

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

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

FIMAA NAZIONALE Piazza G. G. Belli, 2
00153 Roma
Rossano Asciola
T. 06 5866476
fimaa@confcommercio.it

GORIZIA Via Vittorio Locchi, 14/1
34170 Gorizia
Antonietta Piacquadio
T. 0481 549116
antonietta.piacquadio@ascomgorizia.it

FIMAA SERVIZI Via Properzio, 5
00193 Roma
Valeria Bitti
T. 06-68308146
contatto@fimaaservizi.it

PORDENONE Piazzale dei Mutilati, 4
33170 Pordenone
Riccardo Pederneschi
T. 0434 549411
r.pederneschi@ascom.pn.it

MedioFimaa srl Via della Moscova, 18
20121 Milano
T. 02 794231
commerciale@mediofimaa.com

TRIESTE Via San Nicolò, 7
34121 Trieste
Doriana Cocetti
T. 040 7707371
doriana.cocetti@confcommerciotrieste.it

UDINE Viale Duodo, 5
33100 Udine
Walter Piacentini
T. 0432 538615
walter.piacentini@ascom.ud.it

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

RECAPITI

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



INDICE

PRESIDENTE NAZIONALE F.I.M.A.A.	pag.	5
PRESIDENTE NAZIONALE CONFCOMMERCIO	pag.	7
PRESIDENTE REGIONALE CONFCOMMERCIO	pag.	8
PRESIDENTE REGIONALE F.I.M.A.A. FRIULI VENEZIA GIULIA	pag.	11
GLI INVESTITORI ISTITUZIONALI ED I MERCATI LOCALI	pag.	14
COMPOSIZIONE DEI CONSIGLI NAZIONALE, REGIONALE E PROVINCIALI F.I.M.A.A.	pag.	20
MERCATO REGIONALE	pag.	26
MERCATO NAZIONALE	pag.	28
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
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA</i>	pag.	57
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	60
INTRODUZIONE	pag.	61
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A PORDENONE E PROVINCIA</i>	pag.	67
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	70
INTRODUZIONE	pag.	71
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A TRIESTE E PROVINCIA</i>	pag.	81
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	84
INTRODUZIONE	pag.	85
<i>IL MERCATO IMMOBILIARE A UDINE E PROVINCIA</i>	pag.	91
COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI	pag.	94
INTRODUZIONE	pag.	95
AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA ADERENTI	pag.	118
FONTI	pag.	135



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

È il secondo anno che la F.I.M.A.A. del Friuli Venezia Giulia mi rende partecipe della presentazione del nuovo “Osservatorio del mercato immobiliare” evento che ritengo particolarmente significativo della attività profusa da parte dei componenti i vari Consigli provinciali e da parte di molti Associati che, oltre al loro tempo, mettono a disposizione di tutti i Colleghi, dei Clienti e di tutto il mondo immobiliare le loro conoscenze e le loro preziose esperienze.

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

Ma tra le due edizioni dell'Osservatorio non ci sono stati solo modifiche dei valori e dei tempi di vendita ma molte altre cose si sono modificate nel mondo immobiliare e nell'ambito della nostra professione, la Direttiva sulla liberalizzazione dei servizi (Bolkestein), la SCIA, il Decreto legislativo per i mediatori creditizi e poi ancora la Cedolare secca per le locazioni, tutte norme queste che modificano il modo di operare da parte degli agenti immobiliari ma che per l'incertezza, ancora esistente, nella reale applicazione di tali norme rendono fumoso un mercato che invece necessiterebbe di certezze e programmazione.

L'attività che ha sviluppato la F.I.M.A.A. in questi dodici mesi, in ambito politico, ha limitato la portata dei cambiamenti proposti, e aumentato la propria interlocuzione con le Istituzioni.

Il processo che dovremo affrontare nel prossimo futuro sarà quello di evidenziare il nostro “ruolo” essenziale nella economia immobiliare, di promuovere un sempre maggior programma formativo per la nostra dirigenza e per i nostri colleghi chiamati ogni giorno ad affrontare nuove sfide.

Tutti i soggetti pubblici dovrebbero comprendere che l'azione corale svolta in Lombardia che ha portato all'aumento delle ore (220) dei corsi per sostenere l'esame abilitante non è un modo per limitare l'accesso all'attività ma per renderla più semplice ai nuovi Agenti Immobiliari, tutelando al contempo i nostri Clienti.

Oltre al livello di rappresentanza la F.I.M.A.A. si è impegnata in una migliore organizzazione per dare risposte sempre più rapide e precise e a predisporre una serie di servizi moderni e facilmente fruibili per agevolare e migliorare l'attività dei nostri Associati.

Il 2011 sarà per la F.I.M.A.A. un anno di completamento delle attività avviate e di quelle in fase di partenza, con il proponimento di non guardare indietro a ricordare gli anni d'oro ma cercare di guardare molto avanti per anticipare e cogliere tutte le nuove opportunità che lo sviluppo del sistema immobiliare potrà offrirci.

Buon lavoro e nuovamente grazie di cuore.



Carlo Sangalli
*Presidente nazionale
di Confcommercio*

Si è da poco chiuso un anno difficile per l'economia e le imprese. In particolare, le Pmi del terziario, che sono quelle che nella crisi hanno pagato e continuano a pagare un prezzo salatissimo, segnalano una situazione di forte disagio in cui ancora non si intravedono chiari segnali di miglioramento. Ne è testimonianza l'ulteriore riduzione nel 2010 di circa 25 mila esercizi del commercio al dettaglio.

Questo patrimonio di imprese va, pertanto, tutelato e valorizzato perché proprio dall'economia dei servizi - che già contribuisce per il 58% alla creazione della ricchezza nazionale e per il 53% all'occupazione, e di cui il settore immobiliare rappresenta un importante segmento - potrebbe venire una spinta determinante all'accelerazione ed all'irrobustimento della dinamica del ritorno alla crescita. Ritorno alla crescita che è, dunque, ancora incerto, lento e fragile e in cui permane la fase altalenante del clima di fiducia, della produzione industriale e della domanda.

Secondo le nostre previsioni il 2011 dovrebbe segnare la "guarigione" della nostra economia. Infatti, a fine anno dovremmo registrare un incremento di Pil e consumi dello 0,9 per cento. Ma per la vera ripresa dei consumi dovremo attendere il 2012, in cui prevediamo una crescita del Pil a +1,3 per cento e dei consumi pari a +1,6%. E questo grazie anche al patrimonio di fiducia delle famiglie che, durante e dopo la crisi, hanno sempre mostrato capacità di reazione e vitalità.

Ecco perché è necessario accelerare ed intensificare tutte le azioni, le politiche, le riforme utili al rafforzamento della crescita, della produttività, della competitività ed al riassorbimento della disoccupazione. In questo contesto, resta aperta la questione di una progressiva e compatibile riduzione della pressione fiscale complessiva. Obiettivo da perseguire facendo avanzare l'azione di contrasto e recupero di evasione ed elusione contestualmente al controllo, riqualificazione e riduzione della spesa pubblica complessiva.

È questa, infatti, la via maestra per ridare fiato ai consumi delle famiglie ed agli investimenti delle imprese.



Franco Rigutti
Presidente regionale
di Confcommercio

Gentili Colleghi e Colleghe,
nelle vesti di presidente regionale della Confcommercio del Friuli Venezia Giulia, voglio intanto esprimere il mio apprezzamento personale e quello dell'intera nostra associazione, per un lavoro che, giunto alla sua quarta edizione, sta, anno dopo anno, diventando uno strumento di crescente importanza per tutti quei soggetti, istituti di credito, operatori del settore, organismi istituzionali, che svolgono attività inerenti in varia misura il settore immobiliare.

Ma l'Osservatorio, al di là di ciò, esprime qualcosa anche di diverso e di altrettanto significativo.

Il vostro impegno è una concreta testimonianza di quello spirito volontaristico, gratuito, di servizio, che costituisce forse la principale risorsa della Confcommercio e la forza che ci consente di andare e guardare avanti, nonostante le difficoltà con le quali ogni giorno dobbiamo confrontarci nella conduzione delle nostre imprese.

Il 2009 ed in parte anche il 2010, hanno rappresentato di certo un momento difficile per tutto il sistema produttivo del nostro Paese, incluso il nostro settore, ma anche una prova che comunque abbiamo saputo superare, seppur a prezzo di sacrifici, talvolta anche pesanti.

Quasi ogni giorno, in questi giorni d'inizio anno, ci imbattiamo in statistiche, indagini, stime, previsioni, su quelli che potranno essere gli scenari economici dei prossimi mesi.

Certamente le prospettive, positive, non mancano, la ripresa si sta lentamente percependo, anche se non nella misura di cui francamente necessiterebbero le nostre imprese dopo la recessione e la stagnazione dei consumi degli ultimi ventiquattro mesi. Oggettivamente, perciò, almeno a mio avviso, l'orizzonte, se non a tingersi di rosa, sembra dunque lentamente sgomberarsi dalle nubi più minacciose ed incumbenti, ma questo è solamente un punto di partenza.

La strada è appena al suo inizio e mi pare, almeno scorrendo alcune recenti indagini pubblicate sui media anche in questi ultimi giorni, che pure il mercato immobiliare sta lentamente consolidandosi e stabilizzandosi

Una stabilità ed un equilibrio di cui peraltro abbiamo bisogno sotto vari aspetti, in relazione al nostro lavoro e che è in fondo alla base di quelle nostre istanze che, da tempo, andiamo presentando nelle sedi politiche, istituzionali e delle amministrazioni competenti.

Penso alla pressione fiscale, all'accesso al credito, allo snellimento degli iter burocratici ed anche ad un abbattimento dei loro costi, alla necessità di un nostro sempre maggiore coinvolgimento nell'elaborazione delle politiche e delle strategie di sviluppo dei nostri territori.

Territori alla cui ricchezza e fruibilità contribuiamo in termini tutt'altro che trascurabili se pensiamo alla fortissima rappresentatività complessiva del terziario, sotto il profilo economico ed occupazionale, nell'ambito dell'intero sistema produttivo della nostra regione e dell'Italia tutta.

Una posizione che, se non di pretendere, ci consente comunque di chiedere con la

consueta disponibilità che ci caratterizza, ma anche con serena fermezza, il riconoscimento concreto e tangibile della valenza del nostro lavoro.

Ma per farlo dobbiamo continuare a credere e a lavorare assieme, superando magari la diversità delle esigenze dei vari segmenti che nella Confcommercio si riconoscono, visto che sono decine le componenti che continuano a vedersi adeguatamente rappresentate dalla nostra organizzazione di categoria.

Questa è una premessa irrinunciabile per raggiungere i traguardi e gli obiettivi che ci prefiggiamo di cogliere a beneficio non solo nostro, ma anche di coloro ai quali offriamo occupazione e possibilità di un'esistenza dignitosa.

Una premessa che, oggi a Gorizia, come già del resto accaduto a Trieste, a Pordenone e a Udine, voi avete già compreso e fatta vostra.

Da qui, città di frontiera fino non molti anni fa, non solo dunque la presentazione di un lavoro che certamente coloro che scorreranno, anche solo velocemente, avranno certo modo di apprezzare, ma anche un incoraggiamento ed un'ulteriore conferma su quella che deve essere la via da percorrere, per ritrovare competitività e sviluppo, da parte di tutto il nostro sistema, senza confini di territorio o settore produttivo di appartenenza.



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

Anche quest'anno, con sommo piacere presento in rappresentanza degli associati del Friuli Venezia Giulia il nostro Osservatorio del mercato immobiliare regionale. L'orgoglio personale e della nostra Federazione è di constatare una crescita progressiva e costante di interesse verso questo lavoro, al di sopra delle nostre aspettative, di constatare (e di ringraziare) che i nostri partners, Generali Immobiliare Italia SGR, Friuladria Crédit Agricole, Itas Assicurazioni, sin dalla prima edizione hanno scommesso su di noi e su questo volume, e continuando a farlo ci stimolano a migliorare anno per anno. La vicinanza della Confcommercio che sopra tutti noi ci rappresenta, della Regione Friuli Venezia Giulia, delle Provincie e delle Camere di Commercio non fa che aumentare in noi la convinzione di aver intrapreso la strada giusta. Ma è per noi fondamentale anche l'attività dell'Agenzia del Territorio nazionale e regionale che attraverso le Sue sedi provinciali partecipa fornendoci dati importanti che comparati con quelli da noi raccolti danno fondamentali ed utili chiavi di lettura. L'attività fondamentale di invio delle informazioni da parte degli iscritti, dimostra sia la coesione che l'utilità della nostra Federazione che proprio quest'anno e proprio nella giornata di presentazione del volume, dimostrerà con importanti e innovative soluzioni l'attenzione che la F.I.M.A.A. ha per i propri iscritti, la conoscenza delle professioni rappresentate e la qualità dell'impegno di chi la rappresenta in termini di risposte e velocità di reazioni alle evoluzioni dei mercati e delle nostre professioni. Entrando nel cuore dell'argomento del nostro Osservatorio immobiliare regionale, la speranza, ma anche la sensazione, è quella di avviarci verso la fuori uscita da quelle correnti impetuose che hanno caratterizzato questo periodo economico che hanno inciso anche nel comparto immobiliare, rendendolo poco prevedibile anche sul breve periodo. Analizzando i dati rilevati, mi sembra di poter affermare che la nostra regione si caratterizzi per una conferma dell'importanza riconosciuta, da chi la abita e ci lavora, al mattone. Stiamo vivendo un periodo di interesse anche a puro scopo di investimento (che certamente c'è sempre stato ma dopo le bufere finanziarie ulteriormente rivalutato) del mattone sia nei centri urbani, specialmente se caratterizzate da presenze di sedi Universitarie, sia nei centri turistici montani e balneari, che permettono all'investitore di valutare sia l'uso diretto che la rendita turistica. Dove il territorio lo permette, assistiamo ad un sempre maggiore interesse al vivere fuori dai centri urbani con eccezione dei centri storici, spesso riqualficati, che restano richiesti sia dai giovani che dalle coppie mature senza figli a carico, mentre le famiglie ambiscono ad una abitazione che offra comodità e qualità di vita anche all'aperto per i propri figli, scegliendo residenze in appartamenti o villette con giardino o spazi scoperti che spesso troviamo nelle immediate periferie dei nostri capoluoghi provinciali, anche con valori immobiliari più abbordabili. La sensazione che ci si avvia verso un periodo migliore è comprovata dai dati riferiti al numero di transazioni avvenute nel primo semestre del 2010 che dopo molti semestri sono tornati in positivo con media regionale che si attesta vicino al 7% di crescita portando le transazioni complessivamente a quasi 7000 in quel semestre, con punte parziali di incremento superiore al 10% per la provincia di Trieste. I dati sono ancora più confortanti se analizzati in riferimento ai Comuni capoluoghi di provincia elevando infatti la performance ad oltre il 10% di incremento come media regionale. Le quotazioni al metro quadrato risultano sostanzialmente stabili ma anch'esse con segno lievemente positivo.

Lascio però a Voi scoprire tutte le informazioni, attraverso la lettura dell'Osservatorio 2011, e ringraziandoVi per l'attenzione Vi ricordo che potete sempre contare sui professionisti iscritti alla F.I.M.A.A. e sulla Federazione stessa per ottenere informazioni e consulenze. L'appuntamento è per il prossimo anno al raggiungimento del primo lustro dell'Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. Friuli Venezia Giulia.

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

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

*Excellence in
moving Real Estate
to fund
management*

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

Sede legale:

via Machiavelli, 4
34132 Trieste

Sedi Operative:

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

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



GLI INVESTITORI ISTITUZIONALI ED I MERCATI LOCALI



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

Nonostante la recente crisi economica sia stata originata dalla scoppio della bolla immobiliare sui mercati anglosassoni, gli investitori istituzionali rimangono molto interessati all'investimento immobiliare; recentemente, da parte degli investitori istituzionali, si è registrato un incremento della propensione a far crescere la quota dell'investimento immobiliare nel portafoglio.

In tale ottica vi sono tre aspetti principali che vengono analizzati dagli investitori istituzionali nelle scelte di investimento immobiliare:

- profilo di rischio;
- destinazione d'uso;
- localizzazione geografica.

Con riferimento al primo aspetto si è assistito ad uno spostamento degli investimenti verso un profilo di rischio più conservativo di tipo core. La stretta creditizia ha avuto come conseguenza, sia un incremento dei margini applicati dalle banche, sia una riduzione del leverage, tali fattori hanno ridotto le possibilità di ottenere finanziamenti per investimenti immobiliari opportunistici concentrando l'attenzione degli investitori su operazioni con un profilo di rischio inferiore, con relativa e coerente riduzione della redditività attesa.

Il secondo aspetto attiene alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto d'investimento. La destinazione d'uso che viene privilegiata è quella con uffici locati ad un inquilino di primario standing.

Per quanto riguarda la localizzazione geografica i principali elementi riguardano il rapporto tra domanda e offerta e la liquidità del mercato. Le piazze principali come Milano e Roma sono preferite perché offrono un maggiore bacino potenziale di investitori rendendo quindi più semplice l'uscita dall'investimento.

Quali sono quindi le condizioni per favorire uno sviluppo dell'investimento da parte degli investitori istituzionali nei mercati locali?

Tre sembrano essere gli aspetti principali:

- maggiore offerta di prodotti con un profilo di rischio core (edifici ad uffici, locati a tenant di primario standing, elevata qualità immobiliare);
- maggiore disponibilità di informazioni circa l'andamento del mercato (report periodici che evidenzino ad esempio la dinamicità del mercato delle locazioni del settore uffici es. take up, canoni di locazione, tasso di sfritto complessivo, etc.);
- rendimenti adeguati alla minor liquidità del mercato locale (il minor bacino di potenziali investitori che saranno interessati all'immobile rende più difficoltosa la vendita. Questo deve essere riflesso in una maggiore redditività a parità di altre variabili per remunerare tale tipo di rischio).



GRAN MUTUO CHIARO E CERTO

IL DOMANI TI SORRIDE GIÀ OGGI. 

**IL MUTUO CON UN TETTO
MASSIMO GARANTITO AL 5,45%.**
CONVENIENTE, SENZA SORPRESE.

NUMERO VERDE 800-881588
WWW.FRIULADRIA.IT
CHIEDI IN FILIALE.



**MUTUI SEMPRE AI VERTICI
NELLE CLASSIFICHE DI CONVENIENZA***

FriulAdria e Cariparma formano il gruppo bancario italiano di Crédit Agricole.

FRIULADRIA
CRÉDIT AGRICOLE

APERTI AL TUO MONDO.



Giuliano Mascherin
*Responsabile Servizio
Marketing Territoriale
Banca Popolare
FriulAdria Crédit Agricole*

L'anno appena trascorso ha visto una crescita delle transazioni immobiliari con mutuo inferiore alle aspettative.

Il mercato presenta ancora temi di incertezza legati al mondo economico, politico e del lavoro che non favoriscono i progetti a lungo termine delle nostre famiglie come un tempo. FriulAdria in questo contesto ha deciso di continuare sulla strada della proposta di prodotti di mutuo vantaggiosi, completi e soprattutto trasparenti. Questa politica ci ha premiati negli anni con migliaia di nuovi clienti soddisfatti e verrà perseguita anche nel 2011 attraverso la nuova linea "Gran Mutuo" che integra le più comuni forme tecniche, per coprire ogni esigenza di finanziamento.

