

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

**Settore residenziale**

## ROMA

a cura dell'Ufficio Provinciale di ROMA

**Emanuela Fantaccione** (referente OMI)

**Silvia Carlucci** (collaboratore)

## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **ROMA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Roma**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Roma .....	16
5	Note metodologiche .....	47

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Roma, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Roma.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lazio con approfondimenti sulla provincia di Roma e in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni;
- ◇ il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale;
- ◇ il differenziale delle quotazioni medie delle macroaree del comune di Roma e delle rispettive zone OMI rispetto alla quotazione media comunale.

## 2 Mercato regionale

In questo paragrafo è analizzato il mercato immobiliare residenziale del Lazio nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi. I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel I semestre 2013 e alle quotazioni rilevate nello stesso semestre.

Il dato regionale delle transazioni normalizzate (NTN) effettuate nel periodo in esame è pari a 22.336 e rappresenta l'11% circa dell'intero mercato immobiliare residenziale nazionale italiano.

L'andamento negativo dei volumi di compravendite che caratterizza il mercato immobiliare residenziale negli ultimi periodi, persiste anche nel I semestre 2013 se pur con perdite più contenute. Il tasso tendenziale negativo, (variazione percentuale del I semestre 2013 rispetto al I semestre 2012) segna una flessione del -12,5% (totale Lazio).

La tendenza negativa del mercato immobiliare si registra in tutte le province laziali con una flessione che va dal -11,1% della provincia di Frosinone (1.080 NTN) al -18,8% della provincia di Rieti (650 NTN). La provincia di Roma con il -11,9% (17.748 NTN) registra una percentuale di calo delle transazioni analoga a quella osservata nel mercato nazionale.

Nonostante la diminuzione delle vendite, il capoluogo romano (17,9% NTN dei capoluoghi italiani) conferma una quota rilevante di transazioni rispetto all'intero territorio nazionale.

L'analisi del NTN nei capoluoghi ricalca pressappoco lo stesso andamento delle province, risaltano in negativo i comuni di Frosinone -17,3% (109 NTN) e Viterbo -16,7% (278 NTN) mentre il comune di Latina si distingue per l'andamento positivo con un incremento pari a +7,3% di transazioni (484 NTN).

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni riporta una flessione molto contenuta con percentuali di diminuzione minime, nella provincia di Roma si registra il calo più rilevante (-2,6%).

Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.801 €/m<sup>2</sup>) è circa 2,6 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.062 €/m<sup>2</sup>). Nei capoluoghi, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, Rieti è il comune che segna la flessione più consistente (-3,9%).

Roma si conferma la città più cara tra le province del Lazio con 3.276 €/m<sup>2</sup> (-2,4% rispetto al II semestre 2012), ha un valore medio di oltre 2,3 volte il minimo valore registrato nella città di Viterbo (1.447 €/m<sup>2</sup>).

Nel dettaglio provinciale i comuni dell'interland romano, seguendo l'andamento del capoluogo, subiscono la flessione più significativa delle quotazioni con un calo del -3,3% mentre le quotazioni comunali delle altre province laziali non rilevano concretamente nessun importante cambiamento, confermando una sostanziale stabilità.

Come evidenziato dalla Figura 1, la provincia di Roma occupa il 79,5% dell'intero mercato immobiliare regionale; seguono, con dimensioni decisamente più ridotte, le province di Latina (7,4%), Viterbo (5,4%) e Frosinone (4,8%). In ultima posizione, Rieti rappresenta soltanto il 2,9 % del mercato laziale.

In Figura 2, dove è riportato l'andamento temporale dei valori di NTN dal I semestre 2004, emerge un costante decremento delle transazioni per tutte le parti territoriali esaminate che si protrae fino al I semestre 2009, quando si registra una momentanea inversione di tendenza con una crescita di NTN che nei capoluoghi laziali risulta più importante. Nel I semestre 2011 riprende il calo delle compravendite fino a portare ad un crollo generalizzato nel 2012 poi attenuato nell'ultimo semestre in esame.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Frosinone	1.080	-11,1%	0,53%	109	-17,3%	0,16%	971	-10,4%	0,72%
Latina	1.643	-13,9%	0,81%	484	7,3%	0,72%	1.159	-20,5%	0,86%
Rieti	650	-18,8%	0,32%	171	-7,6%	0,25%	480	-22,2%	0,35%
<b>Roma</b>	<b>17.748</b>	<b>-11,9%</b>	<b>8,74%</b>	<b>12.124</b>	<b>-8,8%</b>	<b>17,93%</b>	<b>5.624</b>	<b>-17,9%</b>	<b>4,15%</b>
Viterbo	1.215	-16,4%	0,60%	278	-16,7%	0,41%	936	-16,4%	0,69%
<b>Totale Lazio</b>	<b>22.336</b>	<b>-12,5%</b>	<b>11,00%</b>	<b>13.165</b>	<b>-8,5%</b>	<b>19,47%</b>	<b>9.171</b>	<b>-17,6%</b>	<b>6,77%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>203.122</b>	<b>-11,6%</b>	<b>100%</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,5%</b>	<b>100%</b>	<b>135.516</b>	<b>-13,1%</b>	<b>100%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Frosinone	1.062	-0,1%	150,7	1.943	-0,1%	184,1	982	-0,1%	145,9
Latina	1.558	-0,1%	135,8	1.598	-0,1%	123,4	1.549	-0,1%	139,3
Rieti	1.190	-1,6%	156,0	1.508	-3,9%	150,6	1.108	-0,7%	158,1
<b>Roma</b>	<b>2.801</b>	<b>-2,6%</b>	<b>139,5</b>	<b>3.276</b>	<b>-2,4%</b>	<b>134,5</b>	<b>1.932</b>	<b>-3,3%</b>	<b>157,7</b>
Viterbo	1.300	0,0%	152,4	1.447	0,0%	143,7	1.267	0,0%	154,9
<b>Lazio</b>	<b>2.359</b>	<b>-2,3%</b>	<b>140,4</b>	<b>3.118</b>	<b>-2,4%</b>	<b>134,8</b>	<b>1.590</b>	<b>-2,1%</b>	<b>153,0</b>

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

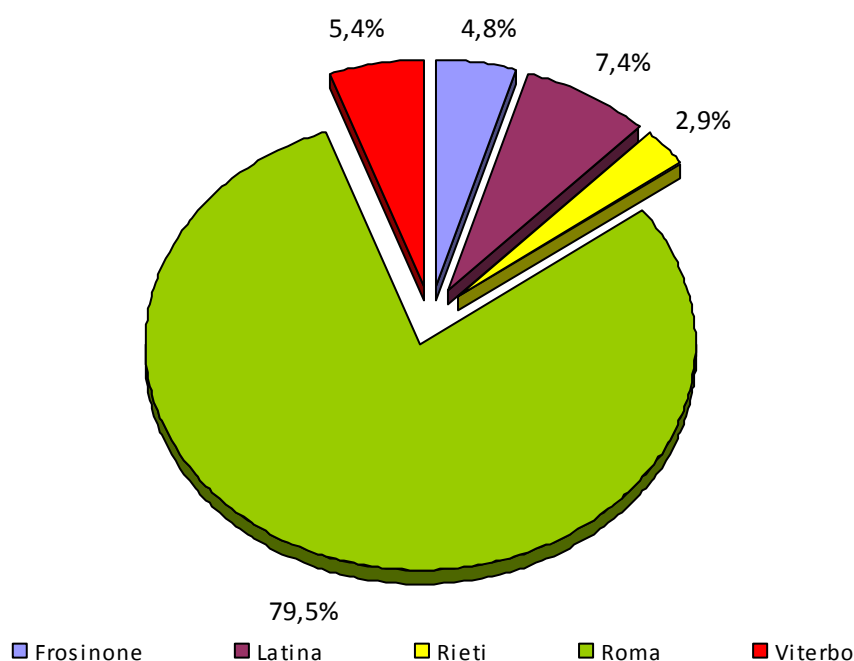
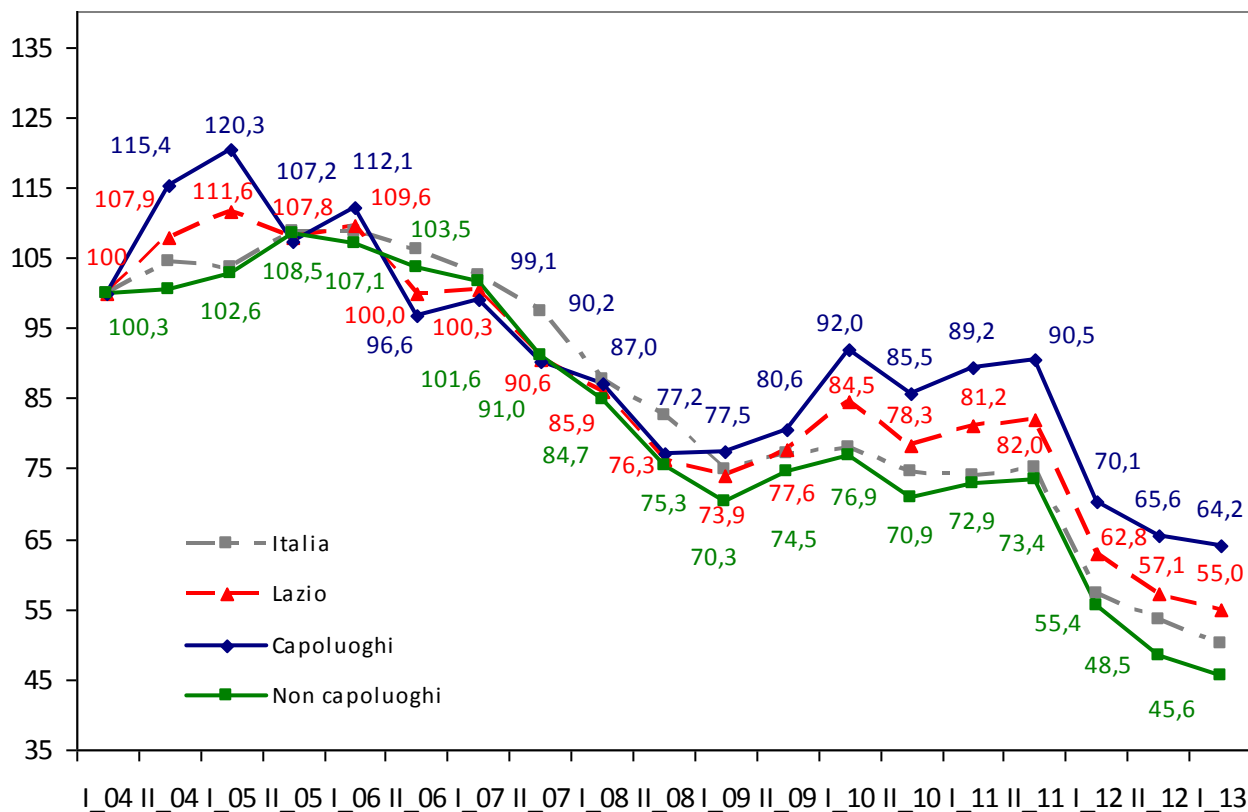


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

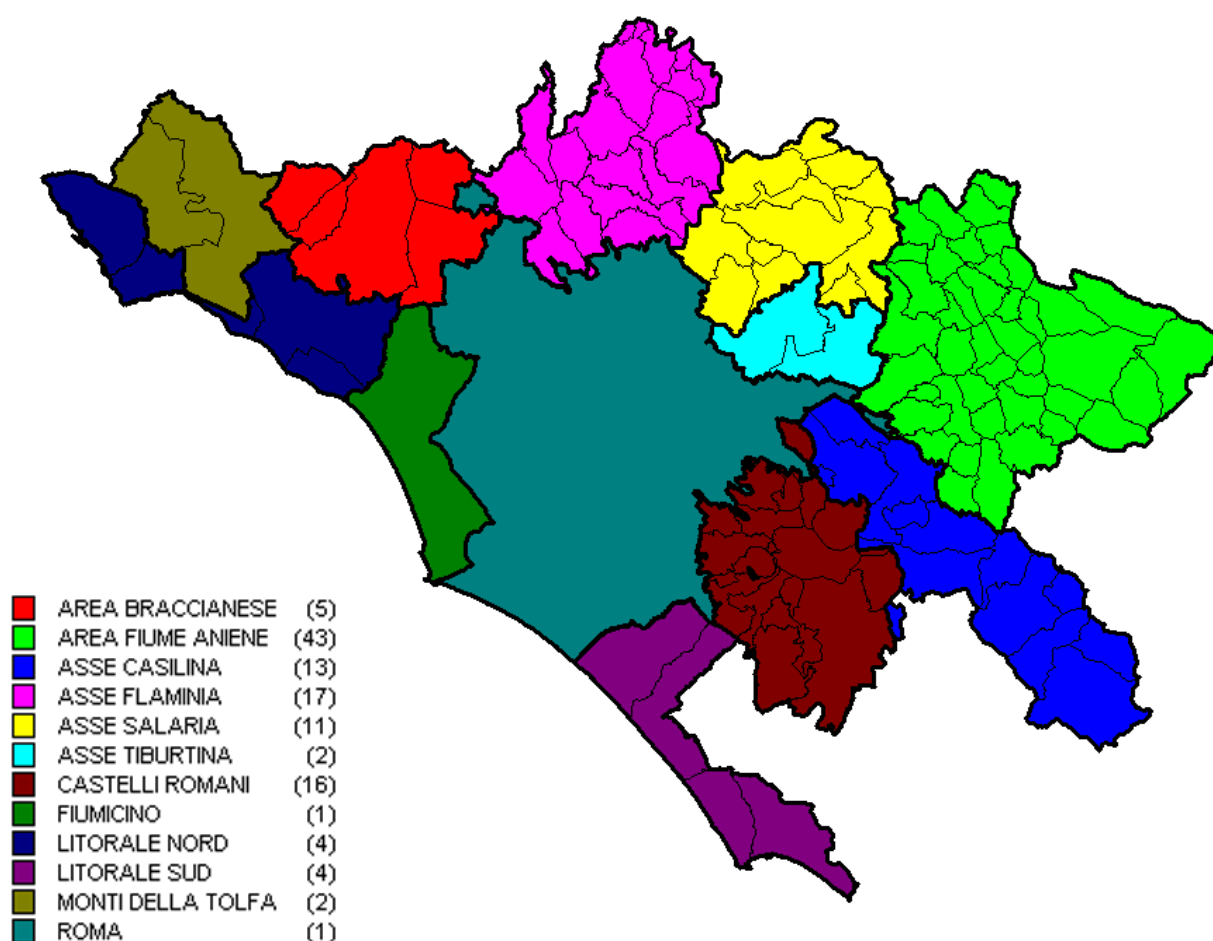




### 3 Mercato provinciale

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I semestre 2013 inerenti le 12 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 119 comuni della provincia di Roma, così come di seguito denominate: **Monti della Tolfa** (2 comuni), **Area Braccianese** (5 comuni), **Asse Flaminia** (17 comuni), **Asse Salaria** (11 comuni), **Asse Tiburtina** (2 comuni), **Area Fiume Aniene** (43 comuni), **Asse Casilina** (13 comuni), **Castelli Romani** (16 comuni), **Litorale Sud** (4 comuni), **Litorale Nord** (4 comuni), **Roma** (1 comune) e **Fiumicino** (1 comune). L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale agricola turistica artigianale e carattere urbanistico).

Figura 3: Macroaree provinciali Roma



Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia, pari a 17.748, ha fatto registrare una variazione tendenziale semestrale di -11,9%, attestandosi al minimo storico con quasi la metà del numero di compravendite rispetto al I semestre 2004 (31.265 NTN).

Il maggior numero di scambi è stato rilevato nel comune di **Roma**, che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta a un NTN pari a 12.124, che corrisponde al 68% del mercato provinciale (Figura 5).

Seguono le macroaree provinciali che hanno realizzato un numero considerevole di transazioni, denominate **Castelli Romani** (1.152 NTN) e **Litorale Sud** (1.037 NTN) con un mercato immobiliare residenziale influenzato, come già argomentato nelle precedenti note, dalla vocazione turistica dei loro comuni, dalle caratteristiche legate alla vivibilità del luogo e dalla vicinanza alla capitale, rispetto alla quale i prezzi delle abitazioni sono maggiormente accessibili.

Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono, **Monti della Tolfa** (30 NTN), **Area Braccianese** (193 NTN) e **Area Fiume Aniene** (282 NTN).

Tra le aree che maggiormente hanno risentito del calo delle vendite, si contraddistinguono con una marcata performance negativa, **Area Braccianese** con il -35,2% e **Asse Flaminia** con -23,1%.

Come si è già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione sull'intera provincia.

Il **valore medio provinciale** si attesta su 2.801€/m<sup>2</sup> (-2,6%) e le aree con le quotazioni medie più elevate si confermano, rispetto al II semestre 2012, **Roma** con un valore di 3.276 €/m<sup>2</sup> (-2,4%), **Fiumicino** con 2.545 €/m<sup>2</sup> (-2,8%), **Castelli Romani** con 2.243 €/m<sup>2</sup> (-2,1%) e **Litorale Nord** con 2.155 €/m<sup>2</sup> (-3,2%).

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Area Braccianese	193	-35,2%	1,09%	1.858	-3,2%	159,6
Area Fiume Aniene	282	-14,8%	1,59%	1.183	-0,8%	147,7
Asse Casilina	386	-13,6%	2,17%	1.524	-4,9%	160,2
Asse Flaminia	391	-23,1%	2,20%	1.867	-4,8%	179,2
Asse Salaria	404	-12,7%	2,28%	1.702	-3,3%	152,1
Asse Tiburtina	585	-8,9%	3,30%	1.944	-4,8%	162,5
Castelli Romani	1.152	-21,4%	6,49%	2.243	-2,1%	151,4
Litorale Nord	694	-15,5%	3,91%	2.155	-3,2%	160,4
Litorale Sud	1.037	-22,1%	5,84%	1.977	-3,9%	150,2
Monti della Tolfa	30	-14,0%	0,17%	1.516	-3,8%	162,6
Fiumicino	469	-8,4%	2,64%	2.545	-2,8%	188,8
Roma	12.124	-8,8%	68,31%	3.276	-2,4%	134,5
<b>Provincia di Roma</b>	<b>17.748</b>	<b>-11,9%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.801</b>	<b>-2,6%</b>	<b>139,5</b>



Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

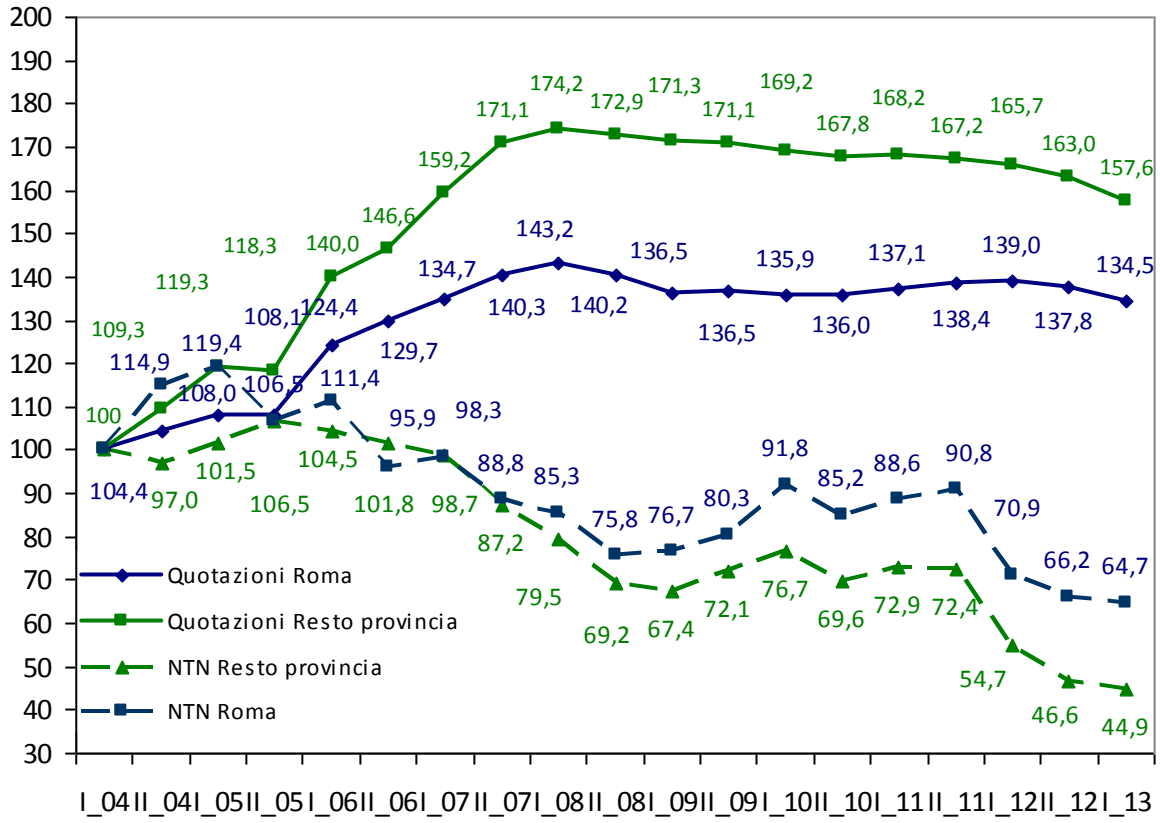
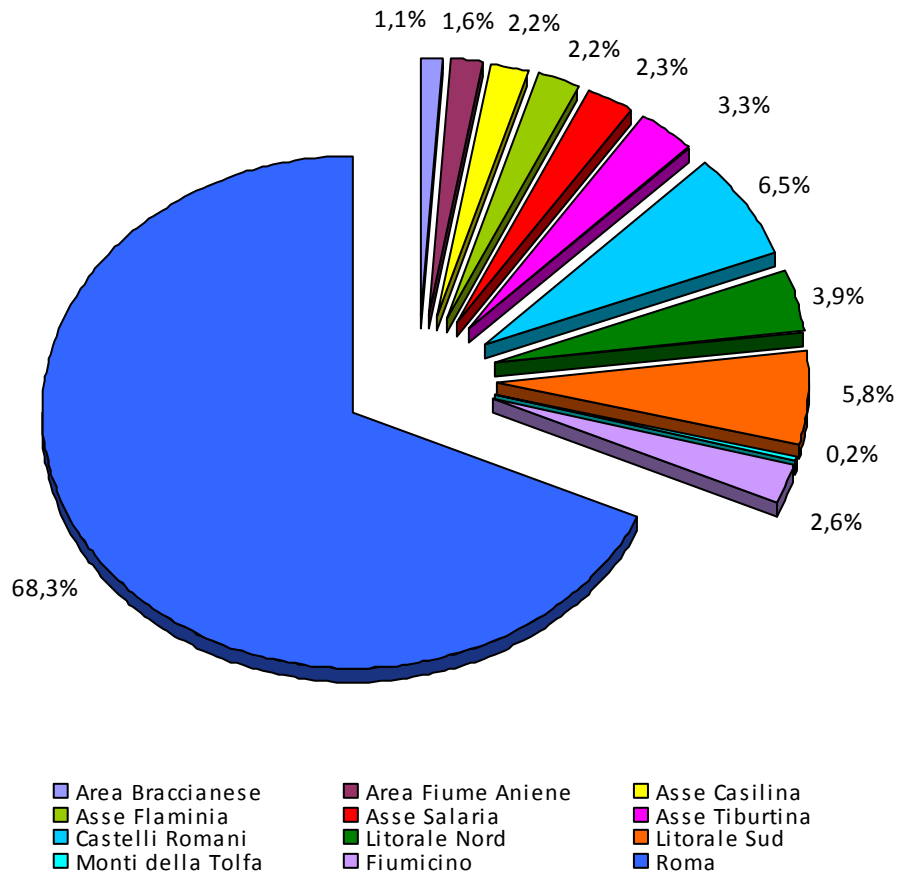


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali





Nella mappa sottostante (Figura 6) si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel I semestre 2013 per tutti i 119 comuni che compongono la Provincia di Roma.

