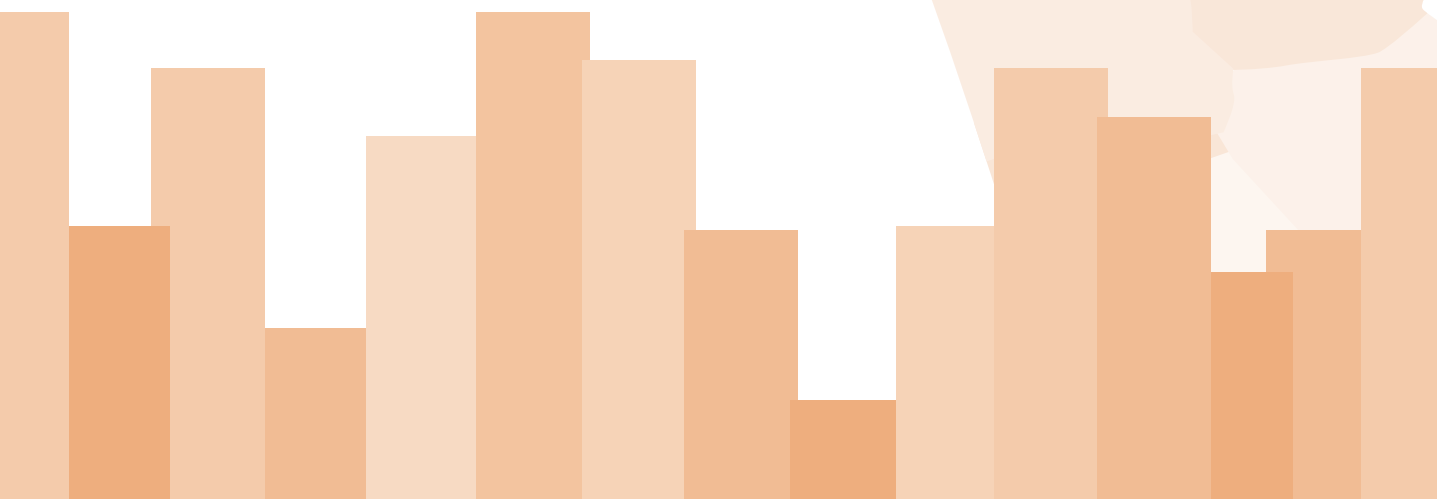




Osservatorio Immobiliare della Provincia di Livorno

Settembre 2017



Presentazione del Presidente FIAIP Livorno



Luigi Baldasseroni
Presidente FIAIP Livorno

Come promesso lo scorso anno, FIAIP Livorno presenta, a distanza di circa 12 mesi dall'ultima uscita, il nuovo Osservatorio Immobiliare della nostra bella provincia.

Ancora una volta con l'aiuto volontario dei nostri Associati, esperti nelle rispettive zone, siamo riusciti a "fotografare" dettagliatamente l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, con particolare attenzione al mercato residenziale e turistico.

Quest'anno, avendo alle spalle la pubblicazione dell'Osservatorio del 2016, sarà anche possibile fare un interessante confronto con le tabelle dei prezzi dello scorso anno, oltre che avere, come sempre, un'indicazione sull'andamento futuro, espressa dai nostri esperti.

La nostra è un provincia particolare dal punto di vista territoriale, perché si sviluppa lungo gran parte della fascia costiera toscana, molto ridotta in longitudine, molto ampia in latitudine e molto diversificata dal punto di vista delle risorse economiche che interessano le varie zone. Livorno con il suo porto, Castiglioncello, Rosignano, Cecina e San Vincenzo, che fanno del turismo il loro punto di forza, i borghi rurali e storici che presentano caratteristiche totalmente diverse pur trovandosi solo a pochi chilometri dal mare, Piombino con la sua crisi industriale ma anche con la sua grande voglia di riscatto e le nostre perle dell'Arcipelago, con naturalmente l'Isola d'Elba che svetta su tutte!

Un territorio non certo facile per l'Agente Immobiliare (e quindi ancor di più per il consumatore) che si trova a dover valutare e vendere immobili con grande differenza di valore pur essendo situati solo a pochi chilometri di distanza l'uno dall'altro. È quindi molto importante, a nostro avviso, poter dare questo significativo contributo, che sappiamo essere molto apprezzato anche dagli addetti a lavori, affinché possa essere di guida e di chiarezza per tutti coloro che desiderano avere un punto di riferimento nel settore immobiliare.

Più un mercato è disomogeneo, più è pervaso da informazioni contrastanti, più i prezzi restano al di fuori di parametri verificati professionalmente (tutte caratteristiche queste del nostro mercato immobiliare degli ultimi anni) più esso è insicuro e rischioso per il consumatore. Gli Agenti Immobiliari FIAIP che, ormai da più di 40 anni, hanno fatto della tutela del cliente (sia acquirente che venditore) il loro primo impegno, ancora una volta, al di sopra di qualsiasi parte, esprimono in modo chiaro e preciso la loro visione del mercato, sapendo di essere seguiti con grande attenzione sia dal pubblico che dai tecnici.

È per questo che desidero quindi approfittare anche di questa "vetrina" per ringraziare tutti i nostri Associati che si sono dedicati, come sempre, con entusiasmo e professionalità alla realizzazione di questo Osservatorio.

Introduzione del Responsabile Osservatorio FIAIP



Roberto Domenici
*Responsabile
Osservatorio FIAIP*

Siamo orgogliosi e soddisfatti del nostro lavoro e del riscontro ottenuto con la pubblicazione, esattamente un anno fa, del nostro Osservatorio Immobiliare. L'impegno che è stato profuso dai nostri colleghi e collaboratori ha cominciato a dare i suoi frutti.

Come preannunciato nell'edizione precedente, abbiamo quest'anno ampliato la tipologia di immobili "quotati". Limitandoci al momento alla sola città di Livorno, abbiamo inserito la categoria dei capannoni a carattere artigianale e commerciale, suddivisi per zona e fasce di superficie, considerando l'immobile in buone condizioni di utilizzo a prescindere dalla tipologia costruttiva e dall'età, ma con impianti e servizi a norma e certificati.

I parametri per quanto concerne gli immobili residenziali sono rimasti ovviamente invariati, come lo scorso anno, al fine di non falsare le indicazioni di mercato che, come già sottolineato, devono rispondere ad uno standard che abbiamo prestabilito. Quindi, ricapitolando, per i centri abitati più grandi, l'appartamento dal taglio classico di circa 80 mq, composto da sala, cucina, bagno e due camere senza alcuna pertinenza, posizionato ad un piano intermedio in un contesto immobiliare medio. Mentre per quanto riguarda i centri più piccoli o turistici, la superficie dell'appartamento è considerata attorno ai 65 mq, ferme restando tutte le altre caratteristiche.

Voglio ricordare e sottolineare che i dati raccolti sono stati prodotti da colleghi e collaboratori di lunga e provata esperienza e in un ridotto lasso di tempo, in prossimità della pubblicazione del presente, al fine di rendere questo strumento, per quanto possibile, il più veritiero ed attuale.

Analizzando e confrontando i valori raccolti con quelli del 2016, non possiamo non notare una ulteriore diminuzione dei prezzi, in linea con quanto previsto dai nostri responsabili di zona lo scorso anno.

Riteniamo si possa ipotizzare, stante tutta una serie di fattori e "rumors", che per il prossimo 2018 l'andamento dei prezzi potrebbe avere ancora una leggera diminuzione, per poi andare verso una stabilizzazione dei valori che, alla luce dell'andamento degli ultimi anni, potrebbe configurarsi come un risultato positivo ed una buona base per la ripartenza.

Il saluto del Presidente Regionale FIAIP



Filippo Asta
*Presidente Regionale
FIAIP Toscana*

L'Osservatorio Immobiliare, realizzato dal Collegio di Livorno, è un appuntamento importante a cui non possiamo mancare. Oltre ai valori degli immobili, anche l'andamento dei prezzi ci indica che questo momento è molto favorevole per l'acquisto: prezzi bassi, tassi bassi!

Stiamo vivendo cambiamenti epocali! Molteplici i fattori che dobbiamo valutare, primo fra tutti la crisi che ci stiamo lasciando alle spalle, in modo lento e con la consapevolezza che gli sforzi da fare sono ancora tanti. Per dare una risposta alla crisi dobbiamo lavorare per aumentare la professionalità! Il ruolo di Fiaip è dare un servizio di formazione ed informazione, su come muoversi e promuoversi con i clienti ed i colleghi ed ora anche di interloquire con la clientela straniera, sempre più attratta dai nostri luoghi e paesaggi toscani.

Ecco, è proprio qui l'importanza di far parte di una Associazione di categoria.

Ringrazio il collegio Fiaip di Livorno, sempre presente con iniziative a vantaggio della categoria e non solo. Un grande sforzo quello del Presidente Baldasseroni, del Consiglio tutto, ma soprattutto di tutti gli associati che, con grande impegno, portano avanti iniziative come l'Osservatorio Immobiliare che, ad oggi, risulta essere uno strumento di consultazione per tanti professionisti e istituzioni.

Il Collegio di Livorno con questa iniziativa, consolidata da anni, ha ritrovato gli stimoli per andare avanti e continuare ad avere fiducia nell'avvenire, con la speranza che ognuno di noi deve ritrovare per avere una vigorosa ripresa. Là dove cresce la speranza si moltiplicano anche le energie e l'impegno per la costruzione del futuro della nostra attività.

Ecco l'importanza di appartenere ad una Associazione, fare squadra! La Fiaip ce la sta mettendo tutta ed insieme ce la possiamo fare.

In questi contesti è importante presentarsi in maniera trasparente, perché è proprio qua che si intrecciano le relazioni più proficue. L'immobiliare risente molto del legame con le istituzioni e gli interlocutori devono dare garanzie ai propri investitori; finalmente oggi in Italia stiamo vivendo un clima favorevole, sereno e di grande fiducia.



Organigramma Consiglio Provinciale

CARICA	NOME	TEL. UFFICIO	E-MAIL
Presidente	Baldasseroni Luigi	0586-805106	6521.baldasseroni@fiaip.it
Vice Presidente	Pioli Maurizio	0586-631131	3231.pioli@fiaip.it
Segretario	Melani Alberto	0586-211012	4738.melani@fiaip.it
Consigliere	Sicuro Fabio	0586-753185	10269.sicuro@fiaip.it
Consigliere	Domenici Roberto	0586-1864707	4874.domenici@fiaip.it
Consigliere	Cappelli Franco	338-4875931	12883.cappelli@fiaip.it
Consigliere	Crott Chiara	0565-701593	13989.crott@fiaip.it

Agenti Immobiliari FIAIP

PROVINCIA DI LIVORNO

in ordine di Comune



LIVORNO

ASPIDI CLAUDIO

Agenzia: House and Boat Attias Srl
Via G. Marradi, 4 - 57125 Livorno
0586-805502
E-mail: 26604.aspidi@fiaip.it

BALDASSERONI LUIGI

Agenzia: Baldasseroni Immobiliare
di Baldasseroni Luigi
Via Marradi, 84/A - 57126 Livorno
0586-805106
E-mail: 6521.baldasseroni@fiaip.it

BARONETTO CLAUDIA

Agenzia: Prestige Immobiliare di Claudia Baronetto
Via Campania, 26 - 57125 Livorno
0586-854442
E-mail: 27688.baronetto@fiaip.it

BECUZZI MICHELA

Agenzia: Cas@Web d Becuzzi Michela
C.so Amedeo, 97 - 57125 Livorno
0586-219183
E-mail: 19524.becuzzi@fiaip.it

BETTI MARCO

Agenzia: Borsa Immobiliare sas di Betti Marco &C.
Via Michon 5/A - 57126 Livorno
0586-839435
E-mail: 13730.betti@fiaip.it

CAPODICASA DOMENICA

Agenzia: Alice Casa Agenzia Immobiliare
di Capodicasa Domenica
Viale dei Pini, 4/A - 57100 Livorno
0586-808148
E-mail: 30601.capodicasa@fiaip.it

CAPONI UGO

Agenzia: Livorno Immobiliare s.a.s.
Via Grande, 136 - 57123 Livorno
0586-829099
E-mail: 8483.caponi@fiaip.it

CARPINA MASSIMILIANO

Agenzia: Identità Immobiliare Srl
Via Marradi, 14 - 57125 Livorno
0586-210210
E-mail: 22577.carpina@fiaip.it

CATURELLI MARGHERITA

Agenzia: Ter Studio Immobiliare
di Caturelli Margherita
Via Corsica, 73 - 57127 Livorno
0586-802511
E-mail: 15526.caturelli@fiaip.it

CEPPARELLO SANDRA

Agenzia: Studio Immobiliare
di Sandra Cepparello
Via Borra, 35 - 57100 Livorno
0586-896010
E-mail: 17021.cepparello@fiaip.it

CINI ALESSANDRA

Agenzia: Agenzia Immobiliare Cini
Via Curiel, 20 (Stagno-Collesalveti) - 57017 Livorno
0586-940038
E-mail: 14614.cini@fiaip.it

DELLA MAGGIORE SUSANNA

Agenzia: Susanna Della Maggiore
Piazza Delle Carrozze, 4 - 57128 Livorno
0586-579945
E-mail: 28784.dellamaggiore@fiaip.it

DELLA ROSA MASSIMILIANO

Agenzia: Agenzia Della Rosa
Via Carlo Alberto, 30 - 57032 Capraia Isola
0586-905266
E-mail: 24419.dellarosa@fiaip.it