Negli ultimi tempi abbiamo verificato quanto la nostra clientela apprezzi i mutui con CAP (lanciati la prima volta nel 2007) che, in questa fase di mercato, permettono di sfruttare i tassi relativamente bassi e nel contempo consentono di prevedere il tetto massimo cui potrà arrivare la propria rata nei momenti di tasso più sfavorevoli.

Ma non bastano i buoni prodotti per essere competitivi sul mercato.

FriulAdria lo scorso anno, alla stregua della positiva esperienza della capogruppo Cariparma, ha creato una struttura commerciale specialistica dedicata ai mutui intermediati da Agenzie Immobiliari e Mediatori Creditizi accreditati.

Un esperto è disponibile in ogni Area per mantenere i contatti commerciali con le realtà convenzionate e per fornire risposte rapide e certe alle richieste che di volta in volta giungono alla nostra Banca. Con la prossima introduzione della nuova normativa sulla mediazione creditizia, questo presidio sul territorio diventerà ancora più importante e strategico anche grazie all'organizzazione di Fimaa.

L'augurio è che tutti gli sforzi messi in atto dagli attori impegnati nel mercato immobiliare portino nuova linfa in questo settore fondamentale della nostra economia per il ritorno ai ritmi di crescita del passato e per la ripresa della fiducia da parte delle famiglie nell'investimento del mattone.

FRIULADRIA CRÉDIT AGRICOLE

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

MESSAGGIO PROMOZIONALE. TASSI E CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL PRESENTE SERVIZIO SONO RIPORTATI SUI FOGLI INFORMATIVI DISPONIBILI PRESSO LE FILIALI O SU WWW.FRIULADRIA.IT. L'EROGAZIONE DEL MUTUO È SOGGETTA A VALUTAZIONE E APPROVAZIONE DELLA BANCA. *SECONDO MUTUIONLINE, PRIMO BROKER DI MUTUI ITALIANO, SOTTOPOSTO ALLA SUPERVISIONE DELLA BANCA D'ITALIA. CARIPARMA SI COLLOCA AL 1° POSTO PER I MUTUI A TASSO VARIABILE E AL 2° POSTO PER I MUTUI A TASSO FISSO (RILEVAZIONE DEL 25 GENNAIO 2010, SULLA PROVINCIA DI MILANO - CONFRONTO CON LE ALTRE BANCHE TRADIZIONALI). TASSO MASSIMO APPLICABILE 5,45%. SECONDO LA RILEVAZIONE SU "IL SOLE 24 ORE" DEL 16 GIUGNO SU UN MUTUO DI 100.000 EURO DURATA 20 ANNI - IL TAN È 2,419%, PARAMETRO EURIBOR 3 MESI 360 PUNTUALE - TAEG 2,514%.

ITAS ha una storia su cui contare

heartimcreativity

gruppoitas.it

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

CONSIGLIO NAZIONALE:

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

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

CONSIGLIO REGIONALE:

PRESIDENTE	Andrea Oliva	Trieste
SEGRETARIO	Riccardo Pederneschi	Pordenone
CONSIGLIERI	Maria Grazia Lozzer	Pordenone
	Fabio Faragona	Gorizia
	Lino Domini	Udine

CONSIGLI PROVINCIALI:

GORIZIA	Presidente	Fabio Faragona
	Consigliere	Erika Ghizzo

PORDENONE	Presidente	<i>Maria Grazia Lozzer</i>
	Vice Presidente	<i>Bruno Bari</i>
	Consigliere	<i>Laura Biscontin</i>
	Consigliere	<i>Maria Pia Paolon</i>
	Consigliere	<i>Francesco Rusconi</i>
	Consigliere	<i>Denise Bravin</i>
TRIESTE	Presidente	<i>Andrea Oliva</i>
	Vice Presidente	<i>Giorgio Ravalico</i>
	Vice Presidente	<i>Liliana Savioli</i>
	Consigliere	<i>Erica Drioli</i>
	Consigliere	<i>Lorenza Garassich</i>
	Consigliere	<i>Samuele Gerebizza</i>
	Consigliere	<i>Davide Ravalico</i>
	Consigliere	<i>Marco Sedmak</i>
	Consigliere	<i>Iviana Sponza</i>
	Consigliere	<i>Dante Tommasini</i>
UDINE	Presidente	<i>Lino Domini</i>
	Vice Presidente	<i>Laura Mariotti</i>
	Consigliere	<i>Claudio Liva</i>
	Consigliere	<i>Giuliano Oddone</i>
	Consigliere	<i>Stefano Plazzotta</i>



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

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



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

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

PRINCIPALI FUNZIONI DEL SISTEMA

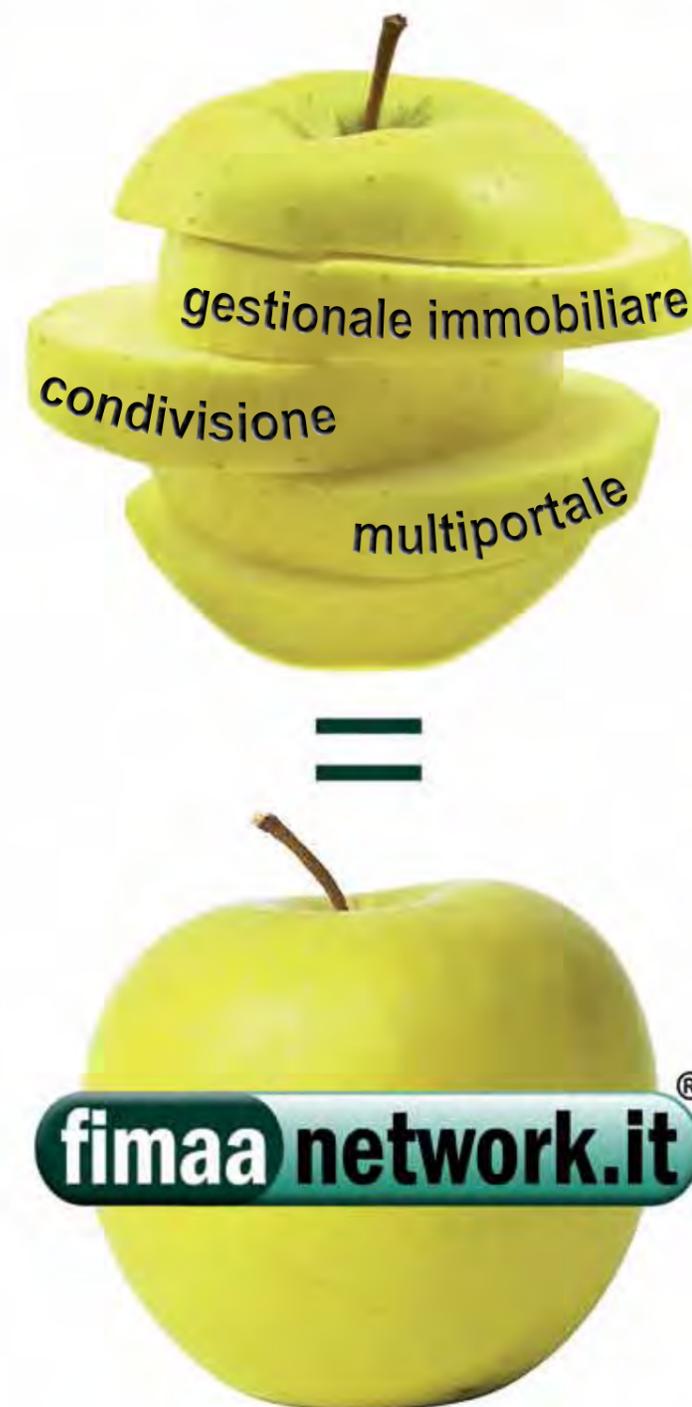
- Gestione dei Network per la condivisione
 - Network PUBBLICI
 - Network Nazionale
 - Network Provinciale
 - Network PRIVATI
 - Possibilità di creare 1, 10, 100 network ed "invitare" i colleghi all'adesione (stile Social Network)
- Agenda Appuntamenti (stile Microsoft Outlook®)
- Gestione Funzionari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

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

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

INNOVAZIONE, SEMPLICITA' E CONVENIENZA !

AGENTE IMMOBILIARE sei stanco di tanti sistemi diversi?



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

INNOVAZIONE, SEMPLICITA' E CONVENIENZA!

MERCATO REGIONALE

Fonte: Ufficio Studi - Agenzia del Territorio

In questa prima sezione si analizza l'andamento del mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia per il I semestre 2010 e si evidenziano le variazioni riscontrate rispetto alle rilevazioni dell'anno 2009.

Il Friuli Venezia Giulia conta nel suo complesso 6.976 transazioni (NTN) che rappresentano il 2,23% del mercato immobiliare residenziale italiano.

Nelle tabelle che seguono sono riportate le informazioni relative alle intere province incluse nella regione e quelle specifiche sui singoli capoluoghi di provincia; da queste si rileva che nessuna provincia ha registrato - rispetto al I semestre 2009 - un decremento di transazioni, con un NTN in crescita che varia dal 1,3% nella provincia di Gorizia al 10,1% nella provincia di Trieste.

Diverse informazioni scaturiscono dai dati relativi ai soli capoluoghi: Gorizia conferma un leggero segno negativo (-1,4%) rispetto al I° semestre 2009, mentre la città di Pordenone emerge con un segno positivo di oltre 19 punti percentuali - dato questo da ritenersi frutto di una situazione temporanea, eccessivamente positiva, probabilmente dovuta al completamento di alcuni interventi edilizi residenziali; seguono Trieste e Udine con un incremento rispettivamente del 11,7% e del 8,8%.

In termini di NTN pertanto, nel I semestre 2010 rispetto al I semestre 2009, si registra una buona crescita del mercato immobiliare regionale (+6,8 punti percentuali) in linea con il complessivo andamento del mercato immobiliare italiano (+4,2 punti percentuali); così pure per i capoluoghi di provincia si rileva un mercato in incremento del +10,7%, coerente con il complessivo dato italiano del 8,3%.

Le quotazioni medie delle abitazioni, su base regionale, tra il I semestre 2010 ed il II semestre 2009 evidenziano una sostanziale tenuta (1,1%); su base provinciale, invece, registrano la leggera flessione di Pordenone (-0,1%) - che comunque denota una situazione sostanzialmente stabile - e la crescita dei prezzi di Udine (+2,5%).

Le quotazioni medie residenziali nei capoluoghi della regione risultano invariate per Gorizia e Trieste, mentre per Pordenone le stesse si rilevano in lieve discesa, con una controtendenza per Udine dove acquistano circa un punto percentuale.

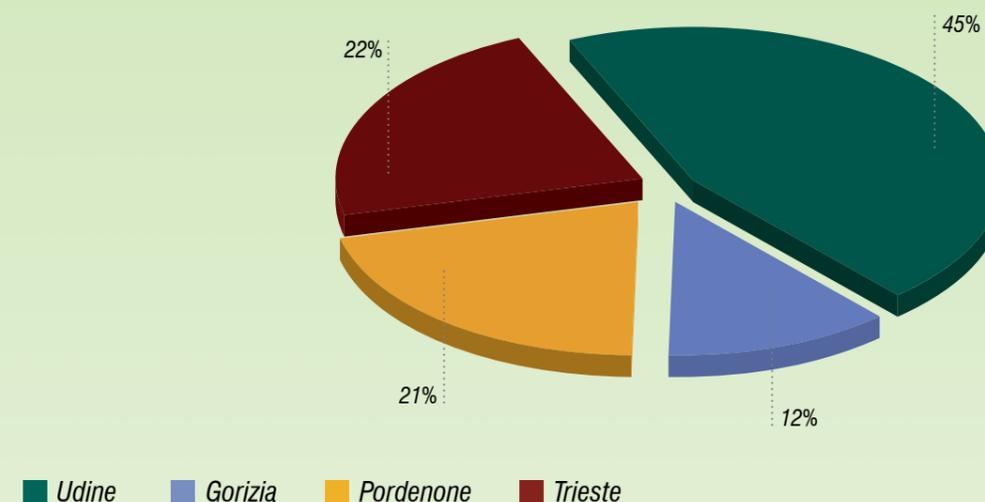
Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 /I sem 2009	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 /II sem 2009	N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004)
Gorizia	835	1,3%	1.292	1,0%	n.d.
Pordenone	1.488	3,2%	943	-0,1%	104,1
Trieste	1.565	10,1%	2.067	0,1%	n.d.
Udine	3.088	8,6%	1.068	2,5%	118,8
FRIULI V.G.	6.976	6,8%	1.267	1,1%	n.d.

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 /I sem 2009	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 /II sem 2009	N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004)
Gorizia	183	-1,4%	1.206	0,0%	n.d.
Pordenone	300	19,2%	1.193	-0,1%	93,9
Trieste	1.435	11,7%	2.064	0,1%	n.d.
Udine	682	8,8%	1.323	1,0%	101,1
FRIULI V.G.	2.600	10,7%	1.703	0,2%	n.d.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2010 per provincia



La provincia di Udine, sebbene sia la seconda provincia friulana per numero di residenti, risulta essere la prima per numero di transazioni normalizzate: con 3.088 unità essa assorbe circa il 45% del mercato del Friuli Venezia Giulia nel semestre in esame.

Tale primato è giustificato dalla numerosità dei comuni (136) e dalla vastità e varietà del territorio che va dall'alta montagna al mare, seppur parte della zona montana (anche nella vivace provincia di Pordenone) risulta depressa con un mercato praticamente inesistente.

A metà del dato primario si colloca la provincia di Trieste, prima provincia del Friuli Venezia Giulia per abitanti con soli 6 comuni di appartenenza, con il 22%; ad un punto di distacco si attesta la città di Pordenone (21%) cui segue Gorizia con il 12% del mercato regionale.

MERCATO NAZIONALE

Fonte: Ufficio Studi - Agenzia del Territorio

I volumi

L'andamento dei volumi di compravendite del settore residenziale a partire dal 1985 segnala una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 845.051 NTN con un incremento del 75% circa rispetto al '96.

La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008¹, con un calo medio del 15% circa rispetto al 2007. Nel 2009 il mercato con 609.145 NTN² appare ancora in calo del -10,9%, anche se con un tasso negativo inferiore. Nel corso del 2009, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale³ del settore residenziale (trimestre su trimestre anno precedente) mostra qualche segnale di miglioramento passando dal -17,8% del primo trimestre al -12,3% del secondo trimestre, al -11,0% del terzo trimestre, per arrivare al -3,2% del quarto trimestre.

Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche, si nota che l'area del Nord-Ovest, dove si realizza il 32% circa del mercato nazionale, è quella in cui si registra il calo maggiore delle compravendite nel 2009 rispetto al 2008 (-13,1%). La perdita risulta più contenuta nel Sud e nelle Isole (-8,8%), aree dove si concentrano le minori quote di mercato (18,4% e 10,2% rispettivamente). Si conferma, inoltre, come già evidenziato nel rapporto 2009, che la contrazione del mercato residenziale risulta maggiormente accentuata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori. Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 7,7% mediamente (con un massimo per le città delle Isole del -9,6%), nei comuni non capoluoghi la contrazione del mercato arriva al -12,2% mediamente, con punte maggiori nel Nord-Ovest (-14,5%) e nel Nord-Est (-13,2%) ed inferiori nelle Isole (-8,5%).

Figura 1: Andamento del NTN⁴ (migliaia) 1985-2009



¹ Si segnala che i dati relativi ai volumi di compravendita del 2008 riguardanti la provincia di Reggio Emilia, pubblicati nel precedente Rapporto, sono errati a causa di un problema che ha riguardato la loro estrazione. Tale errore si è riflesso, di conseguenza, sui dati elaborati in termini delle variazioni del NTN e degli indici connessi. I dati corretti sono stati rielaborati e quindi, nel presente Rapporto, sono stati rettificati andamenti ed indici nazionali e dell'area territoriale Nord-Est. I dati corretti dei volumi di compravendita relativi al 2008 sono pubblicati sul sito dell'Agenzia, www.agenziaterritorio.it.

² Compravendite al netto delle cartolarizzazioni di Stato effettuate tramite la società SCIP, nel 2009 tali compravendite sono state solamente 538.

³ Cfr. Notatrimestrale - andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2009, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it.

⁴ NTN dal 1985 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Agenzia del Territorio.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006 (fa eccezione il Centro), mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione, tranne che per i capoluoghi del Nord-Est dove il calo si manifesta nel 2006. Nel 2008 e soprattutto nel 2009, invece, si nota la miglior tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni subiscono un deciso ridimensionamento per i comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI, segue il calo verificatosi per le compravendite, evidenziando una diminuzione generalizzata, pari a -0,26 punti percentuali rispetto al 2008, che risulta più rilevante per il Nord-Ovest (sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluogo di questa macro-area) e generalmente maggiore per i comuni non capoluogo, in analogia con il calo di NTN.

Nonostante il calo delle compravendite sia stato superiore nelle regioni del Nord, l'IMI 2009 rimane più elevato nel Nord-Ovest (pari a 2,13%) e nel Nord-Est (pari a 2,11%), evidenziando la maggior mobilità del mercato delle aree settentrionali. Il valore dell'IMI più basso si registra nel Sud e nelle Isole, pari a 1,50% e 1,58% rispettivamente.

Se si osserva l'andamento del mercato per classi demografiche di comuni, si nota che è la classe di comuni con numero di abitanti inferiore a 5.000 (comuni piccoli) quella che mostra il calo superiore di compravendite nel 2009 rispetto al 2008, -14,5%, mentre il calo più contenuto, -6,4%, si ha per le grandi città (oltre 250.000 abitanti).

Questa classe di comuni presenta, inoltre, anche l'IMI più elevato, pari a 2,02%, e, in linea con l'andamento delle

compravendite, si registra il calo minore dell'IMI, -0,15 punti percentuali. Il valore IMI più basso, 1,57%, si riscontra per la classe dei comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, classe in cui ricadono molti comuni montani ed in calo demografico.