In Figura 7 è rappresentato su scala cromatica il differenziale dei valori medi residenziali di ogni comune rispetto al valore medio provinciale.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

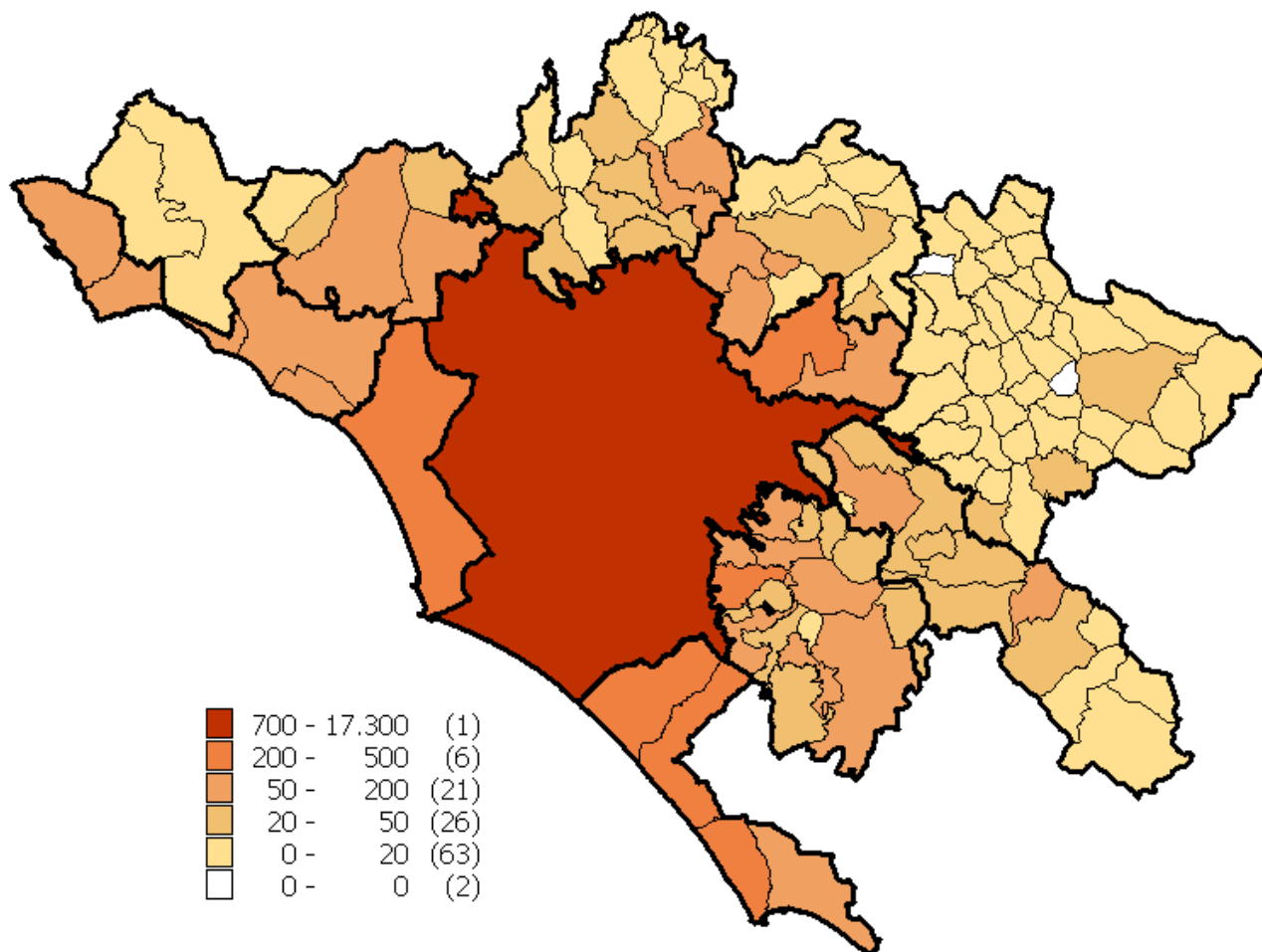
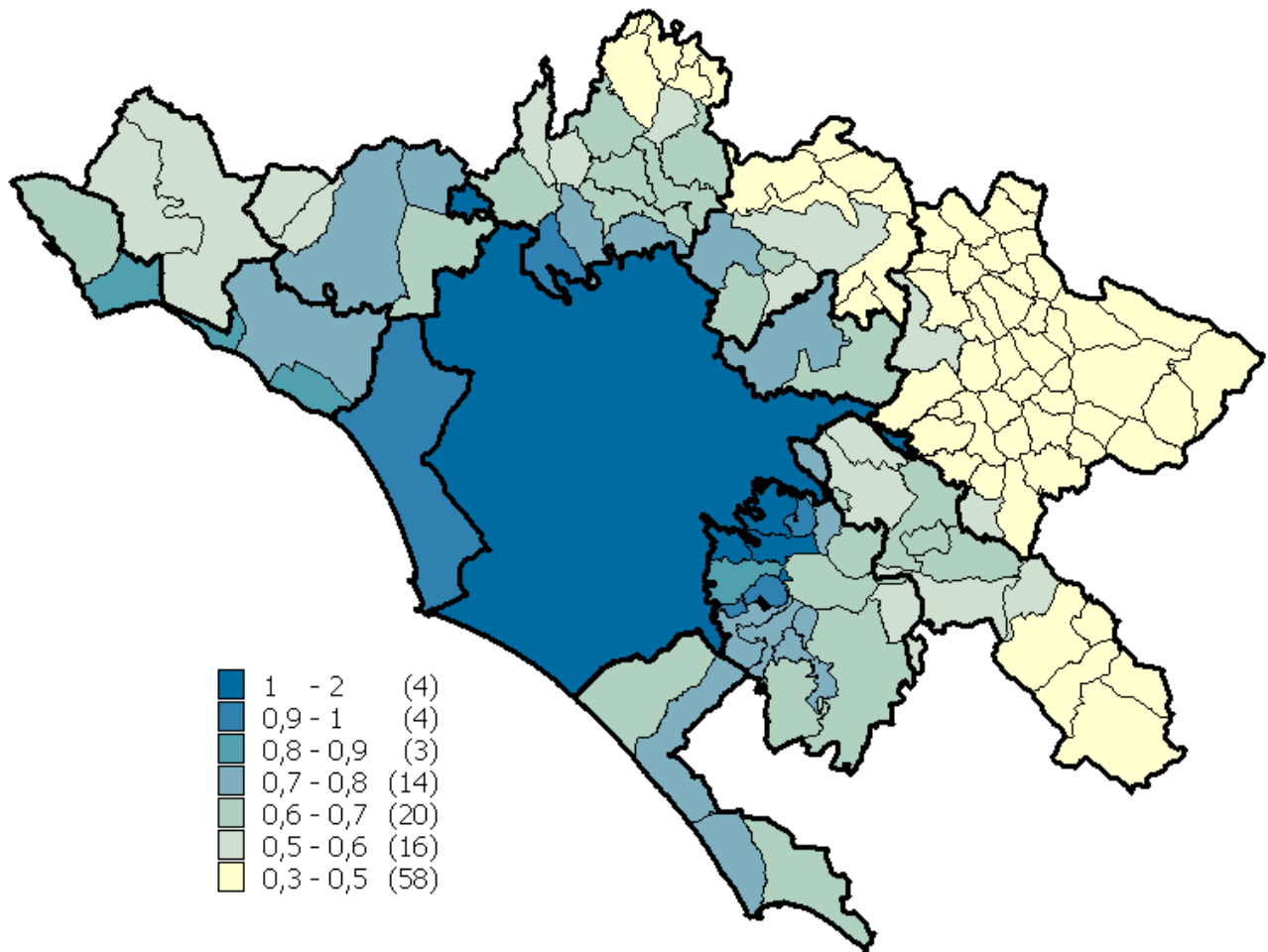


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



L'analisi delle specifiche realtà locali, eccetto Roma già citata in precedenza, individua il maggior numero di transazioni, nei comuni di **Fiumicino** (469 NTN) – macroarea Fiumicino, **Guidonia Montecelio** (403 NTN) – macroarea Asse Tiburtina, **Pomezia** (325 NTN) e **Anzio** (293 NTN) – macroarea Litorale Sud.

Tutti i suddetti comuni, rispetto al semestre di riferimento, subiscono una variazione negativa delle compravendite (NTN), il comune di **Pomezia** si distingue per la percentuale maggiore di flessione (-26,4%).

Nessuna compravendita riportano i comuni di **Canterano** e **Roccagiovine** – macroarea Area Fiume Aniene, mentre i comuni che si attestano al di sotto o pari alle 10 transazioni sono 52 (44% della provincia romana), di cui ben 36 appartenenti all'Area Fiume Aniene che si conferma il mercato meno dinamico dell'intera provincia.

Le quotazioni più elevate, oltre il **capoluogo** (3.276 €/m<sup>2</sup>), si registrano nei comuni di **Grottaferrata** (2.885 €/m<sup>2</sup>), **Frascati** (2.831 €/m<sup>2</sup>) e **Ciampino** (2.830 €/m<sup>2</sup>), compresi nella macroarea Castelli Romani, tutte sopra la soglia del valore medio provinciale pari a 2.876 €/m<sup>2</sup>. Il comune della provincia meno "caro" che registra la minima quotazione di 950€/m<sup>2</sup> è **Vallepietra** (macroarea Area Fiume Aniene).

La variazione delle quotazioni rispetto al precedente semestre, come già esposto per le macroaree, è generalmente in flessione. Il 78% dei comuni dell'intera provincia romana registra un tasso tendenziale negativo che va dal -8,6% del comune di **Sacrofano** al -0,2% del comune di **Castel Madama**. Ciò dimostra che il mercato romano, che aveva avuto maggior tenuta negli anni passati, comincia a subire in maniera più pesante gli effetti della crisi del mercato immobiliare.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA SABAZIA	51	-43,8%	0,29%	1.707	-2,0%	0,61
BRACCIANO	70	-28,3%	0,40%	2.057	-3,4%	0,73
CANALE MONTERANO	15	-27,2%	0,08%	1.650	-6,6%	0,59
MANZIANA	31	-38,5%	0,17%	1.644	-4,0%	0,59
TREVIGNANO ROMANO	26	-32,7%	0,15%	2.025	-2,1%	0,72
<b>Area Braccianese</b>	<b>193</b>	<b>-35,2%</b>	<b>1,09%</b>	<b>1.858</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,66</b>

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
AFFILE	6	-27,3%	0,03%	1.050	-2,3%	0,37
AGOSTA	9	82,2%	0,05%	1.042	-2,3%	0,37
ANTICOLI CORRADO	8	-39,8%	0,04%	975	-1,3%	0,35
ARCINAZZO ROMANO	13	31,9%	0,07%	1.200	-2,0%	0,43
ARSOLI	5	3,4%	0,03%	1.163	-1,1%	0,42
BELLEGRA	9	-30,8%	0,05%	1.075	-2,3%	0,38
CAMERATA NUOVA	2	-33,3%	0,01%	1.058	-0,8%	0,38
MANDELA	3	-16,7%	0,01%	1.200	-0,7%	0,43
CANTERANO	0	-100,0%	0,00%	1.013	-1,2%	0,36
CAPRANICA PRENESTINA	2	-33,3%	0,01%	1.033	-0,8%	0,37
CASAPE	4	-20,0%	0,02%	1.025	0,0%	0,37
CASTEL MADAMA	16	-51,8%	0,09%	1.421	-0,6%	0,51
CASTEL S PIETRO ROMANO	2	-16,5%	0,01%	1.117	-1,5%	0,40
CAVE	25	11,5%	0,14%	1.495	-2,0%	0,53
CERRETO LAZIALE	6	450,0%	0,03%	1.025	0,0%	0,37
CERVARA DI ROMA	10	222,3%	0,05%	1.108	0,0%	0,40
CICILIANO	9	30,8%	0,05%	1.142	0,0%	0,41
CINETO ROMANO	2	33,3%	0,01%	1.075	0,0%	0,38
GENAZZANO	18	-20,1%	0,10%	1.350	0,0%	0,48
GERANO	4	-52,9%	0,02%	1.025	0,0%	0,37
JENNE	1	-24,8%	0,01%	1.013	-1,2%	0,36
LICENZA	4	-59,6%	0,02%	1.150	-3,2%	0,41
MARANO EQUO	1	-80,8%	0,00%	1.025	0,0%	0,37
OLEVANO ROMANO	33	7,2%	0,18%	1.350	0,0%	0,48
PERCILE	2	-33,0%	0,01%	975	0,0%	0,35
PISONIANO	2	33,3%	0,01%	1.013	0,0%	0,36
POLI	3	-36,6%	0,02%	1.075	0,0%	0,38
RIOFREDDO	5	-40,8%	0,03%	1.100	0,0%	0,39
ROCCA CANTERANO	2	-	0,01%	975	0,0%	0,35
ROCCA DI CAVE	1	25,0%	0,01%	1.075	0,0%	0,38
ROCCAGIOVINE	0	-100,0%	0,00%	1.075	0,0%	0,38
ROCCA SANTO STEFANO	1	-75,0%	0,01%	1.000	0,0%	0,36
ROIATE	2	20,0%	0,01%	1.083	0,0%	0,39
ROVIANO	1	-41,5%	0,01%	1.075	0,0%	0,38
SAMBUCI	5	20,8%	0,03%	1.025	0,0%	0,37
SAN GREGORIO DA SASSOLA	5	0,0%	0,03%	1.088	0,0%	0,39
SAN VITO ROMANO	14	20,6%	0,08%	1.125	-0,7%	0,40
SARACINESCO	3	14,9%	0,02%	1.025	0,0%	0,37
SUBIACO	35	-21,2%	0,20%	1.206	0,0%	0,43
VALLEPIETRA	2	100,0%	0,01%	950	0,0%	0,34

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
VALLINFREDA	4	4,2%	0,02%	1.025	-3,5%	0,37
VICOVARO	6	-58,1%	0,03%	1.100	-2,2%	0,39
VIVARO ROMANO	1	103,0%	0,00%	1.025	-3,5%	0,37
<b>Area Fiume Aniene</b>	<b>282</b>	<b>-14,8%</b>	<b>1,59%</b>	<b>1.183</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,42</b>

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARTENA	36	24,7%	0,20%	1.425	-5,9%	0,51
CARPINETO ROMANO	15	-22,5%	0,09%	1.025	-4,7%	0,37
COLLEFERRO	59	-10,4%	0,33%	1.447	-4,3%	0,52
COLONNA	8	-39,2%	0,04%	1.938	-3,1%	0,69
GALLICANO NEL LAZIO	21	-2,1%	0,12%	1.450	-5,9%	0,52
GAVIGNANO	4	-25,0%	0,02%	1.113	-8,2%	0,40
GORGA	1	-66,7%	0,01%	1.013	-1,2%	0,36
LABICO	34	6,5%	0,19%	1.760	-2,2%	0,63
MONTELANICO	6	33,3%	0,03%	1.088	-5,4%	0,39
PALESTRINA	50	-7,5%	0,28%	1.707	-5,7%	0,61
SEGNI	31	-22,1%	0,17%	1.400	-5,1%	0,50
VALMONTONE	37	2,0%	0,21%	1.695	-5,8%	0,61
ZAGAROLO	86	-31,5%	0,48%	1.608	-4,1%	0,57
<b>Asse Casilina</b>	<b>386</b>	<b>-13,6%</b>	<b>2,17%</b>	<b>1.524</b>	<b>-4,9%</b>	<b>0,54</b>

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNANO DI ROMA	28	-45,2%	0,16%	1.863	-6,6%	0,66
CAPENA	59	-12,9%	0,33%	1.771	-5,1%	0,63
CASTELNUOVO DI PORTO	30	-26,4%	0,17%	1.863	-3,2%	0,66
CIVITELLA SAN PAOLO	8	-55,6%	0,05%	1.483	-3,8%	0,53
FIANO ROMANO	52	-26,6%	0,29%	1.838	-4,8%	0,66
FILACCIANO	3	200,0%	0,02%	1.250	-3,8%	0,45
FORMELLO	49	-32,4%	0,27%	2.669	-3,4%	0,95
MAGLIANO ROMANO	9	89,5%	0,05%	1.600	-1,0%	0,57
MAZZANO ROMANO	13	59,4%	0,07%	1.413	-2,6%	0,50
MORLUPO	21	-42,5%	0,12%	1.920	-6,8%	0,69
NAZZANO	4	-42,0%	0,02%	1.342	-1,8%	0,48
PONZANO ROMANO	6	200,0%	0,03%	1.313	-2,8%	0,47
RIANO	33	4,8%	0,19%	2.017	-3,0%	0,72
RIGNANO FLAMINIO	48	-8,5%	0,27%	1.725	-5,5%	0,62



Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
SACROFANO	19	-40,8%	0,11%	1.988	-8,6%	0,71
SANT'ORESTE	5	-28,6%	0,03%	1.313	-2,8%	0,47
TORRITA TIBERINA	4	-20,0%	0,02%	1.317	-3,1%	0,47
<b>Asse Flaminia</b>	<b>391</b>	<b>-23,1%</b>	<b>2,20%</b>	<b>1.867</b>	<b>-4,8%</b>	<b>0,67</b>

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
MARCELLINA	33	13,2%	0,18%	1.392	-6,2%	0,50
MENTANA	101	-36,2%	0,57%	1.847	-2,8%	0,66
MONTEFLAVIO	3	-35,6%	0,02%	1.208	0,0%	0,43
MONTELIBRETTI	20	30,1%	0,11%	1.388	-2,6%	0,50
MONTEROTONDO	159	-3,2%	0,90%	1.964	-4,3%	0,70
MONTORIO ROMANO	3	-57,1%	0,02%	1.158	-2,8%	0,41
MORICONE	7	-22,2%	0,04%	1.200	-2,0%	0,43
NEROLA	16	152,8%	0,09%	1.195	-0,8%	0,43
PALOMBARA SABINA	40	-9,2%	0,22%	1.461	-2,4%	0,52
SAN POLO DEI CAVALIERI	6	-27,3%	0,03%	1.267	-1,3%	0,45
SANT'ANGELO ROMANO	18	-1,8%	0,10%	1.500	-0,8%	0,54
<b>Asse Salaria</b>	<b>404</b>	<b>-12,7%</b>	<b>2,28%</b>	<b>1.702</b>	<b>-3,3%</b>	<b>0,61</b>

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
GUIDONIA MONTECELIO	403	-10,5%	2,27%	2.024	-5,7%	0,72
TIVOLI	183	-5,0%	1,03%	1.827	-3,3%	0,65
<b>Asse Tiburtina</b>	<b>585</b>	<b>-8,9%</b>	<b>3,30%</b>	<b>1.944</b>	<b>-4,8%</b>	<b>0,69</b>

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBANO LAZIALE	116	-29,7%	0,65%	2.185	-2,0%	0,78
ARICCIA	48	-33,2%	0,27%	2.025	-1,0%	0,72
CASTEL GANDOLFO	29	14,4%	0,16%	2.556	-1,3%	0,91
LANUVIO	30	-16,2%	0,17%	1.738	-1,4%	0,62
FRASCATI	80	-23,2%	0,45%	2.831	-1,9%	1,01
GENZANO DI ROMA	71	3,8%	0,40%	2.103	-2,4%	0,75
GROTTAFERRATA	66	-27,0%	0,37%	2.885	-3,4%	1,03
MARINO	223	-25,0%	1,26%	2.467	-1,8%	0,88
MONTECOMPATRI	37	-25,0%	0,21%	2.014	-2,9%	0,72
MONTE PORZIO CATONE	22	-14,6%	0,12%	2.633	-2,2%	0,94
NEMI	8	-26,3%	0,04%	2.213	-1,7%	0,79
ROCCA DI PAPA	63	-18,2%	0,35%	1.911	-1,8%	0,68
ROCCA PRIORA	34	-13,3%	0,19%	1.781	-3,1%	0,64
VELLETRI	125	-29,0%	0,71%	1.763	-2,8%	0,63
LARIANO	38	-34,0%	0,21%	1.550	0,0%	0,55
CIAMPINO	164	-5,2%	0,92%	2.830	-1,7%	1,01
<b>Castelli Romani</b>	<b>1.152</b>	<b>-21,4%</b>	<b>6,49%</b>	<b>2.243</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,80</b>

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CERVETERI	174	-14,3%	0,98%	2.131	-3,8%	0,76
CIVITAVECCHIA	194	-13,1%	1,09%	1.825	-2,8%	0,65
SANTA MARINELLA	129	-24,8%	0,73%	2.438	-2,9%	0,87
LADISPOLI	198	-11,9%	1,11%	2.325	-3,1%	0,83
<b>Litorale Nord</b>	<b>694</b>	<b>-15,5%</b>	<b>3,91%</b>	<b>2.155</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,77</b>

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANZIO	293	-21,7%	1,65%	2.033	-3,2%	0,73
NETTUNO	160	-27,0%	0,90%	1.892	-1,9%	0,68
POMEZIA	325	-26,4%	1,83%	1.953	-5,1%	0,70
ARDEA	259	-12,5%	1,46%	2.005	-4,9%	0,72
<b>Litorale Sud</b>	<b>1.037</b>	<b>-22,1%</b>	<b>5,84%</b>	<b>1.977</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,71</b>

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALLUMIERE	12	3,9%	0,07%	1.450	-3,3%	0,52
TOLFA	18	-22,8%	0,10%	1.571	-4,1%	0,56
<b>Monti della Tolfa</b>	<b>30</b>	<b>-14,0%</b>	<b>0,17%</b>	<b>1.516</b>	<b>-3,8%</b>	<b>0,54</b>

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
FIUMICINO	469	-8,4%	2,64%	2.545	-2,8%	0,91
<b>Fiumicino</b>	<b>469</b>	<b>-8,4%</b>	<b>2,64%</b>	<b>2.545</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,91</b>

## 4 Mercato del comune di Roma

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Roma fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo romano rappresenta il 18% circa della quota di NTN tra i capoluoghi d'Italia (presenti nella Tabella 16), registrando una diminuzione delle transazioni con variazione percentuale pari a -8,8% rispetto al I semestre del 2012.

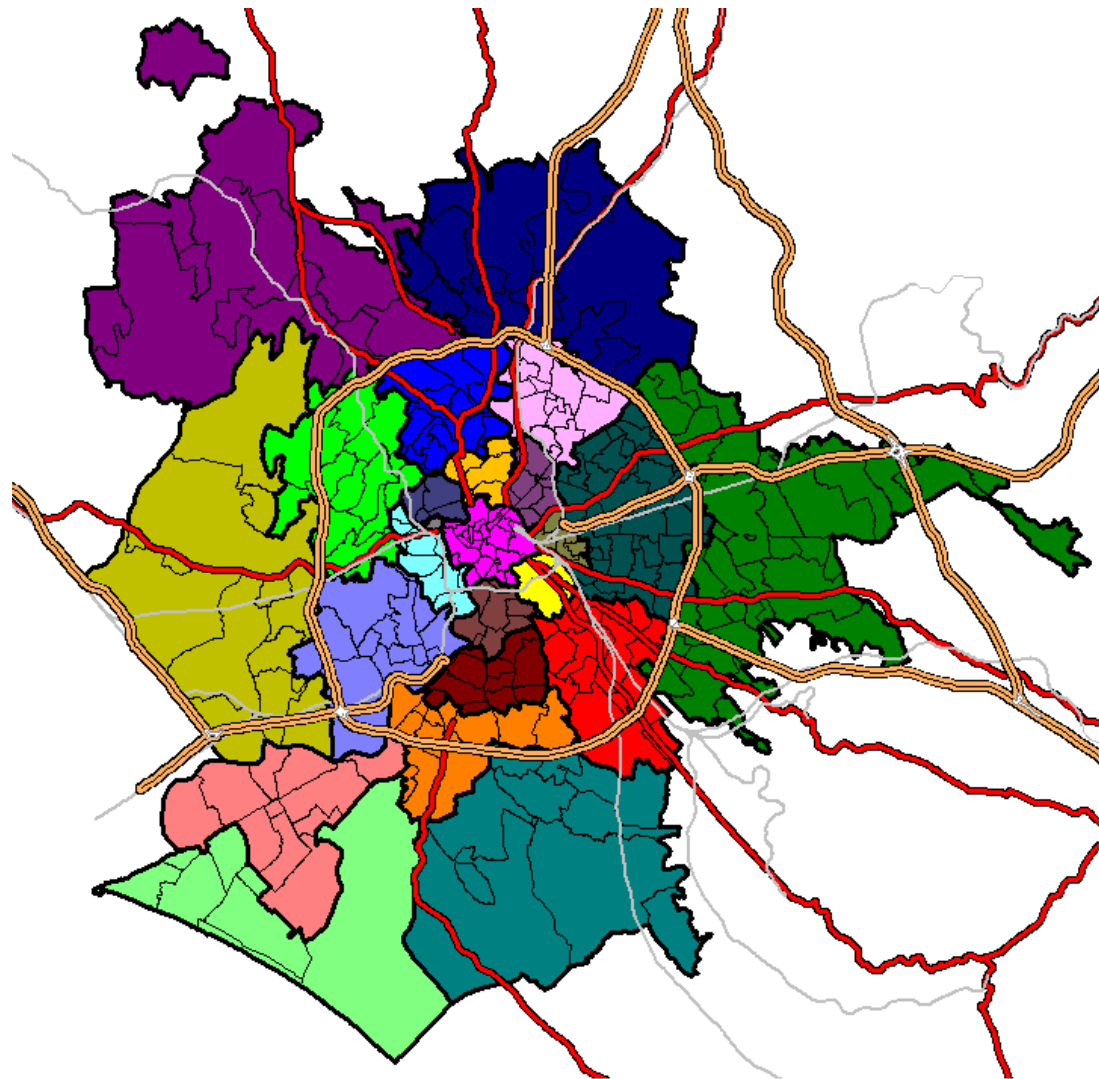
Tabella 15: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,4%
Napoli	3.226	7,9%	4,8%
Palermo	1.877	-9,5%	2,8%
<b>Roma</b>	<b>12.124</b>	<b>-8,8%</b>	<b>17,9%</b>
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>35.354</b>	<b>-6,1%</b>	<b>52,3%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>67.606</b>	<b>-8,5%</b>	<b>100,0%</b>

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare della capitale, il territorio è stato articolato in **23 macroaree** di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di **zone OMI** (308 complessivamente), presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.



Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Roma



■	Appia - Tuscolana	(18)
■	Auselia	(14)
■	Cassia - Flaminia	(13)
■	Centro Storico	(25)
■	Cintura EUR	(12)
■	Città del Vaticano	(1)
■	EUR - Laurentina	(11)
■	Fuori G.R.A. - EST	(37)
■	Fuori G.R.A. - NORD	(14)
■	Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	(13)
■	Fuori G.R.A. - OVEST	(10)
■	Fuori G.R.A. - SUD	(11)
■	Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	(11)
■	Ostia - Litorale	(8)
■	Portuense	(14)
■	Salaria	(17)
■	Semicentrale Appia - Tuscolana	(4)
■	Semicentrale Auselia - Gianicolense	(11)
■	Semicentrale Ostiense - Navigatori	(8)
■	Semicentrale Pisciotti - Flaminio	(6)
■	Semicentrale Prati - Trionfale	(4)
■	Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	(8)
■	Semicentrale Tiburtina - Prenestina	(7)
■	Tiburtina - Prenestina	(32)

Come riportato nella Tabella 17, il maggior numero di compravendite immobiliari avvenute nel I semestre 2013 si registra nelle macroaree **Tiburtina Prenestina** (1.176 NTN) e **Fuori GRA EST** (1.081 NTN) anche se entrambe le aree riportano un andamento negativo delle transazioni rispetto al I semestre 2012.

Tra le macroaree di Roma che subiscono una flessione delle compravendite (-8,8% media comunale), con un trend negativo che va dal -43,6% al -1,5%, emergono le macroaree **Fuori GRA Nord** (-43,6%), **Fuori GRA Nord Ovest** (-29,4%) e **Tiburtina Prenestina** (-25,3%). Un incremento dei volumi di vendita si registra solo nella macroarea **Semicentrale Appia Tuscolana** con una variazione positiva pari a +18,3 di NTN.

In Figura 9 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del comune di Roma. E' possibile riconoscere le zone che hanno realizzato, in questo semestre, un alto numero di compravendite.

La macroarea **Tiburtina Prenestina** rappresenta il 9,7% delle transazioni movimentate nel mercato romano in questo semestre, seguita dalla macroarea **Fuori GRA EST** con il 7,79%, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea **Fuori GRA Nord Ovest**, che conta solo il 1,09% di NTN comunale.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea **Centro Storico** (6.712 €/m<sup>2</sup>), che indica un differenziale pari a 1,89 volte la media comunale. Seguono le macroaree **Semicentrale Parioli – Flaminio** (5.823 €/m<sup>2</sup>), **Semicentrale Prati – Trionfale** (5.142 €/m<sup>2</sup>) e **Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano** (4.872 €/m<sup>2</sup>) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano in alcune zone fuori il **GRA**, particolarmente nelle aree: **Est** con 2.491 €/m<sup>2</sup>, **Ovest** con 2.527 €/m<sup>2</sup> e **Nord** con 2.543 €/m<sup>2</sup>.

Tra queste, la macroarea **Fuori GRA EST** è però quella, come evidenziato in precedenza, che attira il maggior interesse del mercato.

Le variazioni delle quotazioni nel I semestre 2013 rispetto al II semestre 2012 presentano una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,9%, determinato dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare e dal difficile accesso ai crediti bancari. Le percentuali di diminuzione dei valori che interessano tutti gli ambiti territoriali della città di Roma vanno dal -0,3% (macroarea Fuori GRA Sud) al -6,1% (macroarea Ostia Litorale).

Nel dettaglio delle singole zone OMI (*che saranno trattate più specificatamente nel commento anteposto alle varie tabelle di macroarea*), il maggior numero di compravendite (superiore a 200 NTN) si è realizzato nelle aree: **Castel di Leva C** (261), **Don Bosco 1** (220), **Gianicolense 2** (219) e **Tuscolano 2** (205).

Nella Figura 17 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove risaltano le gradazioni più scure delle zone con differenziali fino a 2,9 volte la media comunale. Si nota la concentrazione di valori medi più elevati nella parte interna al GRA con maggior evidenza di blu nelle aree comprendenti il centro storico.

Il minimo valore medio di compravendita si rileva nella zona OMI **San Vittorino A** - macroarea Fuori GRA Est con una quotazione pari a 1.838 €/m<sup>2</sup>, mentre le quotazioni medie più elevate si attestano nelle zone OMI interne alla macroarea Centro Storico: **Parione** (10.100 €/m<sup>2</sup> pari a 2,85 volte la media comunale), **Campo Marzio** (9.650 €/m<sup>2</sup> pari a 2,72), **Trevi** (9.050 €/m<sup>2</sup> pari a 2,55), **Colonna** (9.000 €/m<sup>2</sup> pari a 2,54), e **Regola** (8.800 €/m<sup>2</sup> pari a 2,48).

Sempre in termini di differenziale dei valori, per le altre macroaree, meritano attenzione le zone: **Pinciano** (1,76) e **Parioli** (1,76) - macroarea Semicentrale Parioli - Flaminio. Si distinguono ulteriormente, per la presenza di tipologie particolarmente importanti (ville e villini), le zone: **Torricola** (1,69), **Divino Amore** (1,62) e **Tor Carbone A** (1,63) tutte comprese nella macroarea **Appia Tuscolana**.



Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
CENTRO STORICO	392	-5,4%	3,23%	6.712	-2,7%	1,89
SEMICENTRALE APPIA - TUSCOLANA	562	18,3%	4,63%	3.974	-2,0%	1,12
SEMICENTRALE AURELIA - GIANICOLENSE	656	-6,1%	5,41%	4.002	-2,8%	1,13
SEMICENTRALE OSTIENSE - NAVIGATORI	392	-22,6%	3,23%	3.402	-2,5%	0,96
SEMICENTRALE PARIOLI - FLAMINIO	175	-10,3%	1,45%	5.823	-4,1%	1,64
SEMICENTRALE PRATI - TRIONFALE	356	-8,5%	2,94%	5.142	-4,6%	1,45
SEMICENTRALE SALARIA – TRIESTE - NOMENTANO	453	-8,6%	3,74%	4.872	-3,7%	1,37
SEMICENTRALE TIBURTINA - PRENESTINA	341	-1,5%	2,81%	3.282	-4,4%	0,93
APPIA - TUSCOLANA	553	-21,3%	4,56%	3.192	-2,6%	0,90
AURELIA	757	-18,2%	6,24%	3.169	-1,0%	0,89
CASSIA - FLAMINIA	400	-10,5%	3,30%	4.263	-2,4%	1,20
CINTURA EUR	410	-4,3%	3,38%	3.117	-3,0%	0,88
EUR - LAURENTINA	242	-17,7%	2,00%	3.843	-3,2%	1,08
PORTUENSE	514	-19,0%	4,24%	3.242	-3,0%	0,91
SALARIA	694	-16,7%	5,72%	3.396	-2,8%	0,96
TIBURTINA - PRENESTINA	1.176	-25,3%	9,70%	2.807	-3,2%	0,79
FUORI GRA EST	1.081	-17,3%	8,92%	2.491	-1,8%	0,70
FUORI GRA NORD	156	-43,6%	1,29%	2.543	-2,1%	0,72
FUORI GRA NORD - OVEST	132	-29,4%	1,09%	2.725	-3,2%	0,77
FUORI GRA OVEST	169	-10,9%	1,39%	2.527	-2,4%	0,71
FUORI GRA SUD	328	-24,3%	2,71%	2.693	-0,3%	0,76
FUORI GRA SUD - OVEST	617	-16,9%	5,09%	2.722	-3,6%	0,77
OSTIA LITORALE	284	-20,6%	2,34%	2.763	-6,1%	0,78
N.D.	1.284	-	10,59%	-	-	-
<b>ROMA</b>	<b>12.124</b>	<b>-8,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.548*</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,00</b>

\* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

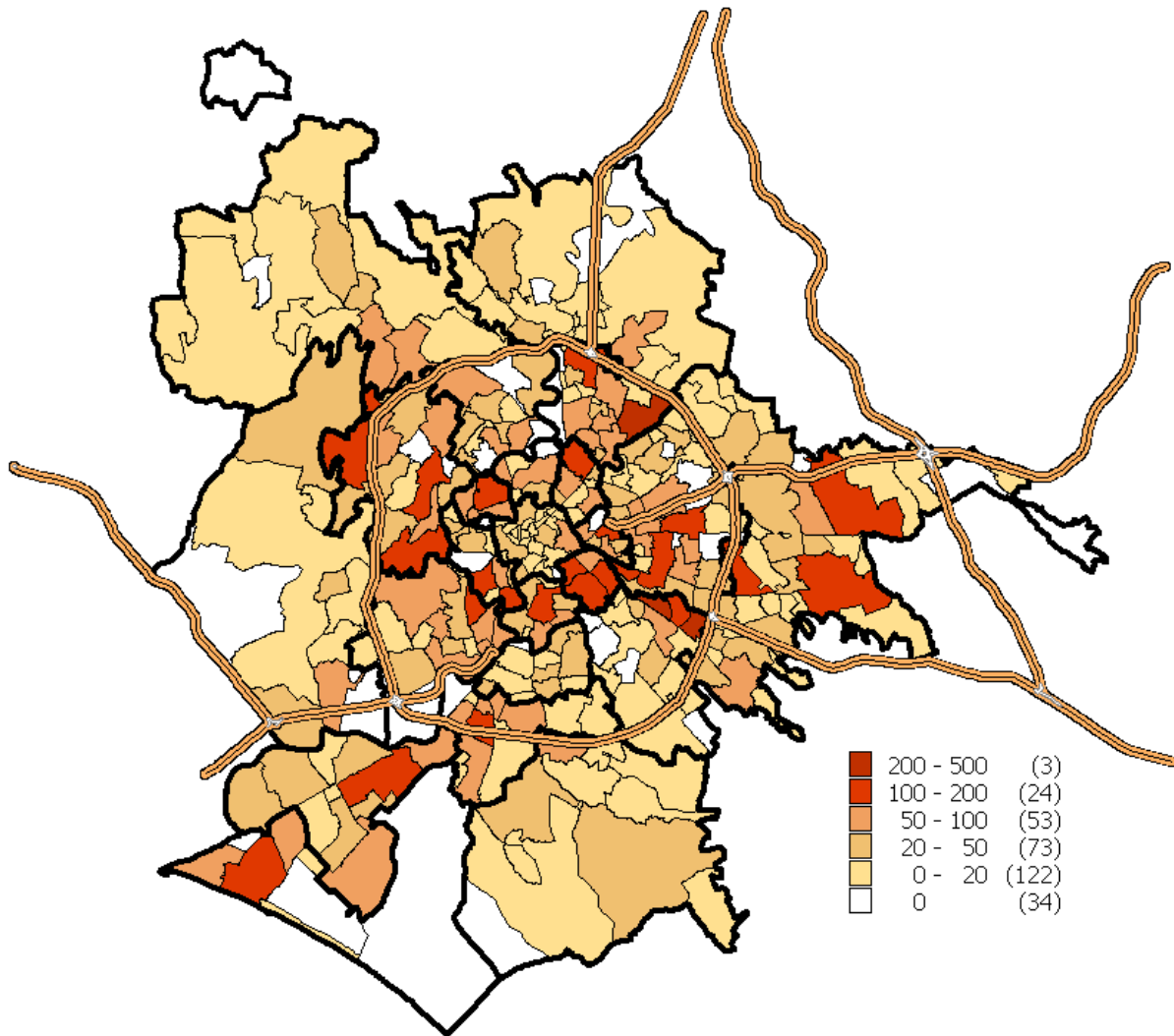
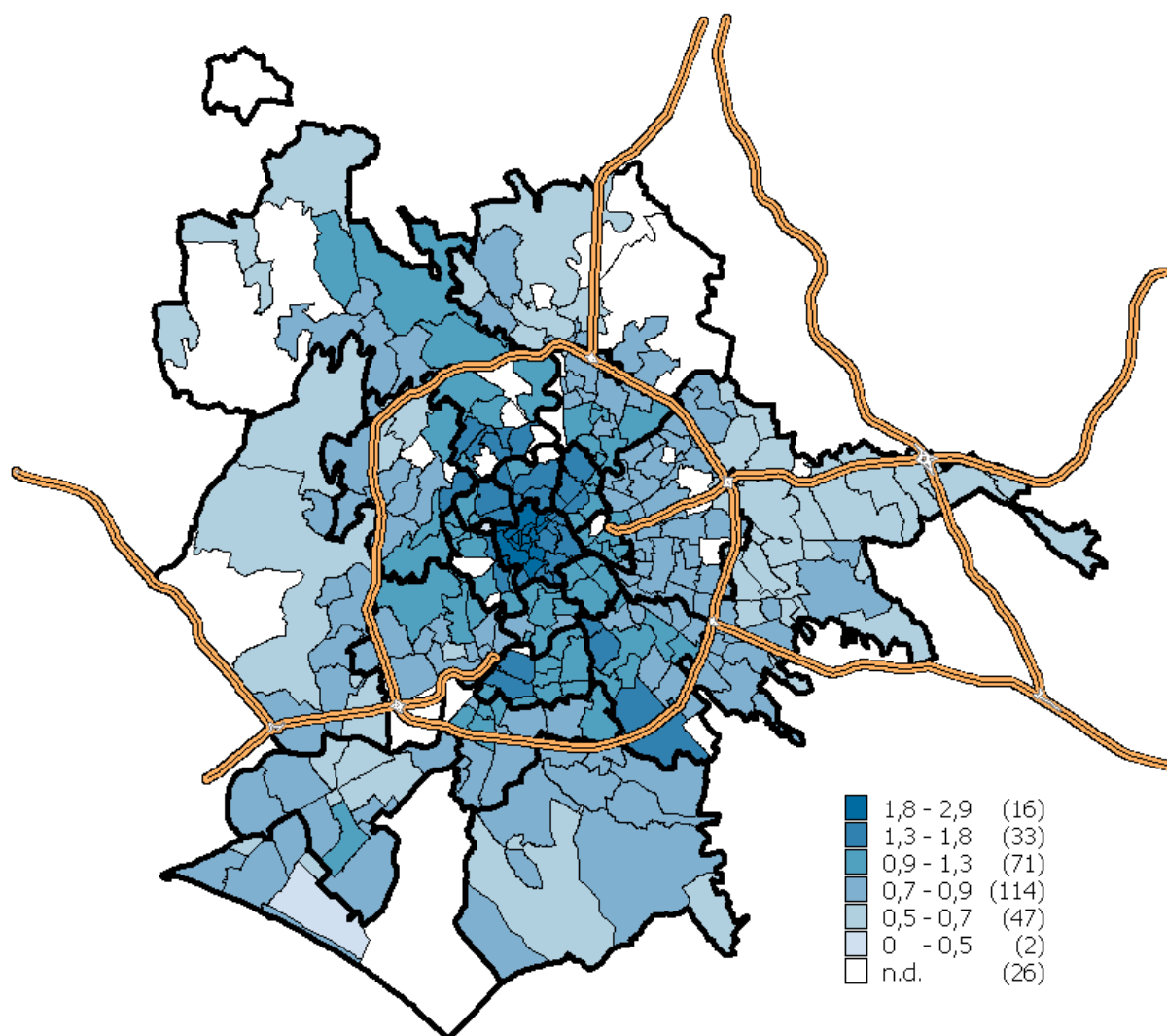




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



La macroarea **Centro Storico**, registra 392 transazioni pari a una quota di 3,23% del NTN comunale, con un calo del -5,4% delle compravendite rispetto al I semestre 2012. Le zone Esquilino, Trastevere e Monti si distinguono per un maggior numero di scambi anche se con comportamenti diversi in termini di variazione di transazioni: mentre le prime due diminuiscono rispettivamente del -21% e del -9,8%, l'altra aumenta del +20,2%. Tra le 12 zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 6.712 €/m<sup>2</sup>, si evidenziano: Parione (10.100 €/m<sup>2</sup>), Campo Marzio (9.650 €/m<sup>2</sup>), Trevi (9.650 €/m<sup>2</sup>), e Colonna (9.000 €/m<sup>2</sup>).

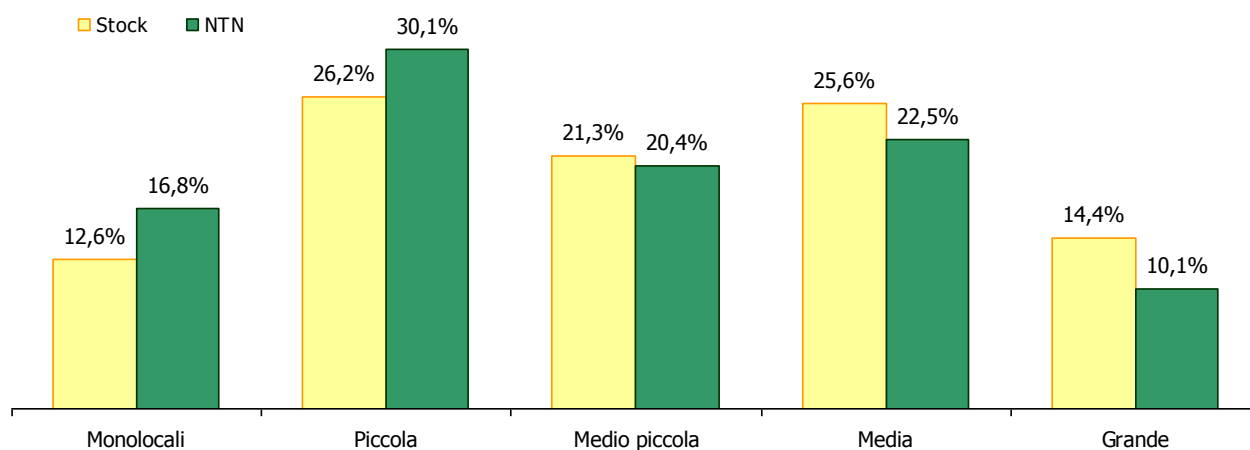
La preferenza degli scambi nella macroarea (figura 11), rispetto alle tipologie dimensionali<sup>1</sup>, ricade sul taglio "Piccolo" (30,1%), che rappresenta il 26,2% dello stock immobiliare residenziale. Abbastanza ricercati, sono anche i tagli "Medio" e "Medio Piccolo".

<sup>1</sup> Le classi dimensionali delle unità abitative considerate sono specificate nelle "Note Metodologiche".

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	TESTACCIO (P.ZA S. MARIA LIBERATRICE)	39	4,5%	0,32%	5.150	-4,6%	1,45
B2	SAN SABA (VIA DI SAN SABA)	4	-12,3%	0,03%	5.850	-2,5%	1,65
B3	CELIO (VIA CELIMONTANA)	24	52,7%	0,20%	5.400	0,0%	1,52
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	46	20,2%	0,38%	6.500	0,0%	1,83
B5	SALLUSTIANO (VIA QUINTINO SELLA)	12	-12,4%	0,10%	6.000	-4,0%	1,69
B6	PIGNA (VIA DEL PLEBISCITO)	6	-7,7%	0,05%	8.050	-2,4%	2,27
B7	SANT'EUSTACHIO (CORSO RINASCIMENTO)	4	-71,4%	0,03%	8.200	-3,0%	2,31
B8	REGOLA (VIA GIULIA)	10	3,4%	0,08%	8.800	-1,7%	2,48
B9	PARIONE (PIAZZA NAVONA)	19	284,6%	0,16%	10.100	-4,3%	2,85
B10	PONTE (VIA DI PANICO)	15	38,5%	0,12%	8.350	-2,9%	2,35
B11	CAMPITELLI (CAMPIDOGLIO)	1	-75,0%	0,01%	8.200	-1,8%	2,31
B12	RIPA (AVENTINO-VIA DI S.SABINA)	8	7,7%	0,06%	7.200	0,3%	2,03
B13	SANT'ANGELO (VIA DEL TEATRO MARCELLO)	2	-75,6%	0,02%	7.200	0,0%	2,03
B14	TRASTEVERE (VLE TRASTEVERE-REGINA COELI)	50	-9,8%	0,41%	7.250	-4,0%	2,04
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	9	-28,9%	0,07%	6.750	0,0%	1,90
B17	CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	11	-21,9%	0,09%	5.150	-5,5%	1,45
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	81	-21,0%	0,66%	4.700	-4,1%	1,32
B22	COLONNA (PIAZZA COLONNA)	3	-65,9%	0,03%	9.000	0,0%	2,54
B23	CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)	21	-11,1%	0,18%	9.650	-3,5%	2,72
B24	TREVI (VIA SS.APOSTOLI)	4	33,3%	0,03%	9.050	0,0%	2,55
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	11	100,0%	0,09%	8.050	-3,0%	2,27
B26	TREVI A (VIA BARBERINI)	1	-75,0%	0,01%	7.550	0,0%	2,13
B27	TRASTEVERE A (VIA DANDOLO)	4	33,3%	0,03%	6.450	-2,3%	1,82
B29	CASTRO PRETORIO A (VIA TORINO)	8	6,7%	0,07%	5.600	0,0%	1,58
B30	SAN SABA A (VIA DI PORTA LATINA)	0	-	0,00%	5.000	-2,9%	1,41
<b>CENTRO STORICO</b>		<b>392</b>	<b>-5,4%</b>	<b>3,23%</b>	<b>6.712</b>	<b>-2,7%</b>	<b>1,89</b>

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico





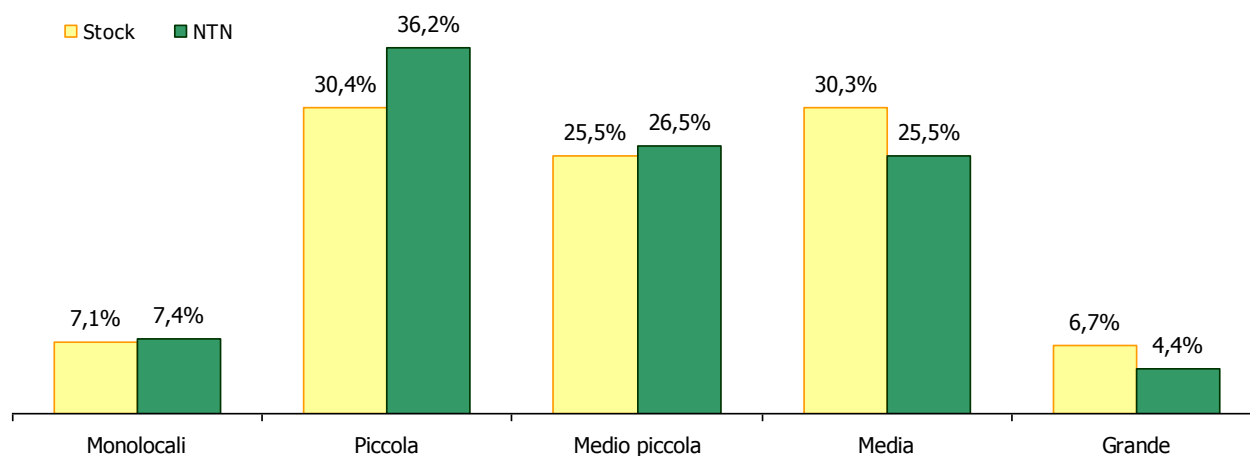
Nella macroarea **Semicentrale Appia Tuscolana** si registra un'insolita vivacità degli scambi con 562 transazioni (+18,3% rispetto al I semestre 2012) pari a 4,63% del NTN comunale. Infatti, a differenza dei semestri precedenti, le zone contenute nella macroarea riportano un aumento delle transazioni, unica eccezione è la zona Tuscolano 1 (86 NTN) che riporta un calo delle compravendite del -22,2 %. La zona che totalizza il maggior numero di scambi è Tuscolano 2, con 205 NTN e con una variazione del +35,5%, che contribuisce al dato generale positivo della macroarea. La quotazione media di macroarea è pari a 3.974 €/m<sup>2</sup> e la zona con la quotazione più elevata è Appio Latino 1 (4.600 €/m<sup>2</sup>).

Le tipologie dimensionali più rappresentative della macroarea (figura 12) sono i tagli "Piccolo" e "Medio" che rappresentano il 60% circa dello stock totale. Tra questi il più richiesto è il taglio "Piccolo" con 36,2% delle preferenze.

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C7	TUSCOLANO 1 (VIA TARANTO)	86	-22,2%	0,71%	3.925	-2,5%	1,11
C8	TUSCOLANO 2 (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	205	35,5%	1,69%	3.588	-5,6%	1,01
C9	APPIO LATINO 1 (PIAZZA TUSCOLO)	134	44,1%	1,11%	4.600	0,0%	1,30
D4	APPIO LATINO 2 (VIA LATINA)	137	13,8%	1,13%	3.825	-0,3%	1,08
<b>SEMICENTRALE APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>562</b>	<b>18,3%</b>	<b>4,63%</b>	<b>3.974</b>	<b>-2,0%</b>	<b>1,12</b>

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Appia Tuscolana





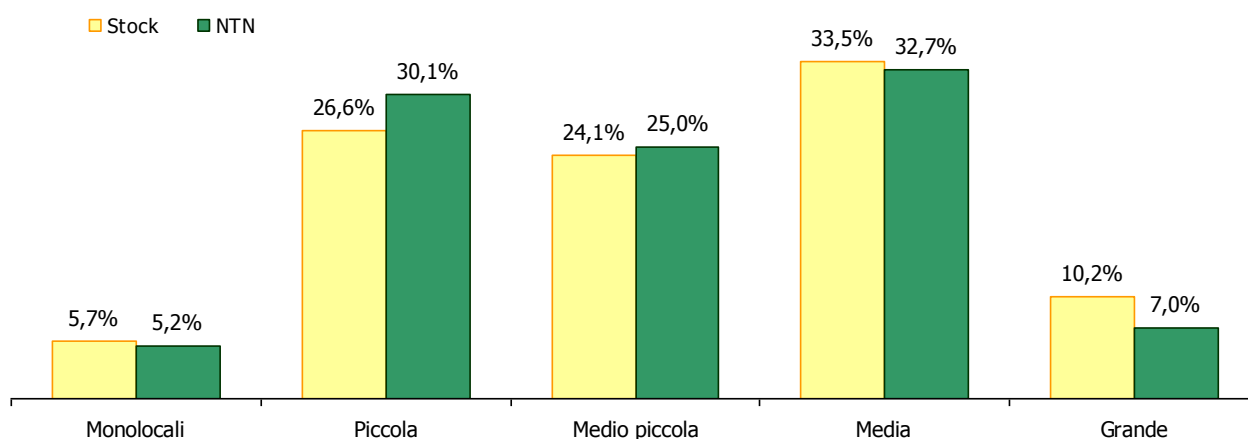
La macroarea **Semicentrale Aurelia Gianicolense** registra 656 transazioni, pari a una quota del 5,41% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Gianicolense 2 e Portuense 1, anche se in flessione rispetto al I semestre 2012 nelle misure di -5,2% e -23,1% rispettivamente. Tra le zone, che si collocano al di sopra della quotazione media di macroarea, pari a 4.002 €/m<sup>2</sup>, si evidenziano le zone Aurelio 3 (4.950 €/m<sup>2</sup>) e Gianicolense 1 (4.850 €/m<sup>2</sup>).

Il taglio più ricercato nel mercato della macroarea è il “Medio” con il 32,7% delle compravendite (figura 13) che rappresenta il 33,5% dello stock.

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia Gianicolense

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C11	PORTUENSE 1 (PIAZZA ENRICO FERMI)	118	-23,1%	0,97%	3.200	-3,0%	0,90
C12	GIANICOLENSE 1 (VIA POERIO)	80	-2,1%	0,66%	4.850	-4,9%	1,37
C13	GIANICOLENSE 2 (VIA DI DONNA OLIMPIA)	219	-5,2%	1,80%	3.875	-2,5%	1,09
C14	AURELIO 1 (VIA BALDO DEGLI UBALDI)	35	-21,2%	0,29%	4.050	0,0%	1,14
C15	AURELIO 2 (VIA GREGORIO VII)	60	-13,7%	0,50%	4.525	0,0%	1,28
C16	AURELIO 3 (LARGO DI PORTA CAVALLEGGERI)	22	41,3%	0,18%	4.950	0,0%	1,39
C27	GIANICOLENSE 1 A (PIAZZA DI PONTE TESTACCIO)	92	21,5%	0,76%	4.300	-4,4%	1,21
C34	AURELIO 1 A (VIA DI VALLE AURELIA)	0	-	0,00%	3.900	-3,7%	1,10
C35	AURELIO 2 A (VIA BENTIVOGLIO)	27	3,2%	0,22%	3.800	-6,7%	1,07
R12	OSPEDALI FORLANINI	3	200,0%	0,02%	nd	-	-
R14	VILLA PAMPHILI	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE</b>		<b>656</b>	<b>-6,1%</b>	<b>5,41%</b>	<b>4.002</b>	<b>-2,8%</b>	<b>1,13</b>

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia Gianicolense







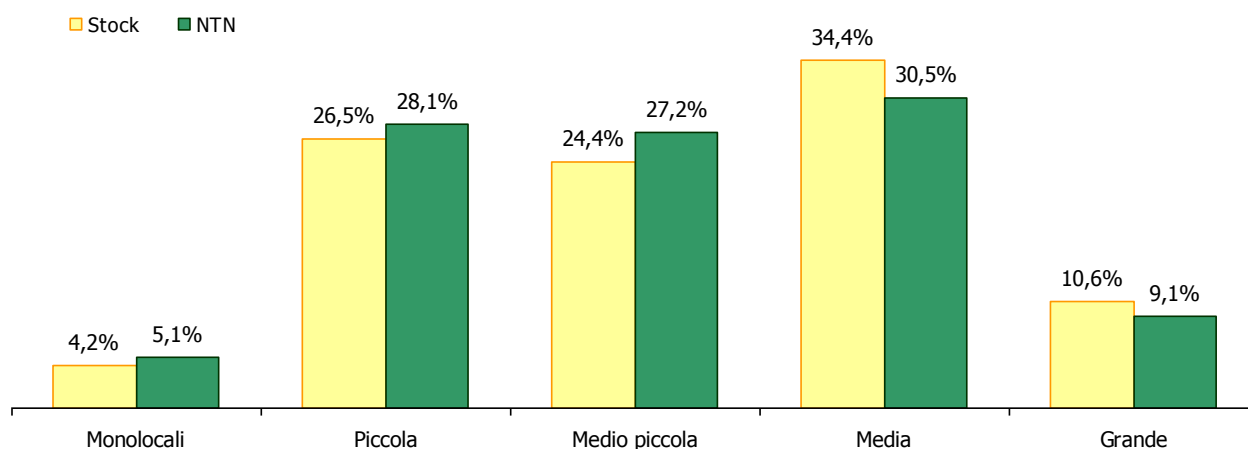
La macroarea **Semicentrale Ostiense Navigatori** realizza 392 transazioni, che rappresentano il 3,23% del NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Ostiense 2 che subisce una considerevole flessione pari al -33,3% rispetto al I semestre 2012. Quattro zone si pongono al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 3.402 €/m<sup>2</sup>, tra le quali si evidenziano le zone Ostiense 2 A (4.450 €/m<sup>2</sup>), Ostiense 2 B (3.500 €/m<sup>2</sup>) e Tor Marancia-Navigatori (3.588 €/m<sup>2</sup>).

Il taglio più ricercato nel mercato è il "Medio" con il 30,5% delle compravendite (figura 14), che rappresenta il 34,4% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C10	OSTIENSE 2 (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	169	-33,3%	1,40%	3.675	-1,0%	1,04
C31	OSTIENSE 2 A (VIALE MARCO POLO)	6	-63,3%	0,05%	4.450	0,0%	1,25
C32	OSTIENSE 2 B (VIA DEL COMMERCIO)	39	-1,7%	0,32%	3.500	-6,7%	0,99
D5	OSTIENSE 1 (VIA PINCHERLE)	32	-31,1%	0,26%	2.900	-3,7%	0,82
D6	OSTIENSE 3 (VIA CASAMARI)	8	-21,3%	0,07%	3.250	-2,3%	0,92
D33	TOR MARANCIA-NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	36	15,0%	0,30%	2.950	-3,7%	0,83
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	85	-7,3%	0,70%	3.250	-3,0%	0,92
D44	TOR MARANCIA NAVIGATORI A (PIAZZA DEI NAVIGATORI)	17	-5,7%	0,14%	3.588	0,0%	1,01
<b>SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI</b>		<b>392</b>	<b>-22,6%</b>	<b>3,23%</b>	<b>3.402</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,96</b>

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense Navigatori





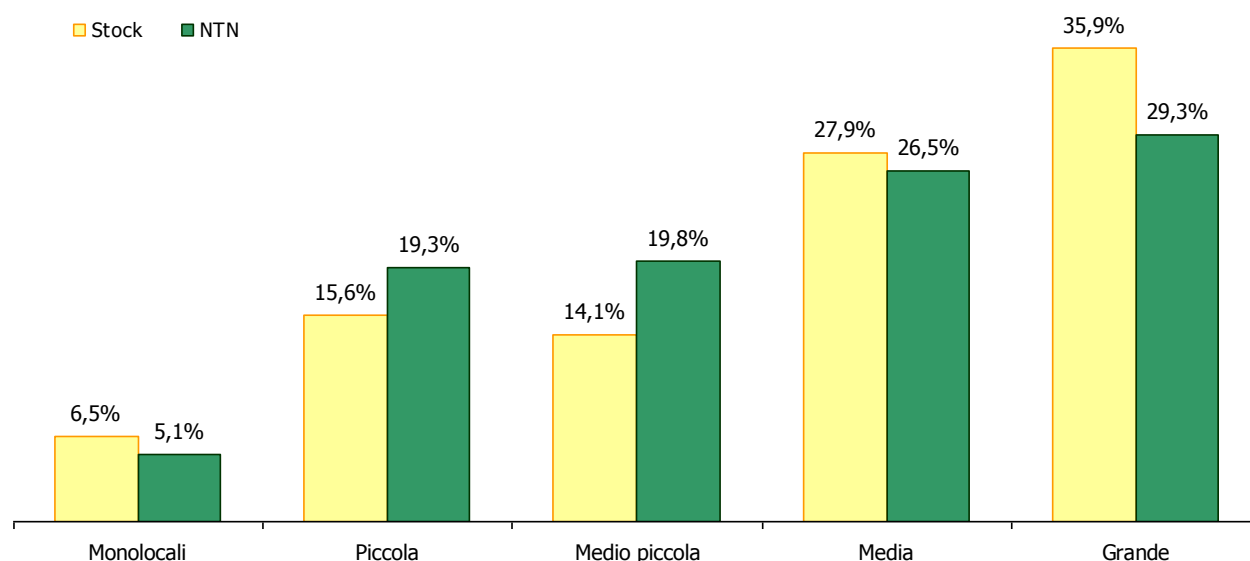
La macroarea **Semicentrale Parioli Flaminio** somma un numero di 175 transazioni, pari ad una quota di 1,45% del NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Parioli con variazione negativa rispetto al semestre di riferimento, pari a -17,6%. Sopra la quotazione media di macroarea di 5.823 €/m<sup>2</sup>, si attestano le zone Flaminio A (6.350 €/m<sup>2</sup>) seguita dalle zone Pinciano e Parioli (6.250 €/m<sup>2</sup>).

In termini dimensionali (figura 15) sono maggiormente presenti il taglio “Grande” e “Medio” (35,9% e 27,9% di stock) che sono anche i più ricercati nel mercato della macroarea(29,3% e 26,5% di scambi).

