

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

ROMA

a cura dell'Ufficio Provinciale di ROMA

Emanuela Fantaccione (referente OMI)

Silvia Carlucci (collaboratrice)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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

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.....	7
4	Mercato del comune di Roma	20
5	Note metodologiche	51

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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 ed 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ 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 l'andamento del 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 II semestre 2013 e alle relative quotazioni.

Il dato regionale delle transazioni effettuate nel periodo in esame è pari a 21.606 e rappresenta il 10,7% (Tabella 1) dell'intero mercato immobiliare nazionale italiano.

L'andamento negativo dei volumi di compravendite che caratterizza il mercato immobiliare negli ultimi periodi, perdura anche nel II semestre 2013 se pur con perdite più contenute. Il tasso tendenziale negativo, variazione percentuale del II semestre 2013 rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente (II semestre 2012), riporta una flessione del -6,9% (totale Lazio).

La contrazione del mercato immobiliare si registra in quasi tutte le province laziali con una flessione delle compravendite che va dal -4,7% della provincia di Rieti (651 NTN), al -19,2% della provincia di Viterbo (1.066 NTN). Nella provincia di Roma la diminuzione delle transazioni è pari a -6,8 %, simile alla percentuale di flessione dell'intero mercato immobiliare Laziale. Unica eccezione del mercato regionale è rappresentata dalla provincia di Latina che, se pur con una percentuale minima (+1,2%), incrementa le compravendite.

Nonostante la diminuzione delle vendite (-5,8%), il capoluogo romano (17,77% NTN dei capoluoghi italiani) conferma una quota rilevante di volumi di compravendita rispetto all'intero territorio nazionale.

L'analisi del NTN nei capoluoghi ricalca pressappoco lo stesso andamento registrato nelle province, risaltano in negativo i comuni di Rieti -24,8% (136 NTN) e Viterbo -12,2% (256 NTN) mentre si distinguono per l'andamento positivo i comuni di Frosinone +13,9% (152 NTN) e Latina +6,8% (474 NTN).

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni riporta una flessione molto contenuta con percentuali di diminuzione minime (Tabella 2). Nella provincia di Roma si registra il calo più rilevante (-1,8%) mentre nella provincia di Latina le quotazioni registrano un singolare incremento (+1,8).

Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.756 €/m²) è circa 2,6 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.062 €/m²). Nei capoluoghi, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, Rieti è il comune che segna la flessione più consistente (-4,4%), Latina si distingue per un incremento (+3,7%), la città di Roma subisce la flessione del -1,8%, mentre le altre confermano una sostanziale stabilità.

Roma si conferma la città più cara tra le province del Lazio con 3.218 €/m² con un valore medio di oltre 2,2 volte il minimo valore registrato nella città di Viterbo (1.434 €/m²).

L'intensità del mercato immobiliare (IMI) del Lazio (1,41%), si attesta su livelli superiori ai valori nazionali (1,20%) e descrive un mercato contratto, lontano da andamenti IMI intorno al 3% che individuavano una buona dinamica di scambi immobiliari degli anni precedenti. Tale situazione risalta maggiormente nei dati nazionali e regionali e con minor incidenza riguarda anche gli ambiti provinciali (Tabella 3). Roma sia come provincia (1,57%) che come città (1,65%), supera i valori della regione, mentre le altre province regionali sono tutte al di sotto indicando un vero e proprio stallo del mercato.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
FROSINONE	1.069	-7,0%	0,53%	152	13,9%	0,23%	917	-9,8%	0,67%
LATINA	1.832	1,2%	0,91%	474	6,8%	0,72%	1.358	-0,6%	1,00%
RIETI	651	-4,7%	0,32%	136	-24,8%	0,21%	515	2,5%	0,38%
ROMA	16.988	-6,8%	8,41%	11.681	-5,8%	17,77%	5.307	-9,1%	3,90%
VITERBO	1.066	-19,2%	0,53%	256	-12,2%	0,39%	811	-21,2%	0,60%
Totale Lazio	21.606	-6,9%	10,70%	12.699	-5,6%	19,32%	8.907	-8,6%	6,54%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)
FROSINONE	1.062	-0,1%	150,6	1.938	-0,3%	183,5	982	-0,1%	145,9
LATINA	1.587	1,8%	138,4	1.663	3,7%	127,9	1.569	1,4%	141,3
RIETI	1.172	-1,5%	153,7	1.442	-4,4%	144,0	1.103	-0,5%	157,3
ROMA	2.756	-1,8%	136,8	3.218	-1,8%	132,1	1.891	-2,1%	154,3
VITERBO	1.297	-0,3%	152,0	1.434	-0,9%	142,5	1.265	-0,1%	154,7

