statistiche flash

3 settembre 2025

Istat

https://www.istat.it/
Contact Centre
Ufficio Stampa
tel. +39 06 4673.2243/4
ufficiostampa@istat.it

IV trimestre 2024

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E MUTUI DI FONTE NOTARILE

- Nel IV trimestre 2024 sono 284.812 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso[i] per unità immobiliari. La variazione percentuale rispetto al trimestre precedente (dato destagionalizzato) è pari a +3,9%, mentre su base annua (dato grezzo) l'incremento è pari a +2,7%.
- Nel confronto congiunturale le compravendite del comparto abitativo sono in aumento nel Nord-est (+6,8%), al Sud (+6,3%), nel Nord-ovest (+4,0%) e nelle Isole (+3,0%), mentre risultano invariate al Centro. Le compravendite di immobili a uso economico sono in aumento al Sud (+7,5%) e nelle Isole (+2,1%), sostanzialmente stabili nel Nord-ovest (-0,1%) e in diminuzione nel Centro (-3,9%) e nel Nord-est (-2,8%).
- Il 93,7% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (266.848), il 5,9% quelli a uso economico (16.908) e lo 0,4% quelli a uso speciale e multiproprietà (1.056).
- Rispetto al IV trimestre 2023 le transazioni immobiliari crescono nel comparto abitativo (+3,1%) e diminuiscono nel comparto economico (-3,6%). A livello territoriale, su base annua, il settore abitativo aumenta nel Nord-est e al Sud (entrambi +7,3%), nel Nord-ovest (+4,1%) e nelle Isole (+2,6%), mentre diminuisce nel Centro (-6,9%). Il settore economico è in calo al Centro (-11,6%), nel Nord-est (-5,2%), nelle Isole (-2,9%) e nel Nord-ovest (-2,3%), mentre è in crescita al Sud (+3,7%). Nell'ambito del comparto abitativo le compravendite restano sostanzialmente stabili nei grandi centri (-0,2%) e aumentano nei piccoli (+5,6%), mentre in quello economico risultano in calo sia nei grandi sia nei piccoli centri (rispettivamente -6,3% e -1,9%).
- Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 98.608. Rispetto al trimestre precedente la variazione percentuale è +5,9%, mentre su base annua è +16,9%. L'aumento interessa tutto il territorio nazionale sia su base congiunturale (Isole +9,1%, Sud +8,4%, Nord-est +8,1%, Nord-ovest +4,9% e Centro +1,9%) sia su base annua (Nord-est +21,9%, Isole +20,5%, Sud +18,9%, Nord-ovest +17,7%, Centro +6,4% e piccoli e grandi centri, rispettivamente +19,8% e +13,3%).
- Nell'intero anno 2024, il mercato immobiliare con 950.240 convenzioni notarili di compravendita registra un andamento in crescita rispetto all'anno precedente (+1,7% nel complesso; +1,8% il settore abitativo e +1,0% il comparto economico). I mutui, con 331.013 convenzioni, sono in aumento del 7,2%.

Il commento

Il IV trimestre chiude l'anno 2024 con 284.812 compravendite immobiliari. I volumi intermediati aumentano del 2,7% rispetto al IV trimestre 2023, velocizzando la crescita appena accennata che si era registrata l'anno precedente (+0,5% sul IV trimestre 2022) (Fig. 2). Rispetto al III trimestre, si osserva un balzo in avanti dell'indice destagionalizzato, dopo la ripresa rilevata nel corso dei due trimestri precedenti (Fig. 1).

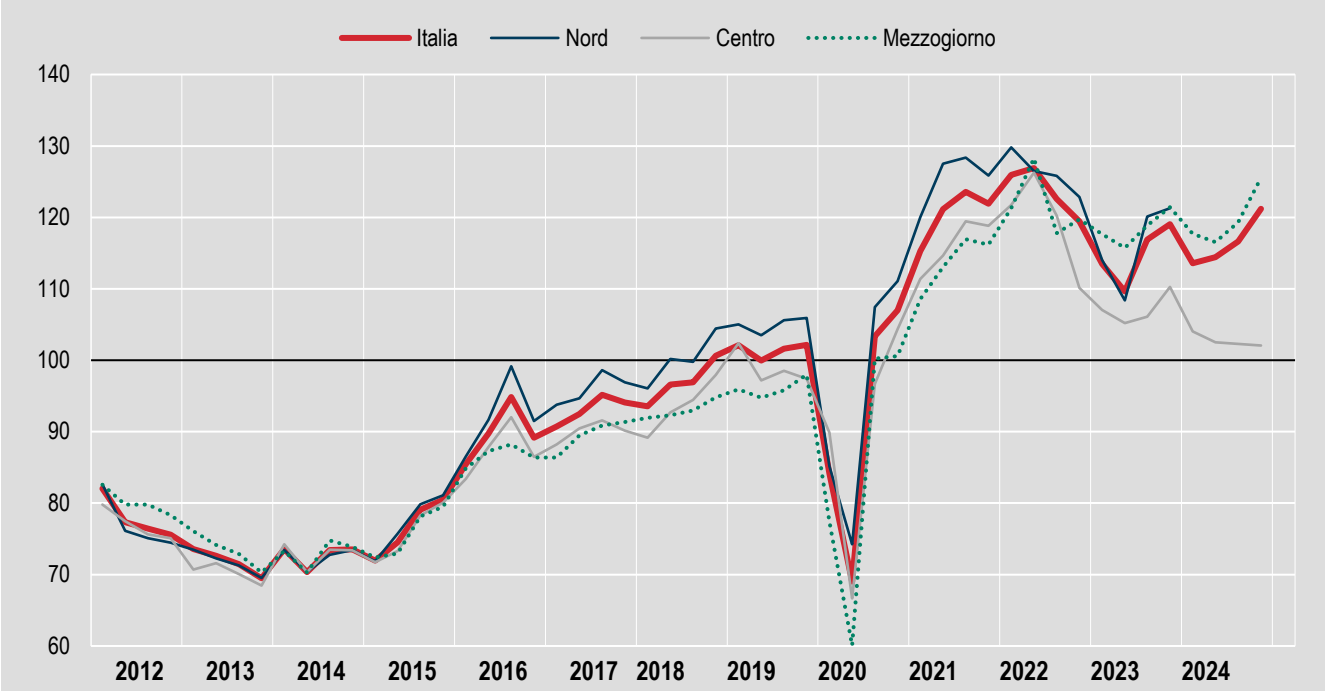
Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (98.608 nel IV trimestre 2024) crescono del 16,9% rispetto allo stesso periodo del 2023, quando i mutui avevano segnato un calo quasi diametralmente opposto (-14,5 rispetto al IV trimestre 2022) (Fig. 4). Anche in questo caso, l'indice destagionalizzato mostra, nel IV trimestre 2024, una crescita maggiore rispetto a quella già osservata nei due trimestri precedenti (Fig. 3).