L'andamento degli indici del NTN per classi di comuni dal 2004, evidenzia quanto già rilevato precedentemente, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risultano in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni nel 2008 e nel 2009 con l'unica eccezione delle città più grandi, per le quali nel 2009 si percepisce un contenimento del calo. Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione comunale del NTN 2009, dalla quale emerge che in circa 6.500 comuni sono state compravendute meno di 100 abitazioni.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

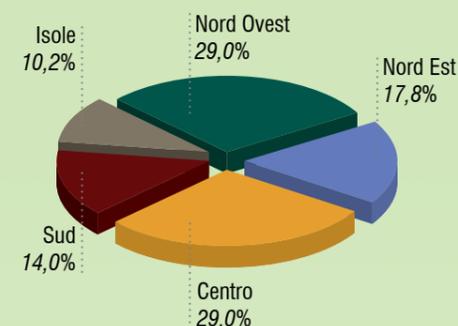
Area	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
Nord-Ovest	195.981	-13,1%	32,2%	2,13%	-0,35
Nord-Est	112.876	-11,7%	18,5%	2,11%	-0,30
Centro	126.441	-9,5%	20,8%	2,02%	-0,25
Sud	112.007	-8,8%	18,4%	1,50%	-0,17
Isole	61.840	-8,8%	10,2%	1,58%	-0,18
Italia	609.145	-10,9%	100%	1,89%	-0,26

Capoluoghi	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
Nord-Ovest	52.294	-9,1%	29,0%	2,16%	-0,22
Nord-Est	32.105	-7,7%	17,8%	2,15%	-0,20
Centro	52.240	-6,2%	29,0%	2,10%	-0,16
Sud	25.150	-6,4%	14,0%	1,72%	-0,13
Isole	18.459	-9,6%	10,2%	1,78%	-0,20
Italia	180.248	-7,7%	100%	2,03%	-0,18

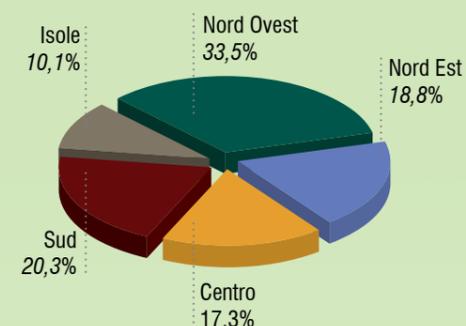
Non Capoluoghi	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
Nord-Ovest	143.688	-14,5%	33,5%	2,12%	-0,40
Nord-Est	80.771	-13,2%	18,8%	2,09%	-0,34
Centro	74.200	-11,7%	17,3%	1,97%	-0,30
Sud	86.858	-9,4%	20,3%	1,44%	-0,18
Isole	43.380	-8,5%	10,1%	1,50%	-0,17
Italia	428.897	-12,2%	100%	1,84%	-0,29

Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi, e per classi di comuni

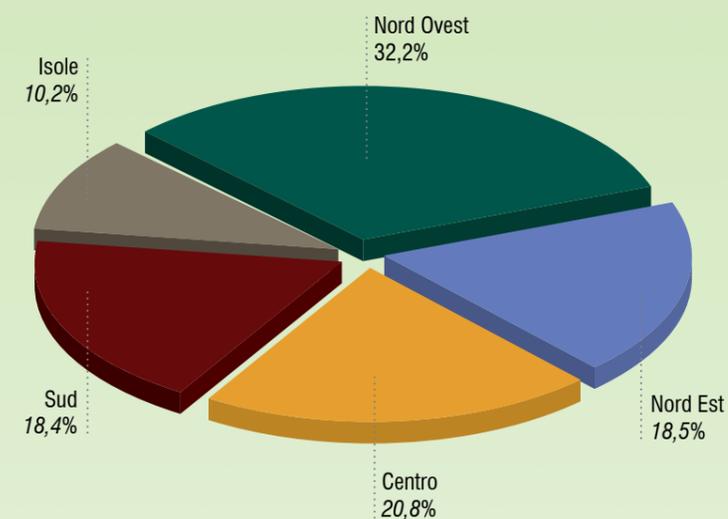
NTN Capoluoghi



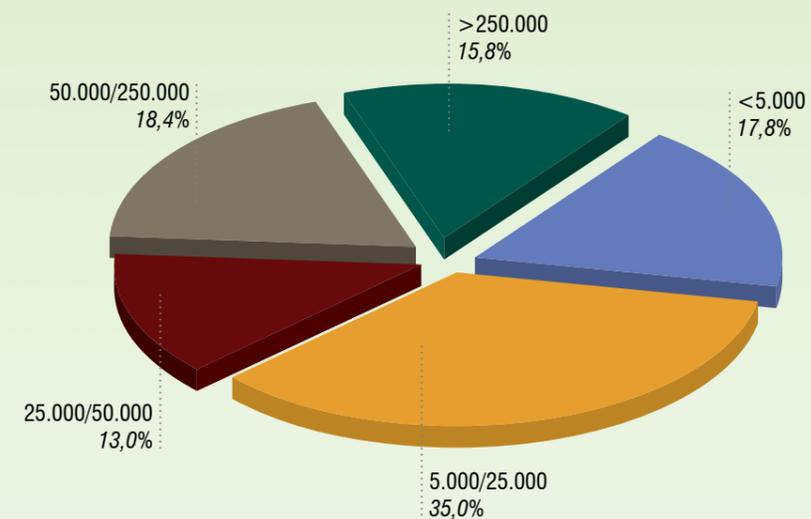
NTN non Capoluoghi



NTN Italia



NTN per classi di comuni



Le dimensioni

Nel 2009 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 63 milioni di metri quadrati 5, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 104 mq circa. La superficie complessiva è diminuita del -11,8% rispetto al 2008, leggermente di più del NTN poiché le unità abitative vendute sono risultate leggermente più piccole, soprattutto nel Nord Ovest, -3,3 mq in media.

Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi, 95,8 mq, rispetto ai 106,8 mq dei comuni non capoluogo. In particolare le differenze più apprezzabili si riscontrano nel Nord-Ovest, dove si registra la superficie più bassa per le abitazioni compravendute nei capoluoghi, 87,9 mq medi, e quella più elevata nei non capoluoghi, 109 mq. Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori.

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 110,6 mq di media, e più piccole per le città più grandi, con oltre 250.000 abitanti, con 90,3 mq medi.

In Tabella 5 è riportata la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media, grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la 'media' e la 'piccola', quelle in maggior calo nel 2008 (-15,7% e -15,4% rispettivamente), mentre nel 2009 risultano diminuire di più le abitazioni 'monolocali', -12,8%. 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 compravendita di '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 2: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area geografiche

Area	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Quota superficie per area	Var % 08-09 superficie	Differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	20.252.401	103,3	32,11%	-15,9%	-3,3
Nord Est	11.856.254	105,0	18,80%	-11,7%	0,1
Centro	12.666.682	100,2	20,08%	-10,3%	-0,9
Sud	11.896.881	106,2	18,86%	-7,8%	1,1
Isole	6.405.087	103,6	10,15%	-7,9%	1,0
Italia	63.077.305	103,6	100%	-11,8%	-1,0

Capoluoghi	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Quota superficie per area	Var % 08-09 superficie	Differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	4.597.338	87,9	26,62%	-8,46%	0,6
Nord Est	3.128.300	97,4	18,11%	-7,76%	-0,1
Centro	4.992.906	95,6	28,91%	-6,65%	-0,5
Sud	2.649.393	105,3	15,34%	-5,90%	0,5
Isole	1.905.436	103,2	11,03%	-8,09%	1,7
Italia	17.273.374	95,8	100%	-7,39%	0,3

Non Capoluoghi	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Quota superficie per area	Var % 08-09 superficie	Differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	15.655.063	109,0	36,20%	-17,8%	-4,3
Nord Est	8.727.954	108,1	18,90%	-13,0%	0,3
Centro	7.673.777	103,4	16,40%	-12,5%	-1,0
Sud	9.247.487	106,5	19,20%	-8,4%	1,2
Isole	4.499.651	103,7	9,30%	-7,9%	0,7
Italia	45.803.932	106,8	100%	-13,3%	-1,3

⁵ A partire dal 2007 sono disponibili i dati sulle dimensioni e sulle superfici delle abitazioni oggetto di compravendita. Le definizioni e le modalità di calcolo sono indicati nel capitolo Fonti e ceteri metodologici.

⁶ Il calo maggiore riguarda le unità immobiliari "non classificate" per mancanza dell'informazione sul numero di vani. Il loro calo testimonia una maggior cura nella compilazione delle note di trascrizione.

Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni

Classi di comuni	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Quota superficie per classe	Var % 08-09 superficie	Differenza sup. media 08-09 mq
< 5.000	11.365.269	106,9	18,02%	-14,95%	-0,5
5.000-25.000	23.582.616	110,6	37,39%	-13,74%	-2,7
25.000-50.000	7.772.732	100,1	12,32%	-10,42%	0,4
50.000-250.000	11.665.358	100,8	18,49%	-9,45%	0,4
> 250.000	8.691.331	90,3	13,78%	-5,71%	0,6
Totale	63.077.305	103,6	100%	-11,76%	-1,0

Tabella 4: NTN e variazione annua NTN per classi dimensionali delle abitazioni per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
Nord Ovest	18.017	60.625	39.433	54.224	17.051	6.632	195.981
Nord Est	6.998	29.669	22.269	33.195	12.438	8.308	112.876
Centro	11.128	34.302	24.292	33.231	10.915	12.572	126.441
Sud	17.129	23.062	19.569	33.671	9.280	9.297	112.007
Isole	8.608	13.240	9.986	17.757	5.700	6.548	61.840
Italia	61.880	160.898	115.549	172.078	55.384	43.358	609.145

Capoluoghi	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Nord Ovest	5.865	17.526	10.873	13.447	3.668	914,72	52.294
Nord Est	2.560	8.317	6.502	10.160	2.876	1.690,56	32.105
Centro	4.690	15.509	10.155	14.303	4.218	3.365,54	52.240
Sud	2.901	5.152	4.953	8.562	2.485	1.097,11	25.150
Isole	2.059	3.529	2.983	6.317	1.954	1616,59	18.459
Italia	18.074	50.033	35.467	52.788	15.201	8.685	180.248

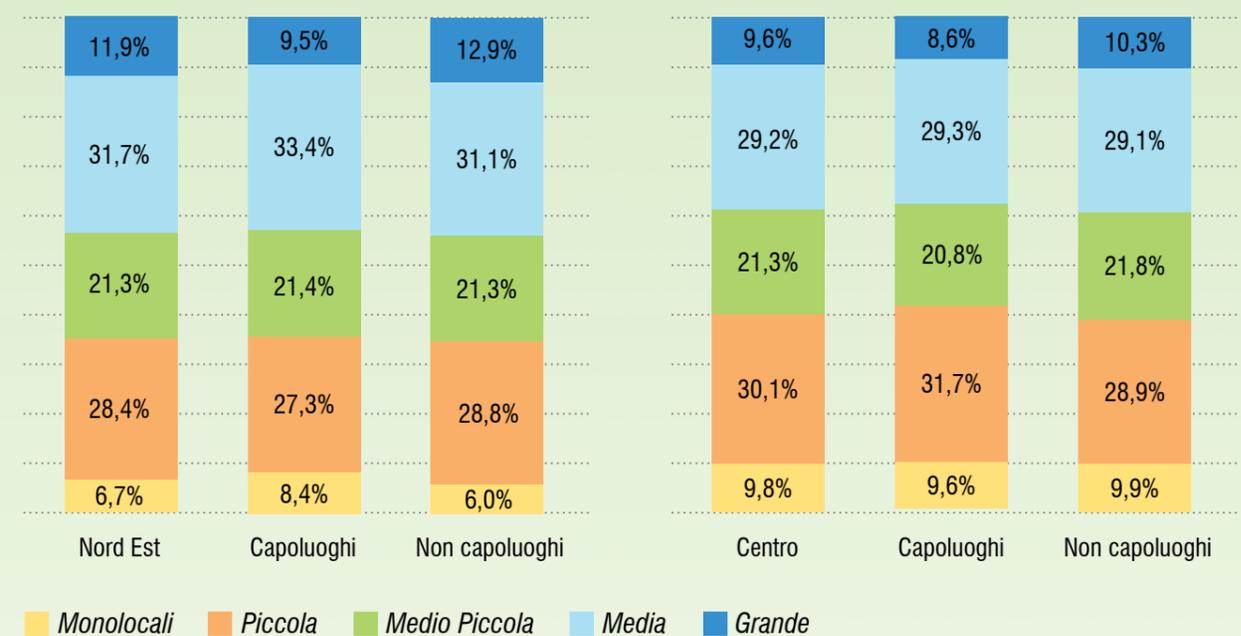
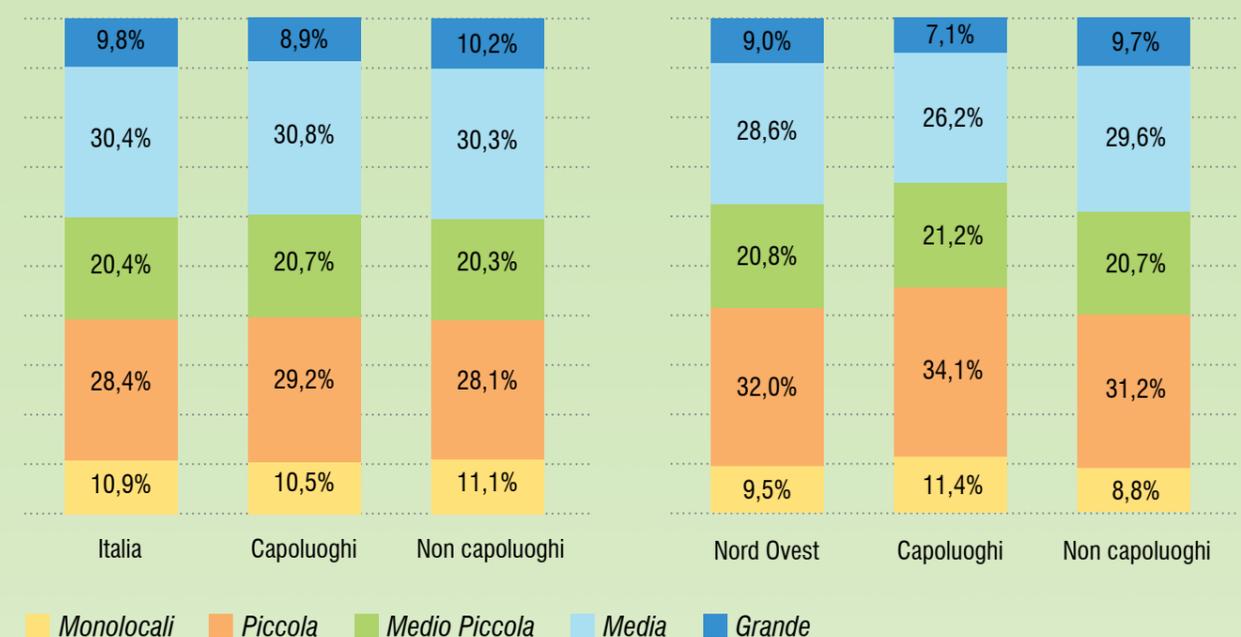
Non Capoluoghi	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
Nord Ovest	12.153	43.098	28.560	40.777	13.383	5.717	143.688
Nord Est	4.438	21.352	15.766	23.035	9.562	6.618	80.771
Centro	6.438	18.793	14.137	18.929	6.697	9.207	74.200
Sud	14.228	17.910	14.616	25.109	6.795	8.200	86.858
Isole	6.549	9.711	7.003	11.440	3.746	4.932	43.380
Italia	43.805	110.864	80.082	119.289	40.183	34.673	428.897

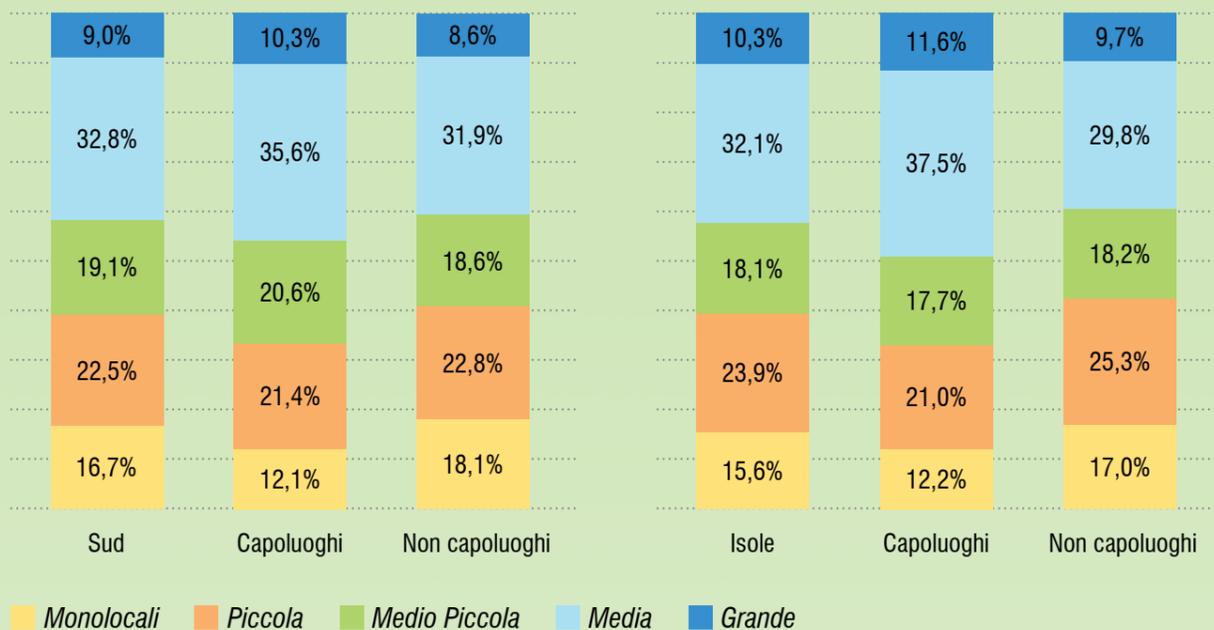
Var % 08/09	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
Nord Ovest	-15,8%	-12,4%	-12,0%	-10,5%	-14,1%	-32,5%	-13,1%
Nord Est	-13,2%	-12,8%	-8,9%	-9,2%	-10,9%	-23,2%	-11,7%
Centro	-8,5%	-4,4%	-6,4%	-7,8%	-9,3%	-28,7%	-9,5%
Sud	-12,0%	-9,1%	-6,8%	-3,7%	-6,6%	-22,6%	-8,8%
Isole	-12,9%	-7,2%	-6,1%	-6,1%	-3,7%	-20,2%	-8,8%
Italia	-12,8%	-10,0%	-8,9%	-8,0%	-10,2%	-25,9%	-10,9%

Capoluoghi	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
Nord Ovest	-14,7%	-8,8%	-7,7%	-4,9%	-8,6%	-38,0%	-9,1%
Nord Est	-7,4%	-7,1%	-5,3%	-7,5%	-6,8%	-20,1%	-7,7%
Centro	-5,0%	0,6%	-3,0%	-3,4%	-4,8%	-40,2%	-6,2%
Sud	-13,3%	-6,2%	-3,0%	-3,4%	-4,8%	-24,4%	-6,4%
Isole	-18,2%	10,1%	-6,7%	-6,6%	-0,6%	-21,0%	-9,6%
Italia	-11,6%	-5,6%	-5,2%	-5,0%	-5,6%	-31,7%	-7,7%

Non Capoluoghi	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nd	Totale
Nord Ovest	-16,2%	-13,7%	-13,6%	-12,2%	-15,5%	-31,6%	-14,5%
Nord Est	-16,3%	-14,8%	-10,3%	-9,9%	-12,1%	-24,0%	-13,2%
Centro	-10,9%	-8,2%	-8,7%	-10,8%	-12,0%	-23,3%	-11,7%
Sud	-11,8%	-9,9%	-8,1%	-3,8%	-7,2%	-22,4%	-9,4%
Isole	-11,1%	-6,1%	-5,9%	-5,9%	-5,2%	-19,9%	-8,5%
Italia	-13,3%	-11,8%	-10,5%	-9,3%	-11,9%	-24,3%	-12,2%

Figura 3: Quote NTN 2009 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi





Le quotazioni

Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI, su cui si basano i grafici e le tabelle seguenti, fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004. Si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri già adottati per la definizione sia della quotazione di riferimento comunale e sia dell'indice di variazione⁷.

