

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

A cura di Vincenzo **STEFANELLI**

Consigliere **F.I.M.A.A. MOLISE** (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari)



e Dina d'ONOFRIO CACCAVAIO –
Presidente Regionale della **F.I.M.A.A. MOLISE**

MERCATO IMMOBILIARE CITTA' DI ISERNIA anno 2023

APPROFONDIMENTI



Prefazione

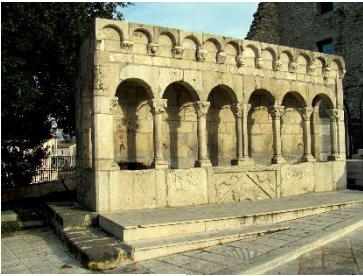
L'amore per il territorio e per la professione sono alla base della creazione di questo elaborato e sono anche i motori con i quali, attraverso la trasparenza, si vuol dare una linea guida al valore delle nostre case, in Molise. Parlo di motori perché è solo l'inizio di un viaggio, insieme, per il quale non servono cinture, ma tanta curiosità!

L'obiettivo è trasmettere ed aggiungere valore al mondo dell'immobiliare, migliorandolo ogni giorno. Con una forte impronta all'utilizzo delle nuove tecnologie digitali, sinonimo di capacità di adeguamento e previsione degli strumenti a disposizione, si vuole contribuire ad un continuo rafforzamento ed accrescimento della banca dati, garantendo un aggiornamento costante affinché le transazioni avvengano nella maniera più cristallina possibile.

Essere un agente immobiliare è oltre alla vocazione anche una missione, con sacrifici, vittorie, successi, traguardi, gioie, dolori, sconfitte, tentativi e rincorse. La passione, la determinazione, il coraggio, la costanza, la perseveranza, la curiosità e la spinta naturale ad andare sempre avanti, sempre meglio, sempre con più conoscenze, sono i miei migliori amici in questo mestiere, ai quali affianco valori come gratitudine, ambizione, dedizione, trasparenza, chiarezza, sacrificio, futuro, creatività, intraprendenza, professionalità e rispetto del codice deontologico.



STORIA



Fontana Fraterna

L'origine di Isernia è antichissima. Nel periodo paleolitico, l'uomo già vi dimorava, benché la storia della città inizi con l'epoca sannitica. Il sito su cui sorge l'abitato, tra due vallate solcate dai fiumi Gianocanense e Giovinale (o San Giovinale), oggi volgarmente chiamati Carpino e Sordo, era strategicamente molto importante. Nel 263 a.C., Roma, dopo la faticosa vittoria sui Sanniti, fondò a Isernia una colonia latina. Durante la guerra sociale, la città fu occupata dagli

Italici i quali vi collocarono la loro capitale. Silla la ridusse ad un cumulo di macerie, ma in seguito Aesernia fu ricostruita ed elevata al rango di municipium, e con l'età cesariana ed augustea attraversò un periodo di splendore. Con la caduta dell'Impero Romano Isernia subì un destino analogo a quello di altre città; venne distrutta nel 456 dai barbari e, nel IX secolo, per ben tre volte subì le incursioni saracene. Durante il dominio normanno, Isernia fece parte della contea di Molise. Nel periodo svevo fu terra regia, unica nel Molise ad avere tale veste giuridica. Nel secolo XIII a Isernia nacquero personaggi che svolsero un ruolo di primo piano sulla scena italiana ed europea, quali papa Celestino V e il



Sede del Comune

giureconsulto Andrea d'Isernia. All'inizio del secolo successivo, la città era feudo di Raimondo Berengario D'Angiò. In seguito, il re Carlo II ne nominò titolare l'ultimo dei propri figli, Pietro. Nel 1316 Isernia fu tra le terre pignorate per cautelare la dote che Caterina d'Austria portava in occasione delle proprie nozze. Dopo la morte di costei (1323), Isernia passò in feudo al suo vedovo, il duca di Calabria. Nel 1371 ne era possessore Carlo di Durazzo, il quale dieci anni dopo assegnò la città alla propria consorte Margherita, che poi la cedette a Giacomo di Marzano. Nel Quattrocento Alfonso I D'Aragona proclamò Isernia città regia in perpetuo. Ciò nonostante, suo figlio naturale, Ferrante I, ne diede la proprietà alla moglie Giovanna. Nel 1518 Isernia fu feudo del marchese Guglielmo De Croy. Nel 1639 ne era