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B19	FLAMINIO (VIA G.RENI)	56	3,9%	0,46%	5.050	-3,8%	1,42
B28	FLAMINIO A (VIA SCIALOIA)	6	22,2%	0,05%	6.350	0,0%	1,79
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	76	-17,6%	0,62%	6.250	-4,6%	1,76
C3	PINCIANO (VIA PAESTIELLO)	26	2,3%	0,21%	6.250	-4,6%	1,76
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DI VILLA GLORI)	12	-38,2%	0,10%	3.975	-1,2%	1,12
R13	ACQUA ACETOSA	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO</b>		<b>175</b>	<b>-10,3%</b>	<b>1,45%</b>	<b>5.823</b>	<b>-4,1%</b>	<b>1,64</b>

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli Flaminio





La macroarea **Semicentrale Prati Trionfale** registra un totale di 356 transazioni, che rappresenta il 2,94% del NTN comunale. Il maggior numero di scambi sono rilevati nella zona Della Vittoria 3 (139 NTN) che diminuisce le sue compravendite del -17,6% rispetto al periodo di riferimento.

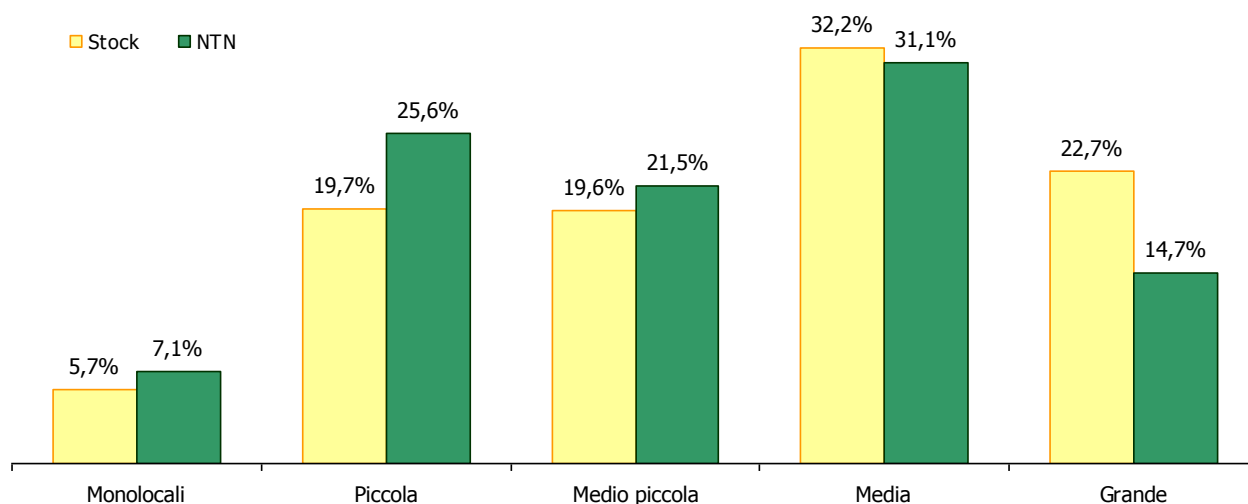
Al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 5.142 €/m<sup>2</sup>, si collocano le zone Prati (6.000 €/m<sup>2</sup>) e Della Vittoria 3 (5.450 €/m<sup>2</sup>).

Il taglio dimensionale (figura 16) più presente nella macroarea è il taglio “Medio” (32,2% di stock), preferito anche nelle compravendite (31,1%).

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B16	PRATI (VIALE GIULIO CESARE)	78	-12,2%	0,65%	6.000	-5,5%	1,69
B20	DELLA VITTORIA 3 (PIAZZA MAZZINI)	139	-17,6%	1,15%	5.450	-4,4%	1,54
C17	TRIONFALE 2 (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	75	8,2%	0,62%	4.000	-2,4%	1,13
C18	TRIONFALE 3 (VIA ANGELO EMO)	64	2,7%	0,52%	4.400	-6,4%	1,24
<b>SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE</b>		<b>356</b>	<b>-8,5%</b>	<b>2,94%</b>	<b>5.142</b>	<b>-4,6%</b>	<b>1,45</b>

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati Trionfale





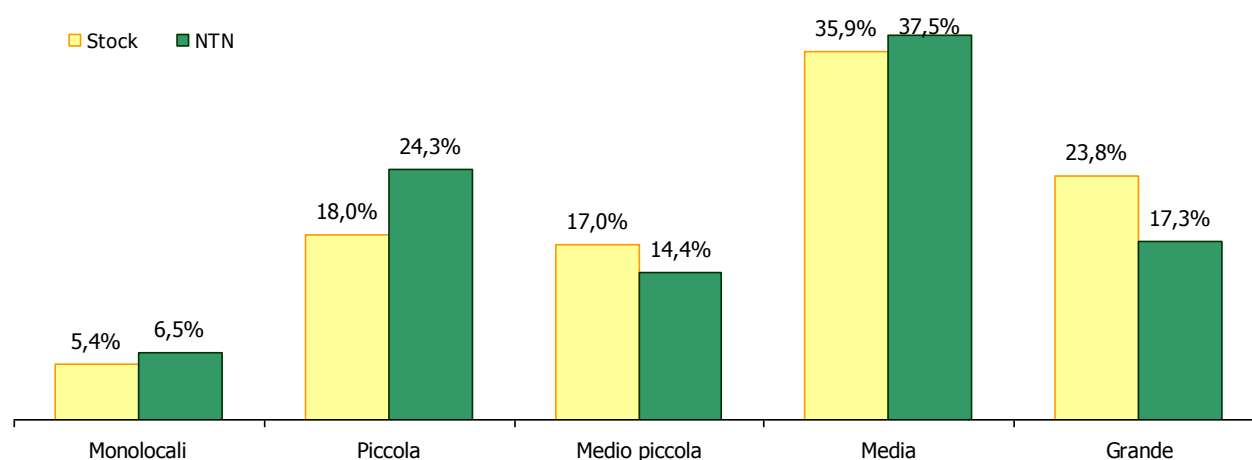
Nella macroarea **Semicentrale Salaria Trieste Nomentano**, che registra un numero di 453 transazioni pari a una quota di 3,74% del NTN comunale, si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Trieste 1, con flessione del -1,4% e Bologna 1 con incremento del +14,7%. Sopra la quotazione media di macroarea pari a 4.872 €/m<sup>2</sup>, si attestano le zone Salaria (5.800 €/m<sup>2</sup>), Trieste 2 (5.700 €/m<sup>2</sup>) e Nomentano Torlonia (5.400 €/m<sup>2</sup>).

Riguardo le classi dimensionali (figura 17), il taglio su cui si è orientato principalmente il mercato è il "Medio" (37,5%) che rappresenta il 35,9% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentano

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B21	TRIESTE 2 (CORSO TRIESTE)	87	-18,3%	0,71%	5.700	-5,0%	1,61
C2	SALARIO (VIA SAVOIA)	33	16,6%	0,27%	5.800	-3,3%	1,63
C4	NOMENTANO-TORLONIA (PIAZZA GALENO)	15	-9,9%	0,13%	5.400	0,0%	1,52
C21	TRIESTE 1 (VIALE LIBIA)	169	-1,4%	1,39%	4.650	-4,1%	1,31
C22	BATTERIA NOMETANA (VIA DELLA BATTERIA NOMETANA)	14	-63,7%	0,12%	3.900	-6,6%	1,10
C23	LANCIANI (VIA LANCIANI)	22	-36,8%	0,18%	4.350	-1,1%	1,23
C24	BOLOGNA 1 (PIAZZA BOLOGNA)	113	14,7%	0,93%	4.325	-2,8%	1,22
C25	BOLOGNA 2 (VIALE DEL POLICLINICO)	1	-55,6%	0,01%	4.225	0,0%	1,19
<b>SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMETANO</b>		<b>453</b>	<b>-8,6%</b>	<b>3,74%</b>	<b>4.872</b>	<b>-3,7%</b>	<b>1,37</b>

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria Trieste Nomentano





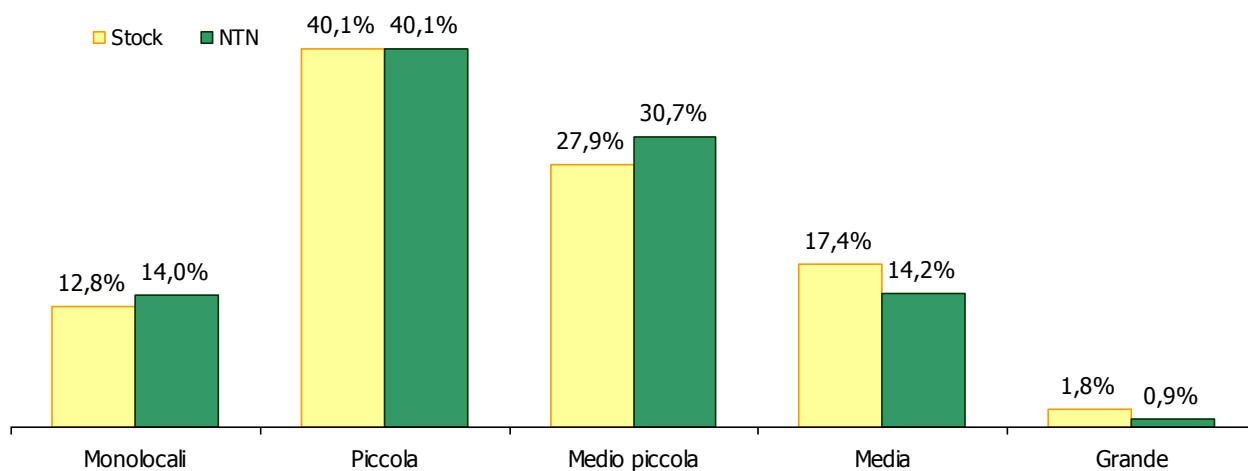
La macroarea **Semicentrale Tiburtina Prenestina** realizza un totale di 341 transazioni, pari a una quota di 2,81% del NTN comunale. La zona che registra più vendite immobiliari è Prenestino Labicano 1 B, con una variazione positiva pari a +51,3%. La quotazione media di macroarea è pari a 3.282 €/m<sup>2</sup> e la quotazione più rilevante si registra nella zona Tiburtino (3.650 €/m<sup>2</sup>).

L'analisi dimensionale della macroarea (figura 18) evidenzia una prevalenza del taglio "Piccolo" sia in termini di stock che in termini di compravendite (40,1%).

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C5	TIBURTINO (VIA DEI SABELLI)	54	-23,9%	0,45%	3.650	-6,4%	1,03
C6	PRENESTINO-LABICANO 1 (VIA DEL PIGNETO)	48	-31,5%	0,39%	3.350	0,0%	0,94
C29	TIBURTINO B (VIA DI CASAL BERTONE)	67	-15,2%	0,55%	3.088	-7,1%	0,87
C30	PRENESTINO LABICANO 1 A (PIAZZA DEL PIGNETO)	32	-13,4%	0,26%	3.313	0,0%	0,93
C37	PRENESTINO LABICANO 1 B (VIA CONTE DI CARMAGNOLA)	85	51,3%	0,70%	3.350	-5,6%	0,94
C38	PRENESTINO LABICANO 1 C (VIA LABICO)	56	64,5%	0,46%	2.888	-6,5%	0,81
R11	VERANO	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>SEMICENTRALE TIBURTINA-PRENESTINA</b>		<b>341</b>	<b>-1,5%</b>	<b>2,81%</b>	<b>3.282</b>	<b>-4,4%</b>	<b>0,93</b>

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina Prenestina



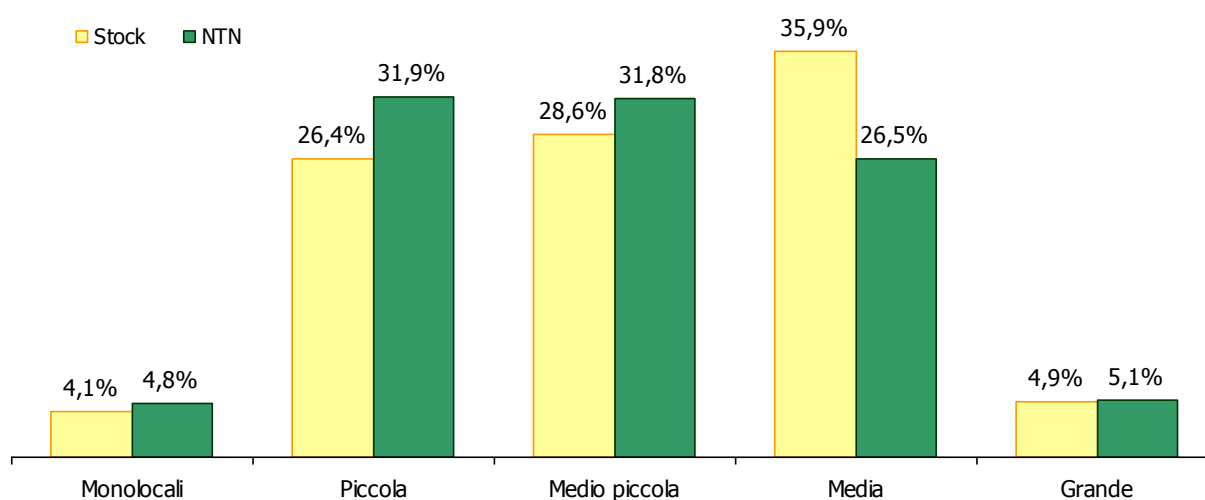
La macroarea **Appia Tuscolana** registra un totale di 553 transazioni e rappresenta una quota del 4,56% di NTN comunale. Si distingue, per il maggior numero di compravendite effettuate, la zona Don Bosco 1 (220 NTN) anche se con una diminuzione delle vendite pari a -21,1%. Tra le dieci zone che superano la quotazione media pari a 3.192 €/m<sup>2</sup> si evidenzia la zona Torricola (6.000 €/m<sup>2</sup>), nella quale è presente una tipologia residenziale edilizia di pregio.

La preferenza degli scambi (figura 19) ricade sul taglio "Piccolo" (31,9%) anche se la tipologia più presente nella macroarea è il taglio "Medio" con il 35,9% dello stock.

Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C39	TUSCOLANO 2 A (VIA ARCO DI TRAVERTINO)	12	7,3%	0,10%	3.188	-3,4%	0,90
D3	TUSCOLANO 4 (VIA CARTAGINE)	35	-0,2%	0,29%	3.013	-5,1%	0,85
D19	DON BOSCO 1 (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	220	-21,1%	1,82%	2.925	-2,5%	0,82
D20	DON BOSCO 2 (VIA RAIMONDO SCINTU)	38	-71,3%	0,31%	2.875	-5,7%	0,81
D21	APPIO CLAUDIO 1 (VIALE GIULIO AGRICOLA)	73	-6,3%	0,60%	3.900	0,0%	1,10
D22	APPIO CLAUDIO 2 (VIALE SOVERATO)	25	-13,8%	0,21%	2.925	-1,3%	0,82
D23	APPIO PIGNATELLI (VIA ANNIA REGILLA)	23	25,6%	0,19%	3.567	-0,5%	1,01
D37	TOR CARBONE (VICOLO DI TOR CARBONE)	0	-	0,00%	5.700	0,0%	1,61
D54	TUSCOLANO 4 B (VIA TORRE DEL FISCALE)	6	-25,9%	0,05%	2.913	-2,5%	0,82
D55	TOR CARBONE A (VIA SAN SEBASTIANO)	1	-50,0%	0,01%	5.800	1,8%	1,63
D67	TOR CARBONE B (VIA DI TOR CARBONE)	0	-	0,00%	3.938	-0,9%	1,11
E49	CAPANNELLE (VIA DELLE CAPANNELLE)	26	90,1%	0,21%	3.367	-3,1%	0,95
E61	TORRICOLA (VIA TORRICOLA )	1	0,0%	0,01%	6.000	-3,2%	1,69
E65	DIVINO AMORE (VIA DI FIORANELLO)	0	-	0,00%	5.750	-3,4%	1,62
E119	TORRICOLA A (VIA ERODE ATTICO)	2	-	0,02%	4.800	2,1%	1,35
E141	TORRE MAURA A (VIA A.CIAMARRA)	86	-10,2%	0,71%	2.925	-5,6%	0,82
E182	IPPODROMO CAPANNELLE (EX R22)	5	400,0%	0,04%	2.950	0,0%	0,83
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>553</b>	<b>-21,3%</b>	<b>4,56%</b>	<b>3.192</b>	<b>-2,6%</b>	<b>0,90</b>

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana





La macroarea **Aurelia** registra un numero di 757 transazioni, pari a una quota del 6,24% di NTN comunale con un calo del -18,2% delle compravendite rispetto al 1 semestre 2012.

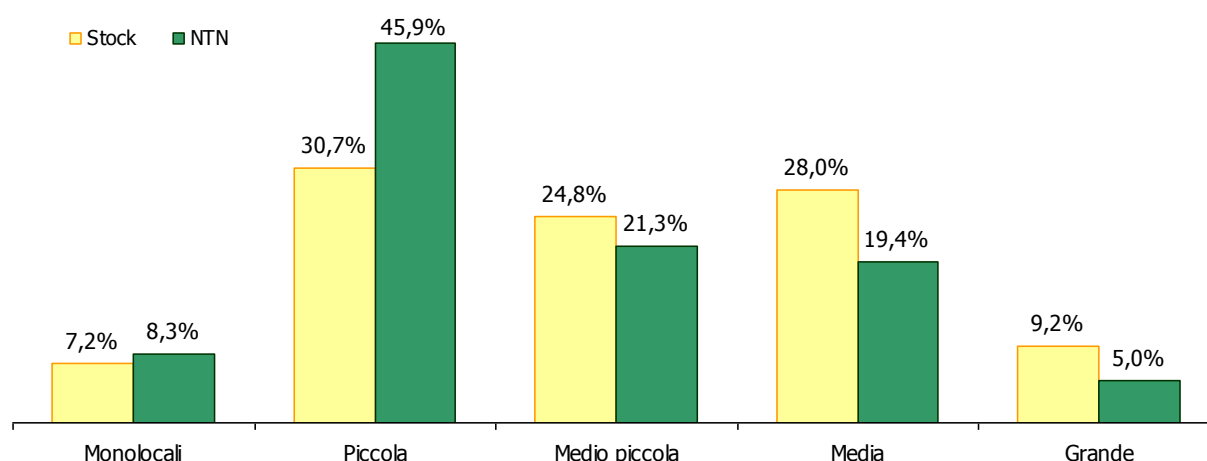
Le zone Primavalle e Casalotti A si distinguono per un maggior numero di compravendite con comportamenti diversi in termini di variazione di transazioni, mentre la prima diminuisce (-23,6%), l'altra aumenta (+5,1%). Superano la quotazione media di macroarea, pari a 3.169 €/m<sup>2</sup>, cinque zone tra cui emerge Trionfale 1 con 4.750 €/m<sup>2</sup>.

Nella macroarea le tipologie dimensionali più scambiate (figura 20), sono indirizzate sul taglio "Piccolo" (45,9% del NTN) che rappresenta il 30,7% dello stock immobiliare residenziale totale.

Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D10	TRIONFALE 1 (VIA DELLA BALDUINA)	34	-28,1%	0,28%	4.750	-1,0%	1,34
D24	PRIMAVALLE (VIA DI TORREVECCHIA)	154	-23,6%	1,27%	3.225	0,0%	0,91
D45	PRIMAVALLE A (VIA MATTIA BATTISTINI)	68	-39,2%	0,56%	3.313	-0,7%	0,93
E7	SUB TRIONFALE (VIA MONTE DEL MARMO)	13	-28,3%	0,11%	3.067	-0,5%	0,86
E8	SUB AURELIO (VIA CORNELIA-VAL CANNUTA)	36	-28,7%	0,29%	2.800	0,0%	0,79
E12	CASALOTTI (VIA DI CASALOTTI)	39	-39,4%	0,32%	2.638	-5,8%	0,74
E17	OTTAVIA (VIA CASOREZZO)	45	-31,0%	0,37%	2.438	-0,5%	0,69
E105	SUB TRIONFALE A (VIA TORRESINA)	16	-45,4%	0,13%	3.108	0,0%	0,88
E112	SUB AURELIO A (VIA DI VAL CANNUTA)	72	5,2%	0,60%	3.450	-1,4%	0,97
E113	CASALOTTI A (VIA DI SELVA CANDIDA)	143	5,1%	1,18%	2.800	-1,8%	0,79
E114	OTTAVIA B (VIA DI CASAL DEL MARMO)	70	11,7%	0,58%	2.475	0,0%	0,70
E117	SUB DELLA VITTORIA C (VIA CHERUBINI)	67	-3,4%	0,55%	3.400	-2,9%	0,96
R16	GEMELLI	0	-	0,00%	nd	-	-
R19	S.MARIA DELLA PIETA'	0	-100,0%	0,00%	nd	-	-
<b>AURELIA</b>		<b>757</b>	<b>-18,2%</b>	<b>6,24%</b>	<b>3.169</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,89</b>

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia





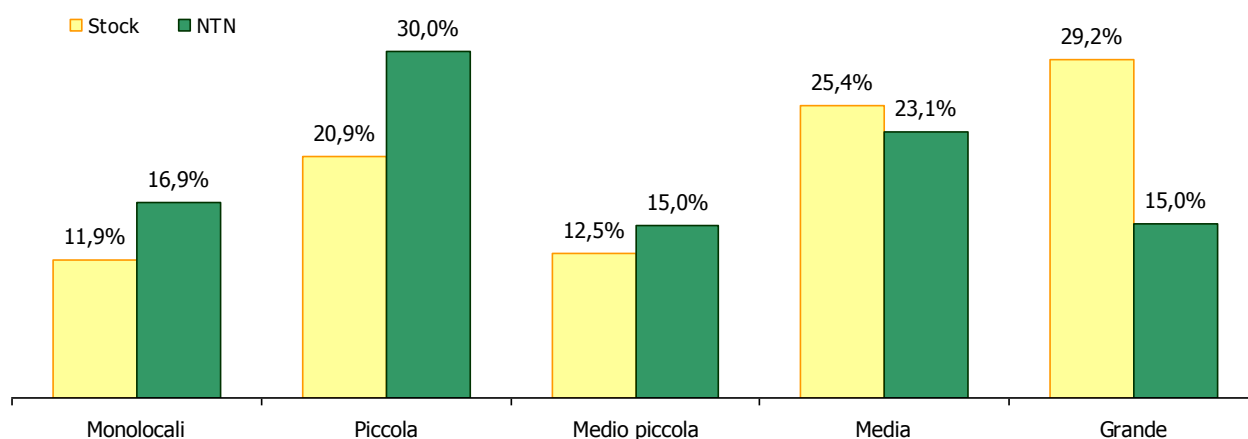
Nella macroarea **Cassia Flaminia** si sono realizzate 400 transazioni, pari a una quota di 3,30% del NTN comunale. Si differenzia per un maggior numero di compravendite la zona Tomba di Nerone, che subisce una flessione del -25,8%. Sei sono le zone che registrano una quotazione media superiore a quella di macroarea pari a 4.263 €/m<sup>2</sup>. La quotazione più alta appartiene alla zona Sub Della Vittoria B con 5.000 €/m<sup>2</sup>, molto ravvicinata ai 4.975 €/m<sup>2</sup> della zona Della Vittoria 1.