Le quotazioni medie annuali sono in leggero calo nel 2009, -0,8% mediamente rispetto al 2008. Per i capoluoghi il calo è più accentuato, -1,2%, mentre nei comuni non capoluogo le quotazioni risultano quasi stazionarie, -0,5%.

La più elevata perdita delle quotazioni nel 2009 si registra per le abitazioni nei capoluoghi del Centro (-2,7%), dove il prezzo medio è ancora il più alto (2.833 euro/mq). Di contro, nei comuni non capoluogo delle Isole le quotazioni crescono anche nel 2009 (+1,2%).

Osservando l'andamento degli indici delle quotazioni per area geografica, si nota la forte crescita delle quotazioni nei Capoluoghi delle Isole, +44% circa dal 2004, mentre i prezzi delle abitazioni sono cresciuti di meno nei Capoluoghi del Nord Est (+18%), in crescita fino al 2008 e stazionari nel 2009.

Il rallentamento dei prezzi delle abitazioni si nota particolarmente per le grandi città (-1,4%), dove la crescita dei valori di mercato era risultata particolarmente sensibile nel triennio 2005-2007, trainando al rialzo i prezzi anche nei comuni delle rispettive province.



Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Quotazione media (€/mq) 2009	Var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.741	-0,5%	1,11
Nord-Est	1.572	-0,8%	1,00
Centro	2.141	-1,6%	1,36
Sud	1.179	-0,7%	0,75
Isole	1.042	0,8%	0,66
Italia	1.575	-0,8%	1,00

Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2009	Var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	2.447	0,3%	1,08
Nord-Est	2.145	-1,0%	0,95
Centro	2.833	-2,7%	1,25
Sud	1.738	-1,2%	0,77
Isole	1.409	0,1%	0,62
Italia	2.264	-1,2%	1,00

Non Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2009	Var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.488	-1,0%	1,14
Nord-Est	1.338	-0,6%	1,02
Centro	1.694	-0,3%	1,29
Sud	1.044	-0,4%	0,80
Isole	912	1,2%	0,68
Italia	1.311	-0,5%	1,00

⁷ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini) sia delle altre principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione di riferimento comunale in euro/mq è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute⁸ si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009. Il "fatturato" del 2009 è diminuito, rispetto al 2008, in linea con l'andamento delle compravendite e delle quotazioni.

Il valore di scambio complessivo, che era circa 113,5 miliardi di euro nel 2008, si riduce a circa 100,2 miliardi di euro nel 2009 con una flessione pari al 11,4%. Tale flessione risulta più elevata nel Nord-Ovest, con -15,3%, dove anche il numero di compravendite presenta il calo maggiore, e minore al Sud, -5,7%. Il fatturato, inoltre, è complessivamente diminuito meno per i capoluoghi, -7,5%, ed è invece calato maggiormente nei comuni non capoluogo, -13,7%. Come per le compravendite, la quota maggiore del fatturato è quella del Nord-Ovest, 33,5%, mentre scende ulteriormente la quota delle Isole, con circa il 7%.

Considerando, invece, il fatturato dei soli capoluoghi, si nota che la quota maggiore è quella del Centro, 36,1%, dovuta al maggior livello medio delle quotazioni delle città di questa 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 268.000 euro circa, rispetto al minimo che si registra per i capoluoghi delle Isole, pari a 145.000 euro circa. Sensibilmente inferiore il valore medio stimato per le abitazioni nei comuni non capoluogo: il minimo si riscontra sempre nelle Isole, 102.000 euro circa per unità, ed il massimo, pari a 178.000 euro circa, al Centro.

La stima del "fatturato" delle abitazioni per classi demografiche dei comuni conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 112.000 euro circa per abitazione, ed il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 258.000 euro circa. In conseguenza del leggero calo delle quotazioni anche il valore medio per unità risulta mediamente in leggera flessione, ma tale calo è dovuto essenzialmente al calo nei comuni non capoluogo, ed in particolare per il Nord-Ovest. Nel Sud e nelle Isole, invece, il valore stimato per abitazione risulta in crescita.

Tabella 6: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

Anno 2009 Area	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var % 08-09 fatturato	Differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
Nord Ovest	33.531.301	171.094	33,5%	-15,3%	-4.357
Nord Est	18.066.601	160.057	18,0%	-11,6%	272
Centro	27.180.977	214.970	27,1%	-9,9%	-1.016
Sud	14.354.855	128.160	14,3%	-5,7%	4.116
Isole	7.104.477	114.886	7,1%	-8,1%	941
Italia	100.238.211	164.556	100%	-11,4%	-917

	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var % 08-09 fatturato	Differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
Capoluoghi					
Nord Ovest	11.089.535	212.063	28,6%	-7,6%	3.333
Nord Est	6.597.669	205.503	17,0%	-8,4%	-1.701
Centro	13.983.766	267.682	36,1%	-8,3%	-6.170
Sud	4.384.698	174.345	11,3%	-3,5%	5.291
Isole	2.683.972	145.398	6,9%	-7,4%	3.476
Italia	38.739.640	214.924	100%	-7,5%	341

	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var % 08-09 fatturato	Differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
Non Capoluoghi					
Nord Ovest	22.441.766	156.184	36,5%	-18,6%	-7.884
Nord Est	11.468.932	141.993	18,6%	-13,3%	-83
Centro	13.197.211	177.859	21,5%	-11,6%	215
Sud	9.970.158	114.787	16,2%	-6,7%	3.353
Isole	4.420.505	101.902	7,2%	-8,5%	5
Italia	61.498.571	143.388	100%	-13,7%	-2.459

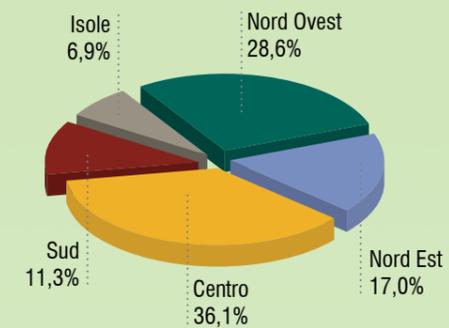
⁸ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

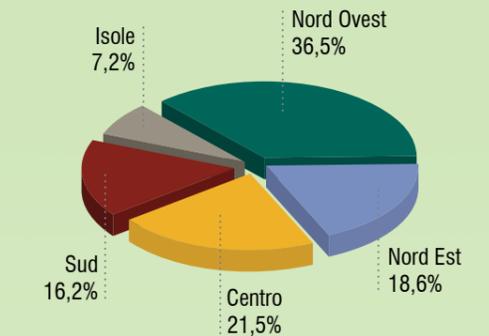
Anno 2009 Classi demografiche di comuni	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var % 08-09 fatturato	Differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
< 5.000	12.108.229	111.742	12,1%	-14,9%	-455
5.000-25.000	31.792.346	149.082	31,7%	-14,9%	-5.796
25.000-50.000	12.000.975	151.886	12,0%	-10,6%	275
50.000-250.000	19.533.650	173.986	19,5%	-9,0%	1.523
> 250.000	24.803.010	257.699	24,7%	-7,0%	-1.674
Totale	100.238.211	164.556	100%	-11,4%	-917

Figura 4: Quote fatturato 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi e per classi demografiche dei comuni

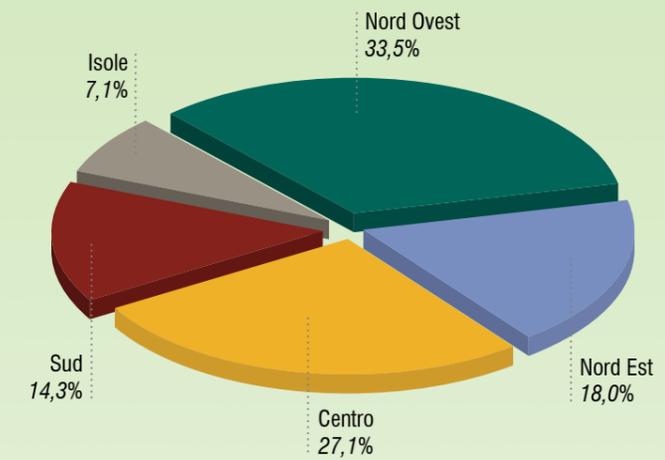
Fatturato NTN Capoluoghi



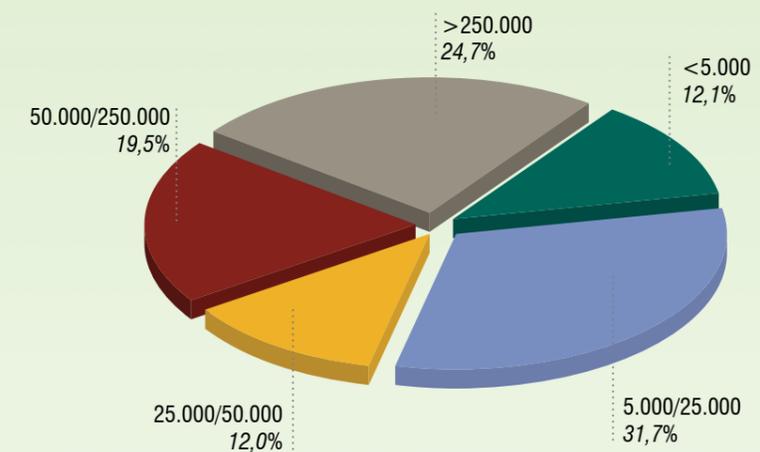
Fatturato NTN non Capoluoghi



Fatturato NTN Italia



Fatturato NTN per classi 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 1,5%.

Esempio di calcolo

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

Tasso di interesse legale: 1,5%;

Età del beneficiario dell'usufrutto: 49 anni;

Coefficiente relativo (vedi tabella seguente): 49,50

Con decorrenza dal 1° gennaio 2011, gli interessi legali risultano fissati al 1,5%.

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

Rendita annua	= Euro 100.000,00	x	1,5%	= Euro 1.500,00
Valore dell'usufrutto	= Euro 1.500,00	x	49,50	= Euro 74.250,00
Valore della nuda proprietà	= Euro 100.000,00	-	Euro 74.250,00	= Euro 25.750,00

Coefficienti

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
da 0 a 20	63,50	95,25%	4,75%
da 21 a 30	60,00	90,00%	10,00%
da 31 a 40	56,50	84,75%	15,25%
da 41 a 45	53,00	79,50%	20,50%
da 46 a 50	49,50	74,25%	25,75%
da 51 a 53	46,00	69,00%	31,00%
da 54 a 56	42,50	63,75%	36,25%
da 57 a 60	39,00	58,50%	41,50%
da 61 a 63	35,50	53,25%	46,75%
da 64 a 65	32,00	48,00%	52,00%
da 67 a 69	28,50	42,75%	57,25%
da 70 a 72	25,00	37,50%	62,50%
da 73 a 75	21,50	32,25%	67,75%
da 76 a 78	18,00	27,00%	73,00%
da 79 a 82	14,50	21,75%	78,25%
da 83 a 86	11,00	16,50%	83,50%
da 87 a 92	7,00	10,50%	89,50%
da 93 a 99	4,00	6,00%	94,00%

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 di luglio 2006 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 5 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 5 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	IMPOSTE	
<i>privato</i>	<i>registro</i>	<i>7%</i>
<i>impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione</i>	<i>ipotecaria</i>	<i>2%</i>
<i>impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori</i>	<i>catastale</i>	<i>1%</i>
<i>impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori</i>	<i>iva</i>	<i>10%*</i>
	<i>registro</i>	<i>168 euro</i>
	<i>ipotecaria</i>	<i>168 euro</i>
	<i>catastale</i>	<i>168 euro</i>

* 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 5 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>Acquisto da "impresa costruttrice" (o di ristrutturazione) oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori</i>	<i>registro</i>	<i>168 euro</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>esente</i>
<i>Acquisto da "impresa costruttrice" (o di ristrutturazione) oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori</i>	<i>registro</i>	<i>3%</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'ATTIVITÀ PRINCIPALE
	NON È UN REQUISITO RICHIESTO AL PERSONALE DELLE FORZE ARMATE E DI POLIZIA
TITOLARITÀ DI ALTRE PROPRIETÀ	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 possiede 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)

pagamento delle imposte in misura ordinaria

CONSEGUENZE DERIVANTI DALLA PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE

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 LUSO

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.

**IL MERCATO
IMMOBILIARE
A GORIZIA
E PROVINCIA**





- periferia
- semicentro
- centro

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

Ci ripresentiamo un anno dopo, consapevoli che il mercato immobiliare è sostanzialmente rimasto immutato. Pur avendo registrato a livello nazionale un aumento delle compravendite, soprattutto nelle grandi città, a livello regionale nutriamo delle perplessità sulla reale ripresa del mercato immobiliare, tanto da consigliare una certa prudenza nella valutazioni delle varie unità immobiliari.

Anche a livello regionale ci sono situazioni diverse da provincia a provincia ed altrettanto si può dire da comune a comune nelle singole province. In una situazione così precaria qualsiasi piccolo cambiamento può sembrare un'onda che modifica sostanzialmente le cose, anche se poi così non è.

In particolare nella nostra provincia riscontriamo una crisi persistente evidenziata da una situazione economica sicuramente tra le peggiori: la città di Gorizia non è ancora decollata come ci si augurava con la liberalizzazione dei confini anzi denota un "accantonamento" ad un angolo dal quale fatica ad uscire; Monfalcone rimane troppo condizionata all'industria dei cantieri navali con i loro pro e i loro contro (meglio sarebbe stato avere un tessuto sociale più variegato); Grado che ha cavalcato per anni l'onda favorevole sembra comunque patire di un immobilismo, dovuto probabilmente agli aumenti considerevoli degli ultimi anni. Subito dietro arrivano tutta una serie di comuni che hanno riscontrato un elevato ritmo di edificazione negli ultimi anni dovuto sicuramente alla volontà di ricerca del cittadino di una migliore qualità della vita (comuni più piccoli, servizi migliori, più verde... ecc)... ma anche loro stanno scontando la situazione attuale. Tanto che non è difficile vedere cantieri edili iniziati e poi momentaneamente abbandonati.

Un'ulteriore nota di preoccupazione (e a nostro giudizio la più evidente) deriva dalla caduta libera delle compravendite immobiliari non residenziali che colpisce un settore specifico produttivo essenziale per la crescita. Questo è indicativo del perdurare della crisi economica con crescita della disoccupazione, precarietà del lavoro, riduzione del potere d'acquisto delle singole famiglie.

A questo quadro non certo idilliaco dobbiamo sommare un'ulteriore chiusura da parte delle banche, sempre più restie nell'erogare mutui (anche se con garanzie), se poi parliamo di immobili non residenziali giungiamo ad un totale ermetismo.

Concludendo possiamo affermare che in questo momento di segnali confusi e contraddittori non ci resta che la speranza di vedere realizzarsi un "rimbalzo tecnico" del mercato anche se riteniamo che questo sarà possibile senza dubbi e timori dopo un "rimbalzo" dell'economia, per questo non possiamo che lanciare un segnale alla classe politica affinché si impegni nel cercare una coesione che permetta loro di governare e legiferare guardando al bene comune.

Nell'arco di 30 anni abbiamo visto diverse crisi, alla fine sono passate e ci hanno permesso di proseguire il nostro cammino nel benessere comune... siamo certi che così sarà anche questa volta!



GORIZIA

Residenziale compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro	1.600,00	1.900,00	1.100,00	1.400,00	900,00	1.200,00
Semicentro	1.250,00	1.450,00	900,00	1.150,00	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
	Euro/mq mese	Euro/mq mese	Euro/mq mese
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	1.250,00	1.450,00	900,00	1.100,00	350,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.250,00	1.450,00	900,00	1.000,00	350,00	400,00	500,00

Località di interesse turistico

IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

IL MERCATO IMMOBILIARE A GORIZIA E PROVINCIA

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

MONFALCONE



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.600,00	1.900,00	1.300,00	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



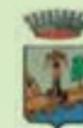
	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		signorile	medio	economico
	min	max	min	max	euro/mq mese	euro/mq mese	euro/mq mese
centro	1.600,00	1.800,00	1.150,00	1.350,00	8,50	7,50	6,50
semicentro-periferia	1.500,00	1.700,00	1.200,00	1.400,00	8,00	7,50	7,00

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**



COME SI CALCOLANO LE SUPERFICI COMMERCIALI

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

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

Spese per allacciamenti e accatastamenti

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

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

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

INTRODUZIONE



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

Come di consuetudine, anche per il 2011 la F.I.M.A.A. - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari- ha il piacere di presentare l'"Osservatorio del mercato Immobiliare del Friuli Venezia Giulia". Esso ha il ruolo di "fotografare" e di offrire valide indicazioni circa i valori correnti del mercato immobiliare, ponendosi come elemento di intermediazione fra domanda ed offerta, nonché con il compito di suggerire validi consigli circa gli indirizzi in divenire. Com'è noto il nostro settore, sin dalla crisi finanziaria nell'Occidente del 2008, ha patito una fase di accentuata flessione, dovuta in particolare alla scarsa oculatezza adottata da taluni Istituti di Credito, il cui imprudente comportamento ha finito per "drogare" l'economia del mercato reale, falsandone gli indirizzi a danno dell'intero comparto per poi adottare una politica di eccessiva restrizione, quale esasperata conseguenza, nel tentativo di rientrare dalle troppe esposizioni finanziarie, per cui l'accesso ai mutui e prestiti si è fatto assai più ostico ed oneroso.

Per la verità tale fenomeno, a livello nazionale, ha assunto aspetti meno impervi e preoccupanti rispetto ad altre realtà globalizzate. Per quanto concerne la provincia di Pordenone, nell'ultimo triennio si evidenzia come il mercato della compravendita immobiliare abbia subito una sostanziale lieve flessione ed un accumulo dell'inventuto. Tuttavia nel secondo semestre del 2010 si segnala un'inversione di tendenza, con una timida ma incoraggiante ripresa. Entrando nel dettaglio si sottolinea come gli edifici di nuova realizzazione, provvisti di efficienti impiantistiche ed isolamenti, di un elevato grado di contenimento energetico e di tecnologie ecologiche (obblighi normativi paneuropei stilati nell'ottica del risparmio e maggior sicurezza e serenità del fruitore), godono di una discreta negoziazione. Più difficoltosa appare invece la collocazione di edifici degli anni '60 e '70, ove, accanto al costo iniziale d'acquisto, si prospettano costi di revisione e/o ristrutturazione difficilmente quantificabili, talvolta troppo onerosi e peraltro non adeguatamente sostenuti da politiche economico-urbanistiche. Da rimarcare anche che la stretta creditizia, quale conseguenza di salari sempre più in ribasso e posti di lavoro con "contratti a termine" dall'incerto futuro, ha indirizzato il mercato verso una più marcata richiesta di immobili in locazione. Si confida che gli interventi delle politiche nazionale ed europea possano al più presto sortire benefici effetti, in modo da assicurare sia gli Istituti mutuanti che gli Acquirenti sugli effettivi obblighi ed impegni cui si andrà incontro nel futuro. 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 fornire una sempre maggior gamma di cognizioni e indicazioni a vantaggio della clientela. Come di consueto, anche questa volta abbiamo racimolato una nutrita serie di dati raccolti nelle varie realtà della provincia e che hanno portato alla realizzazione del presente Osservatorio per il 2010-2011.