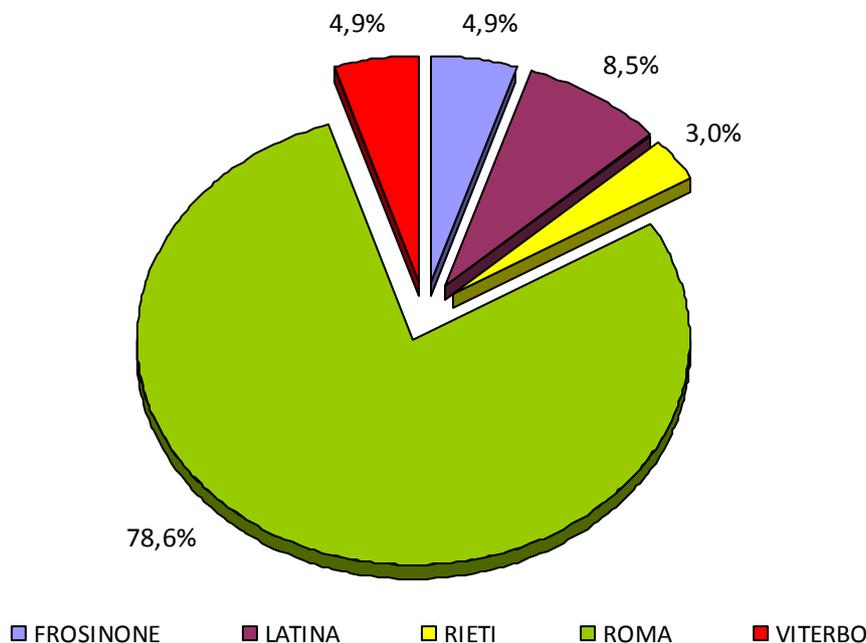
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
FROSINONE	2.149	-9,1%	0,79%	261	-1,6%	1,14%	1.888	-10,1%	0,76%
LATINA	3.475	-6,5%	1,12%	958	7,0%	1,59%	2.517	-10,8%	1,01%
RIETI	1.303	-12,2%	1,01%	308	-15,6%	1,16%	995	-11,1%	0,97%
ROMA	34.761	-9,4%	1,57%	23.819	-7,3%	1,65%	10.942	-13,8%	1,42%
VITERBO	2.281	-17,8%	1,15%	534	-14,6%	1,45%	1.747	-18,7%	1,09%
Totale Lazio	43.969	-9,8%	1,41%	25.880	-7,1%	1,62%	18.089	-13,4%	1,18%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%



Come evidenziato dalla Figura 1, la provincia di Roma copre il 78,6% dell'intero mercato immobiliare regionale; seguono, con dimensioni decisamente più ridotte, le province di Latina (8,5%), Viterbo (4,9%), Frosinone (4,9%). In ultima posizione, Rieti costituisce soltanto il 3,0% del mercato Laziale.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono, leggendo i valori su ogni raggio, consentono il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province del Lazio per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

In figura In Figura 4, dove è riportato l'andamento temporale dei valori di NTN dal I semestre 2004 emerge un costante decremento di transazioni per tutte le parti territoriali esaminate fino al I semestre 2009 quando si registra una inversione di tendenza generalizzata, più rilevante nei capoluoghi laziali che si protrae fino al I semestre 2012 dove si individua una nuova ripresa della flessione con la caduta delle compravendite.

L'Indice del Mercato Immobiliare che emerge nella Figura 5, mostra come nel tempo il costante andamento negativo delle compravendite, accentuato nel corso dell'anno 2012, ha determinato la scarsa dinamicità del mercato.