DOMENICI ROBERTO

Agenzia: eRreDi Immobiliare
di Roberto Domenici
Via G. March, 14/B - 57121 Livorno
0586-1864707
E-mail: 4874.domenici@fiaip.it

FAVATI MARCO

Agenzia: Immobiliare Favati di Marco Favati
Viale Carducci, 113 - 57121 Livorno
0586-424545
E-mail: 1977.favati@fiaip.it

FERRETTI ROBERTO

Agenzia: Intermedia di Roberto Ferretti
Via N.Machiavelli, 47 - 57128 Livorno
0586-371384
E-mail: 18739.ferretti@fiaip.it

FIASCHI MAURIZIO

Agenzia: Limedia Soluzioni Immobiliari
di Fiaschi Maurizio
Via Orosi, 37 - 57121 Livorno
0586-371990
E-mail: 26424.fiaschi@fiaip.it

GIOVACCHINI CLAUDIO

Agenzia: Giove Immobiliare s.r.l.s.
Piazza Attias, 37 - 57125 Livorno
333-6948210
E-mail: 29248.giovacchini@fiaip.it

GOTTIPAVERO ROSANNA

Agenzia: Rosanna Immobiliare s.r.l.u.
Via Maggi, 25 - 57123 Livorno
0586-897419
E-mail: 7779.gottipavero@fiaip.it

LANCELLA LAURA

Agenzia: Immobiliare Luce di Laura Lancellata
Via Del Littorale, 111 - 57128 Livorno
347-8644320
E-mail: 26573.lancellata@fiaip.it

MACCHI SPADONI MARCO

Agenzia: NI.VA.MAR snc
Via Marradi, 177 - 57125 Livorno
0586-800095
E-mail: 29286.macchispadoni@fiaip.it

MARCHETTO FRANCESCA

Agenzia: Crimi s.a.s. di Marchetto Francesca
Via Puini, 97 - Int.2A - 57128 Livorno
0586-500672
E-mail: 14465.marchetto@fiaip.it

MAZZEI LUCIANO

Agenzia: House And Boat di Luciano Mazzei
Via Delle Grazie, 2 - 57126 Livorno
0586-896168
E-mail: 2662.mazzei@fiaip.it

MAZZONI FEDERICO

Agenzia: Mazzoni Immobiliare
Via Grande, 97 - 57123 Livorno
0586-883416
E-mail: 18012.mazzoni@fiaip.it

MELANI ALBERTO

Agenzia: Studio Immobiliare Alberto Melani
P.zza Attias, 21/C - 57125 Livorno
0586-211012
E-mail: 4738.melani@fiaip.it

PANICUCCI FABIO

Agenzia: Fabio Panicucci
Via Armando Diaz, 7 - 57123 Livorno
349-5927647
E-mail: 26466.panicucci@fiaip.it

PASQUALI MICHELE

Agenzia: Agenzia Studio Tecnico
di Pasquali Michele e C. sas
Via Delle Commedie, 19 - 57100 Livorno
0586-899916
E-mail: 21911.pasquali@fiaip.it

PIANI DOMENICONI

Agenzia: Lorenzo Piani Immobiliare
Via Di Montenero, 18 - 57128 Livorno
0586-210999
E-mail: 8238.pianidomeniconi@fiaip.it

RAPALLINI BARBARA

Agenzia: C.B.M.immobiliare s.n.c.
di Barbara Rapallini e Letizia Messina
Via Verdi, 7 - 57126 Livorno
0586-886858
E-mail: 28262.rapallini@fiaip.it

SAPORITO CLAUDIO

Agenzia: Saporito Claudio
Via G.marradi, 4 - 57126 Livorno
0586-260763
E-mail: 17707.saporito@fiaip.it

TIBERIO LUCA

Agenzia: Case di Lusso s.r.l.
Via F.lli Cairolì, 13 - 57016 Livorno
0586-764864
E-mail: 29524.tiberio@fiaip.it

VASELLI RICCARDO

Agenzia: Ri.Va. Di Riccardo Vaselli
Via Verdi, 49/51 - 57126 Livorno
0586-893158
E-mail: 19529.vaselli@fiaip.it

VALACCHI EGIZIA

Agenzia: Capital Casa
Piazza G. Matteotti, 50 - 57126 Livorno
0586-260808
E-mail: 14340.valacchi@fiaip.it

COLLESALVETTI**CAPELLI FRANCO**

Agenzia: Personal House di Capelli Franco
Via delle Colombaie, 123 - 57014 Collesalveti
338-4875931
E-mail: 12883.cappelli@fiaip.it

BARDI GIOVANNA

Agenzia: Bardi Giovanna
Via degli Ontani, 12 - 57014 Collesalveti
0586-977173
E-mail: 12884.bardi@fiaip.it

ROSIGNANO

BIASCI ROBERTO

Agenzia: Immobiliare Caletta di Biasci Roberto
Viale Marradi, 5 - 57012 Rosignano Marittimo
0586-794420
E-mail: 71264.biasci@fiaip.it

COSTAGLI GIORGIO

Agenzia: Agenzia Radar di Giorgio Costagli
Via Aurelia, 548 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-752596
E-mail: 74426.costagli@fiaip.it

BARDI MAURIZIO

Agenzia: Idea Immobiliare
Via Aurelia, 354 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-794102
E-mail: 75038.bardi@fiaip.it

FARGION RICHARD

Agenzia: Punto Casa di Fargion Richard
Via Aurelia, 399 - 57013 Rosignano Marittimo
0586-799980
E-mail: 76016.fargion@fiaip.it

FRANZON ELENA

Agenzia: Abc Casa di Franzon Elena
Via Aurelia, 489 - 57016 Rosignano
Marittimo
0586-764567
E-mail: 77175.franzon@fiaip.it

SICURO FABIO

Agenzia: Agenzia Immobiliare Belvedere di Sicuro Fabio
Via Aurelia, 851 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-753185
E-mail: 710269.sicuro@fiaip.it

BATACCHI FILIPPO

Agenzia: Bf Studio di Batacchi Filippo
Via Aurelia, 574 - 57012 Rosignano Marittimo
0586-754361
E-mail: 718524.batacchi@fiaip.it

FROSINI ENZO

Agenzia: Agenzia Immobiliare Pezzini di Enzo Frosini
P.zza Garibaldi, 6 - 57016 Rosignano Marittimo
0586788771
E-mail: 718876.frosini@fiaip.it

FEDERIGHI FABRIZIO

Agenzia: Apac Due S.n.c.
P.zza Della Vittoria, 14 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-752142
E-mail: 719772.federighi@fiaip.it

DI BRINO GIUSEPPE

Agenzia: Agenzia Immobiliare Il Faro
di Giuseppe Di Brino
Via B.Telesio, 15 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-789141
E-mail: 721714.dibrino@fiaip.it

TOGNOTTI MARZIA

Agenzia: Delta Immobiliare di Marzia Tognotti & C. sas
Via Aurelia, 355 - 57016 Rosignano Marittimo
0586763780
E-mail: 722575.tognotti@fiaip.it

COLOMBAIONI SILVIA

Agenzia: Immobiliare Colombaioni
Via Aurelia, 426 Bis - 57016 Rosignano Marittimo
0586-794093
E-mail: 725371.colombaioni@fiaip.it

MANNARI MARCO

Agenzia: Mannari Studio Immobiliare
di Rag. Marco Mannari
Via Aurelia N423/425 - 57016 Rosignano Marittimo
0586-762625
E-mail: 728939.mannari@fiaip.it

BENVENUTI MAURIZIO

Agenzia: Fr Immobiliare s.r.l.s.
Via Di Caletta, 1 - 47016 Rosignano Marittimo
0586-794377
E-mail: 729350.benvenuti@fiaip.it

CECINA

DEL TESTA LORELLA

Agenzia: Agenzia Immobiliare Spazio Casa
di Del Testa Lorella
Viale Marconi, 46 - 57023 Cecina
0586-681854
E-mail: 12611.deltesta@fiaip.it

FIASCHI GIUSEPPE

Agenzia: Immobiliare Etruria S.a.s.
di Fiaschi Giuseppe & C.
Largo F.lli Cairolì, 20 - 57023 Cecina
0586-620133
E-mail: 12882.fiaschi@fiaip.it

GIANNETTI GIANFRANCO

Agenzia: Immobiliare G. & G. di Giannetti Gianfranco
Corso Matteotti, 136 - 57023 Cecina
0586-680752
E-mail: 406.giannetti@fiaip.it

NAVETTA FRANCO

Agenzia: Agenzia Immobiliare Navetta Franco
Via F. Ferrucci, 16/B - 57023 Cecina
336-907248
E-mail: 7320.navetta@fiaip.it

PELOSINI FEDERICO

Agenzia: Studio Pelosini Immobiliare
di Federico Pelosini
Via Circonvallazione, 29 - 57023 Cecina
0586-683207
E-mail: 17020.pelosini@fiaip.it

PIOLI MAURIZIO

Agenzia: Piolimmobiliare di Maurizio Pioli
Piazza Xx Settembre, 5 B - 57023 Cecina
0586-631131
E-mail: 3231.pioli@fiaip.it

ROCCHI MARISA

Agenzia: Rocchi Marisa
Via Pasubio, 10 - 57023 Cecina
327-9060348
E-mail: 30005.rocchi@fiaip.it

BIBBONA

CAPPAGLI ROBERTO

Agenzia: Marinetta Vacanze sas
Via dei Platani, 1 - 57020 Bibbona
0586-600668
E-mail: 24416.cappagli@fiaip.it

CASTELLANO LUCA

Agenzia: Marinetta Vacanze Due
di Castellano Luca & C. S.a.s.
Via dei Platani, 1 - 57020 Bibbona
0586-600668
E-mail: 30006.castellano@fiaip.it

MALOSSI ANDREA

Agenzia: Soluzioni Immobiliari di Malossi Andrea
Via V. Emanuele, 1 - 57020 Bibbona
0586-671121
E-mail: 12815.malossi@fiaip.it

PAGGETTI MICHELA

Agenzia: Studio Il Mandorlo s.a.s.
Via del Mandorlo, 1 - 57020 Bibbona
0586-671035
E-mail: 7573.paggetti@fiaip.it

VANNI STEFANO

Agenzia: Agenzia Immobiliare Acqua Marina
Via dei Platani, 32 - 57020 Bibbona
0586-600496
E-mail: 13645.vanni@fiaip.it

CASTAGNETO CARDUCCI

CIPOLLA MICHELA

Agenzia: Mediocasa Immobiliare sas
Via Aurelia, 2-P - 57022 Castagneto Carducci
0565-774328
E-mail: 22606.cipolla@fiaip.it

FATIGHENTI CLAUDIO

Agenzia: Toscanamare di Claudio Fatighenti
Via Firenze, 3 - 57022 Castagneto Carducci
0565-744012
E-mail: 4425.fatighenti@fiaip.it

GANI CLAUDIO

Agenzia: Immobiliare Casa&Mare
di Gani Claudio e C. s.a.s.
Via Silvio Pellico, 1 - 57022 Castagneto Carducci
0565-745061
E-mail: 4955.gani@fiaip.it

MORGANTI LISA

Agenzia: Agenzia Alfa di Lisa Morganti
Via V. Emanuele II, 10/12 - 57022 Castagneto C.cci
0565-763821
E-mail: 27173.morganti@fiaip.it

PAGGETTI LAURA

Agenzia: Agenzia Il Mandorlo
Via Aurelia, 105 - 57022 Castagneto Carducci
0565-774381
E-mail: 12114.paggetti@fiaip.it

TADDEI MAURIZIO

Agenzia: Immobiliare Faber
Via Matteotti 7/9 - 57022 Castagneto Carducci
0565-774422
E-mail: 11653.taddei@fiaip.it

SAN VINCENZO

CROTT CHIARA

Agenzia: Mediterranea Immobiliare di Crott Chiara
Corso Italia, 63 - 57027 San Vincenzo
0565-701593
E-mail: 13989.crott@fiaip.it

FRANCHINI RENZO

Agenzia: Franchini Immobiliare s.n.c.
Via S.Francesco, 21 - 57027 San Vincenzo
0565-703197
E-mail: 12115.franchini@fiaip.it

GALASSI FABRIZIO

Agenzia: Galassi Immobiliare S.r.l.
Corso Italia, 94 - 57027 San Vincenzo
0565-701406
E-mail: 404.galassi@fiaip.it

GALLIGANI MAURIZIO

Agenzia: Eden Immobiliare
di Pirrone R. & Galligani M. s.n.c.
Largo Berlese, 15/16 - 57027 San Vincenzo
0565-705210
E-mail: 3801.galligani@fiaip.it

PIRRONE RICCARDO

Agenzia: Eden Immobiliare
di Pirrone R. & Galligani M. s.n.c.
Largo Berlese, 15/16 - 57027 San Vincenzo
0565-705210
E-mail: 3799.pirrone@fiaip.it

TANI CLAUDIO

Agenzia: Studio San Vincenzo di Tani Claudio
Via Matteotti, 62 - 57027 San Vincenzo
0565-720054
E-mail: 30904.tani@fiaip.it

CAMPIGLIA MARITTIMA

ANDREONI GIUSEPPE

Agenzia: Immob. Andreoni di Andreoni Giuseppe
Largo Della Fiera, 9/11 - 57021 Campiglia Marittima
0565-855604
E-mail: 28339.andreoni@fiaip.it

BINDI MARCELLO

Agenzia: Toscana Immobiliare Il Gioiello s.a.s.
di Bindi Marcello
Via Indipendenza, 182 - 57021 Campiglia Marittima
0565-852131
E-mail: 18354.bindi@fiaip.it