Ringrazio i vari collaboratori che si sono prodigati per assemblare le necessarie informazioni, ed in particolare il nostro Consiglio regionale per l'attività svolta.

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	
			nuovo	usato	nuovo	usato	nuovo	usato
1	Corso Garibaldi	Da	3.000,00	1.400,00	3.000,00	1.400,00	6.000,00	5.000,00
	Corso Vittorio E.	A	3.500,00	2.400,00	3.500,00	2.500,00	7.000,00	6.000,00
2	Interno Ring	Da	2.400,00	1.000,00	2.500,00	1.100,00	3.000,00	2.100,00
		A	2.900,00	1.600,00	3.000,00	2.000,00	4.000,00	2.500,00
3	Via Revedole							
	Via della Colonna							
	Viale libertà	Da	2.000,00	850,00	2.000,00	900,00	2.300,00	1.500,00
	Via Maglio	A	2.400,00	1.600,00	2.400,00	1.600,00	2.900,00	2.000,00
4	Via Feriera							
	Via Spilimbergo	Da	1.800,00	850,00	1.900,00	950,00	2.000,00	1.400,00
	Via dell'Aviere	A	2.300,00	1.400,00	2.300,00	1.400,00	2.800,00	2.000,00
5	Via Traversa							
	Via Turati	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Via Interna	A	2.200,00	1.400,00	2.200,00	1.400,00	2.800,00	2.000,00
6	Via Montereale							
	Via S. Quirino	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Viale Venezia	A	2.100,00	1.500,00	2.000,00	1.400,00	3.000,00	2.000,00
7	Via S. Valentino							
	Viale libertà	Da	1.800,00	800,00	1.800,00	900,00	2.000,00	1.400,00
	Via Revedole	A	2.300,00	1.400,00	2.200,00	1.400,00	2.600,00	2.000,00
8	Cappuccini	Da	1.700,00	800,00	1.700,00	900,00	1.800,00	1.200,00
		A	2.000,00	1.400,00	2.000,00	1.400,00	2.300,00	1.600,00
9	Borgomeduna	Da	1.600,00	800,00	1.600,00	900,00	2.000,00	1.100,00
		A	1.900,00	1.300,00	1.800,00	1.300,00	2.400,00	1.500,00
10	Policlinico	Da	1.600,00	800,00	1.600,00	800,00	1.700,00	1.100,00
	M. delle Grazie	A	1.900,00	1.300,00	1.750,00	1.300,00	2.200,00	1.500,00
11	Villanova	Da	1.500,00	800,00	1.500,00	800,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.650,00	1.200,00	1.650,00	1.200,00	1.700,00	1.300,00
12	Vallenoncello	Da	1.450,00	650,00	1.450,00	750,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.650,00	1.150,00	1.650,00	1.150,00	1.700,00	1.300,00
13	Comina	Da	1.500,00	600,00	1.500,00	650,00	1.500,00	1.000,00
		A	1.650,00	1.100,00	1.650,00	1.200,00	1.700,00	1.400,00
14	Torre	Da	1.800,00	700,00	1.800,00	850,00	1.800,00	1.000,00
		A	2.000,00	1.400,00	2.000,00	1.500,00	2.200,00	1.700,00

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

Affitto appartamenti non arredati con cantina e autorimessa

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

Vendita e affitto capannoni senza impianti

			Vendita		Affitto
			Euro/mq		Euro/mq mese
			nuovo	usato	
Capannoni industriali ed artigianali		Da	500,00	300,00	2,00
		A	700,00	450,00	4,00
Negozi grande distribuzione		Da	1.800,00	1.000,00	7,00
		A	3.000,00	2.200,00	14,00

Affitto mini appartamenti e monocali arredati senza garage

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

Affitto commerciali - Uffici e Negozi

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

ARZENE



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

AVIANO



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

AZZANO DECIMO



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

BRUGNERA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.350,00	1.500,00	850,00	1.000,00	400,00	550,00	350,00	530,00
periferia	1.300,00	1.400,00	800,00	950,00	400,00	530,00	380,00	500,00

BUDOIA



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

CANEVA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.400,00	1.600,00	900,00	1.200,00	400,00	550,00	350,00	520,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.500,00	800,00	1.100,00	400,00	530,00	380,00	500,00

CASARSA DELLA DELIZIA



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

CHIONS



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

CORDENONS



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.650,00	1.800,00	1.100,00	1.300,00	450,00	60,00	400,00	500,00
nord	1.600,00	1.700,00	850,00	1.250,00				
sud	1.550,00	1.650,00	850,00	1.250,00				
periferia					400,00	550,00	400,00	500,00

FIUME VENETO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.300,00	1.500,00	1.000,00	1.100,00	500,00	600,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	800,00	950,00	400,00	500,00	350,00	450,00

FONTANAFREDDA



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.450,00	1.650,00	800,00	1.100,00	400,00	550,00	380,00	520,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	700,00	1.100,00	400,00	530,00	380,00	500,00

MANIAGO



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

PASIANO DI PORDENONE



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

PIANCAVALLO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.700,00	1.900,00	800,00	1.200,00				
estate - settimana					200,00	250,00		
inverno - settimana					350,00	400,00		
annuale					2.800,00	3.400,00		

POLCENIGO



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

PORCIA



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

PRATA DI PORDENONE



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

Località di interesse turistico

PRAVISDOMINI



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

ROVEREDO IN PIANO



	ACQUISTO				LOCAZIONE			
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max
centro	1.300,00	1.400,00	1.000,00	1.200,00	450,00	550,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	800,00	950,00	400,00	500,00	400,00	500,00

SACILE



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

SAN QUIRINO



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

SAN VITO AL TAGLIAMENTO



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

SESTO AL REGHENA



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

SPILIMBERGO



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

VALVASONE



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

ZOPPOLA



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

**IL MERCATO
IMMOBILIARE
A TRIESTE
E PROVINCIA**





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

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

"ANNUS HORRIBILIS "

Non proprio, ma sofferto e difficile, anche nel nostro non vasto territorio abbiamo sentito le ripercussioni. Abbiamo tutti letto nei maggiori quotidiani nazionali, quindi credo sia superfluo indicare percentuali in negativo che si sono verificate sui prezzi degli immobili. Mi limito ad una visualizzazione di quanto accaduto nella nostra provincia nell'anno appena trascorso e che sarebbe dovuto finire con un trend positivo.

Il primo semestre lo possiamo definire buono, i sei mesi successivi il mercato si è stabilizzato sino a divenire stagnante. Dai dati in nostro possesso relativi a tutti gli associati F.I.M.A.A. di Trieste, emerge una flessione sul totale delle transazioni effettuate, se paragonate all'anno 2009, del 24%. A tutto ciò non è però corrisposto un decremento dei prezzi di pari percentuale. Nel complesso riscontriamo un mutamento del nostro mercato dovuto alla forte modifica degli scenari economici con ripercussione sulle future aspettative. In tempi così pressanti anche il comportamento della clientela tende a modificarsi. Mentre nell'acquistare un immobile di nuova costruzione la trattativa è pressoché inesistente, nel rimanente mercato notiamo un cliente più aggressivo, meno reticente e forse anche più sfacciato nel "patteggiamento", senza scrupoli come un tempo, che offre cifre sostanzialmente inferiori al prezzo corrente. Siamo in alcuni casi passati dallo scialo all'oculatezza speculativa sui prezzi.

Noi operatori del settore dobbiamo impegnarci maggiormente fornendo più servizi e cercando di indirizzare la clientela verso il prodotto più consono alle sue esigenze ma soprattutto alle sue possibilità economiche. Sono passati i tempi in cui le banche avevano "aperto i rubinetti" incuranti di quanto stava per accadere. Ora le stesse si attengono ad analisi più attente prima di dare la disponibilità a concedere un finanziamento.

Teniamo presente che il 95% degli acquirenti ricorre al prestito bancario, ora le transazioni sono più ponderate, si concludono in tempi più lunghi, ma per fortuna continuano, non siamo rimasti al palo.

Non dobbiamo dimenticare che quando sono iniziati i problemi dei grossi istituti bancari a livello internazionale, non era il mattone ad essere in crisi ed a creare la bolla speculativa, ma il vorticoso volano creato dai finanziamenti facili e veloci che quando si è a sua volta bloccato per correre ai ripari e non creare danni maggiori, ha incentivato la situazione di crisi.

La fine del 2010 ha indicato per Trieste scenari che inducono a ben sperare per il futuro, è finalmente stato approvato lo sviluppo del Porto Vecchio, un'operazione di iniziativa privata che porterà senza dubbio visibilità alla nostra città a livello europeo, oltre a questa, altre iniziative senz'altro significative quali Portopiccolo a Sistiana, il recupero del Silos, l'ex area FIAT in Campo Marzio, e il comprensorio della Maddalena.



TRIESTE

Prezzi di compravendita al mq

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
1A Centro storico						
Borgo Teresiano, Rive	2.579,00	3.742,00	1.413,00	1.971,00	1.342,00	1.763,00
1B Severo, Giulia, Rossetti, D'Annunzio	1.651,00	2.104,00	1.224,00	1.715,00	968,00	1.217,00
2 Scorcola, Davis, Commerciale, Ovidio	2.878,00	3.154,00	2.064,00	2.269,00	1.214,00	2.100,00
3 S.Vito, Gessi, Locchi	2.166,00	2.516,00	1.877,00	2.136,00	1.141,00	1.633,00
4A Barcola, Miramare	3.400,00	3.400,00	2.250,00	2.250,00	2.300,00	3.800,00
4B Costiera, Grignano	-	-	-	-	1.375,00	1.375,00
4C Santa Croce, Prosecco						
Fascia costiera	-	-	2.471,00	2.471,00	1.200,00	1.200,00
5A Chiadino, S. Luigi	3.200,00	3.424,00	1.532,00	1.835,00	1.300,00	1.300,00
5B San Giovanni, Roiano, Cologna, Rozzol Bassa						
Guardiella	2.299,00	2.529,00	1.317,00	1.800,00	1.180,00	1.318,00
5C Opicina	1.800,00	3.299,00	1.600,00	2.000,00	1.556,00	1.700,00
6A San Giacomo, Chiarbola, Servola, Altura, San Sergio	1.829,00	2.075,00	1.202,00	1.836,00	1.050,00	1.197,00
6B Rozzol	-	-	1.581,00	2.080,00	-	-
7 Santa Croce, Prosecco						
Contovello	2.573,00	2.677,00	1.632,00	1.920,00	1.332,00	1.644,00
8 Banne, Gropada, Padriciano, Trebiciano	2.451,00	2.567,00	-	-	825,00	1.530,00

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	
	min	max	min	max	min	max
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		
	min	max	max
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

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

DUINO-AURISINA



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Fascia costiera turistico balneare, Duino, Sistiana Aurisina	2.291,50	2.291,50	1.825,00	2.094,50	1.295,50	1.681,50
2 Medeazza, Malchina Slivia, S. Pelagio Aurisina	1.897,50	2.137,50	-	-	1.000,00	1.000,00

MONRUPINO



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	-	-	2.128,00	2.128,00	-	-

MUGGIA



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Centro storico	-	-	1.667,00	2.114,00	1.375,00	1.782,00
2 Porto San Rocco	2.300,00	3.800,00	-	-	-	-

SGONICO



	ACQUISTO					
	Residenziale nuovo		Residenziale recente		Residenziale vecchio	
	min	max	min	max	min	max
1 Intero territorio comunale	2.917,00	2.917,00	-	-	-	-

**IL MERCATO
IMMOBILIARE
A UDINE
E PROVINCIA**



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



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

Un occhio alla categoria, un altro all'utente. Si ripete anche quest'anno il lavoro lungimirante dell'Osservatorio regionale immobiliare di F.I.M.A.A.-Confcommercio. Come Presidente F.I.M.A.A. della provincia di Udine mi congratulo innanzitutto per l'impegno delle agenzie immobiliari che hanno collaborato attivamente nel reperire dati relativi al mercato sul territorio.

L'Osservatorio, strumento fondamentale già gli anni scorsi, è stato migliorato ulteriormente nei contenuti con l'inserimento di nuovi dati per ogni Comune, quali sito web dello stesso, numero abitanti e codice catastale, oltre a numerosi aggiornamenti sulle normative immobiliari. La collaborazione dell'Agenzia del Territorio ci ha dato inoltre un notevole contributo fornendoci dati relativi al numero di compravendite provinciali.

Per fare qualche esempio, assistiamo a una variazione nel numero di compravendite nel periodo 2009-2010, con un aumento dell'8,6% e variazioni di mercato dell'usato con una riduzione che andava dal 5 al 10% dei valori al mq. I valori del nuovo sono rimasti invece costanti e in certi casi aumentati. Il motivo? Leggi e normative per la riduzione dei costi di consumo energetico.

Quanto alle previsioni per il 2011, pensiamo alla stabilità dei valori al mq dell'usato; all'incremento del numero di transazioni durante l'anno vista la disponibilità, pur limitata delle banche, nella concessione di mutuo-finanziamento; al leggero aumento dei valori al mq nelle nuove costruzioni a causa dell'utilizzo di materiali e finiture pregiate che accrescono il valore dell'immobile in termini di comodità e risparmio energetico.

Le locazioni, invece, rimarranno costanti e non subiranno variazioni visto anche il momento economico.

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



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	1.700,00	3.200,00	1.000,00	1.200,00
Semicentro	1.700,00	2.300,00	1.250,00	1.800,00	900,00	1.100,00
Chiavris - Paderno	1.850,00	2.250,00	1.300,00	1.550,00	800,00	1.000,00
Udine sud	1.350,00	1.700,00	1.000,00	1.250,00	500,00	800,00
Laipacco – S. Gottardo	1.550,00	1.800,00	1.050,00	1.250,00	700,00	800,00
Cussignacco	1.350,00	1.750,00	1.000,00	1.300,00	700,00	900,00
S. Osvaldo	1.300,00	1.700,00	1.000,00	1.250,00	600,00	800,00
Cormor	1.450,00	2.050,00	1.100,00	1.400,00	600,00	800,00

Residenziale canoni mensili di locazione

	Mini		Bicamere		Tricamere	
	Euro/mese		Euro/mese		Euro/mese	
	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto	Arredato	Vuoto
Centro	600,00	500,00	700,00	600,00	850,00	700,00
Semicentro	480,00	430,00	550,00	500,00	650,00	600,00
Chiavris - Paderno	470,00	420,00	530,00	480,00	630,00	590,00
Udine sud	450,00	420,00	500,00	470,00	600,00	550,00
Laipacco – S. Gottardo	450,00	420,00	500,00	470,00	600,00	550,00
Cussignacco	450,00	420,00	500,00	470,00	600,00	550,00
S. Osvaldo	450,00	420,00	500,00	470,00	600,00	550,00
Cormor	450,00	400,00	490,00	460,00	580,00	530,00

Uffici compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	1.600,00	2.800,00	1.000,00	2.200,00	1.000,00	1.350,00
Semicentro	1.350,00	2.000,00	1.050,00	1.550,00	800,00	1.150,00
Periferia Nord e Ovest	1.000,00	1.550,00	950,00	1.150,00	450,00	1.000,00
Periferia Sud e Est	950,00	1.250,00	850,00	1.050,00	400,00	950,00

Uffici locazione

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	14,00	17,00	9,00	11,00	6,00	8,00
Semicentro	10,00	12,00	8,00	10,00	5,00	7,00
Periferia Nord e Ovest	6,00	8,00	4,00	6,00	3,00	4,00
Periferia Sud e Est	5,00	7,00	3,00	4,00	2,00	3,00

Negozzi compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	4.050,00	9.500,00	3.300,00	6.100,00	2.200,00	4.500,00
Semicentro	2.200,00	3.500,00	1.500,00	3.000,00	1.400,00	2.000,00
Periferia Nord e Ovest	1.100,00	2.100,00	900,00	1.600,00	850,00	1.100,00
Periferia Sud e Est	1.000,00	1.950,00	850,00	1.300,00	700,00	1.000,00

Negozzi locazione

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Centro Storico	20,00	30,00	18,00	23,00	12,00	15,00
Semicentro	15,00	20,00	9,00	11,00	6,00	8,00
Periferia Nord e Ovest	9,00	12,00	5,00	7,00	4,00	6,00
Periferia Sud e Est	8,00	11,00	5,00	7,00	4,00	6,00

Capannoni compravendite

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq		Euro/mq		Euro/mq	
	min	max	min	max	min	max
Zona Nord	500,00	850,00	380,00	590,00	320,00	490,00
Zona Sud	490,00	740,00	350,00	520,00	250,00	420,00

Capannoni locazione

	Nuovo e ristrutturato		Buone condizioni		Da ristrutturare	
	Euro/mq mese		Euro/mq mese		Euro/mq mese	
	min	max	min	max	min	max
Zona Nord	2,65	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

web: www.comune.aiellodefriuli.ud.it cap: 33041 codice catastale: A103 n° abitanti: 2.234



	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	380,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	600,00	850,00	350,00	430,00	450,00

AMARO

web: www.comune.amaro.ud.it cap: 33020 codice catastale: A254 n° abitanti: 802



	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	1.600,00	750,00	1.200,00	350,00	400,00	500,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.550,00	650,00	1.100,00	-	-	-

AMPEZZO

web: www.comune.ampezzo.ud.it cap: 33021 codice catastale: A267 n° abitanti: 1.069



	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	1.100,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	600,00	900,00	-	-	-

AQUILEIA

web: www.comune.aquileia.ud.it cap: 33051 codice catastale: A346 n° abitanti: 3.519



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.450,00	650,00	1.050,00	400,00	500,00	550,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	950,00	350,00	450,00	500,00

ARTA TERME

web: www.comune.arta-terme.ud.it cap: 33022 codice catastale: A447 n° abitanti: 2.272



	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	700,00	1.100,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.550,00	600,00	1.000,00	330,00	380,00	430,00

ARTEGNA

web: www.comune.artegna.ud.it cap: 33011 codice catastale: A448 n° abitanti: 2.927



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	750,00	1.050,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	600,00	750,00	330,00	380,00	420,00

ATTIMIS

web: www.comune.attimis.ud.it cap: 33040 codice catastale: A491 n° abitanti: 1.895



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	800,00	1.000,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00	330,00	360,00	400,00

BAGNARIA ARSA

web: www.comune.bagnariaarsa.ud.it cap: 33050 codice catastale: A553 n° abitanti: 3.581



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	850,00	330,00	430,00	480,00

BASILIANO

web: www.comune.basiliano.ud.it cap: 33031 codice catastale: A700 n° abitanti: 5.427



	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	700,00	900,00	350,00	390,00	440,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	550,00	700,00	340,00	380,00	430,00

BERTIOLO

web: www.comune.bertiole.ud.it cap: 33032 codice catastale: A810 n° abitanti: 2.536



	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	650,00	950,00	300,00	360,00	420,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	550,00	800,00	-	-	-

BICINICCO

web: www.comune.bicinicco.ud.it cap: 33050 codice catastale: A855 n° abitanti: 1.926