La preferenza degli scambi sui tagli dimensionali (figura 21), ricade sul “Piccolo” (30%) che rappresenta il 20,9% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, anche se il taglio “Grande” è quello più numeroso (29,2%).

Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C19	DELLA VITTORIA 1 (VIA DELLA FARNESINA)	72	49,0%	0,60%	4.975	-4,3%	1,40
D13	TOR DI QUINTO (VIA BEVAGNA)	40	-10,1%	0,33%	4.850	-3,0%	1,37
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	97	-25,8%	0,80%	3.383	0,0%	0,95
D31	SUB TOR DI QUINTO (VIA ORIOLO ROMANO)	22	-28,1%	0,18%	3.550	-2,7%	1,00
D40	TOR DI QUINTO A (VIA DI VIGNA STELLUTI)	23	-44,3%	0,19%	4.900	0,0%	1,38
E4	SUB DELLA VITTORIA (VIA CORTINA D' AMPEZZO)	39	-39,0%	0,32%	4.600	-6,1%	1,30
E18	GROTTAROSSA (VIA GROTTAROSSA)	54	28,9%	0,45%	3.725	0,0%	1,05
E103	SUB DELLA VITTORIA A (VIA MARIO FANI)	43	19,7%	0,36%	4.600	-1,1%	1,30
E107	SUB DELLA VITTORIA B (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	7	-12,7%	0,06%	5.000	-6,5%	1,41
R1	SUB TOR DI QUINTO A	0	-	0,00%	nd	-	-
R4	GROTTAROSSA A	3	200,0%	0,02%	nd	-	-
R10	FORO ITALICO	0	-	0,00%	nd	-	-
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>CASSIA-FLAMINIA</b>		<b>400</b>	<b>-10,5%</b>	<b>3,30%</b>	<b>4.263</b>	<b>-2,4%</b>	<b>1,20</b>

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia







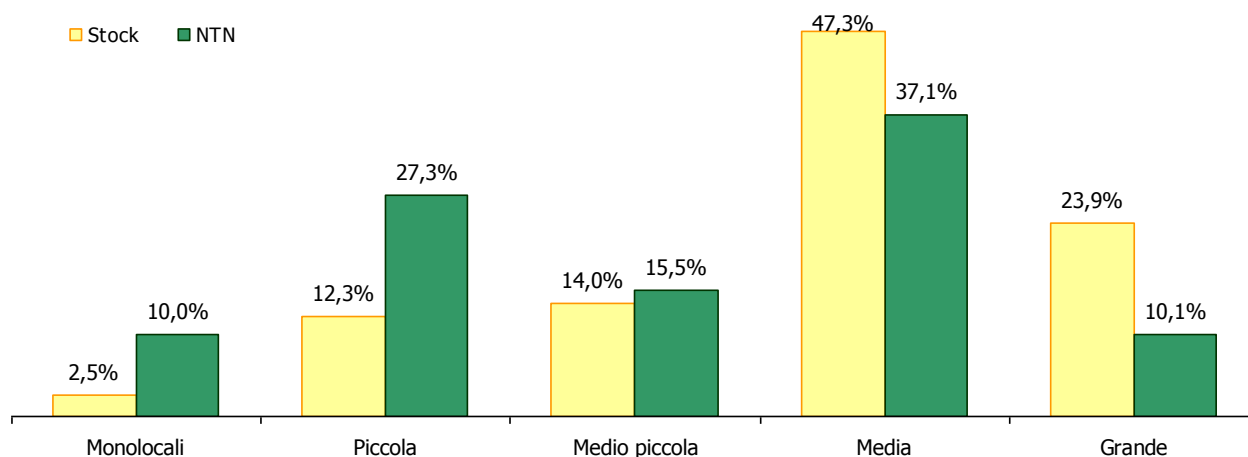
La macroarea **Cintura EUR** totalizza 410 transazioni, pari a una quota del 3,38% del NTN comunale. Il numero maggiore di compravendite è registrato nella zona Torrino Sud (93 NTN) con un incremento del +74,3%. Tra le cinque zone della macroarea che superano la quotazione media, pari a 3.117 €/m<sup>2</sup>, si distinguono le zone Torrino Nord A (4.150 €/m<sup>2</sup>) e Torrino Nord (3.950 €/m<sup>2</sup>).

Nella macroarea Cintura EUR l'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 22), mostra che la preferenza degli scambi ricade sul taglio "Medio" (37,1%), che rappresenta anche la quota più elevata dello stock immobiliare residenziale (47,3%).

Tabella 28: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura EUR

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D65	GIULIANO DALMATA A (VIALE DELL' ESERCITO)	9	19,6%	0,08%	3.100	-3,1%	0,87
E13	FONTE OSTIENSE (VIA IGNAZIO SILONE)	48	-22,9%	0,39%	2.775	0,0%	0,78
E20	TORRINO NORD (VIA DELLA GRANDE MURAGLIA)	47	-27,1%	0,39%	3.950	-6,0%	1,11
E21	TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	72	-41,7%	0,59%	2.600	-1,0%	0,73
E57	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	93	74,3%	0,76%	3.750	-5,1%	1,06
E58	MOSTACCIANO (VIA BEATA VERGINE DEL CARMELO)	58	24,4%	0,48%	3.650	-4,6%	1,03
E59	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	12	54,0%	0,10%	2.750	-7,6%	0,77
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANO)	7	-30,7%	0,06%	3.188	0,0%	0,90
E75	SUB CECCHIGNOLA (VIA DI TOR PAGNOTTA)	6	-54,2%	0,05%	3.500	0,0%	0,99
E116	TORRINO NORD A (VIALE AVIGNONE)	41	39,7%	0,33%	4.150	-3,5%	1,17
E131	TOR DE' CENCI A (LARGO DELLE PLEIADI)	20	54,6%	0,16%	2.863	-3,8%	0,81
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE (exR26, ex E179)	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>CINTURA EUR</b>		<b>410</b>	<b>-4,3%</b>	<b>3,38%</b>	<b>3.117</b>	<b>-3,0%</b>	<b>0,88</b>

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura EUR



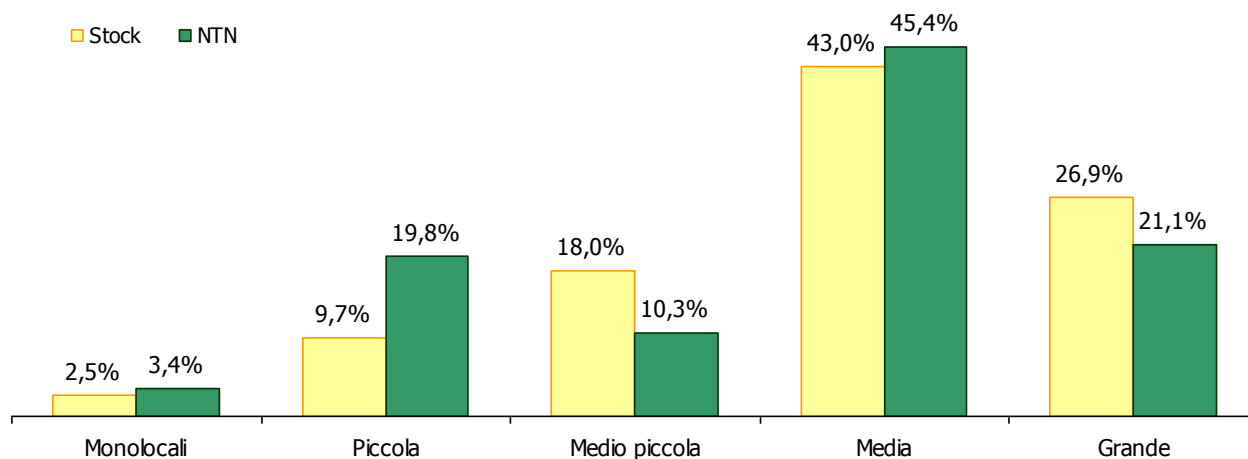
La macroarea **EUR Laurentina** registra un numero di 242 transazioni, pari a una quota di 2,00% del NTN comunale. Si mettono in risalto, per numero maggiore di compravendite, le zone Città d'Europa e Ardeatino Ottavo Colle che riportano una variazione positiva rispettivamente nelle misure del +24,0% e +46,5%. Tra le zone che superano la quotazione media di macroarea (3.843 €/m<sup>2</sup>), si distinguono EUR A (5.225 €/m<sup>2</sup>) e EUR (5.175 €/m<sup>2</sup>).

L'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 23), mostra un orientamento sul taglio "Medio" (45,4%) che, con il 43,0%, rappresenta la percentuale più elevata dello stock immobiliare residenziale presente nella macroarea.

Tabella 29: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana EUR Laurentina

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D15	ARDEATINO-OTTAVO COLLE (VIA LUIGI LILIO)	34	46,5%	0,28%	4.250	0,0%	1,20
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	17	-51,1%	0,14%	3.475	-3,5%	0,98
D29	E.U.R. (VIALE EUROPA)	13	24,0%	0,10%	5.175	-5,0%	1,46
D32	FONTE MERAVIGLIOSA (VIA STEFANO GRADI)	17	-32,1%	0,14%	3.750	0,0%	1,06
D35	ANNUNZIATELLA (VIA G.BERTO)	14	-73,4%	0,12%	3.800	0,0%	1,07
D36	GROTTAPERFETTA-ROMA 70 (VIA RIGAMONTI)	31	-29,8%	0,25%	3.275	-5,1%	0,92
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	30	6,1%	0,25%	3.350	-5,6%	0,94
D56	EUR A (VIALE DELL'UMANESIMO)	17	-22,4%	0,14%	5.225	-5,4%	1,47
E56	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	17	52,0%	0,14%	3.600	-4,0%	1,01
E60	CITTA' D'EUROPA (VIALE CITTA' D'EUROPA)	53	24,0%	0,43%	4.150	0,0%	1,17
R18	SHERATON-METRO	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>EUR-LAURENTINA</b>		<b>242</b>	<b>-17,7%</b>	<b>2,00%</b>	<b>3.843</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1,08</b>

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali EUR Laurentina





La macroarea **Portuense** realizza un numero di 514 transazioni, pari a una quota del 4,24% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Gianicolense 3 e Sub Gianicolense, con comportamenti diversificati in termini di variazione di transazioni: mentre la prima aumenta (+7,6%), l'altra diminuisce (-16,5%).

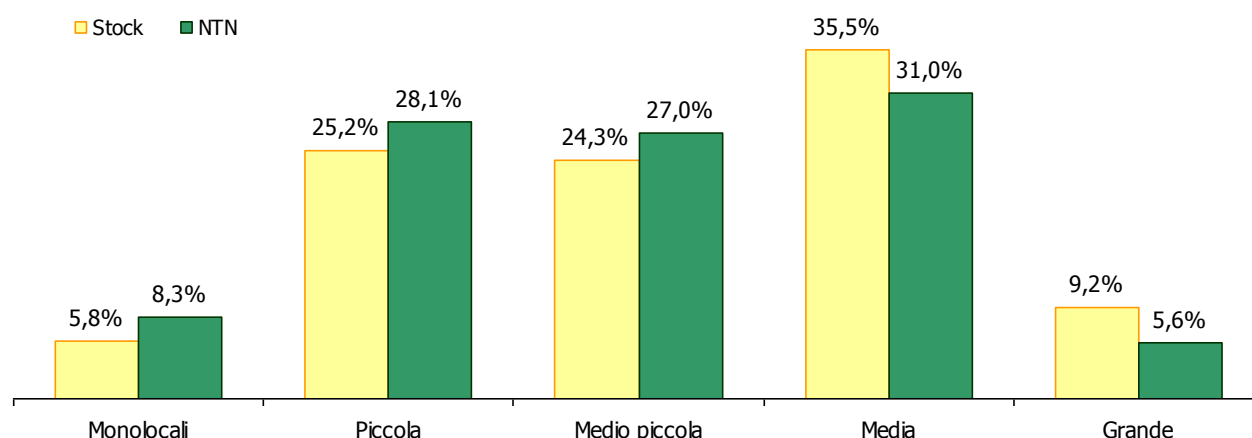
I valori più alti, collocati sopra la quotazione media di macroarea pari a 3.242 €/m<sup>2</sup>, appartengono alle zone Sub Gianicolense A (4.550 €/m<sup>2</sup>) e Gianicolense 3 (4.150 €/m<sup>2</sup>).

Il taglio più ricercato nel mercato (figura 31) è quello "Medio" (31,0%), che è quello più rappresentativo in termini di stock (35,5%).

Tabella 30: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D7	PORTUENSE 2 (VIA PROSPERO COLONNA)	91	-18,3%	0,75%	3.163	-2,3%	0,89
D8	PORTUENSE 3 (VIA DELL' IMPRUNETA)	61	-29,6%	0,51%	2.850	-7,3%	0,80
D9	GIANICOLENSE 3 (VIALE DEI COLLI PORTUENSI)	88	7,6%	0,72%	4.150	-3,5%	1,17
E5	SUB PORTUENSE (VIA DI GENEROSA)	31	25,4%	0,26%	2.863	0,0%	0,81
E6	SUB GIANICOLENSE (VIA DELLA PISANA)	109	-16,5%	0,90%	3.417	-1,9%	0,96
E74	LA PISANA (VIA CITTA' DEI RAGAZZI)	1	0,0%	0,01%	2.625	-2,8%	0,74
E98	MURATELLA (VIA GAGARIN)	16	-10,9%	0,13%	3.075	0,0%	0,87
E104	SUB GIANICOLENSE A (VIA DELLA NOCETTA)	2	-50,0%	0,02%	4.550	0,0%	1,28
E108	SUB PORTUENSE A (VIA MONTE CUCCO)	2	-66,7%	0,02%	2.550	-1,0%	0,72
E109	SUB PORTUENSE B (VIA MONTE DELLE CAPRE)	27	-30,9%	0,22%	2.338	-3,1%	0,66
E110	SUB GIANICOLENSE B (VIA CASETTA MATTEI)	56	-28,8%	0,46%	2.925	-6,0%	0,82
E111	SUB GIANICOLENSE C (VIA MARINO MAZZACURATI)	1	-50,0%	0,01%	2.713	-1,8%	0,76
E120	SUB GIANICOLENSE D (VIA AFFOGALASINO)	28	-42,9%	0,23%	3.800	0,0%	1,07
R25	MAGLIANA WARNER VILLAGE	1	-50,0%	0,00%	nd	-	-
<b>PORTUENSE</b>		<b>514</b>	<b>-19,0%</b>	<b>4,24%</b>	<b>3.242</b>	<b>-3,0%</b>	<b>0,91</b>

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense





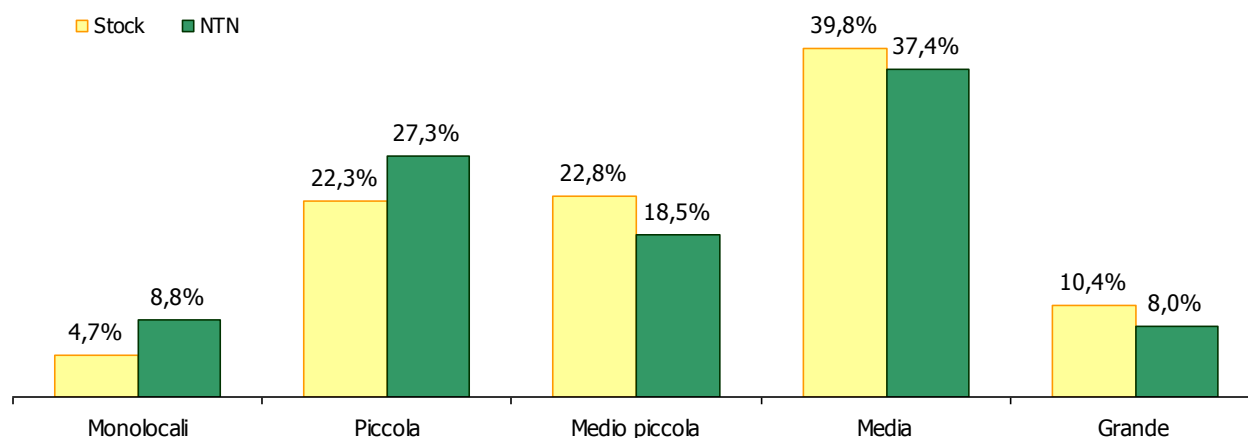
La macroarea **Salaria** ottiene un numero di 694 transazioni, pari al 5,72% di NTN comunale. Si distingue per il numero di compravendite la zona Talenti anche se con una variazione negativa del -12,5% rispetto al semestre omologo. Tra le zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 3.396 €/m<sup>2</sup>, si osservano le zone Talenti (3.550 €/m<sup>2</sup>), Montesacro (3.775 €/m<sup>2</sup>) e Montesacro B (3.650 €/m<sup>2</sup>).

Il taglio più apprezzato nel mercato della macroarea (figura 25) è il “Medio” (37,4%) che in termini di stock (39,8%) è anche il più presente.

Tabella 31: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	74	-22,7%	0,61%	3.775	-4,0%	1,06
D12	VALMELAINA -TUFELLO (VIA MONTE RESEGONE)	45	-29,8%	0,38%	2.975	0,0%	0,84
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	169	-12,5%	1,40%	3.850	-4,9%	1,08
D46	MONTESACRO A (VIA CONCA D'ORO)	80	2,6%	0,66%	3.325	-2,9%	0,94
D47	MONTESACRO B (VIA VAL TROMPIA)	47	-9,2%	0,39%	3.650	-0,7%	1,03
E16	CASTEL GIUBILEO (VIA CASTORANO)	3	-7,3%	0,02%	2.388	-1,5%	0,67
E40	COLLE SALARIO (VIA PIAGGE)	74	87,1%	0,61%	2.813	-6,3%	0,79
E41	FIDENE (VIA RADICOFANI)	25	-8,6%	0,20%	3.017	0,0%	0,85
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	8	-36,6%	0,07%	3.113	-0,8%	0,88
E43	COLLI DELLA SERPENTARA (VIA COLLI DELLA SERPENTARA)	10	-35,7%	0,09%	2.900	-1,7%	0,82
E44	NUOVO SALARIO 1 (VIA SUVERETO)	85	-18,7%	0,70%	3.500	-2,8%	0,99
E45	NUOVO SALARIO 2 (VIA CAMILLO IACOBINI)	20	-41,5%	0,16%	3.250	-4,4%	0,92
E46	NUOVO SALARIO 3 (VIA RUBINI)	2	300,0%	0,02%	3.250	-5,8%	0,92
E47	VIGNE NUOVE (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	42	-57,6%	0,35%	3.113	1,6%	0,88
E51	CASAL BOCCONE (VIA DI CASAL BOCCONE)	9	-29,6%	0,07%	3.042	0,0%	0,86
E177	VILLA SPADA (ex R24)	0	-100,0%	0,00%	2.525	-5,2%	0,71
R29	AERURBE	1	-	0,01%	nd	-	-
<b>SALARIA</b>		<b>694</b>	<b>-16,7%</b>	<b>5,72%</b>	<b>3.396</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,96</b>

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria





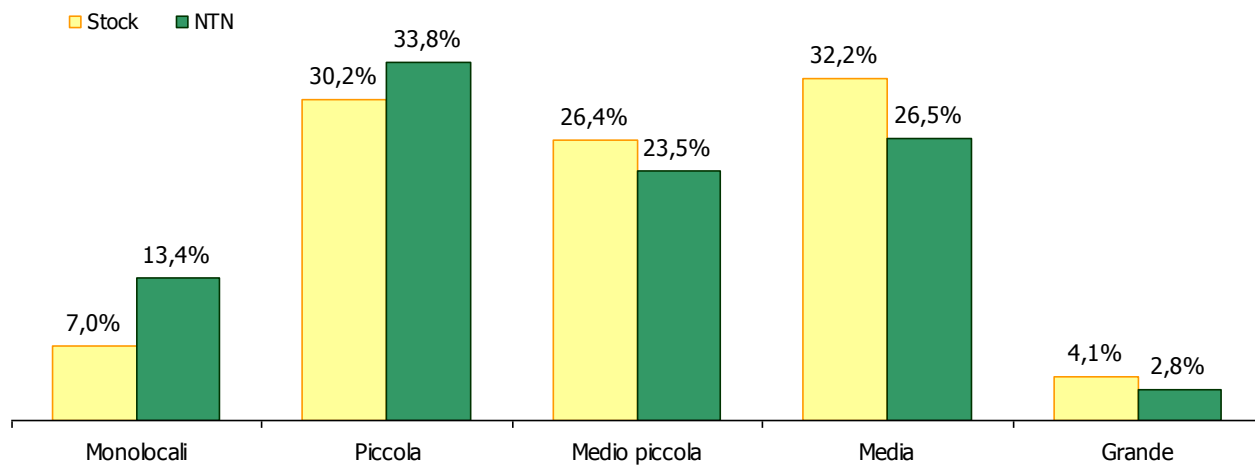
La macroarea **Tiburtina Prenestina**, nella quale sono comprese ben 32 zone OMI della città di Roma, totalizza 1.176 transazioni, pari a una quota del 9,70% del NTN comunale, rappresenta la prima grandezza in termini di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Prenestino Centocelle e Tor Sapienza, che rispetto al I semestre 2012, in termini di variazione di transazioni, registrano entrambe una diminuzione rispettivamente di -12,2% e -26,1%. Sono quindici le zone che riportano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.807 €/m<sup>2</sup>. Il valore più cospicuo appartiene alla zona Piertalata A con 3.225 €/m<sup>2</sup>. La preferenza degli scambi per le tipologie dimensionali (figura 26) ricade sul taglio "Piccolo" (33,8%), che rappresenta il 30,2% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, anche se il taglio "Medio" è quello più presente (32,2%).