DI NISIO FRANCESCO

Agenzia: Bella Tuscany Immobiliare S.r.l.
Via Dante Alighieri, 45/47 - 57021 Campiglia Marittima

0565-853092
E-mail: 28678.diniso@fiaip.it

GAGGIOLINI SIMONA

Agenzia: Immobiliare Gaggiolini di Gaggiolini Simona
Via Indipendenza, 18/C - 57021 Campiglia Marittima
0565-857131
E-mail: 25370.gaggiolini@fiaip.it

LIPPI STEFANIA

Agenzia: Lippi Stefania
Via Mazzini, 4 - 57029 Campiglia Marittima
0565-853155
E-mail: 23970.lippi@fiaip.it

MINUTI STEFANO

Agenzia: Centro Servizi di Minuti rag. Stefano
P.zza della Repubblica, 11 - 57021 Campiglia Marittima
0565-838850
E-mail: 7171.minuti@fiaip.it

PECCHIA ATTILIO

Agenzia: Immobiliare Pecchia di Pecchia Attilio
Via Indipendenza, 203 - 57021 Campiglia Marittima
0565-853311
E-mail: 22594.pecchia@fiaip.it

PIOMBINO**GUGLIELMI ELENA**

Agenzia: L'immobiliare Del Corso
C.so Vittorio Emanuele II, 67 - 57025 Piombino
0565-49541
E-mail: 5039.guglielmi@fiaip.it

MARRA ANITA

Agenzia: Anita Marra Tit. Italservice Immobiliare
Via Ferrer, 31 - 57025 Piombino
0565-224439
E-mail: 6247.marra@fiaip.it

FILLINI MAUNA

Agenzia: Fa.ma. Immobiliare di Fillini Mauna
Via Petrarca, 33 - 57025 Piombino
0565-226710
E-mail: 19191.fillini@fiaip.it

ELBA**CILLERAI ELISABETTA**

Agenzia: Agenzia Gabetti di Cillerai Elisabetta
Via Rodolfo Manganaro, 7/D - 57037 Portoferraio
0565-960175
E-mail: 24420.cillerai@fiaip.it

DI PEDE ALESSANDRO

Agenzia: Immobilielba srl
Via G. Cacciò, 5 - 57037 Portoferraio
0565-930314
E-mail: 22313.dipede@fiaip.it

FERRINI BARBARA

Agenzia: Soluzioni Immobiliari srl
Piazza Virgilio, 25 - 57037 Portoferraio
056-5530454
E-mail: 25944.ferrini@fiaip.it

FRATTI MARZIA

Agenzia: Fratti Marzia
Calata Italia 1 - 57037 Portoferraio
0565-915943
E-mail: 12613.fratti@fiaip.it

GENTINI GIULIA

Agenzia: Agenzia Emmegi Sas
di Gentini Giulia & C.
Piazza Dei Granatieri, 9 - 57034 Campo nell'Elba
0565-976165
E-mail: 24614.gentini@fiaip.it

PELLERITI SIMONA

Agenzia: Elba Paradise Immobiliare di Pelleriti Simona
Via Renato Fucini, 14 - 57037 Portoferraio
0565-919819
E-mail: 25759.pelleriti@fiaip.it

VIOLA MARIA

Agenzia: Maria Viola Immobiliare
Via Giotto, 2 - 57031 Capoliveri
0565-935483
E-mail: 22317.viola@fiaip.it

Come leggere il Borsino

INDICAZIONI ED AVVERTENZE

DESTINAZIONI E TIPOLOGIE IMMOBILIARI VALORIZZATE

Le unità immobiliari valorizzate nel listino dell'Osservatorio Immobiliare, sono riferite alla destinazione abitativa (abitazioni nuove o ristrutturate, in buono stato/abitabili, ovvero da ristrutturare).

COSA ESPRIMONO LE QUOTAZIONI MONITORATE

Le quotazioni sono desunte da un monitoraggio puntuale effettuato dagli associati FIAIP sui prezzi che si sono realizzati, nei tre mesi precedenti, per poter poi arrivare ad indicare il prezzo di mercato medio, riferito al mese di Settembre 2017, nell'ambito di ciascuna macrozona omogenea in cui è stato suddiviso il territorio provinciale. La macrozona ovvero il suo sotto insieme (paese, quartiere, via, ecc.) rappresenta un settore riflettente un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra, per ciascuna tipologia immobiliare valorizzata, uniformità di apprezzamento, per condizioni economiche e socio-ambientali.

L'intervallo delle quotazioni indicate (espresso in €/mq.) fanno generalmente riferimento alla superficie commerciale che, secondo la pratica estimativa del mercato immobiliare, viene utilizzata nella determinazione del valore di mercato degli immobili (e quindi anche nella compravendita).

Le quotazioni esprimono un intervallo di valori medi di mercato, rientranti nell'ordinarietà degli apprezzamenti degli immobili ubicati nella macrozona omogenea, ancorché collocabili al punto inferiore o superiore della scala dei valori espressi.

In realtà i valori minimi e massimi, non sono quelli assoluti, ma rappresentano anch'essi valori medi ordinari e pertanto vengono esclusi quei valori particolari che esulano da questo concetto, riferiti ad immobili di particolare pregio, ovvero di particolare degrado, ovvero che rappresentano anomalie per la tipologia edilizia rappresentativa della zona di appartenenza. Vengono esclusi, in altri termini, quei casi con quotazioni riferite ad immobili che, per specie tipologica, non costituiscono apprezzabile mercato delle compravendite della zona nella quale sono state effettuate le rilevazioni. Le informazioni contenute nel listino fanno generalmente riferimento alla tipologia residenziale prevalente, quella cioè che consente di caratterizzare, per ciascuna zona indagata, la specie immobiliare più diffusa tra quelle presenti, pur se nel comparto possono essere rappresentate anche altre tipologie del mercato.

COME LEGGERE I DATI

Nell'ambito dell'intervallo espresso, i valori quotati sono soggetti ad oscillazioni rispetto ai valori medi zonal, in relazione alla specifica posizione che l'immobile può occupare nell'intorno della macrozona. Si hanno pertanto valori in rialzo, rispetto a

quelli medi se l'unità immobiliare, ad esempio di tipo abitativo, è situata in prossimità a verde, a parcheggi, a mezzi pubblici o a servizi commerciali ecc, ovvero quotazioni in ribasso se posizionata nell'ambito della stessa zona, ma in un intorno di caratteristiche estrinseche inferiori a quelle medie zonali.

Oscillazioni ulteriori sul valore medio sono da imputarsi alle caratteristiche dell'edificio (in cui l'unità medesima è ubicata) con riferimento a quelle tipologiche strutturali, allo stato conservativo, alla qualità funzionale degli elementi comuni, alle dotazioni accessorie, alla impiantistica posseduta dallo stesso edificio, rispetto a quello presente prevalentemente nella zona.

COME SI CALCOLA LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale degli immobili monitorati viene fatto riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP.

In particolare nel calcolo della superficie si evidenzia che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. (DPR 138/98)

Indicazioni di carattere generale per il calcolo della superficie di un appartamento.

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Cosa non comprende la superficie commerciale

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 salvo particolari soluzioni architettoniche (DPR 138/98);
- le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile;
- le scale, i pianerottoli ed i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento;

- le superfici di uso comune dell'edificio (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii di ingresso;
- l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardiania;
- le stradine private di accesso all'edificio;
- i locali tecnici o i locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.)
- i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Cosa sono le superfici accessorie di un appartamento

Rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi".

Sono da considerarsi:

- pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.
- pertinenze esclusive a servizio: i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne ecc).

Come si misurano le superfici accessorie di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

Quali coefficienti si adottano per le superfici accessorie di un appartamento

Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'appartamento.

Vengono adottati i criteri di cui alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

- a) Per il calcolo delle superfici scoperte delle abitazioni sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):
- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
 - 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

COEFFICIENTI DI VALORIZZAZIONE E PENALIZZAZIONE PER OTTENERE IL VALORE DI MASSIMA DI UN IMMOBILE DI TIPOLOGIA ABITATIVA

Si rappresenta che le percentuali di valorizzazione e penalizzazione applicabili ai valori espressi nel listino, proposte di seguito non possono far sì che il valore scaturente possa intendersi sostitutivo di quello che può essere desunto dalle analisi e dalle elaborazioni espresse in un elaborato estimale.

L'unico mezzo, infatti, in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia un immobile e di motivarne il valore unitario attribuito, continua ad essere la stima particolareggiata effettuata dal tecnico, attraverso la quale si perviene al valore puntuale di un bene immobile che deve avere come riferimento il reale mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Le percentuali proposte possono trovare pertanto la loro giustificazione soltanto per la conoscenza preliminare del valore di larga massima di un bene.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- taglio
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impiantistica
- dotazioni delle pertinenze accessorie
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc)
- qualità distributiva e funzionalità degli ambienti

Attribuendo a talune delle precitate caratteristiche opportune percentuali di variabilità, (che rappresentano il frutto di analisi effettuate, ma che possono comunque essere variate secondo realtà territoriali) potranno essere apportate, alle quotazioni indicate nel listino, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

TAGLIO

In un appartamento il taglio piccolo è più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio grande. Il coefficiente correttivo massimo, può essere quantificato nel 5% -6% del valore quotato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione sul prezzo. Per tale motivo, nel presente listino, sono state monitorate e riportate le quotazioni, per ciascuna zona considerata, con riferimento ai diversi stati conservativi posseduti (case nuove o ristrutturate, in buono stato o abitabili, case da ristrutturare)

QUALITÀ DELLE FINITURE

Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a:

- pavimentazione
- rivestimenti servizi bagni
- rivestimenti servizi cucina
- rivestimenti, pareti e soffitti
- serramenti ed infissi

Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato nel 5% - 6% del valore quotato.

DOTAZIONE IMPIANTI

Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia.

La dotazione elevata (in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, antintrusione) può incidere intorno al 4%- 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard, in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE

a) Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare

Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo

dell'unità immobiliare), ovvero si ha facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati anche del 5%-10%.

b) **Pertinenze esclusive**

La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, le terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4%-5%.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

a) **Livello di piano**

Il livello di piano in cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo.

Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi:

- piano seminterrato - (20% - 25%) del valore quotato
- piano terra - (10%) del valore quotato
- piano attico + (15% - 20%) del valore quotato

b) **Affaccio e Panoramicità**

La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti,) influiscono sul valore dell'appartamento anche del 15% -20% sui valori quotati.

c) **Luminosità**

Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa (quando invece si deve fare uso di illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata) può incidere sul valore quotato del 10%-15%

QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI

Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani.

Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% - 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere.

Indice

Livorno

Centro Storico.....p. 25

Venezia, Pontino, San Marco

Centro.....p. 25

Piazza Grande, Cavour, Mazzini, Stazione,
Marconi, Repubblica, Marradi

Residenziale.....p. 26

Mameli, Montebello, San Jacopo,
Piazza Roma, Calzabigi, Fabbricotti,
Stadio, Viale Italia

Periferia.....p. 26

Colline, Scopaia, Collinaia,
Ardenza Terra, Ardenza Mare,
Banditella, Antignano, Montenero Basso,
Castellaccio, Coteto, Salviano, Sorgenti

Quercianella.....p. 27

Lato mare, Lato monte

Livorno città.....p. 27

Appartamenti in locazione
Capannoni in vendita e locazione

Collesalveti

Collesalveti.....p. 31

Castell'Anselmo, Collesalveti,
Colognole, Crocino, Guasticce,
Mortaiolo, Nugola Nuova, Nugola Vecchia,
Parrana San Giusto, Parrana San Martino,
Ponte Biscottino, Stagno, Tanna Alta/Bassa,
Torretta Vecchia, Vicarello, Villaggio Emilio,

Rosignano M.mo

Rosignano M.mo.....p. 35

Rosignano M.mo, Castelnuovo,
Gabbro, Nibbiaia

Rosignano Solvay.....p. 35

Serragrande, Poggi Paoli, Pescine,
Villaggio, Centro, Lato mare

Vada.....p. 36

Vada, Il Poggetto, La Mazzanta

Castiglioncello.....p. 37

Promontorio Quercetano, Pineta alta,
Spianate, Portovecchio lato mare.
Portovecchio lato monte,
Caletta Lato mare, Caletta lato monte

Cecina

Cecina.....p. 41

Centro, Semicentro, Periferia,
Ladronaia, Città Giardino, Ex Zuccherificio

Mare

Paduletto, Palazzeta

Bibbona.....p. 41

Bibbona, La California, Marina di Bibbona

Campagna

Il mandorlo, Via Bolgherese

San Vincenzo

San Vincenzo.....p. 45

Centro, Zona Conchiglia, Principessa,
Zona Coop, Posta, Zona Paese nuovo,
Zona La Piana, Fraz. San Carlo

Castagneto Carducci.....p. 45

Centro Storico, Zona nuova,
Fraz. Donoratico

Marina di Castagneto Carducci.....p. 46

Zona Centro, via della Pineta
Zona Cavallino Matto, Via delle Palme

Sassetta.....p. 46

Sassetta

Campiglia Marittima.....p. 47

Centro Storico, Fuori Centro Storico

Venturina Terme.....p. 47

Centro, Zona Peep/Coop, Fraz. Cafaggio

Suvereto

Centro Storico p. 51

Casseta di Cornia, Forni, Prata,
San Lorenzo, Suvereto

Piombino

Piombino p. 55

Centro Storico, Centro, Salivoli,
Montemazzano, Zona nuova

Isola d'Elba

Campo nell'Elba p. 59

Campo nell'Elba, Cavoli,
Colle di Palombaia, Filetto, La Foce,
La Serra, Le Formiche, Marina di Campo,
Pomonte, S. Piero in Campo, Sant'Ilario,
Seccheto