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	950,00	1.300,00	750,00	1.000,00	370,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	700,00	900,00	350,00	400,00	480,00

BUJA

web: www.comune.buja.ud.it cap: 33030 codice catastale: B259 n° abitanti: 6.745



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.450,00	750,00	850,00	350,00	400,00	440,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.200,00	650,00	800,00	330,00	380,00	420,00

BUTTRIOweb: www.comune.buttrio.ud.it cap: 33042 codice catastale: B309 n° abitanti: 4.140

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.500,00	800,00	1.000,00	400,00	440,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	750,00	950,00	380,00	420,00	480,00

CAMINO AL TAGLIAMENTOweb: www.comune.caminoaltagliamento.ud.it cap: 33030 codice catastale: B483 n° abitanti: 1.676

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.250,00	650,00	900,00	300,00	390,00	430,00
semicentro-periferia	850,00	1.150,00	550,00	700,00	-	350,00	380,00

CAMPOFORMIDOweb: www.comune.campoformido.ud.it cap: 33030 codice catastale: B536 n° abitanti: 7.676

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.450,00	850,00	1.000,00	380,00	420,00	460,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	700,00	950,00	330,00	400,00	440,00

CARLINOweb: www.comune.carlino.ud.it cap: 33050 codice catastale: B788 n° abitanti: 2.774

	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	600,00	800,00	330,00	380,00	400,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	550,00	750,00	-	-	-

CASSACCOweb: www.comune.cassacco.ud.it cap: 33010 codice catastale: B994 n° abitanti: 2.938

	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	750,00	900,00	360,00	410,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	700,00	850,00	330,00	380,00	430,00

CASTIONS DI STRADAweb: www.comune.castionsdistrada.ud.it cap: 33050 codice catastale: C327 n° abitanti: 3.874

	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	420,00	500,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	800,00	900,00	340,00	410,00	490,00

CERVIGNANO DEL FRIULIweb: www.cervignanodelfriuli.net cap: 33052 codice catastale: C556 n° abitanti: 13.425

	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	1.700,00	900,00	1.100,00	420,00	460,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	700,00	900,00	380,00	440,00	480,00

CHIOPRIS - VISCONEweb: www.comune.chiopris-viscone.ud.it cap: 33048 codice catastale: C641 n° abitanti: 655

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.300,00	800,00	900,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.100,00	700,00	850,00	330,00	390,00	420,00

CHIUSAFORTEweb: www.comune.chiusaforte.ud.it cap: 33010 codice catastale: C656 n° abitanti: 722

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.200,00	600,00	850,00	300,00	350,00	400,00
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	550,00	750,00	-	-	-

CIVIDALE DEL FRIULIweb: www.comune.cividale-del-friuli.ud.it cap: 33043 codice catastale: C758 n° abitanti: 11.628

	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	1.000,00	1.400,00	400,00	500,00	600,00
semicentro-periferia	1.400,00	1.600,00	900,00	1.250,00	380,00	480,00	560,00

CODROIPOweb: www.comune.codroipo.ud.it cap: 33033 codice catastale: C817 n° abitanti: 15.704

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.500,00	2.000,00	1.000,00	1.300,00	390,00	450,00	510,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.500,00	800,00	1.200,00	350,00	400,00	450,00

COLLOREDO DI MONTEALBANOweb: www.comune.colloredodimontealbano.ud.it cap: 33010 codice catastale: C885 n° abitanti: 2.216

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.400,00	800,00	950,00	400,00	440,00	480,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.250,00	700,00	850,00	340,00	400,00	450,00

CORNO DI ROSAZZO

web: www.comune.corno-di-rosazzo.ud.it cap: 33040 codice catastale: D027 n° abitanti: 3.324



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	750,00	1.000,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00	380,00	430,00	480,00

COSEANO

web: www.comune.coseano.ud.it cap: 33030 codice catastale: D085 n° abitanti: 2.291



	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	1.000,00	350,00	380,00	400,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	500,00	700,00	-	-	-

DIGNANO

web: www.comune.dignano.ud.it cap: 33030 codice catastale: D300 n° abitanti: 2.406



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

DRENCHIA

web: www.comune.drenchia.ud.it cap: 33034 codice catastale: D366 n° abitanti: 150



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

FAEDIS

web: www.comune.faedis.ud.it cap: 33040 codice catastale: D455 n° abitanti: 3.051



	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	1.000,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	700,00	900,00	330,00	390,00	420,00

FAGAGNA

web: www.comune.fagagna.ud.it cap: 33034 codice catastale: D461 n° abitanti: 6.306



	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	850,00	1.000,00	380,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	650,00	800,00	350,00	400,00	480,00

FIUMICELLO

web: www.comune.fiumicello.ud.it cap: 33050 codice catastale: D627 n° abitanti: 5.002



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	800,00	1.000,00	380,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	750,00	900,00	370,00	430,00	500,00

FLAIBANO

web: www.comune.flaubano.ud.it cap: 33030 codice catastale: D630 n° abitanti: 1.250



	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	800,00	900,00	330,00	390,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.100,00	550,00	750,00	310,00	370,00	410,00

FORNI AVOLTRI

web: www.comune.forni-avoltri.ud.it cap: 33020 codice catastale: D718 n° abitanti: 659



	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	750,00	1.100,00	200,00	400,00	680,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	600,00	950,00	-	-	-

FORNI DI SOPRA

web: www.fornidisopra.org cap: 33024 codice catastale: D719 n° abitanti: 1.065



	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	1.000,00	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

web: www.gemonaweb.it cap: 33013 codice catastale: D962 n° abitanti: 11.222



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	850,00	1.100,00	420,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.250,00	750,00	900,00	400,00	430,00	480,00

GONARS

web: www.comune.gonars.ud.it cap: 33050 codice catastale: E083 n° abitanti: 4.803



	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	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	650,00	700,00	320,00	420,00	490,00

Località di interesse turistico

GRIMACCO

web: www.comune.grimacco.ud.it cap: 33040 codice catastale: E179 n° abitanti: 400



	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	700,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.150,00	550,00	800,00	-	-	-

LATISANA

web: www.comune.latisana.ud.it cap: 33053 codice catastale: E473 n° abitanti: 13.802



	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	850,00	1.350,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.450,00	800,00	1.150,00	380,00	400,00	480,00

LESTIZZA

web: www.comune.lestizza.ud.it cap: 33050 codice catastale: E553 n° abitanti: 3.946



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.100,00	550,00	750,00	300,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	700,00	950,00	450,00	700,00	-	-	-

LIGNANO

web: www.comune.lignano.org cap: 33054 codice catastale: E584 n° abitanti: 6.796



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	8.500,00	3.500,00	5.000,00	400,00	1.100,00
centro						
(fino via dei Platani-Europa)	3.400,00	4.500,00	2.400,00	3.500,00	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	2.900,00	4.500,00	400,00	1.100,00
centro						
(fino a Corso degli Alisei)	3.000,00	4.800,00	2.450,00	3.750,00	250,00	700,00
semicentro						
(da Corso degli Alisei)	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	3.600,00	5.600,00	2.900,00	4.100,00	300,00	1.100,00
centro						
(fino a Corso delle Nazioni)	3.000,00	4.250,00	2.400,00	3.400,00	250,00	650,00
semicentro						
(da Corso delle Nazioni)	2.200,00	3.500,00	1.600,00	2.500,00	150,00	550,00

Località di interesse turistico

MAGNANO IN RIVIERA

web: www.comune.magnanoinriviera.ud.it cap: 33010 codice catastale: E820 n° abitanti: 2.388



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	750,00	1.000,00	400,00	440,00	480,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.250,00	650,00	850,00	380,00	430,00	450,00

MAJANO

web: www.majano.info cap: 33030 codice catastale: E833 n° abitanti: 6.098



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	700,00	950,00	380,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	600,00	850,00	330,00	380,00	430,00

MALBORGHETTO - VALBRUNA

web: www.comune.malborghetto-valbruna.ud.it cap: 33010 codice catastale: E847 n° abitanti: 984



	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

web: www.comune.manzano.ud.it cap: 33044 codice catastale: E899 n° abitanti: 6.741



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	800,00	1.000,00	430,00	480,00	510,00
semicentro-periferia	950,00	1.050,00	700,00	800,00	400,00	450,00	500,00

MARANO LAGUNARE

web: www.comune.maranolagunare.ud.it cap: 33050 codice catastale: E910 n° abitanti: 1.987



	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	800,00	1.100,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	650,00	1.000,00	-	-	-

MARTIGNACCO

web: www.comune.martignacco.ud.it cap: 33035 codice catastale: E982 n° abitanti: 6.620



	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	1.800,00	1.000,00	1.250,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.500,00	800,00	1.050,00	380,00	400,00	450,00

Località di interesse turistico

MERETO DI TOMBAweb: www.comune.mereto-di-tomba.ud.it cap: 33036 codice catastale: F144 n° abitanti: 2.756

	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	650,00	850,00	310,00	390,00	430,00
semicentro-periferia	850,00	950,00	500,00	750,00	300,00	360,00	400,00

MOIMACCOweb: www.comune.moimacco.ud.it cap: 33040 codice catastale: F275 n° abitanti: 1.648

	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	950,00	350,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.300,00	600,00	900,00	320,00	380,00	420,00

MONTENARSweb: www.comune.montenars.ud.it cap: 33010 codice catastale: F574 n° abitanti: 566

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	750,00	850,00	300,00	350,00	380,00
semicentro-periferia	950,00	1.050,00	650,00	750,00	280,00	330,00	360,00

MORTEGLIANOweb: www.comune.mortegliano.ud.it cap: 33050 codice catastale: F756 n° abitanti: 5.182

	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	1.000,00	1.100,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	800,00	1.000,00	320,00	420,00	500,00

MORUZZOweb: www.comune.moruzzo.ud.it cap: 33030 codice catastale: F760 n° abitanti: 2.341

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	2.150,00	850,00	1.150,00	400,00	450,00	480,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.450,00	800,00	1.000,00	380,00	430,00	450,00

MUZZANA DEL TURGNANOweb: www.comune.muzzanadelturgnano.ud.it cap: 33055 codice catastale: F832 n° abitanti: 2.682

	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	600,00	900,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	550,00	850,00	-	-	-

NIMISweb: www.comune.nimis.ud.it cap: 33045 codice catastale: F898 n° abitanti: 2.821

	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	1.100,00	1.200,00	600,00	800,00	320,00	360,00	420,00

OSOPPOweb: www.comuneosoppo.it cap: 33010 codice catastale: G163 n° abitanti: 3.003

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	750,00	1.100,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	600,00	900,00	330,00	380,00	400,00

OVAROweb: www.comune.ovaro.ud.it cap: 33025 codice catastale: G198 n° abitanti: 2.086

	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	650,00	1.000,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	600,00	850,00	-	-	-

PAGNACCOweb: www.comune.pagnacco.ud.it cap: 33010 codice catastale: G238 n° abitanti: 5.002

	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	440,00	490,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	800,00	900,00	380,00	430,00	470,00

PALAZZOLO DELLO STELLAweb: www.comune.palazzolodellostella.ud.it cap: 33056 codice catastale: G268 n° abitanti: 3.042

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	600,00	1.000,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.350,00	500,00	900,00	-	-	-

PALMANOVAweb: www.comune.palmanova.ud.it cap: 33057 codice catastale: G284 n° abitanti: 5.430

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.700,00	900,00	1.300,00	400,00	470,00	550,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.400,00	850,00	1.200,00	350,00	440,00	520,00

PASIAN DI PRATOweb: www.pasian.it cap: 33037 codice catastale: G352 n° abitanti: 9.264

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.650,00	900,00	1.150,00	380,00	410,00	460,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.400,00	750,00	950,00	340,00	400,00	430,00

PAULAROweb: www.comune.paularo.ud.it cap: 33027 codice catastale: G381 n° abitanti: 2.803

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.500,00	700,00	1.000,00	320,00	390,00	450,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	600,00	900,00	-	-	-

PAVIA DI UDINEweb: www.comune.paviadiudine.ud.it cap: 33050 codice catastale: G389 n° abitanti: 5.813

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	800,00	1.050,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	1.050,00	380,00	430,00	480,00

POCENIAweb: www.comune.pocenia.ud.it cap: 33050 codice catastale: G743 n° abitanti: 2.636

	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	750,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.000,00	450,00	700,00	-	-	-

PONTEBBAweb: www.comunedipontebba.com cap: 33016 codice catastale: G831 n° abitanti: 1.565

	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	-	-	-

PORPETTOweb: www.comune.porpetto.ud.it cap: 33050 codice catastale: G891 n° abitanti: 2.702

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	800,00	900,00	320,00	430,00	480,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	650,00	850,00	310,00	420,00	470,00

POVOLETTOweb: www.comune.povoletto.ud.it cap: 33040 codice catastale: G949 n° abitanti: 5.608

	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	1.050,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.350,00	650,00	1.000,00	300,00	430,00	500,00

POZZUOLO DEL FRIULIweb: www.comune.pozzuolo.udine.it cap: 33050 codice catastale: G966 n° abitanti: 6.937

	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	950,00	350,00	380,00	420,00
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	550,00	800,00	320,00	350,00	400,00

PRADAMANOweb: www.comune.pradamano.ud.it cap: 33040 codice catastale: G969 n° abitanti: 5.553

	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	750,00	900,00	380,00	450,00	500,00

PRECENICCOweb: www.comune.precenico.ud.it cap: 33050 codice catastale: H014 n° abitanti: 1.506

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	650,00	850,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	550,00	750,00	-	-	-

PREMARIACCOweb: www.premariacco.net cap: 33040 codice catastale: H029 n° abitanti: 4.220

	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	380,00	400,00	420,00
semicentro-periferia	800,00	1.150,00	650,00	800,00	-	-	-

PREPOTTOweb: www.comune.prepotto.ud.it cap: 33040 codice catastale: H040 n° abitanti: 814

	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	700,00	1.000,00	-	-	-
semicentro-periferia	850,00	1.200,00	650,00	900,00	-	-	-

PULFERO

web: www.comune.pulfero.ud.it cap: 33046 codice catastale: H089 n° abitanti: 1.077



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

RAGOGNA

web: www.comune.ragogna.ud.it cap: 33030 codice catastale: H161 n° abitanti: 2.974



	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	900,00	380,00	440,00	480,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	700,00	850,00	-	-	-

RAVASCLETTO

web: www.comune.ravascletto.ud.it cap: 33020 codice catastale: H196 n° abitanti: 583



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

REANA DEL ROJALE

web: www.comune.reanadelrojale.ud.it cap: 33010 codice catastale: H206 n° abitanti: 5.060



	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	1.400,00	850,00	950,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.300,00	750,00	900,00	380,00	430,00	480,00

REMANZACCO

web: www.comune.remanzacco.ud.it cap: 33047 codice catastale: H229 n° abitanti: 6.025



	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	750,00	1.200,00	400,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.150,00	1.350,00	650,00	1.150,00	380,00	440,00	490,00

RIVE D'ARCANO

web: www.comune.rivedarcano.ud.it cap: 33030 codice catastale: H347 n° abitanti: 2.464



	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	1.050,00	350,00	400,00	430,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.200,00	650,00	800,00	-	-	-

Località di interesse turistico

RIVIGNANO

web: www.comune.rivignano.ud.it cap: 33050 codice catastale: H352 n° abitanti: 4.462



	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	550,00	800,00	360,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	800,00	1.050,00	500,00	700,00	340,00	390,00	430,00

RONCHIS

web: www.comune.ronchis.ud.it cap: 33050 codice catastale: H533 n° abitanti: 2.037



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.350,00	700,00	1.100,00	380,00	400,00	480,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.200,00	550,00	900,00	-	-	-

RUDA

web: www.comunediruda.it cap: 33050 codice catastale: H629 n° abitanti: 3.001



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.350,00	750,00	1.000,00	350,00	420,00	510,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.300,00	700,00	900,00	320,00	420,00	500,00

SAN DANIELE DEL FRIULI

web: www.comune.sandanieledelfriuli.ud.it cap: 33038 codice catastale: H816 n° abitanti: 8.222



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.300,00	2.000,00	850,00	1.200,00	400,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.100,00	1.450,00	750,00	950,00	380,00	430,00	500,00

SAN GIORGIO DI NOGARO

web: www.comune.sangiorgiodinogaro.ud.it cap: 33058 codice catastale: H895 n° abitanti: 7.717



	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	1.000,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	700,00	900,00	320,00	420,00	490,00

SAN GIOVANNI AL NATISONE

web: www.comune.sangiovannialnatisone.ud.it cap: 33048 codice catastale: H906 n° abitanti: 6.170



	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	400,00	470,00	520,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	700,00	900,00	380,00	450,00	500,00

SAN LEONARDO

web: www.sanleonardo.fvg.it cap: 33040 codice catastale: H951 n° abitanti: 1.195



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	700,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	550,00	700,00	-	-	-

SAN PIETRO AL NATISONE

web: www.comune.sanpietroalnatisone.ud.it cap: 33049 codice catastale: I092 n° abitanti: 2.226



	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	550,00	800,00	-	-	-

SAN VITO AL TORRE

web: www.comune.sanvitaltorre.ud.it cap: 33050 codice catastale: I404 n° abitanti: 1.365



	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	420,00	500,00
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	650,00	900,00	320,00	410,00	490,00

SAN VITO DI FAGAGNA

web: www.comune.sanvitodifagagna.ud.it cap: 33030 codice catastale: I405 n° abitanti: 1.711



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.350,00	850,00	1.050,00	350,00	450,00	550,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00	300,00	430,00	500,00

SANTA MARIA LA LONGA

web: www.comune.santamarialonga.ud.it cap: 33050 codice catastale: I248 n° abitanti: 2.437



	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	1.100,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	600,00	850,00	330,00	420,00	460,00

SAURIS

web: www.sauris.org cap: 33020 codice catastale: I464 n° abitanti: 423



	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	630,00	700,00	770,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.700,00	1.000,00	1.400,00	-	-	-

Località di interesse turistico

SAVOGNA

web: www.comune.savogna.ud.it cap: 33040 codice catastale: I478 n° abitanti: 521



	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	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.150,00	500,00	700,00	-	-	-

SEDEGLIANO

web: www.comune.sedegliano.ud.it cap: 33039 codice catastale: I562 n° abitanti: 3.933



	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	600,00	800,00	330,00	390,00	430,00
semicentro-periferia	850,00	1.050,00	500,00	700,00	310,00	370,00	410,00

STREGNA

web: www.comune.stregna.ud.it cap: 33040 codice catastale: I974 n° abitanti: 426



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.150,00	1.250,00	600,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	450,00	700,00	-	-	-

SUTRIO

web: www.comune.sutrio.ud.it cap: 33020 codice catastale: L018 n° abitanti: 1.380



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.400,00	1.650,00	750,00	1.200,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.300,00	1.550,00	600,00	1.050,00	-	-	-

TALMASSONS

web: www.comune.talmassons.ud.it cap: 33030 codice catastale: L039 n° abitanti: 4.180



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	900,00	1.150,00	550,00	800,00	350,00	390,00	450,00
semicentro-periferia	800,00	1.000,00	500,00	700,00	320,00	380,00	430,00

CAMPOLONGO TAPOGLIANO

web: www.comune.campolongotapogliano.ud.it cap: 33040 codice catastale: M311 n° abitanti: 1.214