LINK UTILI

https://esploradati.istat.it/databrowser/
Tema: Giustizia e sicurezza
Attività notarile

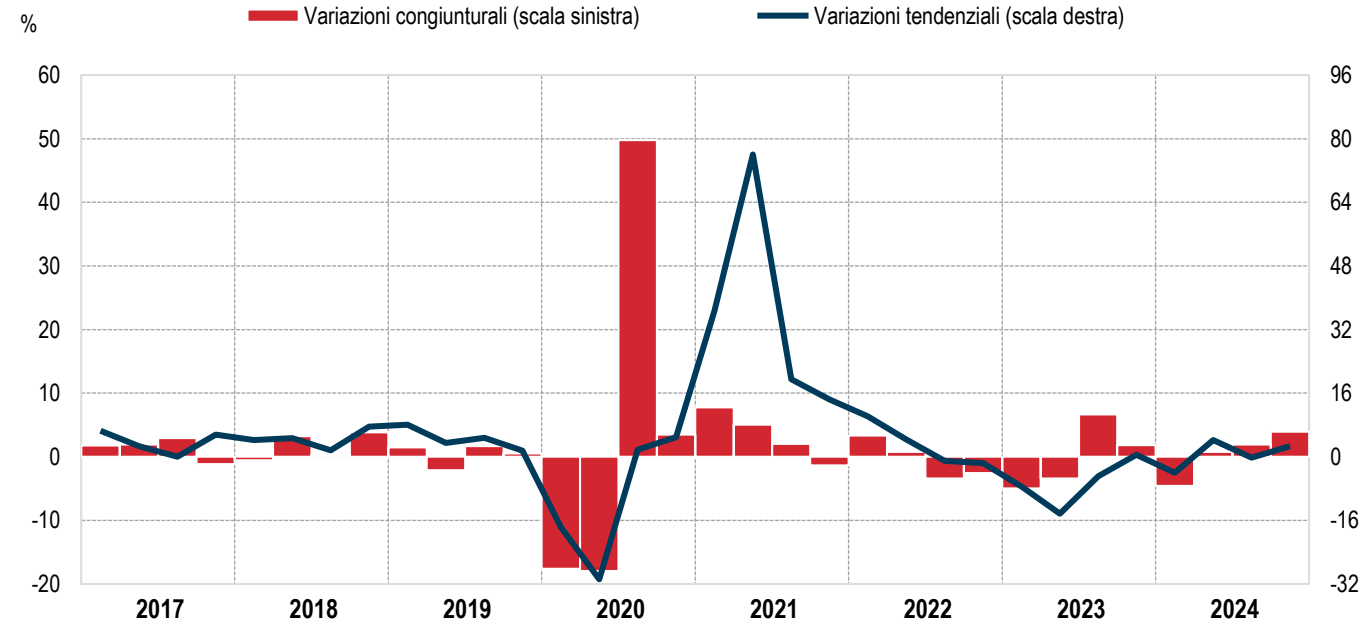
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE (a).
I trimestre 2012 – IV trimestre 2024, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI (a).
I trimestre 2017 – IV trimestre 2024



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE (a).