Capoliveri p. 60

Badisugarello, Barabarca, Capoliveri,
Carubo, Castagni, Gualdo, Innamorata,
Lacona, Le Lecce, Lido,
Madonna delle Grazie, Morcone, Naregno
Norsi, Pareti, Peducelli, Ripe Alte, Ripitino,
San Francesco, Trappola, Vigne Vecchie

Marciana Marina p. 61

Marciana Marina, Bagno Sprizze

Marciana p. 61

Chessi, Colle d'Orano, Marciana,
Pomonte, Zanca-Sant'Andrea,
Procchio, Campo all'Aia,
Colle di Procchio, Maciarelo, Marmi

Porto Azzurro p. 62

Mola, Porto Azzurro

Portoferraio p. 63

Acquabona, Acquaviva, Bagnaia,
Brunello, Casa del Duca, Le Foci,
Magazzini, Montefabrello, Picchiaie,
Portoferraio, San Giovanni, Santostefano,
Scaglieri, Sciopparello I, Val di Piano,
Valle di Lazzaro, Viticcio

Rio Marina p. 64

Capo d'Arco, Cavo,
Ortano, Rio Marina

Rio nell'Elba p. 64

Bagnaia, Nisporto, Rio nell'Elba



Livorno città



LIVORNO CITTÀ



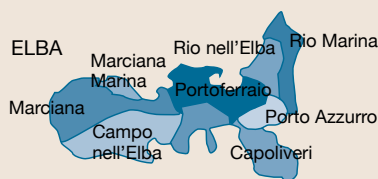
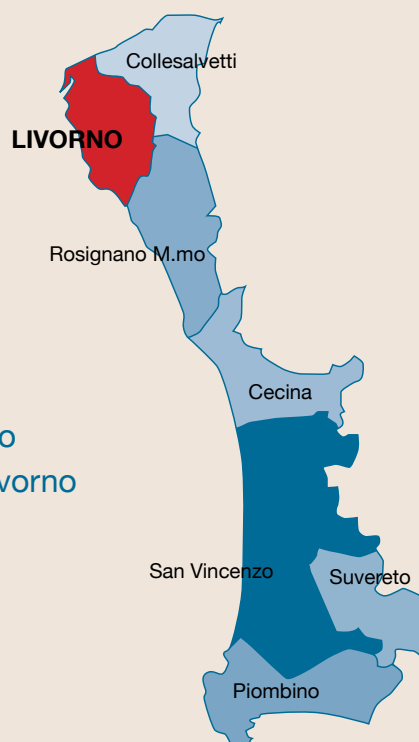
Alberto Melani

Responsabile della zona: Livorno

Comune principale di attività: Livorno

Anno inizio attività: 1986

Studio Immobiliare Melani case



Il mercato immobiliare della città di Livorno ha subito rispetto allo scorso anno ancora una flessione. Anche quest'anno ci sono state comunque differenze sostanziali a seconda delle zone di riferimento.

Come in altri anni, hanno tenuto meglio i quartieri situati a sud della città, riscontrando addirittura, in alcune zone specifiche, il mantenimento dello stesso valore rispetto allo scorso anno.

Chiaramente il mercato varia in base anche alle richieste della clientela; nella fascia trilocali e quadri-locali i prezzi sono calati in minor misura in quanto queste sono le tipologie più richieste, per non parlare poi delle abitazioni con annessi spazi aperti, che siano essi giardini o terrazze. Nello specifico sono diminuite le richieste per i grandi metraggi e

per i grandi condomini. Questo è legato al fatto che esistono sempre meno famiglie numerose e non bisognose di grandi appartamenti, che oltre tutto presentano alte spese condominiali.

La stabilità dei tassi bancari, che già riscontriamo da qualche anno, ha portato ad una maggiore richiesta d'acquisto della prima casa, tenendo ben presente comunque che chi oggi vuole acquistare tende a ribassare di molto l'offerta. Dunque solo quei venditori che accettano la riduzione dei prezzi di mercato potranno realizzare in tempi giusti la vendita del proprio immobile.

La mia opinione è che il mercato continuerà su questo trend ancora probabilmente per tutto il prossimo anno se non ci saranno mutamenti economici di rilievo.

LIVORNO CITTÀ

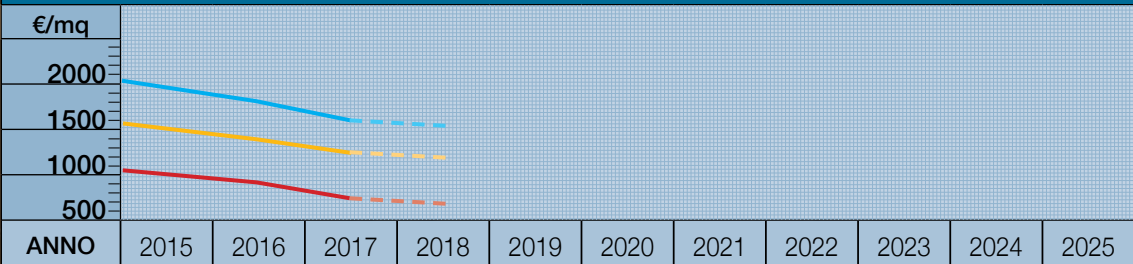
Centro Storico

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Venezia	1900	2000	1700	1800	1500	1700	1300	1500	1200	1250	1000	1100
Pontino	1700	1800	1500	1600	1300	1450	1100	1200	800	900	600	700
S. Marco	1700	1800	1550	1650	1350	1500	1150	1250	700	800	600	700
MEDIA	1815		1635		1465		1250		940		785	

Andamento del mercato



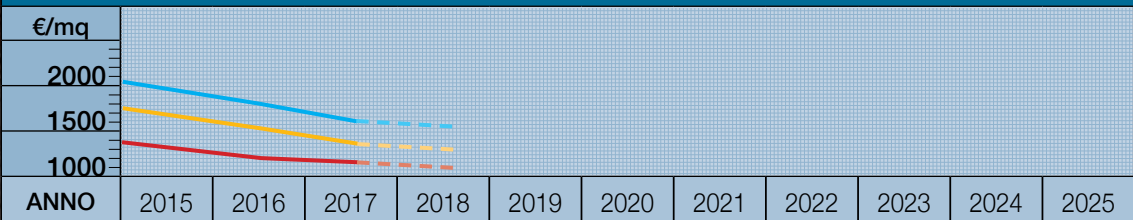
Centro

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Piazza Grande	1750	1850	1500	1600	1550	1600	1350	1450	1200	1300	1000	1150
Cavour	1850	1950	1600	1700	1650	1700	1450	1550	1300	1350	1050	1150
Mazzini	1700	1800	1500	1600	1500	1600	1300	1400	1000	1100	800	950
Stazione	1900	2000	1700	1800	1650	1750	1450	1550	1200	1300	1150	1200
Marconi	1700	1800	1600	1700	1500	1600	1400	1500	1300	1400	1200	1300
Repubblica	1200	1300	1100	1200	900	1000	800	900	600	700	500	600
Marradi	2000	2100	1800	1900	1600	1700	1500	1600	1450	1500	1200	1300
MEDIA	1780		1595		1520		1370		1195		1185	

Andamento del mercato



Residenziale

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Mameli	2200	2300	2000	2200	1900	2000	1700	1800	1500	1700	1450	1550
Montebello	2250	2350	2100	2200	2000	2100	1850	1950	1700	1850	1500	1600
San Jacopo	2250	2350	2200	2300	2100	2200	2000	2100	1700	1800	1600	1700
Piazza Roma	2300	2400	2100	2200	1950	2050	1850	1950	1700	1800	1550	1650
Calzabigi	2250	2350	2100	2200	1950	2050	1750	1850	1700	1800	1500	1600
Fabbricotti	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1700	1800	1700	1800	1400	1500
Stadio	2300	2200	2200	2300	2100	2200	2000	2100	1700	1800	1600	1700
Viale Italia	2400	2500	2200	2300	2100	2200	1950	2050	1700	1800	1600	1700
MEDIA	2620		2295		2330		1900		1980		1800	

Andamento del mercato



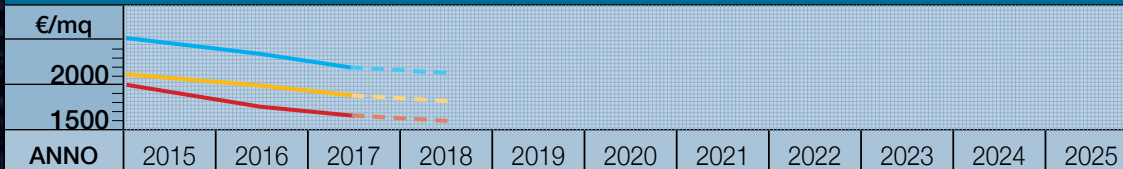
Periferia

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Colline	1800	1900	1600	1700	1500	1600	1300	1400	1250	1350	1100	1200
Scopaia	2300	2400	2100	2200	2000	2100	1800	1900	1800	1900	1600	1700
Collinaia	2000	2200	1800	1900	1800	1900	1600	1700	1500	1600	1400	1500
Ardenza Terra	2400	2500	2200	2300	2100	2200	1900	2000	1800	1900	1700	1800
Ardenza Mare	2900	3100	2700	2900	2500	2600	2400	2500	2400	2500	2200	2300
Banditella	2800	3000	2600	2800	2400	2500	2300	2200	2300	2400	2100	2200
Antignano	2900	3100	2600	2800	2500	2600	2300	2200	2300	2400	2100	2200
Montenero Basso	2500	2700	2200	2300	2200	2300	2100	2200	2000	2100	1800	1900
Castellaccio	2000	2200	1800	2000	1700	1800	1500	1600	1400	1500	1200	1400
Coteto	2000	2150	1900	2000	1700	1800	1500	1600	1400	1600	1200	1300
Salviano	1800	1900	1700	1800	1600	1700	1400	1500	1300	1400	1100	1200
Sorgenti	1800	1900	1600	1700	1400	1300	1300	1200	1100	1200	900	800
MEDIA	2345		2215		1990		1890		1765		1665	

Andamento del mercato



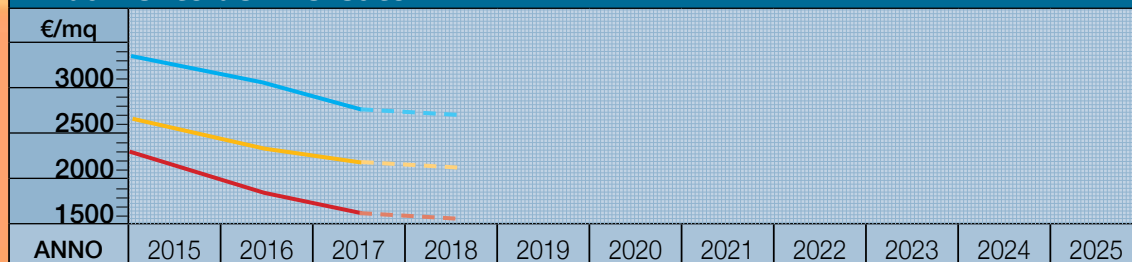
Quercianella

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Lato mare	3400	3700	3100	3300	2600	3000	2500	2800	1900	2200	1700	2000
Lato monte	2400	2700	2200	2400	1800	2000	1600	1800	1500	1800	1300	1500
MEDIA	3050		2750		2350		2175		1850		1625	

Andamento del mercato



Livorno città

Valori in Euro per canone mensile

Abitazioni locazione - buono stato di manutenzione

ZONA	MONOLOCALI				BILOCALI				TRILOCALI			
	MIN	MAX			MIN	MAX			MIN	MAX		
	2017				2017				2017			
Centro	380	420			460	500			540	580		
Centro storico	370	440			440	520			500	600		
Centro residenziale	440	470			450	530			550	650		
Fuori centro nord	330	360			400	450			500	540		
Fuori centro est	380	430			420	470			480	530		
Fuori centro sud	480	530			460	530			550	650		

Livorno città

Per la vendita Euro al metro quadro
Per la locazione Euro mensili per metro quadro

Capannoni - buono stato di manutenzione

ZONA	DA 100 A 250 MQ				DA 250 A 1000 MQ				OLTRE 1000 MQ			
	MIN	MAX			MIN	MAX			MIN	MAX		
	2017				2017				2017			
Picchianti vendita	700	800			500	650			400	500		
Picchianti locaz.	6	7			4	5			2,5	3,5		
Salviano vendita	900	1000			550	650			450	550		
Salviano locaz.	6	8			4,5	5,5			3	4		
Porta a Terra vendita	900	1000			550	650			450	550		
Porta a Terra locaz.	6	8			4,5	5,5			3	4		
Livorno Sud vendita	800	1000			650	800			####	####		
Livorno Sud locaz.	6	8			5	6,5			####	####		



Collesalvetti



COLLESALVETTI



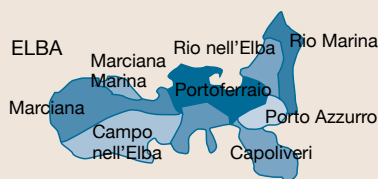
Franco Cappelli

Responsabile della zona: Collesalveti

Comune principale di attività: Collesalveti

Anno inizio attività: 1988

Personal House



Nel 2017 il mercato immobiliare nel comune di Collesalveti e zone limitrofe, non ha fatto nessun progresso in termini di compravendite e dobbiamo invece registrare un ulteriore abbassamento dei valori di mercato immobiliare residenziale nell'ordine del 8%-10%.

Solo per alcune zone, considerate generalmente le più appetibili, questa diminuzione si è attestata intorno a 5%-7%.

Il motivo principale di questo andamento è dovuto principalmente alla crisi di lavoro che colpisce in particolare i giovani, i quali, senza lavoro, o con lavori incerti, non hanno i requisiti per poter accedere

re al credito e questo, nonostante i tassi dei mutui siano ormai da tempo ai minimi storici, fa perdere loro questa grande occasione: la concomitanza fra prezzi bassi e tassi bassi!

Anche l'idea di introdurre il leasing immobiliare residenziale per incentivare le compravendite non ha avuto un riscontro positivo, anche perché il regolamento attuativo non è mai stato perfezionato. La proiezione verso il 2018 è ancora sicuramente indirizzata verso un ulteriore ribasso dei prezzi, pertanto, se non ci saranno importanti iniziative di natura fiscale da parte del Governo, credo che la crisi immobiliare durerà anche per tutto il 2018.

COLLESALVETTI

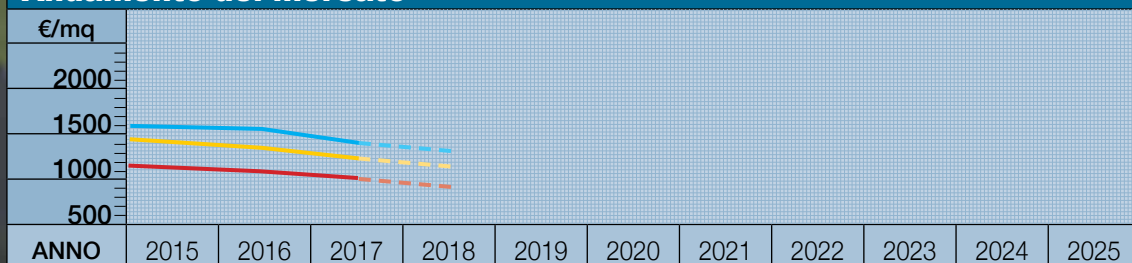
Collesalveti

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Castell'Anselmo	1500	1560	1380	1435	1250	1310	1160	1220	1060	1125	960	1000
Collesalveti	1810	1875	1700	1750	1625	1685	1500	1570	1310	1375	1220	1280
Colognole	1375	1435	1260	1320	1185	1250	1070	1130	935	1000	840	900
Crocino	1375	1435	1260	1320	1185	1250	1070	1130	935	1000	840	900
Guasticce	1810	1875	1660	1725	1625	1685	1500	1570	1310	1375	1220	1280
Mortaiolo	1435	1500	1320	1380	1310	1375	1180	1240	1060	1125	960	1000
Nugola Nuova	1500	1560	1380	1430	1375	1435	1240	1290	1250	1310	1125	1180
Nugola Vecchia	1500	1560	1380	1430	1375	1435	1240	1290	1250	1310	1125	1180
Parrana S.Giusto	1375	1435	1260	1320	1185	1250	1070	1130	935	1000	840	900
Parrana S.Martino	1375	1435	1260	1320	1185	1250	1070	1130	935	1000	840	900
Ponte Biscottino	1125	1185	1035	1090	1000	1060	900	960	875	935	790	840
Stagno	1625	1685	1490	1550	1500	1560	1350	1400	1185	1250	1060	1125
Tanna Alta/Bassa	1435	1500	1320	1380	1310	1375	1180	1240	1060	1125	950	1000
Torretta Vecchia	1375	1435	1260	1320	1185	1250	1070	1130	935	1000	840	900
Vicarello	1810	1875	1700	1750	1625	1685	1500	1570	1310	1375	1220	1280
Villaggio Emilio	1810	1875	1700	1750	1625	1685	1500	1570	1310	1375	1220	1280
MEDIA	1545		1425		1380		1255		1135		1030	

Andamento del mercato





Rosignano Marittimo



ROSIGNANO MARITTIMO



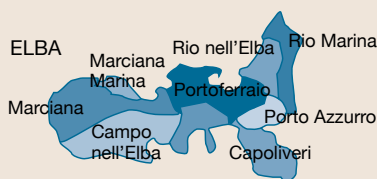
Fabio Sicuro

Responsabile della zona: Rosignano M.mo

Comune principale di attività: Rosignano M.mo

Anno inizio attività: 1991

Immobiliare Belvedere



L'andamento del mercato nel territorio del Comune di Rosignano Marittimo nell'ultimo anno ricalca l'andamento nazionale, quindi con un calo dei valori medi immobiliari ancora sensibile, ma in maniera meno pesante che negli anni passati e un aumento del numero totale di compravendite.

Le tipologie di appartamenti più richiesti per finalità turistica sono ancora quelli di metratura più contenuta e migliori condizioni di manutenzioni (ristrutturato o buone condizioni), mentre per abitazioni residenziali c'è richiesta anche

di superfici maggiori e di immobili da ristrutturare.

Gli immobili di nuova costruzione sono ormai una percentuale esigua sul totale del patrimonio immobiliare. I costruttori ritengono le nuove iniziative ancora a rischio perdita, visti i valori di mercato. Le zone più ricercate e col maggior numero di transazioni sono state quelle turistiche vicine al mare e quelle residenziali più comode per servizi, mentre ancora sono state meno ricercate le zone più disagiate e scomode.

ROSIGNANO MARITTIMO

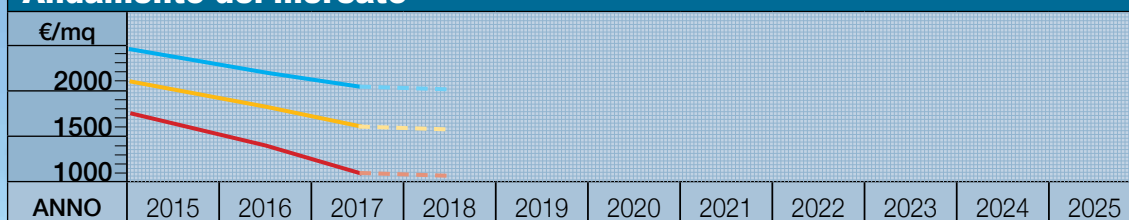
Rosignano Marittimo

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Rosignano M.mo	2100	2600	2000	2500	1800	2200	1600	2000	1300	1800	1000	1500
Castelnuovo, Gabbro, Nibbiaia	1800	2200	1600	2000	1500	1800	1300	1500	1000	1500	800	1100
MEDIA	2175		2025		1825		1600		1400		1100	

Andamento del mercato



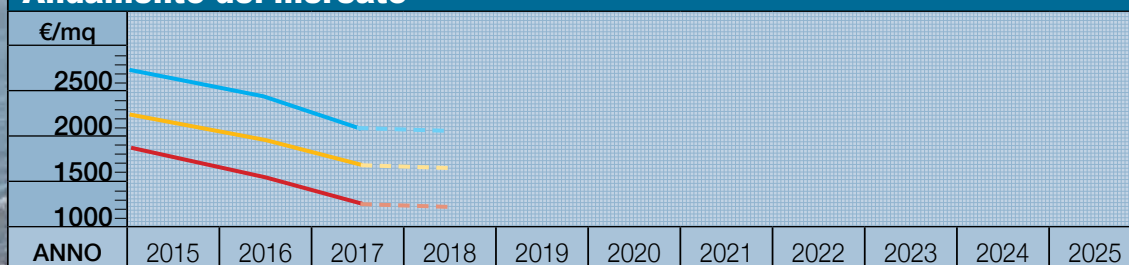
Rosignano Solvay

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Serragrande Poggi Paoli	2400	2700	2100	1800	1900	2200	1600	1400	1400	1700	1100	1400
Pescine	2100	2400	1800	2100	1500	1800	1300	1700	1000	1500	900	1200
Villaggio	2400	2700	2100	2400	1900	2200	1700	2000	1500	1800	1300	1500
Centro	1900	2200	1700	1900	1500	1800	1300	1700	1000	1500	800	1100
Lato mare	2700	3000	2400	2700	2200	2500	1900	2100	1800	2100	1400	1700
MEDIA	2450		2100		1950		1670		1530		1240	

Andamento del mercato



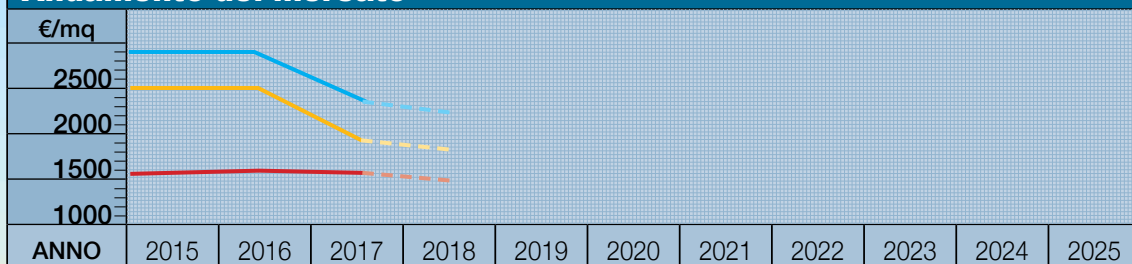
Vada

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Vada	2500	2800	2200	2500	2200	2400	1800	2100	1200	1700	1500	1800
Il Poggetto	2800	3000	2000	2300	2000	2500	1700	1900	1400	1800	1300	1700
La Mazzanta	3000	3300	2300	2800	2800	3300	1800	2200	1500	1800	1500	1800
MEDIA	2900		2350		2530		1915		1560		1600	

Andamento del mercato



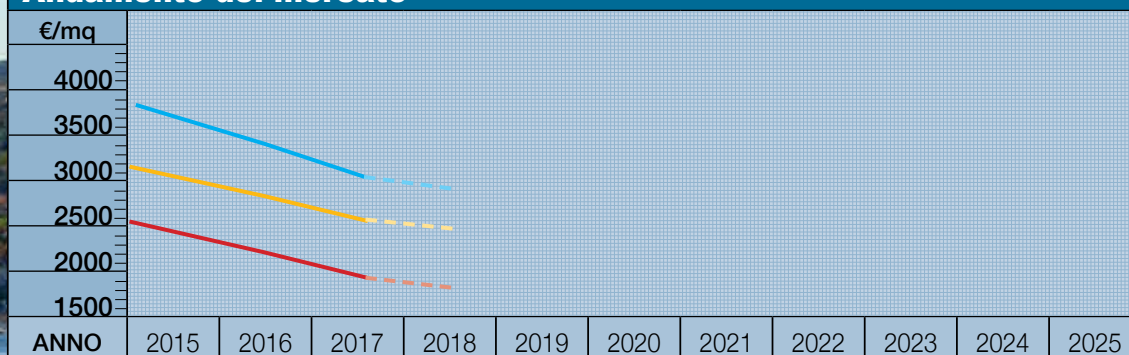
Castiglioncello

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Promontorio Quercetano	4100	4600	3800	4300	3300	3800	3000	3300	2700	3100	2400	2700
Pineta alta Spianate	2800	3100	2500	2700	2700	2800	2400	2600	1900	2200	1600	1900
Portovecchio lato mare	3900	4400	2500	4000	3400	3900	3100	3500	2500	2800	2200	2500
Portovecchio lato monte	2700	3000	2500	2700	2200	2500	2000	2200	1800	2000	1600	1800
Caletta lato mare	3400	3700	3100	3300	2600	3000	2300	2700	2000	2300	1800	2000
Caletta lato monte	2500	2800	2400	2600	1900	2200	1700	2000	1600	1900	1400	1700
MEDIA	3415		3035		2860		2565		2235		1965	

Andamento del mercato





Cecina



CECINA



Maurizio Pioli

Responsabile della zona: Cecina

Comune principale di attività: Cecina

Anno inizio attività: 1991

Pioli Immobiliare



Nel Comune di Cecina, dal mese di Luglio 2016 al mese di Settembre 2017, le vendite degli immobili residenziali hanno avuto un leggero incremento, che si è attestato intorno ad 3% circa. Nonostante questo, il prezzo medio al mq. degli immobili ad uso residenziale, che è oggi di ca. €2.525,00, ci conferma ancora un trend al ribasso, già da noi previsto lo scorso anno e distribuito genericamente su tutto il territorio Comunale. In questo periodo di osservazione si sono verificate vendite anche di vecchi appartamenti da ristrutturare e di ampia metratura, cosa che da tempo non accadeva. I Clienti, ormai da tempo, cercano anche, quando possibile, di selezionare

in prevalenza piccoli condomini, per contenere le spese mensili condominiali.

Abbiamo riscontrato anche una nuova modesta richiesta nel segmento degli immobili in collina che ci fa ben sperare per la prossima stagione estiva, periodo in cui di solito si registra una maggior richiesta di case con giardino ed in aperta campagna.

Continua anche il trend positivo nel settore delle case al mare, sempre grazie ai prezzi più bassi rispetto al passato.

Per quanto riguarda il settore affitti si è registrato un 15-20% di aumento di richiesta dall'anno precedente con canone di affitto in leggero rialzo.

CECINA

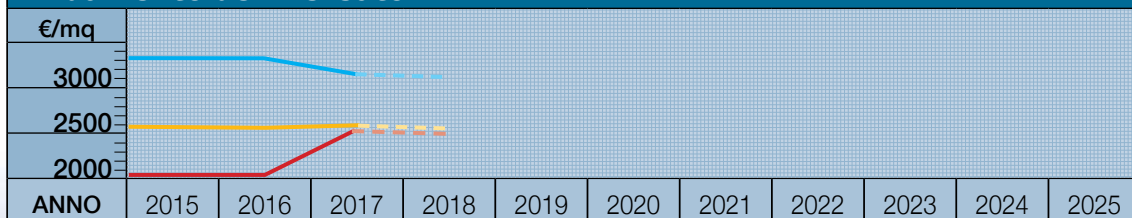
Cecina

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro	3000	3500	3000	3200	2000	2500	2000	2400	1700	2000	1700	2000
Semicentro	3000	3500	3000	3200	2000	2500	2000	2400	1700	2000	1700	2000
Periferia	3000	3200	2900	3100	2000	2200	2000	2100	1500	1800	1500	1700
Ladronaia	3500	3800	3000	3300	3000	3200	3000	3200	DATI NON RILEVABILI		3000	3200
Città Giardino	3800	3900	3500	3800	3000	3200	3000	3200	DATI NON RILEVABILI		3000	3200
Ex Zuccherificio	3200	3500	2900	3000	2800	2900	2500	2800	DATI NON RILEVABILI		2500	2800
Mare												
Paduletto	3000	3500	3000	3400	2800	3000	2500	2800	2500	2800	2400	2700
Palazzeta	2900	3400	2900	3200	2500	2800	2500	2800	2000	2300	2000	2300
MEDIA	3355		3150		2510		2575		2030		2570	

Andamento del mercato



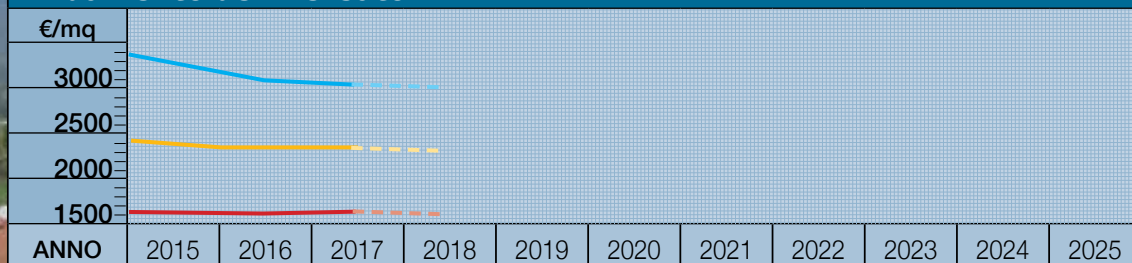
Bibbona

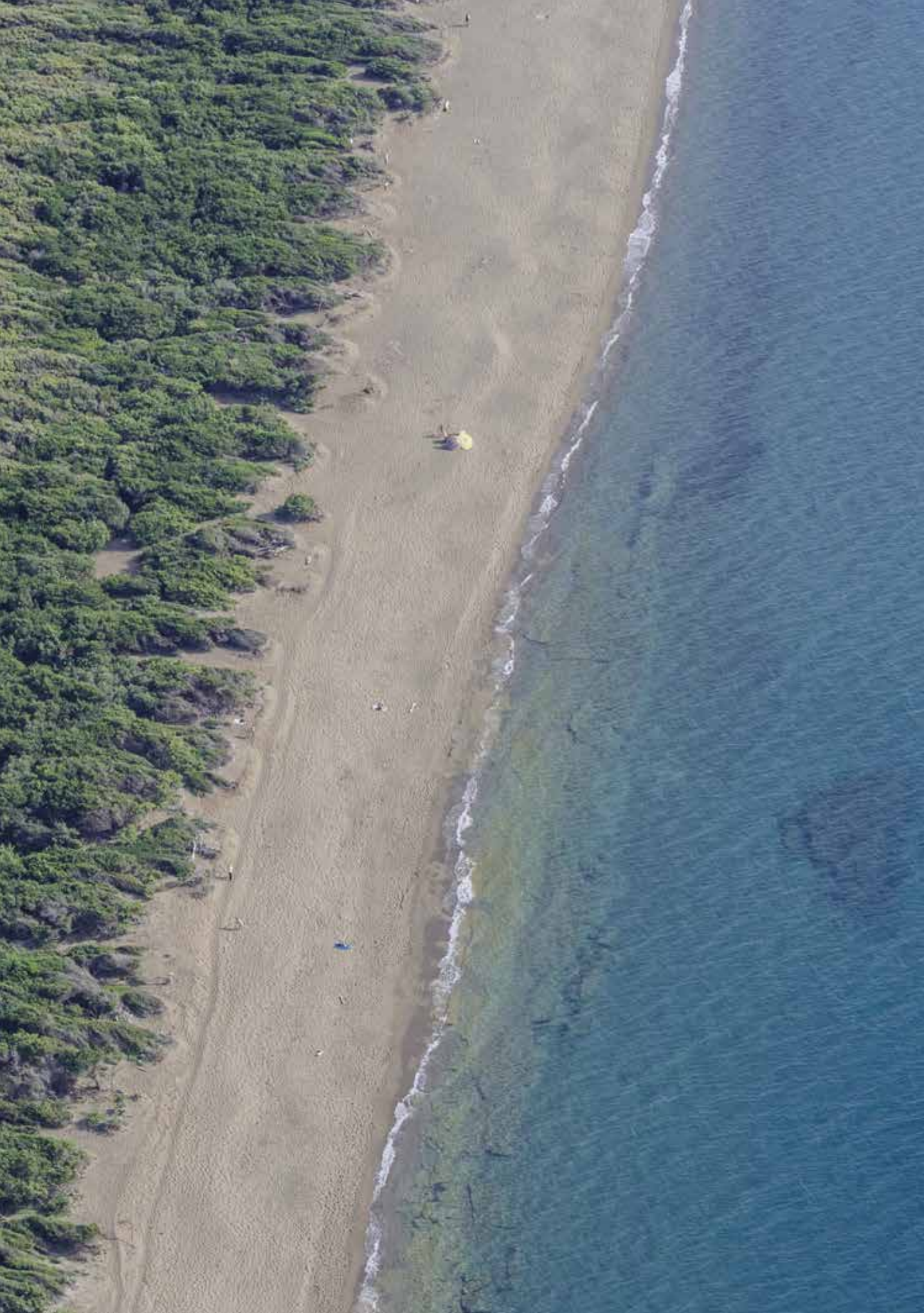
Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Bibbona	3000	3500	3000	3300	2000	2500	2000	2500	1000	1500	1000	1500
La California	3000	3500	3000	3200	2000	2500	2000	2500	1000	1500	1000	1500
Marina di Bibbona	2500	3000	2500	3000	2300	2500	2300	2500	1800	2000	1800	2000
Campagna												
Il mandorlo	DATI NON RILEVABILI				2000	2500	2000	2500	DATI NON RILEVABILI		1800	1900
Via Bolgherese	2750	3500	2750	3500	2500	3000	2500	3000	1750	2250	1750	2250
MEDIA	3095		3030		2380		2380		1600		1650	

Andamento del mercato





San Vincenzo

SAN VINCENZO



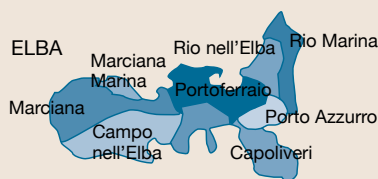
Chiara Crott

Responsabile della zona: San Vincenzo

Comune principale di attività: San Vincenzo

Anno inizio attività: 2003

Medimmobiliare



La situazione del mercato immobiliare di San Vincenzo nel corso dell'anno 2017 ha sicuramente registrato un leggero aumento delle compravendite immobiliari dovuto al sostanziale calo dei prezzi degli anni precedenti. I valori immobiliari, paragonati all'anno 2016, sono rimasti tendenzialmente stabili o hanno registrato delle lievi diminuzioni in particolare nelle zone più lontane dal mare. La tipologia di immobile più ricercata, in particolare se l'obiettivo è la destinazione al mercato turistico degli affitti estivi, è il bilocale. Nel caso di utilizzo familiare è molto più richiesto il trilocale.

Il mercato, abbastanza frizzante nei primi sei mesi dell'anno, è stato caratterizzato da un ulteriore ribasso del budget a disposizione degli acquirenti che si è attestato nella fascia di prezzo tra i 100 e i 150 mila euro per un alloggio in buono stato di conservazione, con uno spazio esterno, posto auto e spiaggia raggiungibile a piedi.

La richiesta di ville o appartamenti di ampie metrature riguarda invece un mercato di nicchia che fa registrare numeri molto bassi. Il settore delle nuove costruzioni risulta ancora in difficoltà poiché gli acquirenti, probabilmente attratti dai minori oneri fiscali, sembrano preferire gli immobili venduti da privati.

Per quanto riguarda il settore delle Vacanze l'anno 2017 sarà sicuramente ricordato per l'eccezionalità della bella stagione che ha favorito l'affluenza turistica sia italiana che straniera. Si è ulteriormente consolidata la presenza dei turisti Tedeschi, Svizzeri, Austriaci, Olandesi e Polacchi e sporadicamente qualche famiglia Russa. In particolare, è da segnalare la presenza di turisti provenienti dalla Francia, generalmente rari nelle nostre zone. Il periodo di permanenza preferito è quello di due settimane anche se ancora molte famiglie devono accontentarsi di una sola settimana ed in alcuni casi anche pochi giorni.

SAN VINCENZO

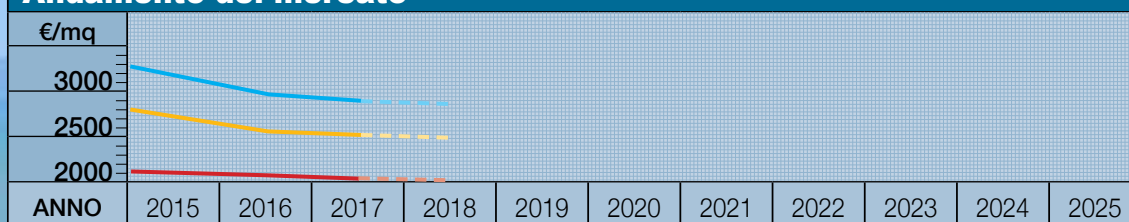
San Vincenzo

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro	3000	3500	3000	3500	2500	2800	2500	2800	2000	2300	2000	2300
Zona Conchiglia /Principessa	4000	4300	3800	4000	3500	3800	3300	3500	2800	3200	2600	3000
Zona Coop Posta	3000	3500	3000	3300	2500	2800	2500	2800	2000	2300	2000	2300
Zona Paese Nuovo	2400	2800	2500	2800	2300	2500	2200	2400	1800	2100	1800	2000
Zona La Piana	2400	2800	2400	2800	2300	2500	2300	2600	1800	2100	1800	2100
Fraz. San Carlo	1900	2200	1800	2000	1500	1800	1400	1700	1200	1400	1100	1300
MEDIA	2980		2910		2570		2500		2080		2025	

Andamento del mercato



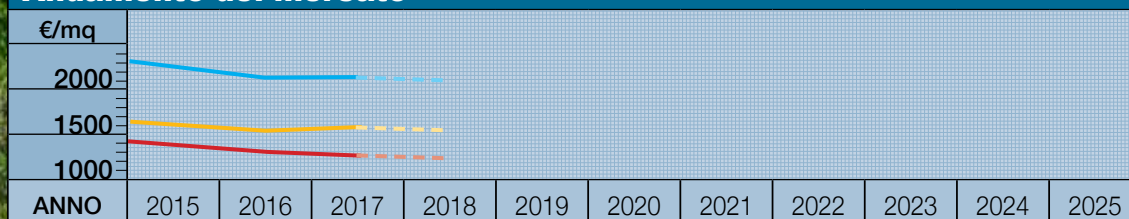
Castagneto Carducci

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro Storico	1500	1750	1500	1800	1500	1600	1500	1600	1200	1300	1100	1300
Zona Nuova	2200	2400	2200	2500	1500	1700	1500	1700	1300	1400	1200	1400
Fraz. Donoratico	2300	2500	2300	2600	1400	1550	1500	1700	1200	1400	1200	1400
MEDIA	2110		2150		1540		1585		1300		1270	

Andamento del mercato



Marina di Castagneto Carducci

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

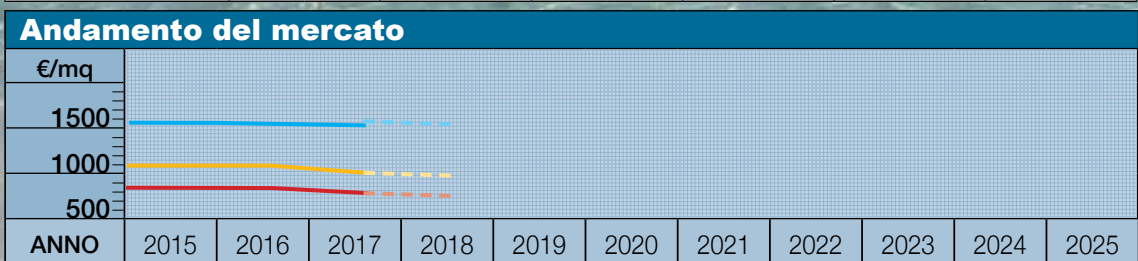
Abitazioni compravendita												
ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Zona Centro Via Della Pineta	3700	4000	3800	4200	3500	3700	3400	3600	3000	3300	2900	3200
Zona Cavallino Matto Via Delle Palme	3300	3500	3200	3400	2900	3000	2900	3000	2500	2600	2500	2600
MEDIA	3625		3650		3275		3225		2850		2800	



Sassetta

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita												
ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Sassetta	1500	1600	1500	1600	1000	1200	900	1100	800	900	700	800
MEDIA	1550		1550		1100		1000		850		750	



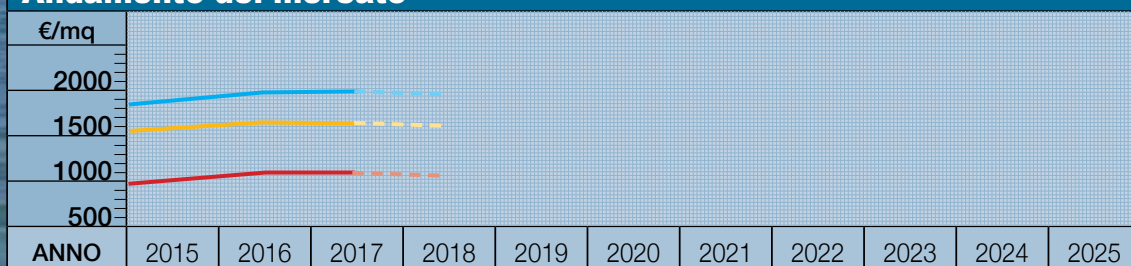
Campiglia Marittima

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro Storico	1800	2000	1800	2000	1500	1800	1500	1800	900	1250	900	1250
Fuori centro Storico	2000	2200	2000	2200	1600	1800	1600	1800	800	1100	800	1100
MEDIA	2000		2000		1675		1675		1010		1010	

Andamento del mercato



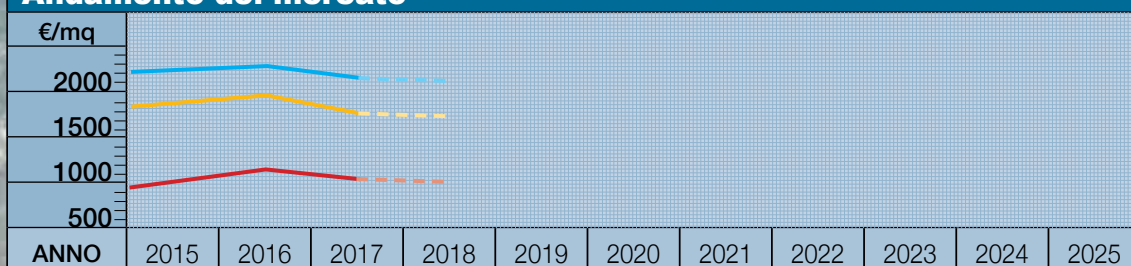
Venturina Terme

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro	2000	2450	2200	2450	1950	2350	1700	2000	1150	1350	900	1200
Zona Peep/Coop	2000	2500	2000	2100	1800	2000	1500	1600	1100	1200	900	1200
Fraz.Cafaggio	2200	2500	2000	2200	1750	2100	1700	2100	1000	1200	800	1200
MEDIA	2275		2160		1990		1770		1165		1035	

Andamento del mercato





Suvereto



SUVERETO



Simona Gaggiolini

Responsabile della zona: Suvereto

Comune principale di attività: Campiglia M.ma

Anno inizio attività: 2007

Immobiliare Gaggiolini



Anche nel primo semestre 2017 il comune di Suvereto ha registrato un calo dei valori immobiliari, inferiore agli anni precedenti ma comunque di un ulteriore 10% rispetto al 2016. Gli immobili più compravenduti continuano ad essere quelli in buono stato di manutenzione, prevalentemente trilocali ed a seguire i bilocali; la realizzazione di nuovi immobili è pressoché ferma e gli appartamenti di nuova costruzione sul mercato sono quelli la cui realizzazione è iniziata nei precedenti 5 anni. Suvereto ha una forte cultura enogastronomica che, accompa-

gnata dal notevole ribasso dei prezzi degli immobili, ha spinto notevolmente l'acquisto della seconda casa, sia nel centro storico, prevalentemente seconde case aventi caratteristiche tipiche del borgo medioevale, che nelle campagne limitrofe, in particolare dei casali in pietra o comunque delle tipiche case della campagna toscana della prima metà del '900.

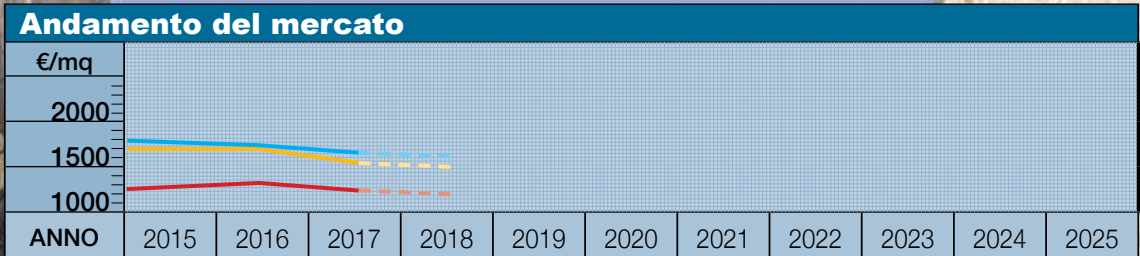
Nonostante le compravendite siano aumentate, per i prossimi 12 mesi è prevedibile un altro leggero ribasso dei prezzi che porterà sicuramente a valori stazionari nei prossimi anni.

SUVERETO

Centro Storico

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita												
ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Casetta di Cornia	1700	2000	1500	1800								
Forni	1200	1500	1000	1300								
Prata	1300	1900	1300	1700					1000	1500	1000	1500
San Lorenzo	1700	1800	1600	1700	1500	1700	1400	1600	1100	1500	1000	1300
Suvereto	1800	2500	1600	2100	1600	2000	1500	1800	1100	1600	1300	1500
MEDIA	1740		1690		1700		1570		1300		1260	





Piombino



PIOMBINO



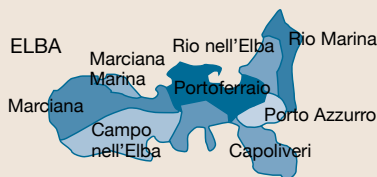
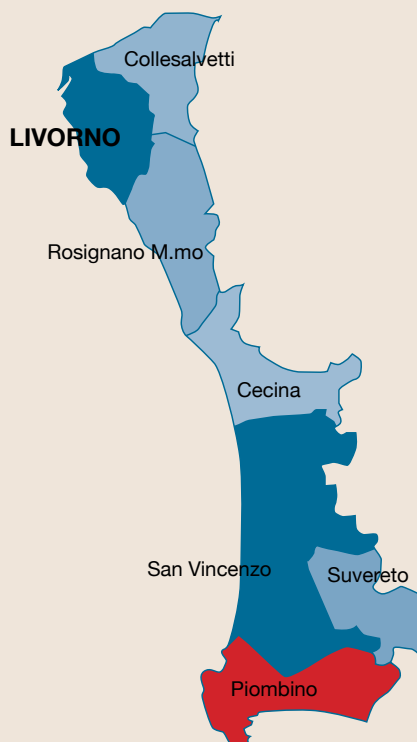
Elena Guglielmi

Responsabile della zona: Piombino

Comune principale di attività: Piombino

Anno inizio attività: 1994

L'Immobiliare Del Corso



Anche per il 2017 il mercato immobiliare di Piombino ha risentito fortemente della critica realtà economica del paese, influenzato dalla forte crisi dell'industria siderurgica qui presente.

L'andamento bancario nazionale ha indotto però a sviluppare una fetta di utenti che hanno preferito investire nel "mattoncino". A Piombino sono ricomparsi i cosiddetti piccoli immobili "affare", volendo intendere immobili acquistati a prezzi veramente molto bassi, magari da ristrutturare e da affittare. In generale, però, possiamo affermare che le vendite degli immobili sono aumentate, grazie anche ai prezzi diminuiti di un 10-15% rispetto all'anno appena passato. La domanda è aumentata nell'ambito dei quattro vani.

Notevolmente in aumento la richiesta di villette a schiera, naturalmente con prezzi di vendita più

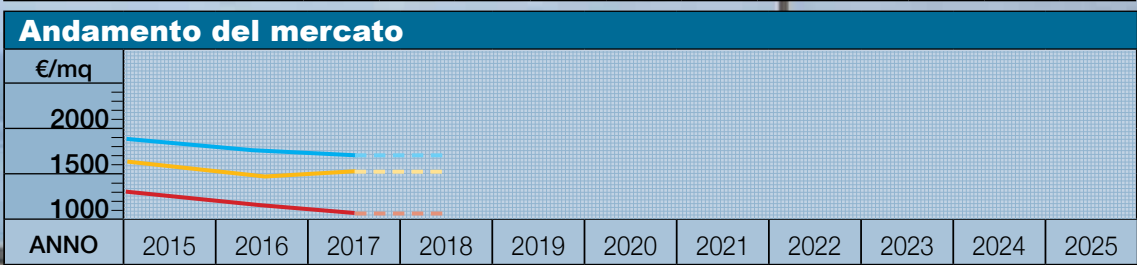
tosti bassi. Questa riduzione dei prezzi ha fatto diminuire le richieste di locazioni, in considerazione degli ottimi tassi dei mutui ipotecari.

Si è sviluppato molto il mercato immobiliare destinato ai turisti, che cominciano ad apprezzare la nuova realtà paesaggistica naturale di Piombino e dintorni. Turisti italiani e stranieri cercano di acquistare, fortunatamente, immobili di varia grandezza, anche per potersi stabilire in questo splendido angolo di Toscana.

Crediamo fermamente che questo futuro porti Piombino ad una risalita economica in ogni campo ma, ancora una volta, riteniamo che sarà il mercato immobiliare a fare da locomotiva trainante, sempre che l'andamento dei prezzi rimanga ora costante per qualche anno, come noi ipotizziamo.

PIOMBINO

Piombino												
Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura												
Abitazioni compravendita												
ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Centro storico	1800	2000	1700	2000	1400	1600	1500	1800	1100	1300	800	1000
Centro	1400	1600	1300	1500	1200	1400	1300	1500	1000	1200	900	1300
Salivoli Montemazzano	1900	2200	1800	2000	1700	1800	1500	1800	1300	1500	1100	1400
Zona nuova	1500	1800	1600	1700	1300	1500	1200	1600	1000	1100	1000	1200
MEDIA	1775		1700		1490		1520		1190		1080	





Isola d'Elba



ISOLA D'ELBA



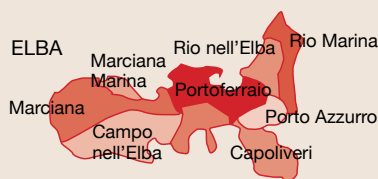
Simona Pelleriti

Responsabile della zona: Elba

Comune principale di attività: Portoferraio

Anno inizio attività: 2009

Elbaparadise Immobiliare



In un mercato particolare come l'Isola d'Elba, variegata nella sua natura, spiagge, storia ed architettura, i nostri compratori hanno un'ampia scelta immobiliare nei numerosi comuni che, soggettivamente, presentano caratteristiche e personalità propria. Per quanto riguarda l'andamento dei valori immobiliari, le zone di Portoferraio, Porto Azzurro ed in parte Capoliveri, vedono un calo di prezzo di circa il 4-5% rispetto all'anno precedente. A mio parere comunque tutto il mercato dell'isola subisce ancora l'influenza di stime poco realistiche date agli immobili negli ultimi 20 anni. Ricercati gli acquisti 1^a casa nelle zone centrali, 2^a casa nelle zone al mare. La parte Ovest dell'isola (Marina di campo, Marciana Marina etc..) si conferma una delle più richieste per acquisto 2^a casa, con un calo di prezzo ridotto (circa 2/3%) nelle zone periferiche e collinari. Piccolo incremento per gli immobili delle zone limitrofe (S. Ilario, Poggio), più richieste nell'ultimo anno da

chi desidera un immobile in zona fresca, lontano dal caos quotidiano estivo. La zona Est (Rio nell'Elba, Rio Marina e Cavo), rimane a mio avviso invariata, anzi credo che nel futuro prossimo riserverà positive sorprese. Sono infatti comuni in via di espansione grazie al Regolamento Urbanistico Comunale che incentiva nuove costruzioni, ampliamenti etc. Basta guardare la trasformazione di Rio nell'Elba negli ultimi anni e la loc. Cavo, meta sempre più ambita e ricercata, anche per il solo week-end, vista la poca distanza dal porto di Piombino. Ricercati gli acquisti 2^a casa.

Per concludere ritengo che l'acquisto immobiliare all'Isola d'Elba sia sempre molto interessante per l'investitore. Il mio consiglio? Diffidate degli abusivi che promettono false realtà, "inquinano" il mercato immobiliare con prezzi non realistici e fanno rischiare gravi danni alle parti col mancato controllo delle difformità urbanistiche. Per non parlare poi dei reati penali che commettono.

ISOLA D'ELBA

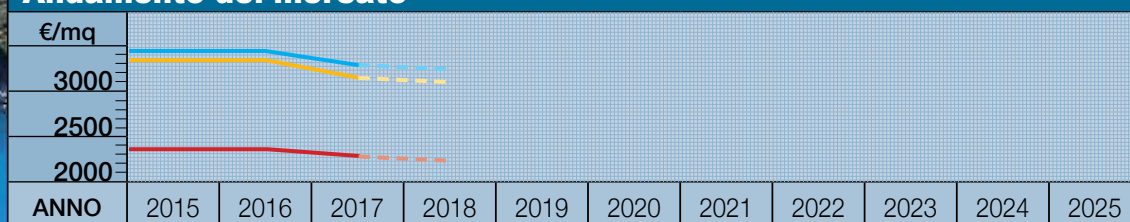
Campo nell'Elba

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Campo nell'Elba	3000	4000	2800	3800	2900	3900	2800	3800	1900	2900	1900	2900
Cavoli	3000	4000	3000	4000	2900	3900	2800	3800	1900	2900	1900	2900
Colle di Palombaia	3000	4000	2900	3900	2900	3900	2800	3800	1900	2900	1900	2800
Filetto	3000	4000	2700	3700	2900	3900	2600	3600	1900	2900	1700	2700
La Foce	3000	4000	2700	3700	2900	3900	2600	3600	1900	2900	1800	2800
La Serra	3000	4000	2700	3700	2900	3900	2600	3600	1900	2900	1700	2700
Le Formiche	3000	4000	2800	3800	2900	3900	2700	3700	1900	2900	1700	2700
Marina di Campo	3000	5000	2900	4900	2900	3900	2800	3800	1900	2900	1800	2800
Pomonte	3000	4000	2800	3800	2900	3900	2800	3800	1900	2900	2000	3000
S. Piero in Campo	2000	3000	2000	3000	1900	2900	1900	2900	1900	2900	1700	2700
Sant'Ilario	3000	4000	2600	3600	2500	3500	2200	3200	1500	2500	1600	2600
Seccheto	3000	4000	2900	3900	2900	3900	2900	3800	1900	2900	1900	2900
MEDIA	3460		3275		3325		3120		2366		2295	

Andamento del mercato



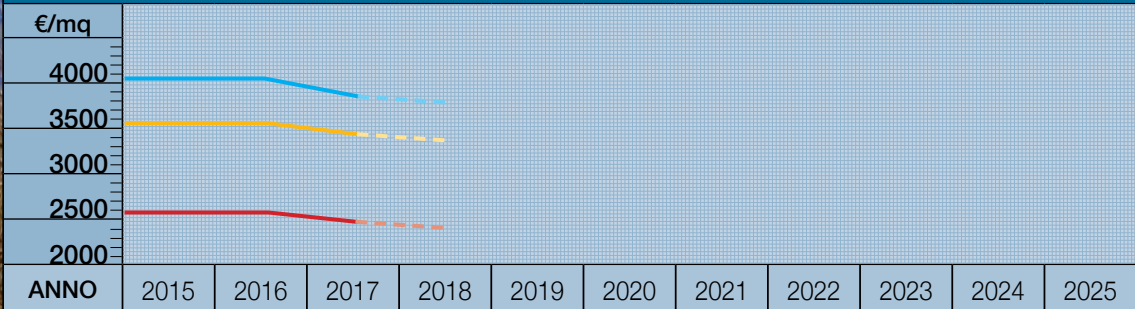
Capoliveri

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Badisugarello	4000	5000	4000	4700	3500	4000	3500	4000	2500	3000	2400	2900
Barabarca	4000	5000	4000	4700	3500	4000	3500	4000	2500	3000	2400	2900
Capoliveri	4000	5000	3900	4500	3500	4000	2500	3500	2500	3000	1900	2500
Carubo	3500	4000	3200	3800	3000	3800	2800	3300	2000	2800	1800	2300
Castagni	3500	4000	3700	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2300	2800
Gualdo	3500	4000	3300	3900	3000	3800	2400	3300	2000	2800	2000	2300
Innamorata	3500	4000	3500	4000	3000	3800	3000	3800	2000	2800	2800	3200
Lacona	3500	4000	3500	4000	3000	3800	3300	3900	2000	2800	2800	3200
Le Lecce	3500	4000	3700	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2300	2800
Lido	3500	4000	3700	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2800
Madonna d/ Grazie	3500	4000	3700	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2800
Morcone	3500	4000	3700	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2800
Naregno	3500	4000	3500	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2800
Norsi	4000	5000	3500	4000	3500	4000	3200	3800	2500	3000	2300	2800
Pareti	4000	5000	3500	4000	3500	4000	3200	3800	2500	3000	2300	2800
Peducelli	4000	5000	3800	4200	3500	4000	3500	3800	2500	3000	2500	3000
Ripe Alte	4000	5000	3800	4200	3500	4000	3500	3800	2500	3000	2500	3000
Ripitino	3500	4000	3500	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2800
San Francesco	3500	4000	3500	4000	3000	3800	3200	3800	2000	2800	2000	2300
Trappola	4000	5000	3300	3900	3500	4000	3000	3500	2500	3000	2000	2800
Vigne Vecchie	3500	4000	3300	3900	3000	3800	2400	3300	2000	2800	2000	2300
MEDIA	4035		3840		3530		3420		2530		2480	

Andamento del mercato



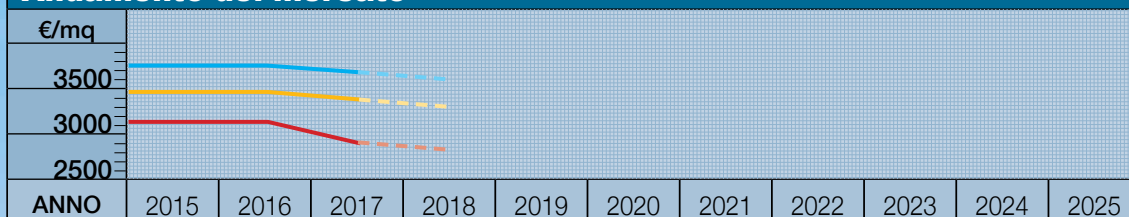
Marciana Marina

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Marciana Marina	3000	4000	3000	4000	2800	3800	2800	3700	2500	3000	2400	3000
Bagno Sprizze	3500	4500	3400	4400	3200	4100	3100	4000	3000	4000	2700	3500
MEDIA	3750		3700		3475		3400		3125		2900	

Andamento del mercato



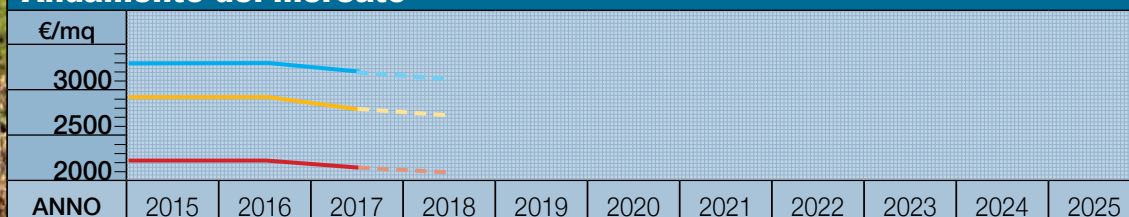
Marciana

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Chiessi	3000	4000	3000	4000	2800	3800	2800	3800	2300	2800	2200	2700
Colle d'Orano	3000	4000	2800	3800	2800	3800	2700	3600	2300	2800	2100	2600
Marciana	2000	3000	1900	2900	1500	2500	1400	2400	1000	1500	1000	1500
Pomonte	3000	4000	3000	4000	2700	3600	2700	3500	2200	2600	2200	2700
Zanca-S.Andrea	2500	3500	2500	3400	2200	3100	2200	3100	1900	2100	1900	2200
Procchio	3000	4000	3000	3900	2500	3500	2400	3400	2000	2500	1900	2400
Campo all'Aia	3500	4500	3300	4400	2900	3400	2800	3400	2400	2700	2400	2800
Colle di Procchio	3000	3500	2900	3400	2500	3000	2400	2900	2200	2300	2100	2400
Maciarelo	3000	3500	2800	3400	2500	3000	2400	2900	2200	2300	2200	2100
Marmi	2500	3500	2400	3400	2100	3100	2000	2900	1900	2200	1900	2300
MEDIA	3300		3210		2915		2785		2210		2180	

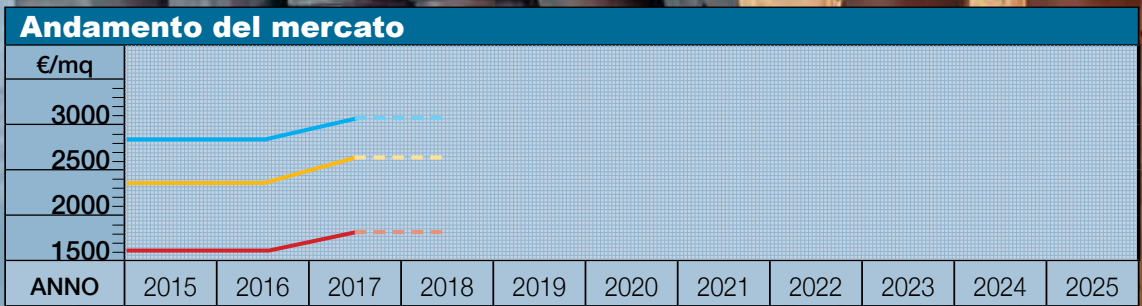
Andamento del mercato



Porto Azzurro

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita												
ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Mola	2000	2500	2400	2800	1800	2400	2000	2500	1000	1800	1300	1500
Porto Azzurro	2800	4000	3000	4000	2200	3000	2500	3600	1700	2000	2000	2500
MEDIA	2825		3050		2350		2650		1625		1825	



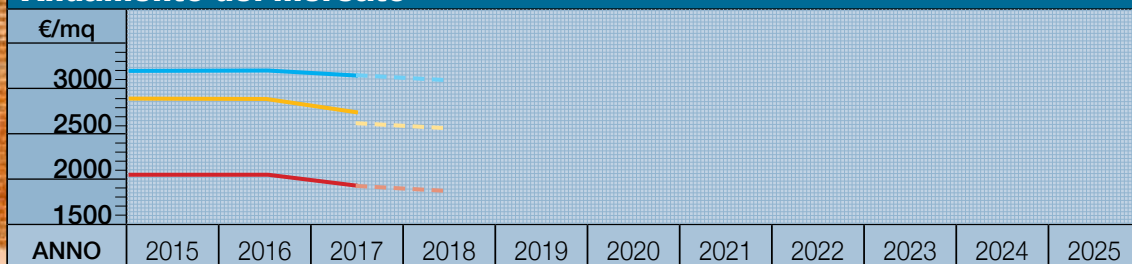
Portoferraio

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Acquabona	2900	3200	2800	3100	2800	2900	2600	2700	1900	2400	1700	2200
Acquaviva	3500	4000	3400	3900	3200	3800	3100	3700	2700	2900	2500	2700
Bagnaia	2500	3200	2400	3100	2300	3000	2100	2800	1800	2300	1600	2100
Brunello	2000	2500	1900	2400	1800	2600	1700	2500	1200	1600	1100	1500
Casa del Duca Le Foci	3000	3500	2900	3400	2800	3200	2700	3100	2000	2200	1900	2100
Magazzini	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2600	2800	1900	2100	1800	2000
Montefabrello	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2600	2800	1900	2100	1800	2000
Picchiae	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2600	2800	1900	2100	1800	2000
Portoferraio	3300	5000	3200	4900	3000	3500	2900	3400	2000	2500	1900	2400
San Giovanni	3500	4000	3400	3900	2800	3200	2700	3100	1800	2200	1700	2100
Santostefano	2800	3200	2700	3100	2300	2900	2200	2800	1700	1900	1600	1800
Scaglieri	3500	4000	3400	3900	3300	3800	3200	3700	2300	2800	2300	2700
Sciopparello I	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2700	2800	1800	2000	1700	1900
Val di Piano	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2700	2800	1800	2000	1700	1900
Valle di Lazzaro	2800	3200	2700	3100	2800	2900	2700	2800	1800	2000	1700	1900
Viticcio	3500	4000	3400	4000	2800	3200	2700	3100	2000	2200	1900	2100
MEDIA	3200		3120		2900		2795		2050		1940	

Andamento del mercato



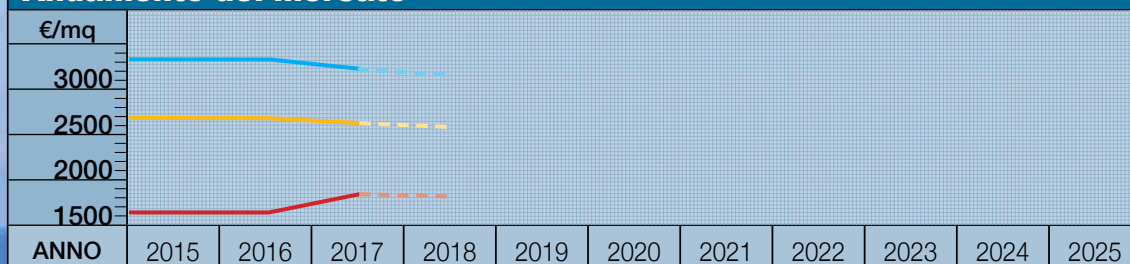
Rio Marina

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Capo d'Arco	3000	4000	3400	4300	2500	2900	2800	3500	1500	1900	1900	2300
Cavo	3000	3500	3000	3500	2500	2900	2500	3000	1400	1900	1800	2100
Ortano	3000	3500	2500	3000	2500	2900	2000	2500	1400	1900	1500	1800
Rio Marina	3000	3500	2700	3400	2500	2900	2000	2700	1400	1900	1500	1900
MEDIA	3310		3225		2700		2625		1660		1850	

Andamento del mercato



Rio nell'Elba

Valori in Euro al metro quadro per immobili di media metratura

Abitazioni compravendita

ZONA	NUOVE O RISTRUTTURATE				IN BUONO STATO				DA RISTRUTTURARE			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	2016		2017		2016		2017		2016		2017	
Bagnaia	2500	3200	2800	3200	2300	3000	2500	3200	1300	2000	1600	2000
Nisporto	1500	2500	1500	2500	1500	1800	1800	2500	900	1500	1300	1600
Rio nell'Elba	1500	2500	1900	2500	1500	1800	1600	2000	900	1500	1200	1600
MEDIA	2280		2460		1980		2270		1350		1550	

Andamento del mercato