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.000,00	1.300,00	800,00	900,00	320,00	410,00	460,00
semicentro-periferia	900,00	1.200,00	700,00	850,00	300,00	400,00	450,00

TARCENTO

web: www.comune.tarcento.ud.it cap: 33017 codice catastale: L050 n° abitanti: 9.148



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.450,00	1.650,00	850,00	1.000,00	430,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.200,00	1.450,00	750,00	950,00	400,00	430,00	460,00

TARVISIO E CAMPOROSSO

web: www.comuneditarvisio.com cap: 33018 codice catastale: L057 n° abitanti: 4.774



	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

web: www.comune.tavagnacco.ud.it cap: 33010 codice catastale: L065 n° abitanti: 14.290



	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	1.250,00	450,00	500,00	550,00
semicentro-periferia	1.350,00	1.650,00	1.000,00	1.150,00	400,00	450,00	500,00

TEOR

web: www.comune.teor.ud.it cap: 33050 codice catastale: L101 n° abitanti: 1.997



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.050,00	1.250,00	600,00	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	900,00	1.100,00	450,00	700,00	-	-	-

TERZO D'AQUILEIA

web: www.comune.terzodiaquileia.ud.it cap: 33050 codice catastale: L144 n° abitanti: 2.928



	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	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	900,00	1.250,00	650,00	900,00	320,00	420,00	490,00

TOLMEZZO

web: www.comune.tolmezzo.ud.it cap: 33028 codice catastale: L195 n° abitanti: 10.725



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.800,00	2.000,00	950,00	1.400,00	400,00	480,00	550,00
semicentro-periferia	1.700,00	1.850,00	800,00	1.250,00	350,00	450,00	500,00

Località di interesse turistico

TORREANO

web: www.comune.torreano.ud.it cap: 33040 codice catastale: L246 n° abitanti: 2.272



	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	800,00	-	-	-
semicentro-periferia	950,00	1.200,00	550,00	750,00	-	-	-

TORVISCOSA

web: www.comune.torviscosa.ud.it cap: 33050 codice catastale: L309 n° abitanti: 3.067



	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	850,00	1.200,00	650,00	900,00	320,00	420,00	480,00

TREPO GRANDE

web: www.comune.treppogrande.ud.it cap: 33010 codice catastale: L382 n° abitanti: 1.767



	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	950,00	350,00	400,00	440,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	650,00	850,00	320,00	380,00	420,00

TRICESIMO

web: www.comune.tricesimo.ud.it cap: 33019 codice catastale: L421 n° abitanti: 7.716



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.250,00	1.550,00	800,00	1.000,00	400,00	440,00	530,00
semicentro-periferia	1.050,00	1.300,00	700,00	900,00	380,00	400,00	490,00

TRIVIGNANO UDINESE

web: www.comune.trivignanoudinese.it cap: 33050 codice catastale: L438 n° abitanti: 1.674



	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	1.300,00	700,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	850,00	1.250,00	650,00	850,00	320,00	420,00	450,00

VARMO

web: www.comune.varmo.ud.it cap: 33030 codice catastale: L686 n° abitanti: 2.889



	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	1.200,00	600,00	750,00	350,00	390,00	430,00
semicentro-periferia	900,00	1.150,00	550,00	700,00	300,00	350,00	400,00

VENZONE

web: www.comunedivenzone.it cap: 33010 codice catastale: L743 n° abitanti: 2.206



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.200,00	1.450,00	800,00	1.100,00	-	-	-
semicentro-periferia	1.100,00	1.400,00	650,00	950,00	-	-	-

VILLA SANTINA

web: www.comune.villasantina.ud.it cap: 33029 codice catastale: L909 n° abitanti: 2.232



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.550,00	1.750,00	850,00	1.200,00	380,00	430,00	500,00
semicentro-periferia	1.450,00	1.650,00	700,00	1.100,00	300,00	400,00	450,00

VILLA VICENTINA

web: www.comune.villavicentina.ud.it cap: 33059 codice catastale: M034 n° abitanti: 1.400



	ACQUISTO				LOCAZIONE		
	nuovo o ristrutturato		usato max 25 anni		mini	bicamere	tricamere
	min	max	min	max	euro/mese	euro/mese	euro/mese
centro	1.100,00	1.400,00	800,00	900,00	350,00	450,00	500,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.300,00	750,00	850,00	320,00	420,00	450,00

VISCO

web: www.comune.visco.ud.it cap: 33040 codice catastale: M073 n° abitanti: 796



	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	1.300,00	800,00	900,00	350,00	400,00	450,00
semicentro-periferia	1.000,00	1.200,00	700,00	800,00	320,00	390,00	440,00

LEGENDA:

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

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

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



AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA ADERENTI

PROVINCIA DI GORIZIA



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

n. 152 Gorizia



Patrick Kyd-Rebenburg
PATRICK KYD-REBENBURG AGENZIA IMMOBILIARE
Via Roma, 63 - Ronchi Dei Legionari
F. 0481.475047
C. +39.333.7571212
patrick.kyd@tiscali.it
www.spiegelfeld.eu

n. 487 Gorizia

Andrea Benedetti
ANDREA BENEDETTI
Via G. Carducci, 17 - Ronchi Dei Legionari

Erika Ghizzo
GL IMMOBILIARE S.A.S
Via Aquileia, 51 - Monfalcone

Fabio Faragona
IMMOBILIARE FARAGONA
Via San Francesco, 60 - Monfalcone

Furio Gagliardi
STUDIO GAGLIARDI FURIO
Via Manzoni, 3 - Mariano Del Friuli

Giorgio Furlan
FURLAN GIORGIO
Via Mazzini, 49 - Ronchi Dei Legionari

Giovanni Mastrobuoni
MASTROBUONI GIOVANNI
Via Ponziana, 12 - Monfalcone

Laura Zordan
FIORE IMMOBILIARE
Via Don Minzoni, 20 - San Canzian D'isonzo Lo.C. Pieris

PROVINCIA DI PORDENONE



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

n. 271 Pordenone



Barbara Marelli
MARELLICLASSRE
Via Bertossi, 6 - Pordenone
F. 0434 1994050
C. 348 9764216
bmarelli@classre.com
www.classre.com

n. 496 Treviso



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

n. 408 Pordenone



Milatac Edi
MLATAC EDI
Via Montini, 9 - Pordenone
T. 0434 1971399 / F. 0434 520508
C. 349 3748908
e.mlatac@marchiorcontino.it
www.marchiorcontino.it

n. 505 Pordenone



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

n. 108 Pordenone



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

n. 370 Pordenone



Maria Grazia Lozzer
CASE E TERRENI AG. IMM. SAS
Di Lozzer M.G.
Via Sclavons, 9 - Cordenons
T. 0434 933233 / F. 0434 933233
C. 393 9855014
caseterreni@libero.it
www.caseterreni.it
n. 196 Pordenone



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

n. 257 Pordenone



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

n. 101 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

n. 207 Pordenone



Michela Suraci
SURACI MICHELA
Via della Repubblica, 52 - Fiume Veneto
T. 0434 733598 / F. 0434 733735
m.suraci@marchioricentino.it
www.marchioricentino.it

n. 313 Pordenone



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

n. 464 Pordenone

PN

PN

Roberta Agnoletto
AGNOLETTO ROBERTA
Via Fogazzaro, 1 - Pordenone

Anna Americo
AMERICO ANNA
Via Montegrappa, 6-Feb - Casarsa Della Delizia

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

Piergiorgio Baldo
STUDIO TRE SNC DI ORTOLAN M. E BALDO P.
Via Meneghini, 1/A - Sacile

Roberto C. Biasutti
BIASUTTI ROBERTO C.
Galleria Asquini, 1 - Pordenone

Laura Biscontin
BISCONTIN LAURA
Via Montello, 27 - Zoppola

Giulia Bitto
BITTO GIULIA
Corso Garibaldi, 4/F - Pordenone

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

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

Ernesto Bozzetto
AG. TUR. SUMMER SNC DI BOZZETTO E. & C.
Viale Alemagna, 15 - San Michele Al Tagliamento

Lucia Bozzetto
AGENZIA IMMOBILIARE BOZZETTO DI BOZZETTO LUCIA
Via Tomat, 2/B - Fiume Veneto

Denise Bravin
BRAVIN DENISE
Via Campagna, 1 - Polcenigo

Valentino Buttolo
BUTTOLO VALENTINO
Via Carnaro, 16/A - Pordenone

Isidoro Cason
AGENZIA COLONNA SNC DI CASON I. & C.
Viale Trieste, 15 - Pordenone

Susanna Causero
CAUSERO SUSANNA
Piazza Sant'Anna, 4 - Brugnera

Matteo Copetti
COPETTI MATTEO
Via Garibaldi, 90 - Roveredo In Piano

Fabio Damuzzo
DOMUS AUREA DI DAMUZZO FABIO & C. SAS
Via Dante, 6/B - Sacile

Giuseppe De Mattia
MEDIAWALL SRL
Via Oberdan, 29 - Pordenone

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

Daniela Del Pup
DEL PUP DANIELA
Via Riviera del Pordenone, 14/C - Pordenone

Claudio Del Sal
TECNICA SAS SERVIAIMMOB. DI DEL SAL C.P.&C
Via Roma, 13 - Maniago

Paola Del Zotto
VOGLIA DI ABITARE SRL
Viale Del Mattino, 11 - San Vito Al Tagliamento

Floriano Fabbro
FABBRO FLORIANO
Vicolo Scudet, 2/A - Polcenigo

Maurizio Fabiani
MA.SI. IMMOBILIARE S.R.L.
Via Pordenone, 62 - S. Vito al Tagliamento

Moris Filip
FILIP MORIS
Via Giardino, 13 - Rive D'arcano

Alessandro Fiorotto
FIOROTTO ALESSANDRO
Via Oberdan, 29 - Pordenone

Federica Forniz
FORNIZ FEDERICA
Via del Marinaio, 10 - Pordenone

Giorgio Gambon
GAMBON GIORGIO
Viale Trento, 22 - Pordenone

Franco Giordani
PROGETTO GIORDANI SRL
Via Nicoletta, 44 - Pordenone

Marzio Granzotto
GRANZOTTO MARZIO
Via Fornace, 130/A - Portogruaro

Malina Ianna
IANNA MALINA
Viale Marconi, 5 - Pordenone

Daniele Lecinni
EUROCASA SRL - AGENZIA IMMOBILIARE
Piazza Vittorio Emanuele, 27 - Zoppola

Lucia Marchiò Lunet
MARCHIO' LUNET LUCIA
Via Padre Marco, 9 - Aviano

Mario Mariani
FIMI CASA SRL
Via Oberdan, 27 - Pordenone

Antonella Mascarin
MASCARIN ANTONELLA
Viale Dante, 18 - Pordenone

Stefano Medici
MEDICI STEFANO
Viale Trento, 4 - Pordenone

Elisa Menegon
PROFESSIONAL CASA SRL
Via Cavour, 11 - Spilimbergo

Enos Mestre
MESTRE ENOS
Via Goetta, 64 - Cordenons

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

Mirko Nadal
NADAL MIRKO
Pzza dei Dominicani, 10 - Pordenone

Liana Ongaro
ONGARO LIANA
Via Caboto, 14 - Pordenone

Mirella Ortolan
STUDIO TRE SNC DI ORTOLAN M. E BALDO P.
Via Meneghini, 1/A - Sacile

Marco Palin
PALIN MARCO
Viale Cossetti, 20 - Pordenone

Claudio Patrizio
PATRIZIO CLAUDIO
Via L. Girolami, 1 - Pordenone

Alfio Pezzotto
PEZZOTTO ALFIO
Loggia S. Giovanni, 31 - Pordenone

Andrea Pierasco
STUDIO IMMOBILIARE LA CASA SAS
Via IV Novembre, 1/2 - Valvasone

Cristian Poletto
POLETTI CRISTIAN
Viale Treviso, 3 - Pordenone

Sara Posocco
POSOCCO SARA
Via Firenze, 13 - Porcia

Marzia Raschiotto
RASCHIOTTO MARZIA
Viale Rimembranze, 59/2 - Azzano X

Fabio Redivo
REDIVO FABIO
Via XX Settembre, 12/A - Roveredo In Piano

Giusi Rizzeri
RIZZERI GIUSI
Via Umberto I, 30 - Maniago

Romina Roveredo
ROVEREDO ROMINA
Piazze Nino Bixio, 11 - Pordenone

Alberto Rui
RUI ALBERTO
Strada Roste, 18 - Sacile

Gabriele Salamon
SALAMON GABRIELE
Via Riviera del Pordenone, 14/C - Pordenone

Ezio Serelli
SERELLI EZIO
Via Damiani, 1 - Pordenone

Paolo Spinazzè
AGENZIA IMMOBILIARE SPINAZZE'
Via Nuova, 16 - Polcenigo

Carlo Sut
SUT CARLO
Via Roma, 1 - Azzano Decimo

Adriano Toffolo
TOFFOLO ADRIANO
Galleria Centrale, 5 - Azzano Decimo

Andrea Tollon
PROGETTO CASA SAS DI TOLLON ANDREA & C.
Via Umberto I°, 56 - Spilimbergo

Giuseppe Tornabene
TORNABENE GIUSEPPE
Via XXX Aprile, 7 - Pordenone

Roberto Tornabene
TORNABENE GIUSEPPE
Via XXX Aprile, 7 - Pordenone

Gianfranco Tre
GEST.IMM. DI TRE GIANFRANCO & C. SAS
Vicolo delle Mura, 16 - Pordenone

Eleonora Tronati
TRONATI ELEONORA
Via Barbacane, 12 - Spilimbergo

Ernesto Tubaro
TUBARO ERNESTO
Via Cavallotti, 2 - Pordenone

Daniele Turchet
DE FILIPPO E TURCHET SAS DI TURCHET D. & C.
Via XXX Aprile, 13 - Pordenone

Ciro Vecchione
IMMOBILIARE CITY SNC DI VECCHIONE CIRO & C.
Viale Grigoletti, 36 - Pordenone

Loris Vedovato
Z.VIA CASA - AGENZIA IMMOBILIARE - DI ZILLE NICO &
Piazza Risorgimento, 24 - Pordenone

Domenico Zanchetta
ZANCHETTA DOMENICO
Via S. Francesco, 49 - Sacile

Barbara Zanet
ZANET BARBARA
Via Liut, 23 - Fiume Veneto

Gabriele Zilio
IMMOBILIARE CITY SNC DI VECCHIONE CIRO & C.
Viale Grigoletti, 36 - Pordenone

Nico Zille
Z.VIA CASA - AGENZIA IMMOBILIARE - DI ZILLE NICO &
Piazza Risorgimento, 24 - 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



TS



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

n. 389 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

n. 411 Trieste



TS



TS



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

n. 828 Trieste

Enrico Ravazzola
TAM IMMOBILIARE S.r.l.
Via P.L. Da Palestrina, 5 - Trieste
T. 040 3498398 / F. 040 3499289
C. 347 4491662
ts.battisti@pirellireagency.com
www.triestebattisti.pirellireagency.com

n° 992 Trieste



TS



TS



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

n. 897 Trieste

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

n. 957 Trieste



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

n. 1118 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

n. 203 Trieste



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

n. 1052 Trieste



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

n. 457 Trieste



Elisabetta de Minicis
LA CHIAVE Immobiliare
Via D'annunzio, 31/B - Muggia - Trieste
T. 040 272725 / F. 040 9279021
C. 335 6616937
info@la-chiave.it
www.la-chiave.it

n. 259 Trieste



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

n. 949 Trieste



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

n. 1103 Trieste



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

n. 367 Trieste



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



Sergio Bavazzano
KIRA IMMOBILIARE
Basovizza, 256 - Trieste

Marco Bizzotto
UFFICIO TECNICO IMMOBILIARE
Via Bison, 15 - Trieste

Paolo Bogneri
AGENTE IMMOBILIARE
Via Fortunio, 6 - Trieste



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

n. 1066 Trieste



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

Daniela Calzavara
AGENTE IMMOBILIARE
Via Dei Navali, 50 - Trieste

Roberto Candotti
ALTIPIANO IMMOBILIARE
Località Prosecco, 1 - Trieste

Riccardo Cassani
ELEVEN HOUSE - Agente Immobiliare
Via Carsia, 28/22 - Opicina - Trieste

Gabriella Conti
CENTRO SERVIZI SI
Via Zanetti, 1 - Trieste

Franco Debernardi
EFFE-EMME STUDIO IMMOBILIARE
Via Coroneo, 5 - Trieste

Lara Di Marino
ECOENGINEERING IMMOBILIARE
Duino, 70/B - Duino-Aurisina - Trieste

Erica Drioli
ARCO IMMOBILIARE
Corso Saba, 36 - Trieste

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

Lorenza Garassich
IMMOBILIARE RIVIERA
Via San Spiridione, 1 - Trieste

Fabio Garbin
GEO IMMOBILIARE
Viale d'Annunzio, 9/E - Trieste

Samuele Gerebizza
IL RIFUGIO AGENZIA IMMOBILIARE
Via della Vena, 1 - Trieste

Roberto Kidzik
MEDIATORE CREDITIZIO
Via Sticotti, 1 - Trieste

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

Mauro Marcolin
MARCOLIN MAURO
Corso Umberto Saba, 27-Trieste

Maria Micus
ABITARE A TRIESTE
Via Valdirivo, 31-Trieste

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

Nicoletta Saccari
SIT - STUDIO IMMOBILIARE TRIESTINO
Via Ginnastica, 29/B - Trieste

Marko Sedmak
PANORAMA REAL ESTATE
Cittavecchia, 6563/A (Ex Via Dei Capitelli)

Manuela Skerli
IMMOBILMUGGIA srl
Via Carducci, 6/A - Muggia - Trieste

Paolo Sommavilla
EUROINVEST AGENZIA IMMOBILIARE
Via Guglielmo Oberdan - Monfalcone - Go

Iviana Sponza
MELATHRON
Via San Spiridione, 1 - Trieste

Alessandro Spunton
UNICASA TRIESTE SAN GIACOMO
Via Dell'istria, 15/B- Trieste

Dante Tommasini
V.S.V. IMMOBILIARE
Via Rittmeyer, 6 - Trieste

Massimo Tuzzi Sponza
VETRINA INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI
Via Udine, 49 - Trieste