Tabella 32: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	PRENESTINO-LABICANO 2 (VIA DEI GORDIANI)	81	-4,9%	0,66%	2.888	-2,5%	0,81
D2	TUSCOLANO 3 (VIA DI TOR PIGNATTARA)	71	-48,6%	0,59%	2.775	-4,3%	0,78
D14	PRENESTINO-CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	199	-12,2%	1,64%	2.688	-4,4%	0,76
D16	PIETRALATA (VIA FILIPPO MEDA)	41	-16,9%	0,34%	3.175	-0,8%	0,89
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	55	-12,8%	0,45%	2.950	-3,3%	0,83
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	61	-40,3%	0,51%	2.750	0,0%	0,77
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	31	-58,3%	0,25%	2.600	-4,1%	0,73
D42	PIETRALATA A (VIA CURIONI)	4	-63,9%	0,04%	3.225	0,0%	0,91
D43	COLLATINO A (VIA DI PORTONACCIO)	54	-12,3%	0,45%	3.175	-4,2%	0,89
D48	PIETRALATA B (VIA BRUGNATELLI)	16	56,2%	0,13%	3.000	0,0%	0,85
D49	COLLATINO B (VIA C.FACCHINETTI)	44	-46,5%	0,36%	3.088	0,0%	0,87
D51	PRENESTINO-LABICANO 2 B (VIA FORMIA)	2	-	0,02%	2.675	-2,7%	0,75
D52	PRENESTINO-LABICANO 2 A (VIA ROMOLO BALZANI)	9	10,8%	0,08%	2.850	-5,4%	0,80
D53	TUSCOLANO 4 A (VIA DEI QUINTILI)	20	-23,8%	0,16%	2.963	0,0%	0,83
D57	PONTE MAMMOLO A (VIALE KANT)	43	31,0%	0,35%	2.888	-6,1%	0,81
D58	PONTE MAMMOLO B (VIA DIEGO FABBRI)	14	-6,0%	0,11%	2.938	-2,9%	0,83
D59	PONTE MAMMOLO C (VIA DI CASAL DE' PAZZI)	46	11,4%	0,38%	2.925	-0,4%	0,82
D60	PIETRALATA C (VIA DI PIETRALATA)	11	-50,0%	0,09%	2.950	-2,9%	0,83
D61	COLLATINO C (VIA GROTTA DI GREGNA)	65	-38,1%	0,54%	2.913	-6,4%	0,82
D62	ALESSANDRINO A (VIA LOCORONDO)	3	200,0%	0,02%	2.525	-2,9%	0,71
D63	ALESSANDRINO B (VIA DAVIDE CAMPARI)	31	8,9%	0,25%	2.775	-6,7%	0,78
D64	DON BOSCO 2 A (VIA DEI ROMANISTI)	44	-6,9%	0,36%	2.600	-2,8%	0,73
D66	SAN BASILIO A (VIA DONATO MENICHELLA)	15	-13,4%	0,12%	2.825	-0,9%	0,80
E2	TORRE MAURA (VIA DELL' AQUILA REALE)	21	-31,7%	0,17%	2.513	-4,7%	0,71
E3	TORRE SPACCATA (VIA DEI COLOMBI )	30	-16,9%	0,25%	2.638	-5,0%	0,74
E9	TOR CERVARA (VIA VANNINA)	15	798,2%	0,12%	2.775	0,0%	0,78
E14	TOR SAPIENZA (VIA DI TOR SAPIENZA)	119	-26,1%	0,98%	2.625	-0,5%	0,74
E132	TOR SAPIENZA A (VIA DELLA RUSTICA)	22	-33,2%	0,18%	2.413	-5,4%	0,68
E133	TOR SAPIENZA B (VIA DEL MAGGIOLINO)	11	-82,8%	0,09%	2.475	-3,9%	0,70
E134	TORRE SPACCATA A (VIA TENUTA DELLA MISTICA)	0	-	0,00%	nd	-	-
E180	TOR CERVARA A (EX R20)	0	-	0,00%	nd	-	-
R15	REBIBBIA	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>TIBURTINA-PRENESTINA</b>		<b>1.176</b>	<b>-25,3%</b>	<b>9,70%</b>	<b>2.807</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,79</b>



Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina Prenestina





Nell'area **Fuori GRA EST** si sono registrate 1.081 transazioni, pari a una quota di 8,92% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone: Lunghezza di Castel Verde A e Borghesiana. Le zone che registrano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.491 €/m<sup>2</sup> sono quattordici, tra queste si evidenziano con le quotazioni più elevate, Casal Morena (2.933€/m<sup>2</sup>) e Casal Morena D (2.900€/m<sup>2</sup>). La preferenza delle vendite per le tipologie dimensionali (figura 27), ricade abbondantemente sul taglio "Piccolo" (42,8%), che rappresenta il 26,7% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, mentre quello più presente è il taglio "Medio" (32,7%).

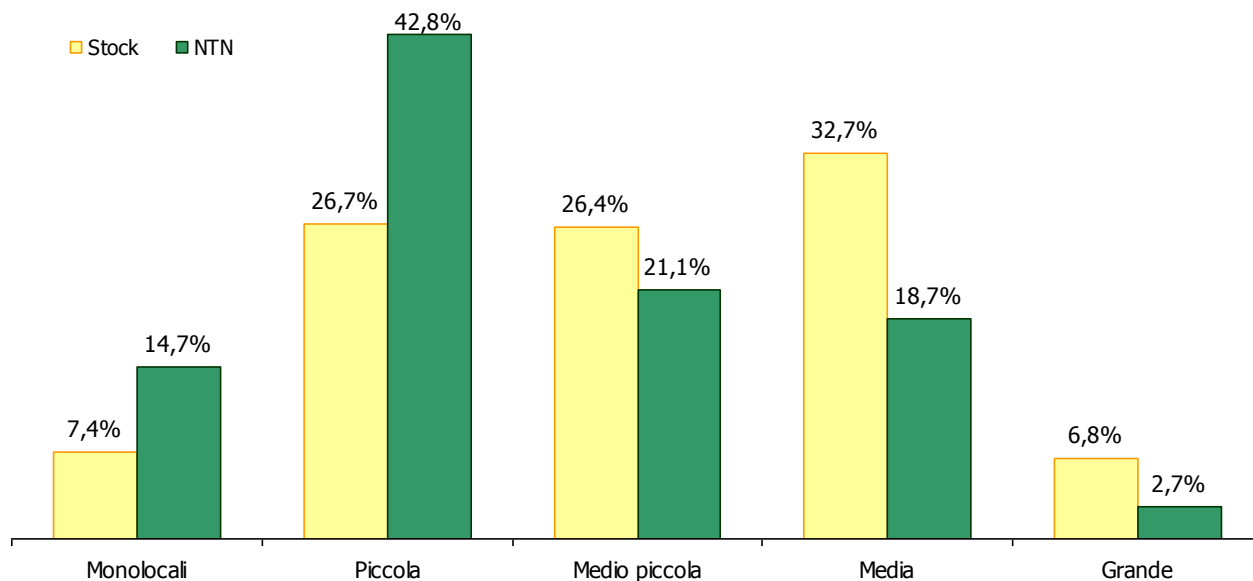
Tabella 33: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA EST

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E10	CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	75	-24,0%	0,62%	2.933	-0,8%	0,83
E11	TORRENOVA (VIA DI GIARDINETTI)	38	10,0%	0,32%	2.588	-5,0%	0,73
E15	TORRE ANGELA (VIA TORRACCIO DI TORRENOVA)	59	-27,0%	0,48%	2.188	-3,8%	0,62
E19	BORGHESIANA (VIA DI FONTANA CANDIDA)	121	0,4%	1,00%	2.600	-1,0%	0,73
E22	ACQUA VERGINE (VIA DELL'ACQUA VERGINE)	43	-18,1%	0,35%	2.200	0,0%	0,62
E23	SETTECAMINI (VIA CASTEL S. PIETRO ROMANO)	40	-35,3%	0,33%	2.367	-4,4%	0,67
E28	TORRE GAIA (VIA DI TORRE GAIA)	12	-45,4%	0,10%	2.775	0,0%	0,78
E53	LUNGHEZZA (VIA PONTE DI NONA)	76	-36,8%	0,63%	2.458	0,0%	0,69
E54	SAN VITTORINO (VIA S. VITTORINO)	2	-50,0%	0,01%	1.900	-5,4%	0,54
E55	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (VIA LECCE NEI MARSI)	19	-12,9%	0,16%	2.042	-2,0%	0,58
E100	CASAL MONASTERO (VIA GUGLIELMINO)	0	-100,0%	0,00%	2.658	-0,3%	0,75
E101	CASAL MONASTERO PEEP (VIA DI SANT'ALESSANDRO)	17	10,0%	0,14%	2.663	-0,5%	0,75
E115	SETTECAMINI A (VIA DI SALONE)	85	214,8%	0,70%	2.450	-2,5%	0,69
E126	TORRE GAIA A (VIA E.MARELLI)	6	100,0%	0,05%	2.300	0,0%	0,65
E127	TORRE GAIA B (VIA DEGAS)	12	-16,1%	0,10%	2.313	-2,6%	0,65
E128	TORRE GAIA C (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	21	67,9%	0,17%	2.425	-0,5%	0,68
E129	CASAL MORENA A (VIA DI VALLE MARCIANA)	2	-	0,02%	2.525	-2,9%	0,71
E135	ACQUA VERGINE A (VIA CAIAZZO)	13	-30,8%	0,10%	2.338	-3,6%	0,66
E136	TORRE ANGELA A (VIA CANNAROLI)	4	-42,9%	0,03%	2.288	0,0%	0,64
E137	TORRE ANGELA B (VIA PRATOLUNGO CASILINO)	14	-40,0%	0,11%	2.417	-4,0%	0,68
E138	TORRE ANGELA C (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	17	50,6%	0,14%	2.225	-1,1%	0,63
E139	TORRE ANGELA D (VIA ACQUARONI)	47	-41,2%	0,38%	2.250	-1,1%	0,63
E140	TORRENOVA A (VIA DELLA SORBONA)	11	46,0%	0,09%	2.263	-1,6%	0,64
E143	TORRE GAIA D (VIA DI PASSO LOMBARDO)	54	13,8%	0,44%	2.613	-0,5%	0,74
E144	TORRENOVA C (VIA SCIMONELLI)	41	53,2%	0,33%	2.738	-2,7%	0,77
E145	CASAL MORENA B (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	26	6,3%	0,21%	2.758	-0,9%	0,78
E146	CASAL MORENA C (VIA GASPERINA)	17	-54,2%	0,14%	2.863	0,0%	0,81
E147	CASAL MORENA D (VIA LUCREZIA ROMANA)	25	-24,0%	0,20%	2.900	0,0%	0,82
E163	SETTECAMINI B (VIA CAPALTO)	1	-	0,01%	2.400	-0,5%	0,68
E165	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE A (VIA ABBARTEGGIO)	106	-54,0%	0,87%	2.417	-3,0%	0,68
E166	SAN VITTORINO B (VIA ACQUACANNA)	20	-24,7%	0,17%	2.400	-1,4%	0,68
E167	SAN VITTORINO A (VIA DELLE PICOZZE)	2	100,0%	0,02%	1.838	0,0%	0,52
E168	BORGHESIANA A (VIA OLLOLAI)	40	31,7%	0,33%	2.550	-3,8%	0,72
E169	BORGHESIANA B (VIA OSINI)	8	7,1%	0,06%	2.288	-3,2%	0,64



Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E170	BORGHESIANA C (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	8	-2,1%	0,06%	2.288	-1,1%	0,64
E179	ROMANINA (EX R21)	5	60,0%	0,04%	2.750	-3,5%	0,77
R5	SETTECAMINI C	0	-	0,00%	nd	-	-
<b>FUORI GRA EST</b>		<b>1.081</b>	<b>-17,3%</b>	<b>8,92%</b>	<b>2.491</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,70</b>

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA EST







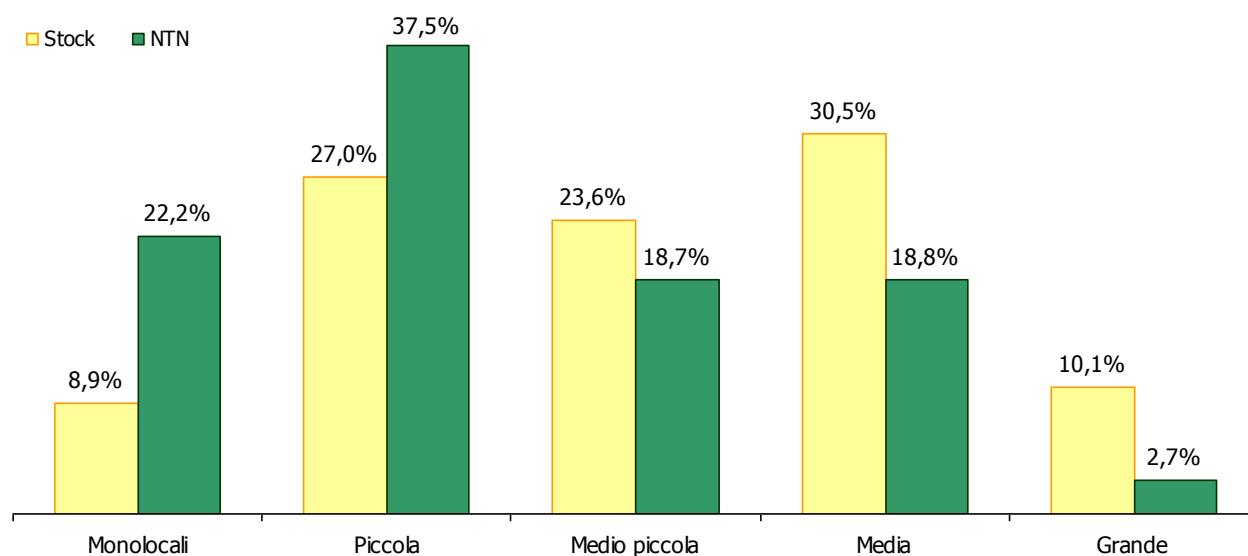
Nell'area **Fuori GRA NORD** dove si contano solo 156 transazioni, pari a una quota di 1,29% del NTN comunale, si registra il maggior calo di vendite (-43,6%). Nella macroarea il numero più importante di compravendite è stato realizzato nella zona Marcigliana C (43 NTN). La quotazione media di macroarea è pari a 2.543 €/m<sup>2</sup> e il valore più alto appartiene alla zona Marcigliana B con 2.975 €/m<sup>2</sup>.

La distribuzione degli scambi per classi dimensionali (figura 28) vede prevalere la tipologia "Piccola" che registra il 37,5% delle vendite, con una presenza del 27% di stock immobiliare, mentre il taglio "Medio" con il 30,5% è quello più presente nella macroarea.

Tabella 34: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E25	PRIMA PORTA (VIA CANTALICE)	15	-9,4%	0,12%	2.425	-3,0%	0,68
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	38	-61,9%	0,31%	2.388	-5,4%	0,67
E50	MARCIGLIANA (VIA S. ANTONIO DA PADOVA )	13	85,7%	0,11%	2.408	-0,3%	0,68
E52	TOR SAN GIOVANNI (VIA DI TOR S. GIOVANNI)	7	-79,0%	0,05%	2.867	-1,1%	0,81
E89	VALLE DEL TEVERE NORD-OVEST (VIA MALBORGHETTO)	7	133,3%	0,06%	2.388	-1,0%	0,67
E96	PARCO DI VEIO (VIA DELLA GIUSTINIANA)	3	-25,0%	0,02%	2.742	-3,2%	0,77
E121	MARCIGLIANA A (VIA DI CASTEL GIUBILEO)	1	-50,0%	0,01%	2.800	0,0%	0,79
E122	MARCIGLIANA B (VIA DEL MONTE DI CASA)	0	-100,0%	0,00%	2.975	0,0%	0,84
E123	MARCIGLIANA C (VIA DELLA BUFALOTTA)	43	-4,4%	0,35%	2.713	4,3%	0,76
E161	PARCO DI VEIO B (VIA ARA DELLE ROSE)	2	-80,0%	0,02%	2.438	-2,5%	0,69
E162	PRIMA PORTA A (VIA DI SANTA CORNELIA)	29	-50,4%	0,24%	2.688	-1,8%	0,76
R7	MARCIGLIANA D	0	-	0,00%	nd	-	-
R8	VALLE DEL TEVERE NORD-EST	0	-	0,00%	nd	-	-
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	0	-100,0%	0,00%	nd	-	-
<b>FUORI GRA NORD</b>		<b>156</b>	<b>-43,6%</b>	<b>1,29%</b>	<b>2.543</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,72</b>

Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA NORD





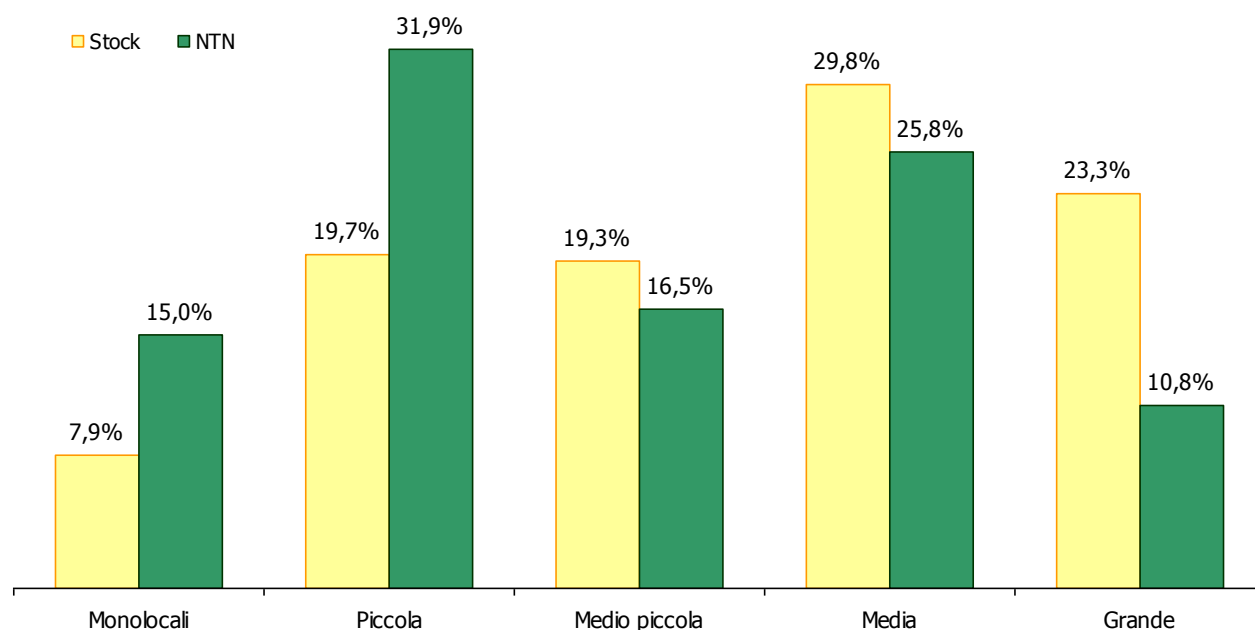
Nella città di Roma la macroarea **Fuori GRA NORD OVEST** realizza il minor numero di scambi (132 NTN) e partecipa con la quota di 1,09% al NTN comunale totale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona La Giustiniana (46 NTN), che fa registrare una variazione positiva del +4,8%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.725 €/m<sup>2</sup> e i prezzi più alti appartengono alle zone: La Giustiniana A (3.425 €/m<sup>2</sup>) e Olgiata (3.400 €/m<sup>2</sup>).

Dall'analisi per classe dimensionale (figura 29) emerge che i tagli più numerosi sono quelli "Medio" e "Grande", i quali rappresentano più della metà dello stock residenziale di macroarea, mentre quello più richiesto è il taglio "Piccolo" con il 31,9% delle preferenze.

Tabella 35: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA NORD OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	46	4,8%	0,38%	2.867	-4,2%	0,81
E26	LA STORTA (VIA CERQUETTA)	13	18,2%	0,11%	3.013	-5,9%	0,85
E76	S. MARIA DI GALERIA (VIA S. MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	2.200	0,0%	0,62
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	14	8,5%	0,12%	2.050	-4,1%	0,58
E78	ISOLA FARNESE (VIA A. CURCIO)	26	-55,4%	0,21%	2.625	-0,9%	0,74
E79	S.MARIA LA STORTA (VIA A. FURLAN)	5	-47,2%	0,04%	2.075	-1,2%	0,58
E97	OLGIATA (VIA CANTAGALLI)	16	-43,3%	0,13%	3.400	-5,2%	0,96
E150	LA GIUSTINIANA A (VIA DELLA GIUSTINIANA)	3	300,0%	0,02%	3.425	0,0%	0,97
E159	LA STORTA A (VIA ANGELO RIZZOLI)	0	-100,0%	0,00%	2.763	-3,1%	0,78
E160	AGRO ROMANO OVEST A (VIA PIOSSASCO)	2	-68,4%	0,02%	2.063	-4,1%	0,58
E181	PARCO DI VEIO A (EX R3)	6	-14,3%	0,05%	3.313	0,0%	0,93
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	-	0,00%	nd	-	-
R9	AGRO ROMANO OVEST	2	-69,6%	0,02%	nd	-	-
<b>FUORI GRA NORD-OVEST</b>		<b>132</b>	<b>-29,4%</b>	<b>1,09%</b>	<b>2.725</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,77</b>

Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA NORD OVEST





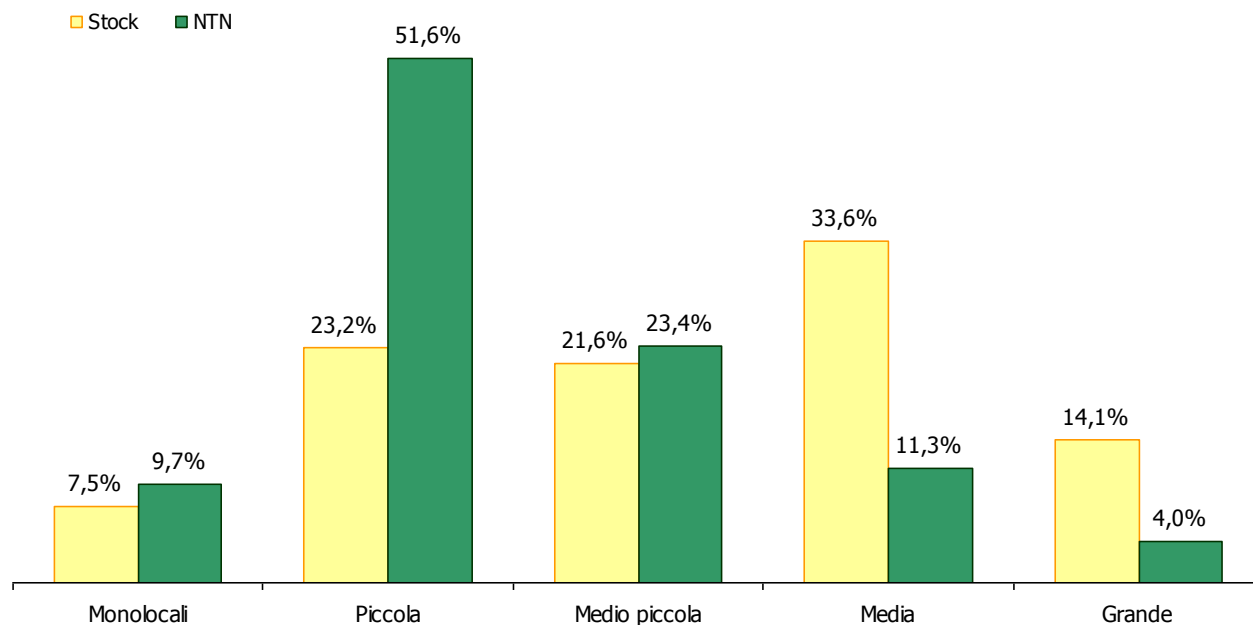
Nell'area **Fuori GRA OVEST** si registrano 169 transazioni, pari a una quota di 1,39% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Piana del Sole (37 NTN), con una variazione positiva pari a +30,6%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.527 €/m<sup>2</sup>, quella più alta appartiene alla zona La Pisana A con 2.813 €/m<sup>2</sup>.

In termini dimensionali (figura 30), a fronte di uno stock prevalente di abitazioni "Medie" (33,6%), si registra ben un 51,6% di preferenze sulla tipologia "Piccola".

Tabella 36: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E70	PONTE GALERIA (VIA D. BRECCIA)	8	-	0,07%	2.400	-3,0%	0,68
E71	PIANA DEL SOLE (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	37	30,6%	0,30%	2.675	-0,9%	0,75
E72	CASTEL DI GUIDO (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	11	-74,4%	0,09%	2.313	-4,1%	0,65
E73	MASSIMINA (VIA MASSIMILLA)	33	-0,2%	0,27%	2.438	-4,9%	0,69
E124	MASSIMINA A (VIA CASAL LUMBROSO)	11	-30,0%	0,09%	2.613	-4,6%	0,74
E125	CASALOTTI B (VIA CASALE PANTANELLA)	8	-61,5%	0,06%	2.563	0,0%	0,72
E155	LA PISANA A (VIA SAMUGHEO)	5	135,0%	0,04%	2.813	-0,4%	0,79
E156	PONTE GALERIA A (VIA ARZANA)	33	-12,0%	0,27%	2.575	0,0%	0,73
E171	CASALOTTI C (VIA VENDRAMINI)	25	86,7%	0,21%	2.513	-1,0%	0,71
R6	CASTEL DI GUIDO A	0	-	0,00%	-	-	-
<b>FUORI GRA OVEST</b>		<b>169</b>	<b>-10,9%</b>	<b>1,39%</b>	<b>2.527</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,71</b>

Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA OVEST





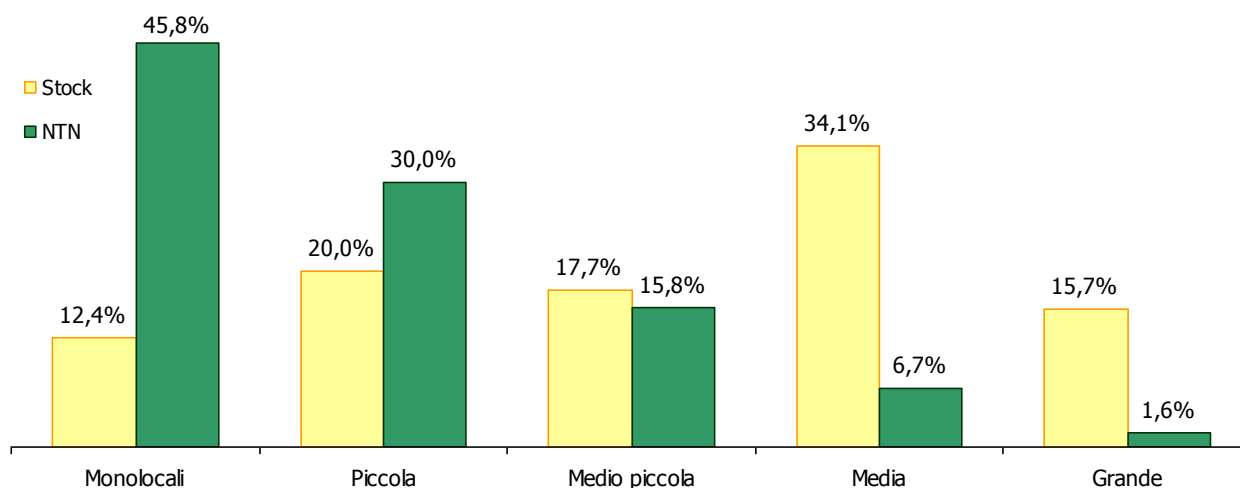
Il numero di scambi realizzati nella macroarea **Fuori GRA SUD** è pari a 328 NTN che rappresentano il 2,71% del totale comunale. Castel di Leva C è la zona con il maggior numero di compravendite (261 NTN) e si attesta come la zona più “cara” dell’area (3.038 €/m<sup>2</sup>), mentre la quotazione media è pari a 2.693 €/m<sup>2</sup>.

La macroarea è caratterizzata da una forte presenza (figura 31) di abitazioni di taglio “Medio” con il 34,1% di stock, ma la preferenza ricade sulla tipologia “Monolocali” con una percentuale pari al 45,8% pur avendo solo il 12,4% di stock.

Tabella 37: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E38	CASTEL DI LEVA (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA)	10	1,3%	0,08%	2.500	-2,6%	0,70
E39	CASTEL DI DECIMA (VIA CENTOLA)	7	-51,3%	0,06%	2.225	-1,5%	0,63
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	18	-28,1%	0,15%	2.783	1,5%	0,78
E63	MONTE MIGLIORE (VIA ACQUA APPESA)	1	-60,0%	0,01%	2.550	-1,9%	0,72
E64	PAVONA (VIA ARPAIA)	5	-	0,04%	2.358	-2,4%	0,66
E67	CASTEL PORZIANO (VIA CAMPO ASCOLANO)	0	-	0,00%	2.525	-2,4%	0,71
E130	CASTEL DI LEVA A (VIA DELL' APE REGINA)	9	-90,2%	0,07%	2.633	-2,8%	0,74
E153	CASTEL DI LEVA B (VIA CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	2	-	0,02%	2.613	-4,6%	0,74
E154	CASTEL DI LEVA C (VIA CASTEL DI LEVA)	261	-3,6%	2,15%	3.038	3,0%	0,86
E157	DIVINO AMORE A (VIA TOR CHIESACCIA)	10	-34,5%	0,08%	2.775	-2,3%	0,78
E158	DIVINO AMORE B (VIA DI FIORANELLO)	6	50,0%	0,05%	2.575	0,0%	0,73
<b>FUORI GRA SUD</b>		<b>328</b>	<b>-24,3%</b>	<b>2,71%</b>	<b>2.693</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,76</b>

Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA SUD





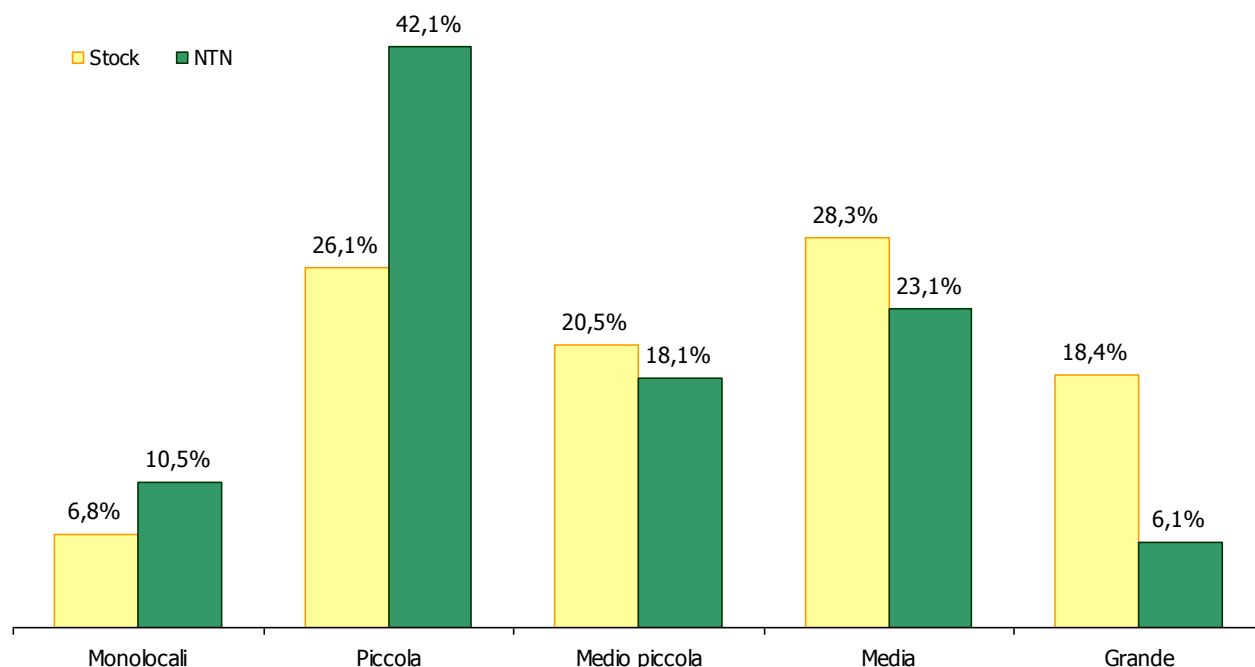
Nell'area **Fuori GRA SUD OVEST** si sono registrate 617 transazioni, pari a 5,09% del NTN comunale. Le zone che si distinguono per il maggior numero di compravendite sono Acilia Sud (-29,8%), Axa (+153,1%) e Infernetto (-19,3%). La quotazione media di macroarea è pari a 2.722 €/m<sup>2</sup>. La zona Casal Palocco, con caratteristiche edilizie di pregio per la presenza di ville e villini, registra la quotazione più alta (3.388 €/m<sup>2</sup>), seguita dalla zona Axa (3.175 €/m<sup>2</sup>).

In termini di stock abitativo dimensionale (figura 32) il taglio "Medio" (28,3%) è il più numeroso ma è la tipologia "Piccola" che prevale nelle compravendite della macroarea con il 42,1%.

Tabella 38: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA SUD OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E30	CASAL PALOCCO (VIA DI CASAL PALOCCO )	64	-6,9%	0,53%	3.388	-2,5%	0,95
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI S. PAOLO)	30	-67,6%	0,25%	2.417	-5,2%	0,68
E32	OSTIA ANTICA (VIA COLLETORE PRIMARIO)	19	-54,6%	0,16%	2.533	-3,8%	0,71
E33	ACILIA SUD (VIA DI ACILIA)	103	-29,8%	0,85%	2.438	-1,0%	0,69
E81	MEZZOCAMMINO-VITINIA (VIA SARSINA)	69	-17,4%	0,57%	2.688	-5,7%	0,76
E83	ACILIA NUOVA (VIA BEPI ROMAGNONI)	33	73,0%	0,27%	2.325	-5,1%	0,66
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	103	153,1%	0,85%	3.013	-5,1%	0,85
E86	MADONNETTA (VIA DI MACCHIA PALOCCO)	8	60,0%	0,07%	2.633	-4,5%	0,74
E87	DRAGONCELLO (VIALE A. RUSPOLI)	19	-14,0%	0,15%	2.325	-3,6%	0,66
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	45	-34,0%	0,37%	2.700	-2,7%	0,76
E94	INFERNETTO (VIA PIETRO CASTRUCCI)	125	-19,3%	1,03%	2.963	-4,8%	0,83
<b>FUORI GRA SUD-OVEST</b>		<b>617</b>	<b>-16,9%</b>	<b>5,09%</b>	<b>2.722</b>	<b>-3,6%</b>	<b>0,77</b>

Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA SUD OVEST





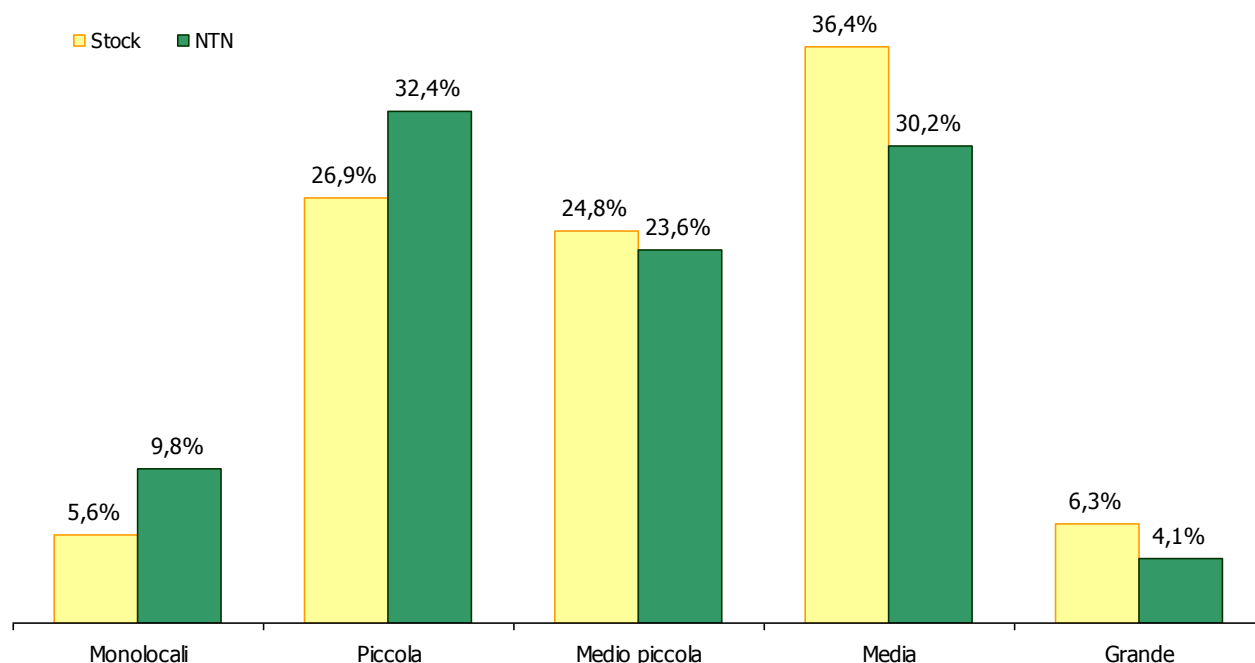
La macroarea **Ostia Litorale** consegue un numero di 284 transazioni pari a una quota del 2,34% del NTN comunale. Si distinguono, per il maggior numero di compravendite, le zone Ostia Levante e Ostia Ponente che realizzano variazioni negative delle transazioni del -6,9% e -38,7% rispettivamente. La quotazione più alta della macroarea si registra nella zona Castel Fusano Lungomare (2.892 €/m<sup>2</sup>) superando la quotazione media di macroarea pari a 2.763 €/m<sup>2</sup>.

Nella macroarea le tipologie dimensionali più scambiate (figura 33) sono indirizzate sul taglio "Piccolo" (32,4 %) che è presente con il 26,9% dello stock immobiliare residenziale della macroarea. Buon livello di scambio (30,2%) si riscontra anche per il taglio "Medio" tipologia prevalente della macroarea (36,4%).

Tabella 39: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E29	CASTEL FUSANO LUNGOMARE (VIA DI CASTEL FUSANO )	10	78,7%	0,08%	2.892	-5,4%	0,81
E34	OSTIA LEVANTE (VIA CAPITAN CASELLA)	181	-6,9%	1,49%	2.775	-6,7%	0,78
E35	OSTIA PONENTE (VIA DELL' IDROSCALO)	71	-38,7%	0,59%	2.750	-6,0%	0,77
E91	OSTIA SCAVI (VIA GUIDO CALZA)	0	-	0,00%	2.450	-2,0%	0,69
E92	STAGNI DI OSTIA (VIA FEDERICO BAZZINI)	21	-47,9%	0,17%	2.733	0,0%	0,77
E93	LONGARINA (VIA EPAMINONDA)	2	-25,0%	0,01%	2.363	-2,6%	0,67
R27	CASTEL PORZIANO	0	-	0,00%	-	-	-
R38	CASTEL FUSANOEX E95 (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	0,00%	-	-	-
<b>OSTIA LITORALE</b>		<b>284</b>	<b>-20,6%</b>	<b>2,34%</b>	<b>2.763</b>	<b>-6,1%</b>	<b>0,78</b>

Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ostia Litorale



## 5 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

#### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

## Glossario

<p><b>NTN</b></p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p><b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b></p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m<sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p><b>ZONA OMI</b></p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>



## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Roma.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali .....	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 .....	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	9
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Roma .....	17
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	20
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 .....	21
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico .....	22
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Appia Tuscolana .....	23
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia Gianicolense .....	24
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense Navigatori.....	25
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli Flaminio .....	26
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati Trionfale .....	27
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria Trieste Nomentano .....	28
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina Prenestina .....	29
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana .....	30
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia.....	31
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia .....	32
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura EUR.....	33
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali EUR Laurentina .....	34
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense.....	35
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria.....	36
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina Prenestina.....	38
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA EST.....	40
Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA NORD .....	41
Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA NORD OVEST .....	42
Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA OVEST.....	43
Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA SUD .....	44
Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA SUD OVEST .....	45
Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ostia Litorale .....	46

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese.....	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene.....	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia .....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria .....	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina .....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani .....	14
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord .....	14
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud .....	14
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa .....	15
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino.....	15
Tabella 15: NTN e variazioni dei principali capoluoghi .....	16
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma.....	19

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico.....	22
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana.....	23
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia Gianicolense .....	24
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori .....	25
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio .....	26
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale .....	27
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentano .....	28
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina Prenestina .....	29
Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana.....	30
Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia .....	31
Tabella 28: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia.....	32
Tabella 29: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura EUR.....	33
Tabella 30: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana EUR Laurentina .....	34
Tabella 31: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense .....	35
Tabella 32: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria .....	36
Tabella 33: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina Prenestina .....	37
Tabella 34: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA EST .....	39
Tabella 35: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA NORD .....	41
Tabella 36: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA NORD OVEST.....	42
Tabella 37: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA OVEST .....	43
Tabella 38: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA SUD .....	44
Tabella 39: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA SUD OVEST.....	45
Tabella 40: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale.....	46