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

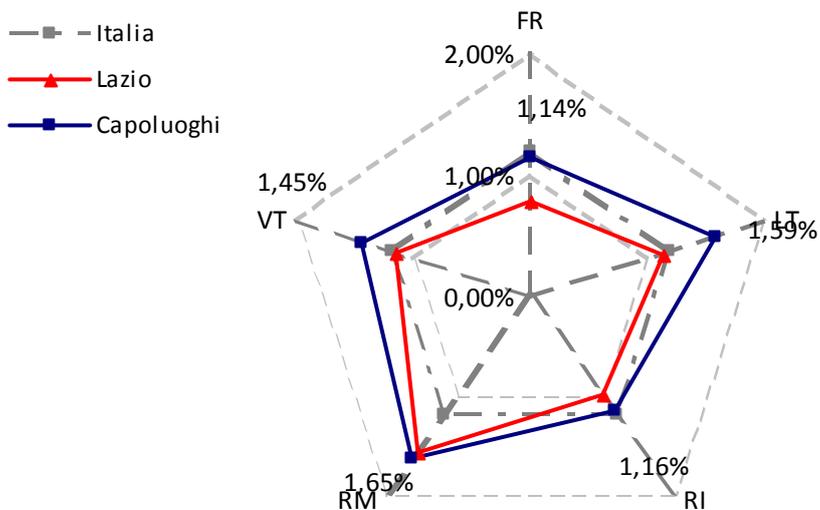


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