Anna Vicino
LE DIMORE AGENZIA IMMOBILIARE
Duino, 10/C - Duino Aurisina - Trieste

Alfredo Zennaro
IMMOBILIARE ZENNARO
Via Castiglioni, 13 - Trieste



PROVINCIA DI UDINE



UD



Josè Buosi
 ABA - IMMOBILIARE TURISTICA - REAL ESTATE
 Via Latisana 180 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 71616 / F. 0431 71616
 C. 334 6625406
 aba@lignano.it
 www.abalignano.it

n. 1335 Udine



UD



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

n. 1235 Udine



UD



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

n. 2207 Udine



UD

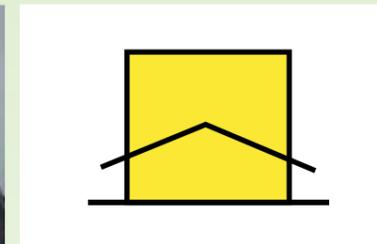


Claudio Liva
 SERVIZI IMMOBILIARI srl
 Via Cavour, 11 - Udine
 T. 0432 504445 / F. 0432 512892
 C. 335 1253860
 udine@servizimmobiliari.com
 www.servizimmobiliari.com

n. 1615 Udine



UD



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

n. 1662 Udine



UD



Massimo Nardoni
 AGORA' IMMOBILIARE DI NARDONI MASSIMO
 Via Carducci, 30 - Udine
 T. 0432 502656 / F. 0432 298796
 info@agoraimmobiliare.info
 www.agoraimmobiliare.info

n. 2280 Udine

AGENTI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. - REGIONE FVG

OSSERVATORIO 2011 DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA



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

n. 1085 Udine



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

n. 1386 Udine



Silvia Brenzan
AGENZIA AL PARCO.IT - REAL ESTATE AGENCY
 Corso degli Alisei, 47 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 427474 / F. 0431 429654
 C. 347 1217960
 info@agenziaalparco.it
 www.agenziaalparco.it

n. 2219 Udine



Massimo Brini
AGENZIA MERIDIANA SO.GE.LO. srl
 Viale Italia 13 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 721249 / F. 0431 721249
 C. 338 2303204
 info@agenziameridiana.com
 www.agenziameridiana.com

n. 2251 Udine



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

n. 2042 Udine



Claudia Cussigh
ZENTRUM SERVIZI IMMOBILIARI
 di Cussigh Claudia
 Via Cisis, 12 - Udine
 T. 0432 294232 / F. 0432 294232
 C. 338 6769825
 info@zentrum-immobiliare.it
 www.zentrum-immobiliare.it
 n. 2351 Udine



Eliana Fagotto
AGENZIA MERIDIANA SO.GE.LO SRL
 Viale Italia, 13 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 721249 / F. 0431 721249
 C. 338 4055022
 info@agenziameridiana.com
 www.agenziameridiana.com

n. 2485 Udine



Simonetta Gurrisi
AGENZIA AQUILONE
 di Gurrisi Simonetta
 Arco del Libeccio, 23 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 423642 / F. 0431 423642
 C. 338 9554871
 info@aquilonelignano.com
 www.aquilonelignano.com
 n. 1717 Udine



Alessandro Leita
LEITA ALESSANDRO
 Via Marco Aurelio, 4 - Tavagnacco
 C. 333 3545083
 leita.a@alice.it

n. 2490 Udine



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



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

n. 1330 Udine



Vico Meroi
ORGANIZZAZIONE AMM.VA
 Meroi&Meroi sas
 Viale Europa, 38/4 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 71155 / F. 0431 71156
 C. 331 8154888
 info@meroi.it
 www.meroi.it
 n. 2156 Udine



Paolo Milanese
AGENZIA ODORICO
 sas di Milanese P.&C.
 Viale Della Musica, 2 - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 428863 / F. 0431 428863
 C. 349 8720657
 agenziaodorico@lignano.it
 www.odorico.lignano.it
 n. 2375 Udine



Jvan Nicoloso
7 COLLI IMMOBILIARE srl
 Via Tarcentina, 8 - Buja
 T. 0432 962118 / F. 0432 962118
 C. 349 1389264
 info@7colli.com
 www.7colli.com

n. 2647 Udine



Giuliano Oddone
AG. IMM. RE PUNTO TRE
 di Oddone G.E. C.sas
 Via Carnia, 14/C - Lignano Sabbiadoro
 T. 0431 720220 / F. 0431 722744
 C. 335 8359153
 info@agenziapuntotre.it
 www.agenziapuntotre.it
 n. 2622 Udine



Tiziana Passoni
PASSONI TIZIANA
 Viale Palmanova, 40 - Udine
 T. 0432 287188 / F. 0432 287188
 C. 348 7440788
 info@linea-immobiliare.it
 www.linea-immobiliare.it

n. 2241 Udine



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

n. 2122 Udine



Stefano Plazzotta
SAVOIA A TOLMEZZO SRL
 Piazzale Vittorio Veneto, 7 - Tolmezzo
 T. 0433 40702 / F. 0433 469824
 C. 335 5246664
 tolmezzo@savoia.net
 www.savoia.net

n. 1965 Udine



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

n. 2040 Udine



Michele Tonello
AGENZIA IMMOBILIARE MANIN
 via del Sale, 9 - Udine
 T. 0432 502360 / F. 0432 502360
 C. 340 9605575
 immobiliaremanin@alice.it
 www.immobiliaremanin.com

n. 2688 Udine



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

n. 1677 Udine



Cristina Zaina
LORD'S srl
 Via Del Gelso, 16 - Udine
 T. 0432 26592 / F. 0432 26592
 C. 393 1297872
 info@lordsimmobiliare.it
 www.lordsimmobiliare.it

n. 2588 Udine

Maristella Agnolin

Pizza Del Sole, 80 - Lignano Sabbiadoro

Luca Almacolle

Via Dante, 20 - Tricesimo

Andrea Anastasia

Via Dei Platani, 66 - Lignano Sabbiadoro

Patrizia Anastasia

Via Timavo, 5 - Lignano Sabbiadoro

Lorena Antonutti

RABINO UDINE S.R.L.
 Via Maniago, 2 - Udine

Monica Bacinello

Arco Del Libeccio, 29 - Lignano Sabbiadoro

Edi Baldini*AGENZIA BALDINI*

Via Gorgi, 15 - Udine

Alessio Ballico

Via Trieste, 9/2 - Manzano

Barbara Barbierato*MENTELOCALE*

Via Caccia, 35 - UDINE

Elena Bassoli

Piazza Matteotti, 11/16 - Udine

Luigi Battistutta

Via Stradafta, 1 - Aiello Del Friuli

Abderrahim Benmansour

Via Casali Battiferro Di Sopra 13/2 - Remanzacco

Marina Bidin*AGENZIA BIDIN MARINA*

Raggio Dei Canestrei, 1/A - Lignano-Sabbiadoro

Antonio Bini

Via Divisione Julia, 13 - Buttrio

Paolo Blasoni

Via Aquileia, 14 - Udine

Patricia Botteon*AGENZIA APRILIA*

Via Dei Coralli, 66 - Latisana

Franco Braidotti

Via B. De Rubeis, 19 - Cividale Del Friuli

Christian Buttolo

Via Diaz, 6 - Tarvisio

Mauro Giovanni Buzzolini

Via Villa, 10 - Artegna

Lorenza Camprini

Via Dei Fiori, 2/A - Lignano-Sabbiadoro

Francesco Casarsa

Via Malborghetto, 19 - Udine

Elisa Cecchetto*ELISA IMMOBILIARE DI CECCHETTO ELISA*

Via XXIV Maggio, 62 - Cervignano Del Friuli

Ennia Cernoia

Via Forni Di Sotto, 39 - Udine

Lorena Codognotto*AG.PINETA DI CODOGNOTTO L. E C. SAS*

Piazza Rosa Dei Venti, 14 - Lignano Sabbiadoro

Federico Coianiz

Via Valeriana, 7 - San Daniele Del Friuli

Nevio Colonna

Arco Della Vela, 24 - Lignano-Sabbiadoro

Ugo Contardo

Via Asquini, 19 - Udine

Albertina Cordignano*ABACO SRL*

Via Nimis, 1 - Udine

Stefania Costantini*PUNTO IMMOBILIARE DI COSTANTINI STEFANIA*

Via Roma, 58 - San Giovanni Al Natisone

Luca Crispo

Via San Pietro, 71 - Udine

Giony D'Angelo*OPERA IMMOBILIARE DI D'ANGELO GIONY*

Via Stringher, 4 - Udine

Antonio Dal Mas*NAUTIGAMMA SAS DI DAL MAS ANTONIO E C.*

Via Monte Ortigara, 3 - Lignano

Claudio Danelutto

Via Andervolti, 9 - Udine

Luigi Daneluzzo*RI.RA INIZIATIVE TURISTICHE SRL*

Via Carnia, 29 - Lignano-Sabbiadoro

Claudio Daniele*AGENZIA IMMOBILIARE DARSENA*

Viale Italia, 36 - Lignano-Sabbiadoro

Cristian Dario*AGENZIA IMMOBILIARE FRIULI*

Via Latisana, 120 - Lignano-Sabbiadoro

Eros De Marchi

Via Torviscosa, 1 - Gonars

Thomas De Silvestri

Via Friuli, 16 - Lignano Sabbiadoro

Anelina Del Bianco

Via Latisana, 33 - Lignano Sabbiadoro

Patrizia Del Po'*TERRAPERTE 2*

Via Damiano Chiesa, 46 - Basiliano

Nicoletta Dolce

Via Aprilia Marittima, 11 - Latisana

Franca Dragusha

Via Conceria, 8/A - Pozzuolo Del Friuli

Luca Fadini*WALTER TOUR SNC DI FADINI W.& C.*

Piazza Rosa Dei Venti, 33 - Lignano Sabbiadoro

Walter Fadini*WALTER TOUR SNC DI FADINI W.& C.*

Pzza Rosa Dei Venti, 33 - Lignano-Sabbiadoro

Paolo Faggioni

Via Aquileia, 40/A - Lignano Sabbiadoro

Andrea Falcidia

Via Dei Martiri, 5 - Tavagnacco

Giovanni Fantini

Via Persereano, 4 - Pavia Di Udine

Vanni Ferlizza

Via Aquileia, 33/35 - Lignano-Sabbiadoro

Patrizia Feruglio

Via Chiavris, 29 - Tavagnacco

Lorella Filippo

Via Timavo, 58 - Lignano-Sabbiadoro

Sandro Germanà

Strada S. Gottardo, 6 - Cividale Del Friuli

Giuseppe Giannice*GIMAS IMMOB. DI GIANNICE E MASSAFRA SNC*

Via F. Di Toppo, 36 - Udine

Renata Gigante

Viale Dell'industria, 13 - Lignano-Sabbiadoro

Sirio Gigante

Via Nevai, 42 - Pocenìa

Luigi Gorza*AGENZIA IMMOBILIARE OSOPPO DEL RAG. LUIGI GORZA*

Via E. Di Colloredo, 34 - Udine

Fabio Iacuzzi

Via Mazzini, 22 - Torreano

Ilena Ietri*AGENZIA IETRI SAS*

Via Latisana, 146 - Lignano Sabbiadoro

Luigi Lacchin*AGENZIA LIGNANO DI LACCHIN LUIGI*

Corso Dei Continenti, 1 - Lignano-Sabbiadoro

Aligi Lendaro

Piazza Roma, 10 - Tarcento

Ivan Nunzio Lopriore

Via Roma, 34 - Remanzacco

Federico Lorenzon

Via Millefiori, 33 - Lignano-Sabbiadoro

Ermanno Macor

Corso Alisei, 1/A - Lignano-Sabbiadoro

Dina Maieron

V.Le Dei Coralli, 12 - Aprilia M. - Latisana

Alessandra Marchetto*AL.CON. DI MARCHETTO ALESSANDRA & C. SAS*

V. Madonna Del Podgora, 4 - San Giovanni Al Natisone

Gabriella Marchetto

Via Latisana, 114/A - Lignano-Sabbiadoro

Elisabetta Marinatto*IL PORTICO DI MARINATTO ELISABETTA*

Via Poscolle, 47 - Udine

Nicola Mariuzza

Vicolo Pers, 12 - Udine

Gigliola Mattiuzzo*AGENZIA NAUTICA TERRAMARE*

Via Monte Ortigara, 3/F - Lignano Sabbiadoro

Loredano Mauro

Via Dei Platani, 43 - Lignano-Sabbiadoro

Sandra Mazzero

Corso Degli Alisei, 4/E - Lignano-Sabbiadoro

Laura Meotto*AGENZIA VACANZE 2001 DI MEOTTO LAURA & C. SAS*

Via Latisana, 166 - Lignano-Sabbiadoro

Luciana Mion

Via Degli Ontani, 53 - Fagagna

Maurizio Moro

Via Dormisch, 7 - Udine

Susanna Mucchiut

Via Arturo Malignani, 1 - Cervignano Del Friuli

Isidoro Nadalini

Via Millefiori, 25 - Lignano-Sabbiadoro

Mauro Oliana

Viale Aprilia Marittima, 212/33 - Latisana

Pierpaolo Pajer

Via Tavagnacco, 89/9 - Udine

Enrichetto Pasian
AGENZIA ADRIATICA IMMOBILIARE DI PASIAN ENRICHETTO
Viale Dei Platani, 84 - Lignano-Sabbiadoro

Gabi Barbara Peloso
HABITANDA DI GEOM. PELOSO GABI BARBARA
Piazza Libertà - Pagnacco

Fabio Perugini
DR. PERUGINI FABIO
Udine

Nicola Piccoli
Via Dei Pini, 4 - Pineta - Lignano Sabbiadoro

Magda Pines
Via Roma, 45 - Codroipo

Valentino Pizzone
Via Passons, 40 - Udine

Giulio Popesso
IMMOBILIARE POPESSO DI GIULIO POPESSO
Via C. Augusto, 8/8 - Tavagnacco

Maura Revelant
ORIZZONTI IMMOBILIARI DI REVELANT MAURA
Via Dante Alighieri, 6 - Tarcento

Fiorenzo Rigon
Via Centrale, 27/E - Lignano-Sabbiadoro

Bruno Rizzi
Via Selvuzzis, 11 - Fagagna

Vanda Romanini
Viale Dei Coralli, 46 - Latisana

Luigino Saccomani
Raggio Del Bisato, 2 - Lignano-Sabbiadoro

Emilia Savorgnan
Viale Del Sole, 43/2 - Remanzacco

Ingrid Siggelkow
ABITARE PIÙ DI INGRID SIGGELKOW
Via Arcobaleno, 2 - Lignano-Sabbiadoro

Stefano Treppo
AGENZIA IMMOBILIARE DI TREPPO STEFANO "BUIESE"
Via Santo Stefano, 71 - Buja

Angela Trevisani
AGENZIA NAZIONALE SAS DI TREVISANI ANGELA & C.
Via Dei Pini, 31 - Lignano Sabbiadoro

Marco Tribos
Via Gen. Baldissera, 9/2 - Udine

Maria Grazia Tschabuschnig
AGENZIA SABBIAADORO DI TSCHABUSCHING MARIA GRAZIA
Via Latisana, 45 - Lignano-Sabbiadoro

Carmen Versolato
Via Tolmezzo, 32 - Lignano-Sabbiadoro

Vanda Vizintin
Circonv. Sud, 74/8 - Codroipo

Cristiana Zabai
Via Battisti, 4 - Udine

Ermanno Zaghis
Via Vicenza, 7 - Lignano-Sabbiadoro

Egidio Zamborlini
Corso Degli Alisei, 62 - Pineta - Lignano-Sabbiadoro

Rolando Zampari
Via I. Nievo, 21 - Pavia Di Udine

Andrea Zamparo
Via Lignano Sabbiadoro, 85 - Latisana

Monica Zamparo
Via Colautti, 8 - Manzano

Andrea Zanutta
Via Somp Bearz, 5 - Carlino

Stefano Zanuttigh
OPERA IMMOBILIARE CIVIDALE
Viale Marconi, 27 - Cividale Del Friuli

Massimo Zorzi
Martignacco

Patrizia Zuccolo
Via Del Cotonificio, 129 - Udine

Pirelli Re Agency Affiliato Udine
UDINE REAL ESTATE SRL
Via Andreuzzi, 12 - Udine

3I - TRIESTE S.R.L.
Via Bartolini, 4 - Udine

AG.LIGNANO MARE DI SOSTERO S.& C.SAS
Viale Europa, 25/B - Lignano Sabbiadoro

AG.PUNTO VACANZE DI MAURUTTO&C.SAS
Via Millefiori, 53 - Lignano Sabbiadoro

AG.TEGHIL TURISTICA IMM.LE -MARCUIZZI SAS
Via Carnia, 13 - Lignano Sabbiadoro

AGENZIA D'AFFARI UNITAS SRL
Corso Degli Alisei, 32 - Lignano Sabbiadoro

AGENZIA FALCONE I.T.L. SAS
Viale Porpetto, 43 - Lignano Sabbiadoro

AGENZIA IMMOB.GI.O.VE. SAS DI MONTE V.
B.Go Udine, 3 - Palmanova

AGENZIA VALPARAISO DI QUARIN L. E R. & C.SAS
Viale Europa, 125 - Lignano Sabbiadoro

ANASTASIA PATRIZIA
Via Timavo, 5 - Lignano Sabbiadoro

ANDRIAN DENIS SRL
Via Marconi, 18 - Villa Vicentina

AREA LEASE SAS DI DE COLLE ATTILIO & C.
Via Cotonificio, 45 - Tavagnacco

C. E C. SRL
Pzza Rosa Dei Venti, 37 - Lignano-Sabbiadoro

CENTROCASE - A.CLAPIZ E M.BRAGAGNOLO SNC
Viale Cadore, 3/A - Udine

CI.VI. DI CIANI ALBERTO & C. SAS
Via Roma, 27 - Udine

COSSUTTI RE SRL
Viale Duodo, 44 - Udine

FABRIS & CO. SRL
Via F.Di Manzano, 8/A - Udine

FASTI IMMOBILIARE DI FABIANI M.&C.SAS
Via Latisana, 188 - Lignano Sabbiadoro

FRIULANA IMM.RE DI M.BRADIZZA E F.SALIS&C.SNC
Via S.S. 54 Del Friuli, 7 - Remanzacco

GLM IMMOBILIARE SNC DI BUTTO B.E C.
Via Miramare, 21 - Lignano Sabbiadoro

GULLIVER TURISTICA DI GRIGGIO BRUNELLA & C.SNC
Via Centrale, 6/D - Lignano Sabbiadoro

HAUSUDINE F & G SAS DI BERNI F. & C.
Via Napoli, 3 - Udine

IMMOBILIARE 2000 SAS DI D. DELZOTTO E C.
Via Latisana, 54 - Lignano Sabbiadoro

IMMOBILIARE 55 SAS & C.
Via P. Sarpi, 18/6 - Udine

IMMOBILIARE FELETTO SNC
Via Udine, 63 - Feletto Umb. - Tavagnacco

IMMOBILIARE MARTIGNA' SRL
Via Licignana, 12 - Martignacco

LA CENTRALE VACANZE S.R.L.
Via Cividale, 31 - Udine

LA CENTRALE VACANZE S.R.L.
Via Latisana, 37 - Lignano-Sabbiadoro

LA LOGGIA IMMOBILIARE SNC
Viale Palmanova, 66 - Udine

LIGNANO SRL
Via Arco Del Libeccio, 23/5 - Lignano Sabbiadoro

MEDIA S.R.L.
Via Saravine, 23 - San Daniele Del Friuli

REALE AGENZIA IMMOBILIARE S.R.L.
Via Udine, 17 - Palmanova

ROSENDAHL HILDEGARD & C.SNC
Lungomare Trieste, 154 - Lignano Sabbiadoro

SUN EXPRESS S.R.L.
Viale Gorizia, 12 - Lignano Sabbiadoro

TARGET IMMOBILIARE SAS DI MARCUZZI G. E C.
Via Vittorio Veneto, 35 - Latisana



FONTI

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

Stampa:
www.poligrafiche.it

Finito di stampare Febbraio 2011
© 2011 F.I.M.A.A. Regione Friuli Venezia Giulia

Con il patrocinio di:

