEPARTOUT IMMOBILIARE*  
 Via Crispi, 3 - Trieste

**Nadia di Stefano**  
*VETRINA INTERM. IMMOBILIARI*  
 Via Udine, 49/a - Trieste

**Diego Ferlan**  
*DIE BAU REAL ESTATE SRL*  
 Via carsia, 35 - Opicina - Trieste

**Fabio Garbin**  
*AGENZIA IMMOBILIARE*  
 Viale d'Annunzio, 9/e - Trieste

**Samuele Gerebizza**  
*IL RIFUGIO*  
 Via della Vena, 1 - Trieste

**Dario Germani**  
*GERMANI DARIO*  
 Via Cicerone, 2 - Trieste

**Damian Grilanc**  
*ARTES SERVIZI IMMOBILIARI*  
 Via Nazionale, 36/1 - Opicina

**Dario Grison**  
*IMMOBILIARE GRISON*  
 Via Dante, 25 - Muggia

**Roberto Kidzik**  
 Via Sticotti, 1 - Trieste

**Alberto Liggieri**  
*COLBERT IMMOBILIARE*  
 Piazza Carlo Alberto, 5 - Trieste

**Mauro Marcolin**  
*MARCO MARCOLIN*  
 Corso Saba, 2 - Trieste

**Lisa Mauro**  
*CIVICA & PARTNERS*  
 Str. per Lazzaretto, 2 - Porto S. Rocco - Muggia

**Elisabetta Mervich**  
*CIVICA & PARTNERS*  
 Via di Cavana, 15 - Trieste

**Paolo Micoli**  
*MICOLI PAOLO*  
Via Giuliani, 20 - Trieste

---

**Maria Micus**  
*ABITARE TRIESTE*  
Via Valdirivo, 31 - Trieste

---

**Roberto Pesavento**  
*STUDIO BERDON SNC*  
Via San Lazzaro, 2 - Trieste

---

**Maria Grazia Poli Gregori**  
*SOCIA ONORARIA*  
via Economo, 10 - Trieste

---

**Giovanni Polito**  
*IMMOBILIARE VESTA*  
Via Filzi, 4 - Trieste

---

**Viviana Puissa**  
*METROQUADRATO*  
Via Cassa di Risparmio, 11 - Trieste

---

**Tiziana Rainò**  
*IMMOBILIARE ZENO*  
Viale XX Settembre, 25 - Trieste

---

**Leonildo Rasman**  
*IMMOBILIARE SOLARIO*  
Piazza S. Giovanni, 3 - Trieste

---

**Manlio Romanelli**  
*GESTIONI IMMOBILIARI ROMANELLI*  
Via Coroneo, 5 - Trieste

---

**Bruno Ruta**  
*ALPE ADRIA FIN*  
Via Udine, 32/c - Trieste

---

**Nicoletta Saccari**  
*STUDIO IMMOBILIARE TRIESTE*  
Via Ginnastica, 29/b - Trieste

---

**Marko Sedmak**  
*PANORAMA REAL ESTATE*  
Via Civitavecchia, 6563 - Trieste

---

**Manuela Skerli**  
*IMMOBILMUGGIA srl*  
Via Carducci, 6/a - Muggia

---

**Iviana Sponza**  
*CIVICA & PARTNERS*  
Strada per Lazzaretto, 2 - Porto Rocco - Muggia - Trieste

---

**Alessandro Spunton**  
*IMMOBILIARE 23 srl*  
Via Salata, 8/a - Trieste

---

**Dante Tommasini**  
*VSV IMMOBILIARE*  
Via Rittmeyer, 6 - Trieste

---

**Manuela Tommasini**  
*MT IMMOBILIARE*  
Via Mazzini, 16 - Trieste

---

**Giorgio Vesnaver**  
*AG.IMMOB.PIZZARELLO PIZZARELLO*  
Via Donato, 4 - Trieste

---

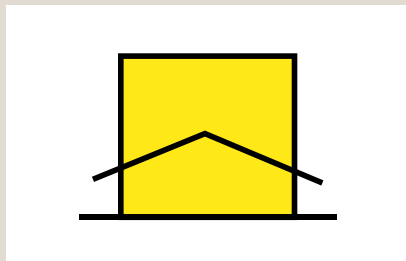
**Alfredo Zennaro**  
*ZENNARO Immobiliare*  
Via Castiglioni, 13 - Trieste

---

## PROVINCIA DI UDINE



UD



**Lino Domini**  
*DOMINI LINO*  
Viale G. Leopardi, 24/B - Udine  
T. 0432504073 / F. 0432 288036  
C. 3485100223  
info@dominilino.com  
www.dominilino.com

n. 1662 Udine



UD



**Lorenzo Giorgi**  
*AGENZIA TURISTICA IMMOBILIARE GIORGI*  
Via Latisana, 82 - Lignano Sabbiadoro  
T. 043173006 / F. 0431 73006  
C. 329 4615120  
agenzia.giorgi@lignano.it  
www.agenturgiorgi.it

n. 1235 Udine



UD



**Adriano Savoia**  
*SAVOIA A UDINE*  
Via Parini, 16 - Udine  
T. 0432503030 / F. 0432505250  
www.savoia.net

n. 2040 Udine



UD

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

n. 1386 Udine



UD



**Luca Almacolle**  
*ALMACOLLE LUCA*  
Via Dante, 20 - Tricesimo  
T. 0432853025 / F. 0432 853025  
C. 3356450192  
lucaalmacolle@alice.it

n. 2346 Udine



**Barbara Buttò**  
*IMMOBILI e SOLUZIONI.IT*  
Via Miramare, 21 - Lignano Sabbiadoro  
T. 043171590 / F. 0431 71590  
C. 349 5714259  
info@immobiliesoluzioni.it  
www.immobiliesoluzioni.it

n. 2675 Udine



UD



**Giovanna Belanger**  
*AGENZIA JUPITER*  
Arco del Libeccio, 4/A - Lignano Sabbiadoro  
T. 0431422479 / F. 0431 427921  
C. 338 8256960  
info@agenziajupiter.it  
www.agenziajupiter.it

n. 1085 Udine



UD

**Veronica Di Val**  
*GALLERIA IMMOBILIARE srl*  
Via C. Deganutti 17/A - Udine  
T. 0432299740 / F. 0432 508213  
C. 3472289763  
info@galleriaimmobiliare.it  
www.galleriaimmobiliare.it

n. 2207 Udine



**Simonetta Gurrisi**  
**AGENZIA AQUILONE**  
 Arco del Libeccio, 23 - Lignano Sabbiadoro  
 T. 0431423642 / F. 0431 423642  
 C. 338 9554871  
 info@aquilonelignano.com  
 www.aquilonelignano.com

n. 1717 Udine



**Michele Tonello**  
**AGENZIA IMMOBILIARE MANIN**  
 via del Sale, 9 - Udine  
 T. 0432502360 / F. 0432502360  
 C.340/9605575 / C. 338/9370795  
 immobiliaremanin@alice.it  
 www.immobiliaremanin.com

n. 2688 Udine



**Alessandro Leita**  
**LEITA ALESSANDRO**  
 Via Marco Aurelio, 4 - Tavagnacco  
 C. 3333545083  
 leita.a@virgilio.it

n. 2490 Udine



**Tiziana Passoni**  
**LINEA IMMOBILIARE**  
 Viale Palmanova, 40 - Udine  
 T. 0432287188 / F. 0432 287188  
 C. 3487440788  
 info@linea-immobiliare.it  
 www.linea-immobiliare.it

n. 2241



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

n. 1615 Udine



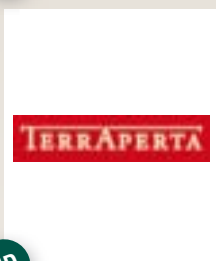
**Stefano Plazzotta**  
**SAVOIA A TOLMEZZO SRL**  
 Piazzale Vittorio Veneto, 7 - Tolmezzo  
 T. 043340702 / F. 0433 469824  
 C. 335 5246664  
 tolmezzo@savoia.net  
 www.savoia.net

n. 1965



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

n. 1615 Udine



**Ivan Scalabrin**  
**TERRAPERTA snc**  
 di Scalabrin Ivan e Del Po Patrizia  
 Via Rivis, 20 - Udine  
 T. 0432523014 / F. 0432 523014  
 C. 339 6675520 / C. 338 3129620  
 info@terraperta.it  
 www.terraperta.it  
 n. 2621



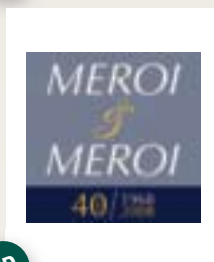
**Laura Mariotti**  
**AGENZIA ADRIATUR**  
 Via dei Pini, 7 - Lignano Sabbiadoro  
 T. 0431 428448 / F. 0431 429794  
 C. 339 5817611  
 agenzia.adriatur@lignano.it  
 www.agenziaadriatur.it

n. 1330 Udine



**Enzo Toso**  
**AGENZIA IMMOBILIARE OK CASA**  
 di Enzo Toso  
 Via Roma, 128 - Codroipo  
 T. 0432904818 / F. 0432 904818  
 C. 348 2223489  
 okcasa@qnet.it

n. 1677



**Vico Meroi**  
**MEROI & MEROI sas**  
 Viale Europa, 38/4 - Lignano Sabbiadoro  
 T. 0431711155 / F. 0431 711156  
 C. 331 8154888  
 info@meroi.it  
 www.meroi.it

n. 2156

**Maristella Agnolin**  
**AGENZIA STELLA MARIS**  
 Piazza del Sole, 80 - Lignano Sabbiadoro

**Andrea Anastasia**  
**FASTI IMMOBILIARE IDEACITTA'**  
 Via Latisana, 188 - Lignano Sabbiadoro

**Denis Andrian**

ANDRIAN & PARTNERS  
Via Marconi, 18 - Villa Vicentina

**Edi Baldini**

AGENZIA BALDINI  
Via Gorghi, 15 - Udine

**Barbara Barbierato**

Via di Caccia, 35 - Udine

**Elena Bassoli**

Piazzetta Matteotti, 11/16 - Udine

**Ettore Benedetti**

IL PATRIMONIO IMMOBILIA.RE  
Mia Marinoni, 14 - Udine

**Francesca Berni**

HAUSUDINE F & G SAS  
Via Napoli, 3 - Udine

**Marina Bidin**

AGENZIA BIDIN MARINA  
Raggio dei Canestrei, 1/a - Lignano Sabbiadoro

**Paolo Blasoni**

Via Aquileia, 14 - Udine

**Patricia Botteon**

AGENZIA APRILIA DI BOTTEON PATRICIA  
Via dei Coralli, 66 - Aprilia Marittima

**Massimo Bragagnolo**

Viale Cadore, 3/a - Udine

**Franco Braidotti**

Via B. de Rubeis, 19 - Cividale del Friuli

**Claudia Boschiero**

GEO CASA - BLUE AGENCY C&C srl  
Piazza Rosa dei venti, 37 - Lignano Sabbiadoro

**Elisa Cecchetto**

SAVOIA CERVIGNANO  
Via XXIV Maggio, 62 - Cervignano

**Albertina Cordignano**

Via Nimis, 1 - Udine

**Stefania Costantini**

Via Roma, 58 - S. Giovanni al Natisone

**Luca Crispo**

Via S. Pietro, 71 - Udine

**Giony d'Angelo**

Via Stringher, 4 - Udine

**Claudio Danelutto**

Via Tolmezzo, 73 - Udine

**Cristian Dario**

AGENZIA FRIULI  
Via Latisana, 120 - Lignano Sabbiadoro

**Luca Fadini**

AGENZIA WALTER TOUR  
Piazza Rosa dei Venti, 33 - Lignano Sabbiadoro

**Walter Fadini**

WALTER TOUR snc di Fadini W. & C.  
Piazza Rosa dei Venti, 33 - Lignano Sabbiadoro

**Paolo Faggioni**

AGENZIA ATHENA di Faggioni Paolo  
Via Aquileia, 40/a - Lignano Sabbiadoro

**Andrea Falcidia**

AGENZIA CONSULENZE IMMOBILIARI  
Via dei Martiri, 5 - Feletto U. - Tavagnacco

**Moris Filip**

Via Giardino, 13 - Rive d'Arcano

**Lorella Filippo**

AGENZIA ATLANTIDE  
Via Timavo, 58 - Lignano Sabbiadoro

**Luigi Lacchin**

AGENZIA LIGNANO  
C.so dei Continenti, 1 - Lignano Sabbiadoro

**Alessandra Marchetto**

AL.CON di Marchetto Alessandra & c. sas  
Via Madonna del Podgora, 4 - San Giovanni al Natisone

**Gabriella Marchetto**

AGENZIA BORA  
Via Latisana, 114/a - Lignano Sabbiadoro

**Guido Marcuzzi**

AGENZIA TEGHIL TURISTICA IMMOBILIARE sas  
Via Carnia, 13 - Lignano Sabbiadoro

**Isidoro Nadalini**

AGENZIA NADALINI  
Via Millefiori, 25 - Lignano Sabbiadoro

**Massimo Nardoni**

AGORA' IMMOBILIARE  
Via Carducci, 30 - Udine

**Jvan Nicoloso**

7 COLLI IMMOBILIARE  
Via Tarcentina, 8 - Buja

**Marco Pajer**

ARCA IMMOBILIARE.UD

Via Tavagnacco, 89/9 - Udine

---

**Pierpaolo Pajer**

ARCA IMMOBILIARE.UD

Via Tavagnacco, 89/9 - Udine

---

**Enrichetto Pasian**

AGENZIA ADRIATICA Immobiliare

Via dei Platani, 84 - Lignano Sabbiadoro

---

**Magda Pines**

PM Immobiliare

Via Roma, 45 - Codroipo

---

**Giulio Popesso**

IMMOBILIARE POPESSO

Via C. Augusto, 8 - Feletto Umberto - Tavagnacco

---

**Maura Revelant**

ORIZZONTI IMMOBILIARI

Via Dante Alighieri, 6 - Tarcento

---

**Fiorenzo Rigon**

AGENZIA BATTISTELLA

Via Centrale, 27/E - Lignano Sabbiadoro

---

**Luigino Saccomani**

IMMOBILIARE SACCOMANI

Raggio del Bisato, 2/a - Lignano Sabbiadoro

---

**Emilia Savorgnan**

Viale del Sole, 43/2 - Remanzacco

---

**Mario Treppo**

Via S. Stefano, 71 - Buja

---

**Angela Trevisani**

AGENZIA NAZIONALE sas

Via dei Pini, 31 - Lignano Sabbiadoro

---

**Maria Grazia Tschabuschnig**

AGENZIA IMM. SABBIAADORO

Via Latisana, 45 - Lignano Sabbiadoro

---

**Andrea Zamparo**

Via Lignano Sabbiadoro 85 - Latisana

---

**Monica Zamparo**

IMMOBILIARE MONICA

Via Colautti, 8 - Manzano

---

GIMAS IMMOBILIARE DI GIANNICE E MASSAFRA SNC

Via F. di Toppo, 36 - Udine

---

CERCOCASA

Via Udine, 40 - Cervignano del Friuli

---





# 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

---

Progettazione grafica ed impaginazione:



[www.gruppopragma.com](http://www.gruppopragma.com)

Stampa:



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

Finito di stampare Gennaio 2010  
© 2010 F.I.M.A.A. Regione Friuli Venezia Giulia

*Con il patrocinio di:*

**Regione Friuli Venezia Giulia**