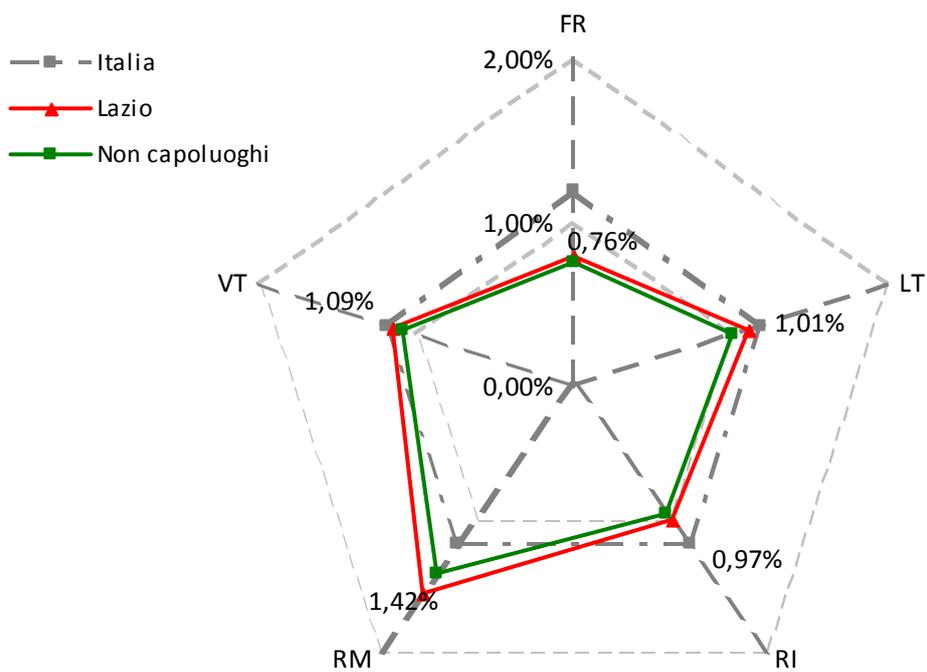


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

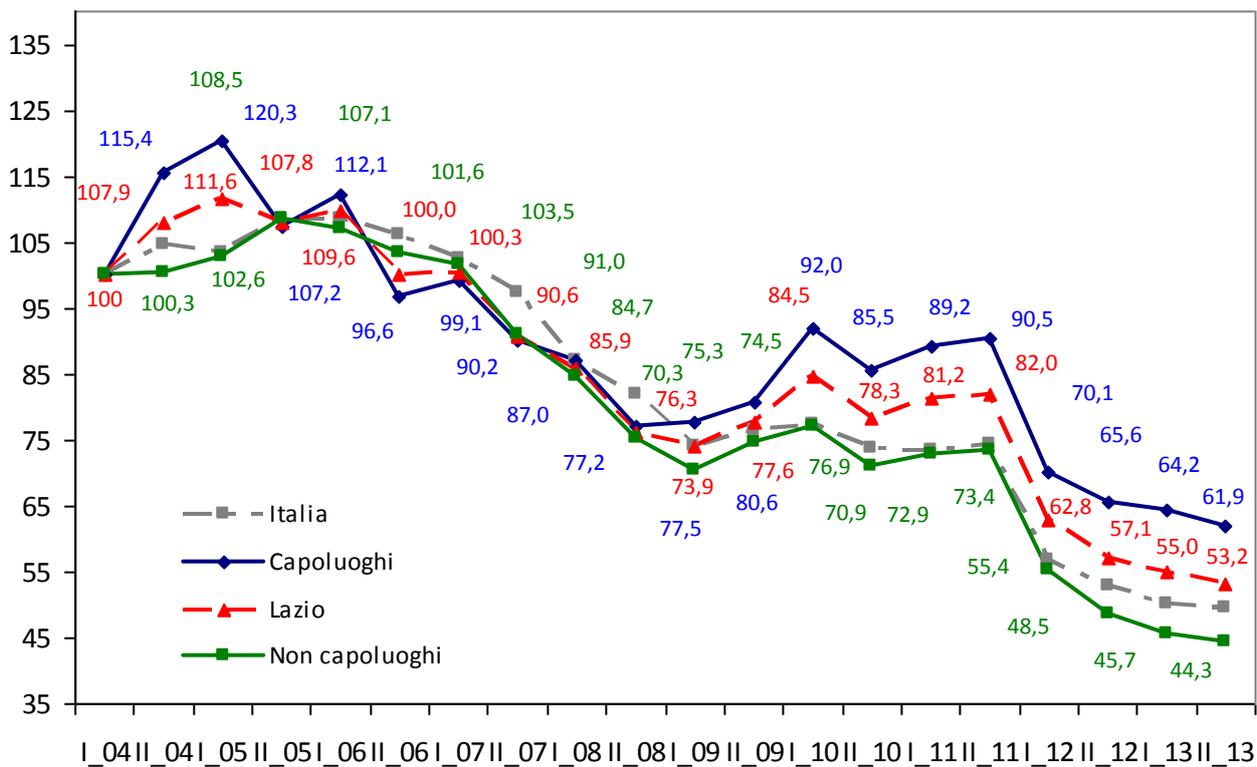
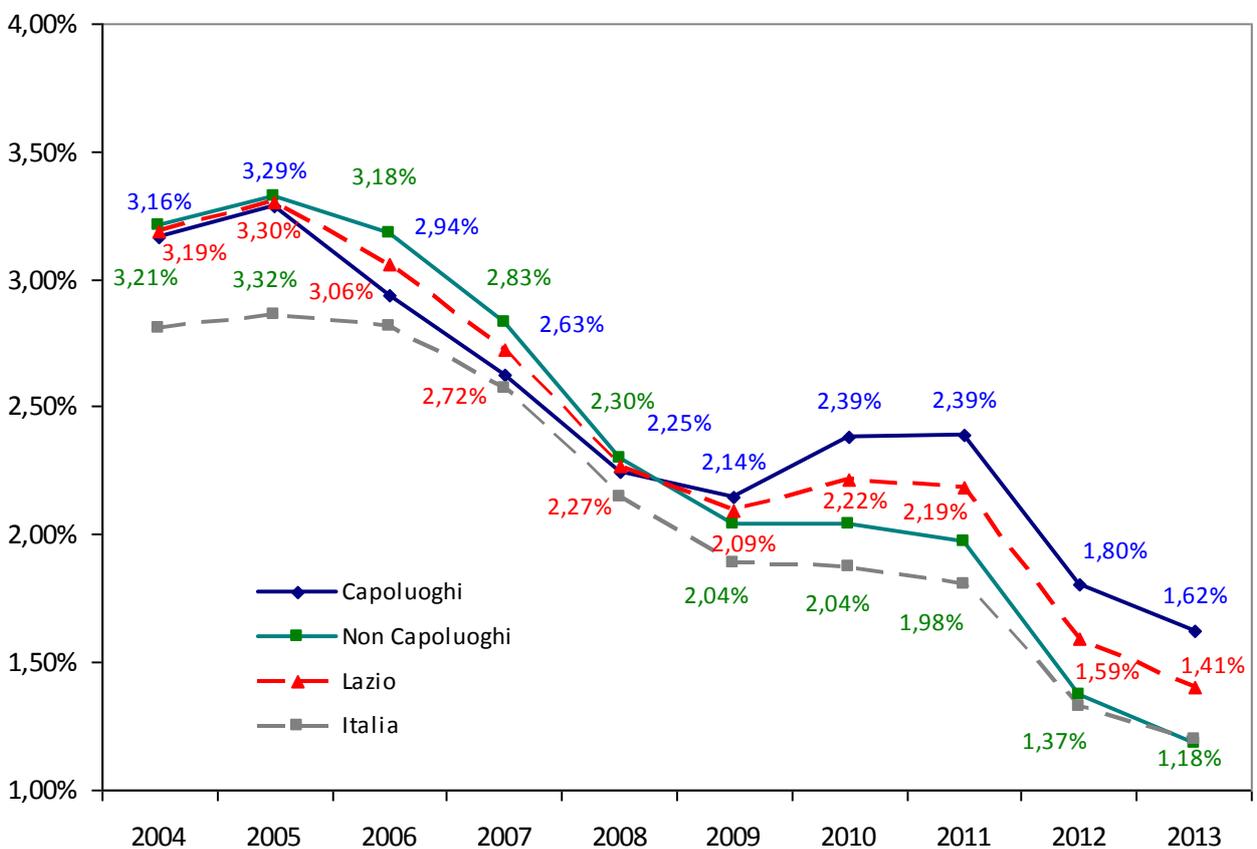


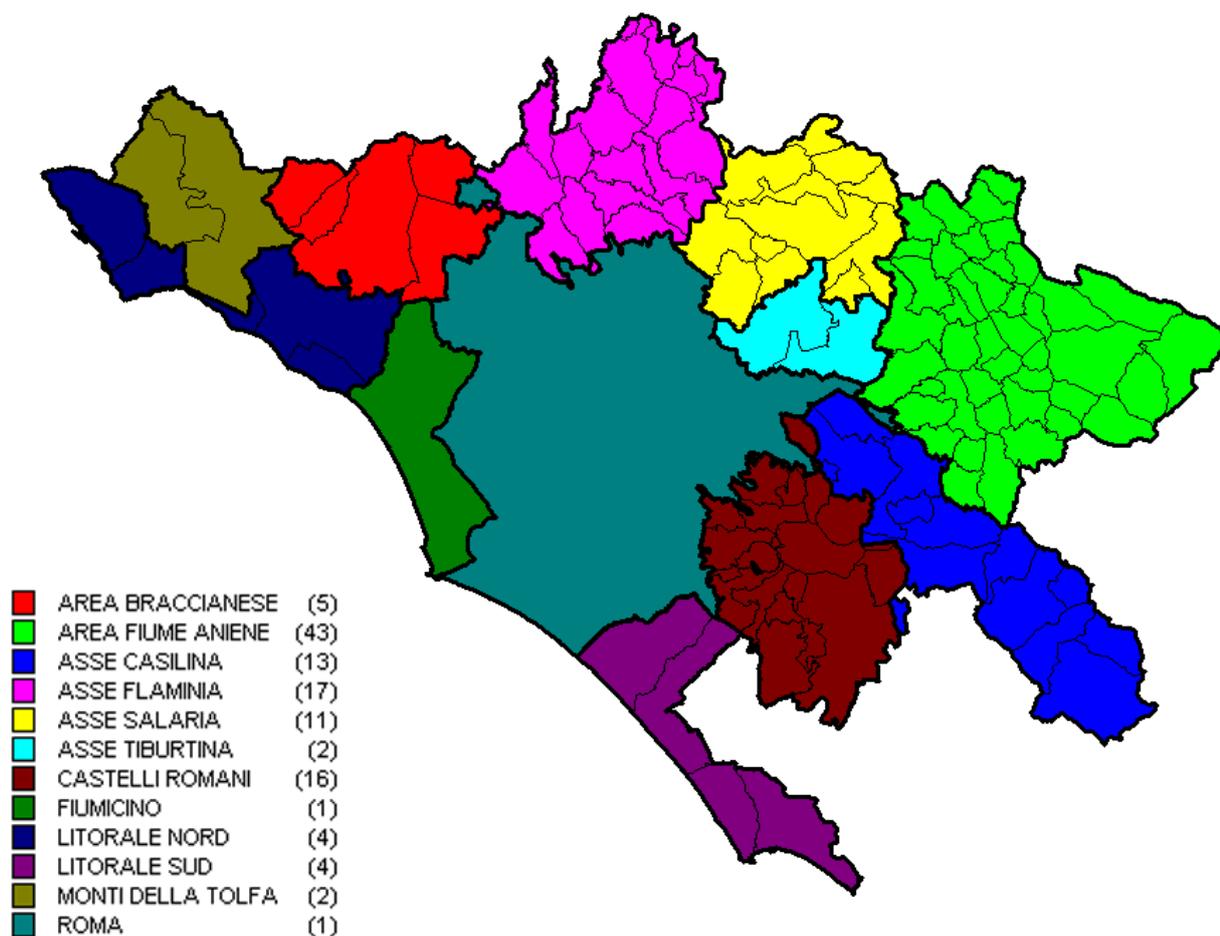
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al II 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 Capoluogo** (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, attitudini industriale agricola turistica artigianale e carattere urbanistico).

Figura 6: Macroaree provinciali di Roma



Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di **Roma**, che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta a un NTN pari a 11.681, che corrisponde al 68,8% del mercato totale provinciale (Figura 9).

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli, denominate **Castelli Romani** (1.145 NTN) e **Litorale Sud** (974 NTN). La maggiore appetibilità di tali macroaree provinciali rispetto alle altre è motivata, 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** (22 NTN), **Area Braccianese** (211 NTN) e **Area Fiume Aniene** (260 NTN).

La variazione tendenziale per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma conferma un andamento negativo, tutte le macroaree provinciali registrano una flessione delle compravendite.

In termini percentuali detta flessione è più evidenziata in quelle aree dove il mercato solitamente è meno dinamico per motivi socio-economici e di posizione geografica ma sicuramente in termini numerici, è più considerevole in quelle aree che generalmente hanno sempre mostrato un mercato vivace.

Si distinguono, per una marcata performance negativa, le macroaree **Monti della Tolfa** con -30,0%, **Fiumicino** con -17,1% e **Area Fiume Aniene** con -15,5%.

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

Il **valore medio provinciale** si attesta su 2.756€/m² e tra le aree più quotate, **Roma Capoluogo** segna un valore di 3.218 €/m², seguita da **Fiumicino** con 2.528 €/m² (-0,4%), **Castelli Romani** con 2.204 €/m² (-1,7%) e **Litorale Nord** con 2.102 €/m² (-2,4%).

L'**IMI medio provinciale** pari a 1,57%, rispecchia l'andamento negativo del mercato e le macroaree (Figura 10) che si attestano al di sopra sono: **Fiumicino** (2,15%), **Asse Tiburtina** (1,70%) e **Roma Capoluogo** (1,65%). L'**Area Fiume Aniene**, con un indice corrispondente a 0,84%, è quella con la minor dinamica di mercato.

Se consideriamo il confronto tra il capoluogo e il resto della provincia, in termini di IMI (Figura 8), si può notare che il rapporto tra i due relativi indici, a partire dal 2004, si mantiene tendenzialmente costante fino al 2008 quando si verifica una convergenza sempre più ravvicinata, mentre dal 2012 l'indice IMI di Roma oltrepassa l'indice del resto della provincia, circostanza che si conferma anche nell'anno 2013.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
AREA BRACCIANESE	211	-4,7%	1,24%	1.794	-3,4%	154,1
AREA FIUME ANIENE	260	-15,5%	1,53%	1.165	-1,5%	145,5
ASSE CASILINA	385	-9,9%	2,26%	1.476	-3,2%	155,1
ASSE FLAMINIA	384	3,3%	2,26%	1.822	-2,4%	174,9
ASSE SALARIA	360	-13,4%	2,12%	1.657	-2,7%	148,1
ASSE TIBURTINA	542	-0,7%	3,19%	1.879	-3,4%	157,1
CASTELLI ROMANI	1.145	-7,1%	6,74%	2.204	-1,7%	148,8
LITORALE NORD	657	-6,3%	3,87%	2.102	-2,4%	156,4
LITORALE SUD	974	-14,4%	5,73%	1.941	-1,8%	147,5
MONTI DELLA TOLFA	22	-30,0%	0,13%	1.481	-2,3%	158,8
FIUMICINO	366	-17,1%	2,16%	2.528	-0,4%	188,1
ROMA CAPOLUOGO	11.681	-5,8%	68,76%	3.218	-1,8%	132,1
Totale Provincia di ROMA	16.988	-6,8%	100,00%	2.756	-1,8%	136,8