I-IV trimestre 2024, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I Trim 2024		II Trim 2024		III Trim 2024		IV Trim 2024		I-IV trim 2024	
	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023
TOTALE										
Nord-ovest	71.479	-5,3	84.415	+13,5	70.581	+1,1	97.866	+3,6	324.341	+6,1
Nord-est	42.052	-7,1	51.617	+1,5	44.901	-0,4	62.979	+6,5	201.549	+0,6
Centro	39.537	-2,9	45.754	-2,9	38.036	-3,7	48.792	-7,1	172.119	-4,3
Sud	37.607	-3,4	42.151	+1,0	36.558	-0,1	50.332	+7,0	166.648	+1,5
Isole	19.558	5,5	21.628	-0,2	19.554	+2,3	24.843	+2,2	85.583	+2,3
Italia	**210.233**	**-4,0**	**245.565**	**+4,2**	**209.630**	**-0,2**	**284.812**	**+2,7**	**950.240**	**+1,7**
DI CUI: A USO ABITAZIONE E ACCESSORI										
Nord-ovest	66.731	-5,6	79.420	+13,7	66.365	+1,5	91.786	+4,1	304.302	+6,3
Nord-est	38.800	-8,6	48.127	+1,0	42.031	+0,2	58.862	+7,3	187.820	+0,5
Centro	36.916	-3,5	42.937	-3,5	35.816	-3,2	45.824	-6,9	161.493	-4,4
Sud	35.082	-3,7	39.267	+0,9	34.195	-0,2	46.945	+7,3	155.489	+1,4
Isole	18.485	5,5	20.429	-0,7	18.562	+2,4	23.431	+2,6	80.907	+2,3
Italia	**196.014**	**-4,6**	**230.180**	**+3,9**	**196.969**	**+0,1**	**266.848**	**+3,1**	**890.011**	**+1,8**
DI CUI: A USO ECONOMICO (b)										
Nord-ovest	4.433	+0,1	4.682	+12,2	3.977	-5,4	5.721	-2,3	18.813	+2,8
Nord-est	3.035	+12,0	3.238	+8,7	2.717	-8,8	3.849	-5,2	12.839	+0,9
Centro	2.477	+5,0	2.667	+6,2	2.098	-12,4	2.817	-11,6	10.059	-3,7
Sud	2.409	+0,3	2.740	+1,7	2.238	+0,3	3.199	+3,7	10.586	+1,7
Isole	1.027	+10,0	1.106	+8,9	936	+0,8	1.322	-2,9	4.391	+3,6
Italia	**13.381**	**+4,3**	**14.433**	**+7,9**	**11.966**	**-6,0**	**16.908**	**-3,6**	**56.688**	**+1,0**
DI CUI: A USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)										
Nord-ovest	315	+8,2	313	+6,5	239	+6,2	359	-4,8	1.226	+7,4
Nord-est	217	+70,9	252	+32,6	153	+4,1	268	+25,2	890	+31,3
Centro	144	+25,2	150	+0,7	122	+1,7	151	+3,4	567	+7,0
Sud	116	+9,4	144	+14,3	125	+25,0	188	-3,6	573	+8,7
Isole	46	-39,5	93	+17,7	56	+7,7	90	-24,4	285	-12,6
Italia	**838**	**+17,2**	**952**	**+13,6**	**695**	**+7,9**	**1.056**	**+0,5**	**3.541**	**+10,6**

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.
(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenza di fondo agricolo).
(c) Esclusi i posti barca.

PROSPETTO 2. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E DI ARCHIVIO NOTARILE (a) .

I-IV trimestre 2024, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali.

TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	I trim 2024		II trim 2024		III trim 2024		IV trim 2024		I-IV trim 2024	
	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023
TOTALE										
Con sede nelle città metropolitane (b)	90.396	-4,1	106.383	+8,0	87.912	-1,4	118.937	-0,6	403.628	+2,6
Con sede in altre città	119.837	-3,9	139.182	+1,4	121.718	+0,7	165.875	+5,2	546.612	+1,1
Totale	**210.233**	**-4,0**	**245.565**	**+4,2**	**209.630**	**-0,2**	**284.812**	**+2,7**	**950.240**	**+1,7**
DI CUI: A USO ABITAZIONE E ACCESSORI										
Con sede nelle città metropolitane (b)	84.682	-4,3	100.234	+8,0	83.083	-0,7	111.911	-0,2	379.910	+2,9
Con sede in altre città	111.332	-4,8	129.946	+0,9	113.886	+0,8	154.937	+5,6	510.101	+0,9
Totale	**196.014**	**-4,6**	**230.180**	**+3,9**	**196.969**	**+0,1**	**266.848**	**+3,1**	**890.011**	**+1,8**
DI CUI: A USO ECONOMICO (c)										
Con sede nelle città metropolitane (b)	5.367	-1,1	5.739	+8,4	4.544	-11,8	6.616	-6,3	22.266	-1,4
Con sede in altre città	8.014	+8,2	8.694	+7,6	7.422	-2,1	10.292	-1,9	34.422	+2,6
Totale	**13.381**	**+4,3**	**14.433**	**+7,9**	**11.966**	**-6,0**	**16.908**	**-3,6**	**56.688**	**+1,0**
DI CUI: A USO SPECIALE E MULTIPROPRIETÀ (d)										
Con sede nelle città metropolitane (c)	347	-3,1	410	+9,3	285	-9,2	410	-22,2	1.452	-5,0
Con sede in altre città	491	+37,5	542	+17,1	410	+24,2	646	+23,3	2.089	+24,8
Totale	**838**	**+17,2**	**952**	**+13,6**	**695**	**+7,9**	**1.056**	**+0,5**	**3.541**	**+10,6**

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.
(b) Archivi con sede nei capoluoghi delle15 città metropolitane, come previsto dalla Legge n.142/1990, dalla Legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.
(c) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).
(d) Esclusi i posti barca.

PROSPETTO 3. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE (a).

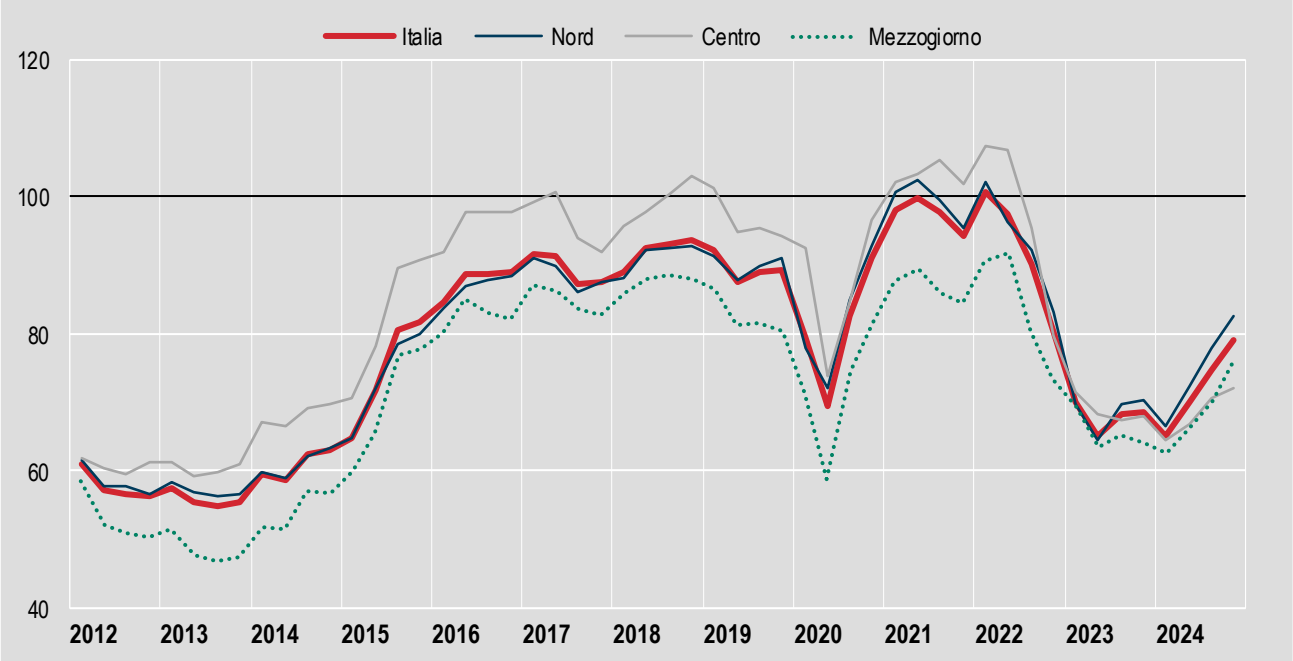
I-IV trimestre 2024, dati destagionalizzati e variazioni percentuali congiunturali su dati destagionalizzati.

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali
	I trimestre 2024	I trim 2024 / IV trim 2023	II trimestre 2024	II trim 2024 / I trim 2024	III trimestre 2024	III trim 2024 / II trim 2024	IV trimestre 2024	IV trim 2024 / III trim 2024
TOTALE								
Nord-ovest	78.052	-4,9	79.567	+1,9	81.623	+2,6	84.650	+3,7
Nord-est	47.794	-5,1	49.267	+3,1	50.248	+2,0	53.366	+6,2
Centro	43.668	-5,7	43.026	-1,5	42.941	-0,2	42.834	-0,2
Sud	40.494	-3,4	40.442	-0,1	41.095	+1,6	43.725	+6,4
Isole	21.288	-2,3	20.716	-2,7	21.540	+4,0	22.160	+2,9
Italia	**231.296**	**-4,6**	**233.018**	**+0,7**	**237.447**	**+1,9**	**246.735**	**+3,9**
A USO ABITAZIONE E ACCESSORI								
Nord-ovest	72.925	-5,1	74.598	+2,3	76.634	+2,7	79.689	+4,0
Nord-est	44.211	-5,7	45.791	+3,6	46.858	+2,3	50.026	+6,8
Centro	40.871	-6,0	40.291	-1,4	40.317	+0,1	40.330	0,0
Sud	37.789	-3,3	37.695	-0,2	38.362	+1,8	40.786	+6,3
Isole	20.131	-2,1	19.555	-2,9	20.374	+4,2	20.977	+3,0
Italia	**215.927**	**-4,8**	**217.929**	**+0,9**	**222.545**	**+2,1**	**231.808**	**+4,2**
A USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	4.788	-2,7	4.669	-2,5	4.680	+0,2	4.675	-0,1
Nord-est	3.334	1,3	3.237	-2,9	3.210	-0,8	3.121	-2,8
Centro	2.639	-2,0	2.593	-1,7	2.475	-4,5	2.379	-3,9
Sud	2.569	-4,4	2.612	+1,6	2.587	-1,0	2.782	+7,5
Isole	1.104	-3,9	1.079	-2,3	1.092	+1,2	1.114	+2,1
Italia	**14.434**	**-2,1**	**14.190**	**-1,7**	**14.044**	**-1,0**	**14.072**	**+0,2**
A USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)								
Nord-ovest	339	7,2	300	-11,6	308	+2,9	285	-7,5
Nord-est	249	42,5	239	-4,1	180	-24,5	219	+21,3
Centro	158	30,7	143	-9,6	148	+4,1	125	-15,9
Sud	135	-17,2	135	-0,5	147	+8,9	157	+7,1
Isole	54	-40,9	83	+53,7	74	-10,1	69	-7,4
Italia	**935**	**7,9**	**899**	**-3,9**	**858**	**-4,5**	**855**	**-0,4**

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.
(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo).
(c) Esclusi i posti barca.

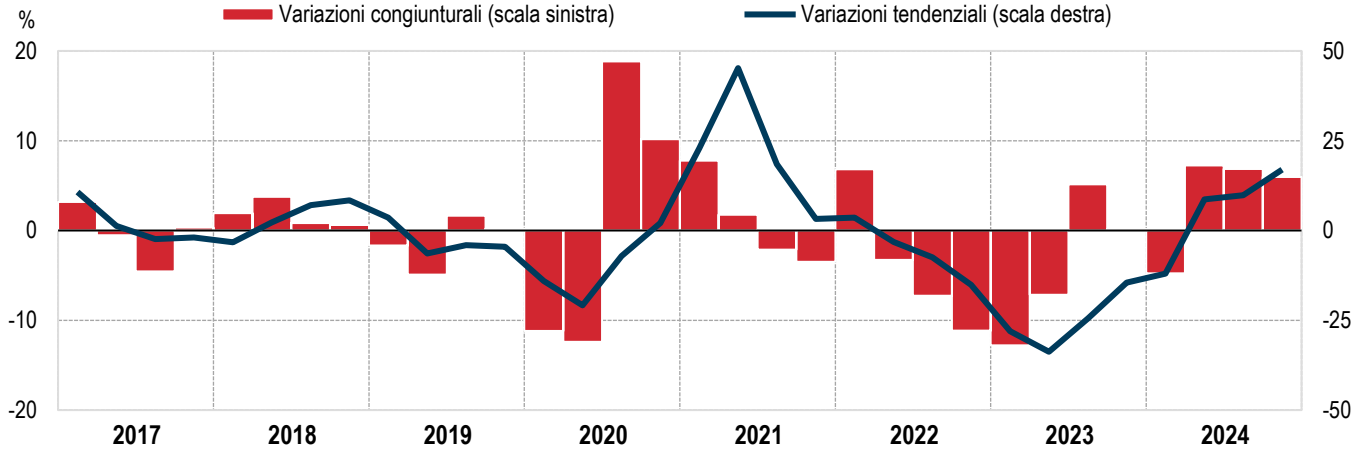
MUTUI E FINANZIAMENTI

FIGURA 3. INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE (a). I trimestre 2012 - IV trimestre 2024, dati destagionalizzati (base 2010=100).



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

FIGURA 4. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE, VARIAZIONI PERCENTUALI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI (a). I trimestre 2017 - IV trimestre 2024.



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

PROSPETTO 4. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE E TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE (a). I–IV trimestre 2024, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali.

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trim 2024		II trim 2024		III trim 2024		IV trim 2024		I-IV trim 2024	
	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023
MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON COSTITUZIONE DI IPOTECA IMMOBILIARE										
Nord-ovest	22.922	-12,4	29.842	+21,0	27.530	+12,1	34.369	+17,7	114.663	+13,0
Nord-est	16.232	-13,4	21.128	+5,2	20.738	+12,6	26.472	+21,9	84.570	+7,1
Centro	13.427	-11,9	16.418	-0,3	15.113	+4,8	17.430	+6,4	62.388	-0,2
Sud	9.924	-12,3	11.892	+3,4	10.771	+6,1	13.553	+18,9	46.140	+4,0
Isole	5.016	-4,6	6.005	+3,7	5.447	+10,1	6.784	+20,5	23.252	+7,5
Italia	**67.521**	**-12,0**	**85.285**	**+8,6**	**79.599**	**+9,8**	**98.608**	**+16,9**	**331.013**	**+7,2**
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE										
TIPOLOGIA DI ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE	**I trim 2024**		**II trim 2024**		**III trim 2024**		**IV trim 2024**		**I-IV trim 2024**	
	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023	Numero	Var.% 2024/2023
Con sede nelle città metropolitane (b)	29.922	-11,8	38.206	+14,2	34.817	+9,8	42.000	+13,3	144.945	+9,0
Con sede in altre città	37.599	-12,1	47.079	+4,5	44.782	+9,8	56.608	+19,8	186.068	+5,8
Italia	**67.521**	**-12,0**	**85.285**	**+8,6**	**79.599**	**+9,8**	**98.608**	**+16,9**	**331.013**	**+7,2**

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Archivi con sede nei capoluoghi delle 15 città metropolitane, come previsto dalla Legge n.142/1990, dalla Legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.

PROSPETTO 5. MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE PER RIPARTIZIONE (a). I-IV trimestre 2024, dati destagionalizzati e variazioni percentuali congiunturali su dati destagionalizzati.

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali	Dati destagionalizzati	Variazioni congiunturali
	I trimestre 2024	I trim 2024 / IV trim 2023	II trimestre 2024	II trim 2024 / I trim 2024	III trimestre 2024	III trim 2024 / II trim 2024	IV trimestre 2024	IV trim 2024 / III trim 2024
TOTALE								
Nord-ovest	25.221	-7,3	27.927	+10,7	29.753	+6,5	31.224	+4,9
Nord-est	18.741	-3,1	20.041	+6,9	21.720	+8,4	23.474	+8,1
Centro	14.697	-4,7	15.189	+3,3	16.072	+5,8	16.383	+1,9
Sud	10.419	-3,3	11.100	+6,5	11.794	+6,3	12.788	+8,4
Isole	5.354	-0,8	5.560	+3,9	5.938	+6,8	6.480	+9,1
Italia	**74.433**	**-4,8**	**79.818**	**+7,2**	**85.278**	**+6,8**	**90.348**	**+5,9**

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Archivio notarile distrettuale: l'Archivio, gestito dall'amministrazione del Ministero della Giustizia, ha lo scopo di conservare gli atti dei notai cessati, controllare l'esercizio della funzione notarile, regolarizzare gli atti notarili depositati, pubblicare i testamenti e gestire il registro generale dei testamenti, rilasciare le copie degli atti conservati. In Italia sono attualmente presenti 91 Archivi notarili distrettuali[ii].

Atto notarile*:* espressione formale di volontà di un singolo o di un gruppo associato reso dinanzi ad un notaio.

Convenzione: accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Dati destagionalizzati: dati depurati mediante apposite tecniche statistiche, dalle fluttuazioni attribuibili alla componente stagionale (dovuta a fattori metereologici, consuetudinari, legislativi, ecc.) e, se significativi, dagli effetti di calendario. Tale trasformazione dei dati è la più idonea a cogliere l'evoluzione congiunturale di un indicatore.

Fabbricato rurale, non costituente pertinenze di fondo agricolo: bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del D.L. 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10.

Mutui con costituzione di ipoteca: convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento e altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento e altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche. Tra i mutui garantiti da ipoteca immobiliare rientrano quelli chiesti dalle famiglie per l'acquisto della casa.

Numero indice: è un numero che esprime il variare dell'intensità di un dato fenomeno in istanti temporali diversi.

Numeri indici a base fissa: misurano la variazione nel tempo di un dato fenomeno e vengono calcolati scegliendo un momento o un luogo che funge da base per i restanti.

Unità immobiliare a uso abitazione e accessori: categorie catastali A (esclusa A/10) e C (escluse C/1 e C/3).

Unità immobiliari a uso artigianale, commerciale, industriale: categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

Unità immobiliari a uso speciale (esclusi posti barca): categoria catastale B.

Unità immobiliare a uso ufficio: categoria catastale A/10.

Variazione congiunturale: variazione del valore di un indicatore rispetto al mese o trimestre immediatamente precedente. Può essere calcolata in percentuale o in valore assoluto su dati destagionalizzati.

Variazione tendenziale: variazione percentuale del valore di un indicatore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Introduzione e quadro normativo

La rilevazione sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai ha come obiettivo primario l'acquisizione, l'analisi e la diffusione dei dati sull'attività notarile, rispondendo contemporaneamente tanto a un interesse e obbligo giuridico in materia, quanto a una variegata domanda informativa di settore degli *stakeholder* e dell'opinione pubblica.

Le statistiche notarili inizialmente raccolte dal Ministero di Grazia e Giustizia sono state trasferite all'Istat dal 24 marzo 1938 con il Regio decreto n. 402.

Con il Decreto ministeriale 4 luglio 1989 (Gazzetta Ufficiale n.172 del 1989) è stata approvata la tabella dei codici statistici da indicare nei repertori notarili; tali codici sono stati modificati da ultimo con il Decreto ministeriale del 4 novembre 1996 che ha determinato anche le caratteristiche tecniche per la trasmissione informatizzata dei relativi dati agli archivi notarili distrettuali.

I dati sono organizzati secondo i modelli dei repertori notarili approvati con il Decreto ministeriale del 6 novembre 1991.

La raccolta delle informazioni

La rilevazione si svolge presso tutti i notai in esercizio nel territorio nazionale, pari a circa 5mila. I notai trasmettono trimestralmente i dati agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono, dopo averne verificato la completezza e la qualità, a inviarli all'Ufficio centrale archivi notarili. Quest'ultimo, dopo aver effettuato ulteriori controlli, li invia all'Istat.

Pertanto gli organi della raccolta dei dati sono:

Archivi notarili distrettuali, che hanno lo scopo di:

- ricevere trimestralmente le informazioni trasmesse dai notai (in modalità informatica);
- verificare la completezza e la qualità dei dati ricevuti;
- promuovere eventuali solleciti per gli inadempienti;
- procedere ad assemblare i dati a livello distrettuale;
- trasmettere i dati riepilogati all'Ufficio Centrale Archivi Notarili.

Ufficio Centrale Archivi Notarili, che ha il compito di:

- ricevere i dati dagli Archivi distrettuali notarili;
- verificare la completezza e la qualità dei dati ricevuti;
- promuovere eventuali solleciti per gli Archivi notarili inadempienti;
- assemblare i dati in un unico file;
- trasmettere i dati all'Istat.

Istituto Nazionale di Statistica (Istat), che ha il compito di:

- provvedere alle previste elaborazioni per il calcolo degli indicatori e alla loro diffusione, previa verifica della qualità e della completezza dei dati ricevuti.

Il modello utilizzato per la rilevazione[iii] offre una visione completa dell'attività notarile. Le convenzioni stipulate dai notai sono raggruppate per evidenziare i fenomeni più interessanti, al fine di fornire un insieme di informazioni rilevanti sotto il profilo socio-economico per l'intera collettività.

In particolare, ai fini del calcolo delle convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari, di tipo sia residenziale sia economico, i notai registrano una convenzione per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa non sia inferiore al 50% dell'intero nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto.

I contenuti

Per soddisfare obiettivi incrementali di completezza, qualità ed efficienza nella costruzione di informazione statistica sull'Attività notarile, l'indagine di titolarità dell'Istat, ristrutturata nel 1995, prende in esame:

1) atti traslativi a titolo oneroso;

2) atti costitutivi a titolo oneroso;

3) atti di alienazione a titolo gratuito;

4) atti costitutivi a titolo gratuito;

5) atti permutativi;

6) atti dichiarativi;

7) atti di garanzia;

8) atti di natura obbligatoria;

9) rapporti di natura associativa;

10) rapporti di famiglia;

11) atti amministrativo-giudiziari;

12) successioni;

13) urbanistico-edilizia;

14) protesti;

15) vidimazioni e certificazioni.

Nell'ambito di ciascuna categoria sono opportunamente selezionati quegli atti che, anche sulla scorta dei tabulati dell'anagrafe tributaria, risultano più ricorrenti, tralasciando quelli per i quali la frequenza è meno significante.

Per determinati oggetti negoziali si opera una distinzione in funzione della loro destinazione (abitazione, ufficio, laboratorio artigianale, edificio commerciale, industriale o a destinazione speciale). Anche per i terreni si determina una limitata suddivisione in funzione della loro destinazione urbanistica. Talvolta la distinzione avviene sulla base del diritto oggetto della convenzione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, abitazione, uso, ecc.). Altre volte, ancora, sono considerate particolari tipologie di negozi giuridici (multiproprietà, contratti preliminari, procure, ecc.).

L'elaborazione dei dati

Le elaborazioni eseguite per la Statistica Flash si concentrano sulle convenzioni contenute nella categoria "Atti traslativi a titolo oneroso" per unità immobiliari, tra le quali vi è quella della compravendita di unità immobiliari (opportunamente distinte in funzione della loro destinazione: immobili a uso abitativo; immobili adibiti a uso economico; unità adibite a uso speciale; multiproprietà) e nella categoria "Atti di garanzia" al cui interno vi sono le concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento e altre obbligazioni, distinte a seconda che siano concesse dal settore bancario o da soggetti diversi dalle banche.

Il computo trimestrale si riferisce al numero di convenzioni contenute negli Atti notarili del trimestre di riferimento, così come sopra definito.

Tra le convenzioni di compravendite o riguardanti altri negozi giuridici aventi a oggetto beni immobili a uso abitativo si considerano anche le loro pertinenze, se contenute nella stessa convenzione. In particolare, queste comprendono tutte le categorie catastali di tipo A, tranne la A/10 e di tipo C, tranne la C/1 e la C/3.

Tra le convenzioni di immobili adibiti a uso economico sono considerati i fabbricati rurali, le unità immobiliari a uso ufficio, a uso artigianale, commerciale e industriale. Queste comprendono le categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D.

Le unità immobiliari a uso speciale (esclusi posti barca) comprendono la categoria catastale B.

A causa delle diverse modalità di conteggio, delle differenti unità di analisi (le convenzioni presenti negli atti notarili per l'Istat o le unità immobiliari per l'Agenzia delle Entrate), delle categorie catastali considerate e della diseguale copertura territoriale, i dati presentati nella Statistica Flash non sono comparabili con i dati rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sebbene la fonte originaria, le transazioni di compravendita di fronte a un notaio, sia la stessa.

A livello territoriale, l'Istat pubblica dati disaggregati sia a livello di ripartizione geografica che di tipologia di centri urbani. Le ripartizioni geografiche sono così individuate:

- Nord-ovest: Piemonte, Valle d'Aosta/*Vallée d'Aoste*, Liguria, Lombardia;
- Nord-est: Trentino-Alto Adige/Südtirol, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna;
- Centro: Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
- Sud: Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria;
- Isole: Sicilia, Sardegna.

La disaggregazione per tipologia di centri urbani è così individuata:

- Centri metropolitani: capoluoghi delle 15 città metropolitane, come previsto dalla Legge n.142/1990, dalla Legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali: Milano, Torino, Venezia, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari.
- Altre città: capoluoghi di provincia che non rientrano tra le 15 città metropolitane, come previsto dalla Legge n.142/1990, dalla Legge delega n.42/2009 e, per le regioni a statuto speciale, dalle rispettive leggi regionali e tutte le altre città non capoluoghi di provincia.

Output: principali misure di analisi

La rilevazione fornisce trimestralmente una lettura dell'informazione sulle transazioni immobiliari a titolo oneroso: il numero di trasferimenti immobiliari per tipologia di uso, le variazioni percentuali tendenziali e – a partire dalla Statistica Flash IV trimestre 2016 – quelle congiunturali su dati destagionalizzati.

Gli stessi indicatori sono forniti anche per "mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare".

Le serie destagionalizzate

A partire dalla diffusione dei dati relativi alla Statistica Flash su "Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile" del IV trimestre 2016, in aggiunta ai dati originali (cosiddetti "grezzi") vengono pubblicati quelli destagionalizzati.

Conformemente alle linee-guida sulla destagionalizzazione per il Sistema Statistico Europeo, i dati destagionalizzati sono ottenuti adottando la procedura TRAMO-SEATS (TS) basata su un approccio *Arima-model-based*. Più in particolare, per la produzione dei dati destagionalizzati è stata impiegata la versione 2010 di TS per LINUX.

Analogamente alle altre procedure di destagionalizzazione, anche TS si basa sull'ipotesi che ogni serie storica a cadenza infra-annuale sia rappresentabile come una combinazione di diverse componenti, non osservabili direttamente: una componente di *ciclo-trend*, che rappresenta la tendenza di medio-lungo periodo; una componente stagionale, costituita da movimenti periodici, la cui influenza si esaurisce nel corso di un anno; una componente irregolare, dovuta a fattori erratici. Per eliminare la stagionalità è necessario scomporre la serie "grezza" nelle diverse componenti prima elencate.

In particolare, per i dati relativi alle transazioni immobiliari e mutui disaggregati sia per tipologia[iv] che per ripartizione geografica[v], cioè per le serie destagionalizzate mediante approccio diretto[vi], è utilizzata una scomposizione di tipo moltiplicativo (il dato osservato è il prodotto delle componenti non osservabili).

Viceversa, per le serie più aggregate (totali nazionali delle serie relative a ciascuna tipologia di utilizzo e totale nazionale del complesso delle compravendite) i dati destagionalizzati sono ottenuti mediante approccio indiretto, ovvero aggregando le serie delle componenti destagionalizzate per via diretta.

In particolare, i totali nazionali distinti per tipologia risultano dall'aggregazione dei dati destagionalizzati distinti per ripartizione geografica; la serie destagionalizzata relativa al totale Italia per il complesso delle compravendite è definita con un approccio indiretto a due stadi che prevede prima l'aggregazione per ripartizione geografica delle serie distinte per tipologia e, successivamente, l'aggregazione dei totali per ripartizione geografica ottenuti al primo stadio.

Poiché l'aggiunta di una nuova informazione trimestrale consente una migliore valutazione delle diverse componenti delle serie, col rilascio di ogni nuovo trimestre i dati destagionalizzati già pubblicati sono soggetti a revisione.

I modelli statistici utilizzati per la destagionalizzazione vengono rivisti all'inizio di ogni anno, per assicurare la loro capacità di rappresentare correttamente l'andamento della singola serie storica. Le specifiche di elaborazione utilizzate dall'Istat nell'ambito della procedura TS sono disponibili su richiesta.

Revisioni

I dati relativi alla "Rilevazione statistica sugli atti e le convenzioni stipulati presso i notai" non sono soggetti a revisioni periodiche.

Copertura e dettaglio territoriale

I dati della Statistica Flash su "Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile" sono disponibili per l'intero territorio nazionale, per regione, per macroripartizioni geografiche (Nord-ovest, Nord-est, Centro, Sud e Isole) e per tipologia di Archivio notarile distrettuale (con sede nelle città metropolitane e con sede in altre città).

Tempestività

I dati sono diffusi a circa sei mesi di distanza dal trimestre di riferimento.

La diffusione dei dati

I dati sui trasferimenti immobiliari e sui mutui di fonte notarile vengono diffusi principalmente attraverso una Statistica Flash trimestrale sul mercato immobiliare: https://www.istat.it/it/archivio/compravendite+e+mutui

Un'informazione più ampia sull'attività notarile, che comprende tutte le categorie di analisi e le convenzioni in esse contenute, è oggetto di diffusione statistica sul *datawarehouse* IstatData, con disaggregazione a livello di singolo Archivio notarile distrettuale, per un totale di 91 Archivi sul territorio nazionale.

La diffusione dell'informazione statistica sull'Attività notarile è operata anche tramite altri prodotti editoriali dell'Istat, quali:

- Banche dati e sistemi tematici:

PubblicaAmministrazione.Stat: http://dati.statistiche-pa.it/

Serie storiche: http://seriestoriche.istat.it/

- Volumi:

Annuario Statistico Italiano: https://www.istat.it/produzione-editoriale/annuario-statistico-italiano-2024/

L'attività notarile: Dieci anni della nuova indagine – 1997- 2006:
http://www3.istat.it/dati/catalogo/20091006_00/att_notarile_1997-2006.pdf

- Audizioni e contributi al Parlamento:

"Mercato immobiliare: compravendite e prezzi" in Audizione parlamentare, Esame delle proposte di legge C.1429, C.1904 e C. 1918 in materia di imposta municipale sugli immobili, 24 Luglio 2019 -
https://www.istat.it/it/archivio/232298

Note

[i] Tra le principali convenzioni contenute nella categoria “Atti traslativi a titolo oneroso” vi è quella della compravendita. I dati, in particolare, si riferiscono a tutte le convenzioni di fonte notarile riguardanti negozi giuridici traslativi a titolo oneroso aventi ad oggetto beni immobili.

[ii] Ministero della giustizia: Decreto 30 luglio 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 199 alla Gazzetta Ufficiale del primo ottobre 1997 – serie generale - n. 229); Decreto 23 dicembre 2009 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2009 – serie generale n. 300).

[iii] Cfr. Appendice al volume Informazioni n. 43 del 2001 “L’attività notarile. Anni 1998-1999. Un’analisi regionale”.

[iv] Compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori; compravendite di unità immobiliari ad uso economico; compravendite di unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (esclusi i posti barca); mutui, finanziamenti e altre obbligazioni stipulati con costituzione di ipoteca immobiliare.

[v] Nord-ovest; Nord-est; Centro; Sud; Isole.

[vi] L’approccio diretto si fonda sull'ipotesi che esista un modello statistico parametrico (Arima) in grado di descrivere adeguatamente il comportamento della serie storica osservata.

Per chiarimenti tecnici e metodologici

Pamela Pintus
06 4673.7569
pintus@istat.it