Cattedrale e Arco San Pietro

possessore il duca Carlo Greco. Passò poi a Diego D'Avalos il quale, nel 1698, vendette la città alla famiglia Costanzo. Nel 1710 Cesare Michelangelo D'Avalos riscattò il feudo. Dal 1743 fino all'epoca della eversione della feudalità Isernia fu città regia, come altre volte nel corso della propria storia. Nel 1780, Isernia era la città più popolosa del Contado di Molise, con ben 5156 abitanti. Nel 1799, gli isernini osteggiarono le armate francesi che si apprestavano a conquistare il regno di Napoli. Il 26 luglio 1805 un violentissimo terremoto colpì il Contado e ad Isernia vi furono numerose vittime e ingenti danni ai fabbricati. Nel 1860 gli isernini aderirono alla reazione borbonica contro i piemontesi. Calamità naturali e guerre, nel corso dei secoli, hanno più volte sconvolto la città. Più che per ogni altro tragico evento, Isernia ha subito vittime a causa dei bombardamenti del settembre del 1943; gli anglo-americani rasero al suolo quasi un terzo dell'abitato e provocarono la morte d'un altissimo numero di persone. Il 3 marzo 1970 Isernia è stata elevata a capoluogo di provincia.





STATISTICHE MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE-città di ISERNIA
anno 2023 (dati rilevati il 5 giugno 2024)
Publicazioni OMI

Nell'anno **2023** il mercato immobiliare nella città di ISERNIA ha registrato **n. 157** transazioni normalizzate (ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta solo una frazione di quota di proprietà, ad esempio il 50%, essa non è contata come una transazione ma come 0,5 transazioni) evidenziando una variazione, rispetto al 2022, del **-15,3%**.

SUDDIVISIONI IN CLASSI DIMENSIONALI DELLE ABITAZIONI

In ISERNIA sono stati compravenduti 157 immobili di cui:

- n. **10** monocalci e bilocali;
- n. **23** piccole abitazioni da 50 fino a 85 mq;
- n. **38** abitazioni medio piccole da 85 fino a 115 mq;
- n. **40** abitazioni grandi da 115 fino a 145 mq;
- n. **47** abitazioni oltre mq 145.

Se consideriamo la città di ISERNIA divisa per zone OMI (la zona **OMI** è una porzione continua del territorio comunale con realtà urbane tra loro simili per densità di urbanizzazione, situazioni socioeconomiche, servizi, infrastrutture), le compravendite sono distribuite nel seguente modo:

-B3 (**centro storico**) (CORSO MARCELLI, VIA OCCIDENTALE, VIA ROMA) **n.21 compravendite** (-7,6% di transazioni normalizzate rispetto all'anno 2022)

QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 683

-B4 (**zona centrale**) (NUOVA: C. GARIBALDI, V.XXIV MAGGIO, VIA MILANO, VIA BERTA, VIA PANSINI, VIA BELLINI, C. RISORGIMENTO, VIA L. TESTA, VIA IORIO, VIA VENEZIALE, VIA MOLISE, VIA GIOVANNI XXIII) **n. 74 compravendite** (-16,2% di transazioni normalizzate rispetto all'anno 2022)

QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 869

-C2 (**zona di recente sviluppo**) (SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, SAN LAZZARO, LE PIANE-PARTE-, COLLE IMPERGOLA) **n.28 compravendite (-13,0%** di transazioni normalizzate rispetto all'anno 2022)
QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 1322

-D2 (**ZONA PERIFERICA**) (ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE-PARTE-) **n.16-compravendite (-19,8%** di transazioni normalizzate rispetto all'anno 2022)
QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 903

-E4 (**Frazione CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, SAN LORENZO, FRAGNETE**) **N. 19 (-11,5%** di transazioni normalizzate rispetto all'anno 2022)
QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 700

-R1 AREA MONTANA NORD **N. 0 compravendite**

QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 375

-R2 ZONA AGRICOLA SUD SUD-OVEST **N. 0 compravendite**

QUOTAZIONE MEDIA A MQ EURO 375

-n.d. n. 0

(Le quotazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare, elaborate dall'Agenzia del Territorio, esprimono solo valori di larga massima relativi agli appartamenti inclusi nel campione considerato)

ISERNIA, 30 luglio 2024

TERRITORIO COMUNE DI ISERNIA DIVISO IN FOGLI