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
AREA BRACCIANESE	405	-22,0%	1,44%
AREA FIUME ANIENE	542	-15,1%	0,84%
ASSE CASILINA	772	-11,7%	1,08%
ASSE FLAMINIA	779	-11,5%	1,48%
ASSE SALARIA	764	-13,0%	1,22%
ASSE TIBURTINA	1.129	-5,0%	1,70%
CASTELLI ROMANI	2.297	-14,9%	1,42%
LITORALE NORD	1.352	-11,3%	1,56%
LITORALE SUD	2.014	-18,4%	1,50%
MONTI DELLA TOLFA	52	-21,6%	0,88%
FIUMICINO	836	-12,3%	2,15%
ROMA CAPOLUOGO	23.819	-7,3%	1,65%
Totale provincia di ROMA	34.761	-9,4%	1,57%

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

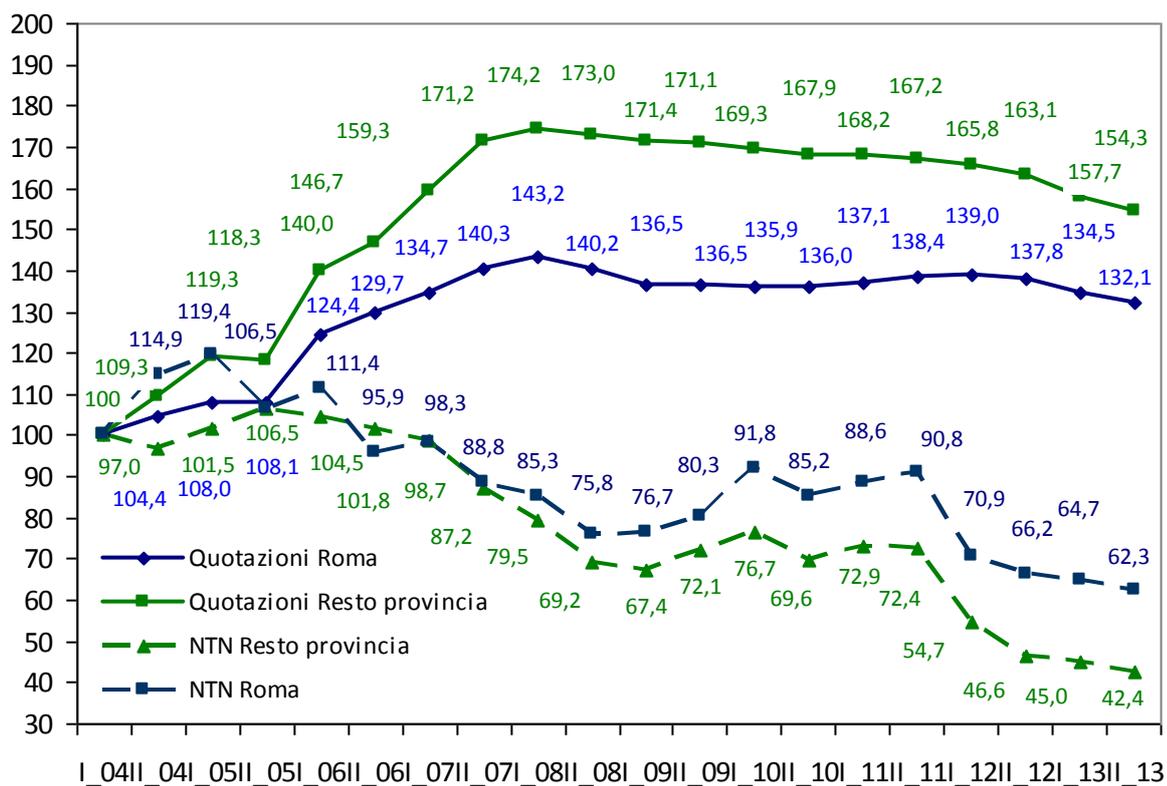


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

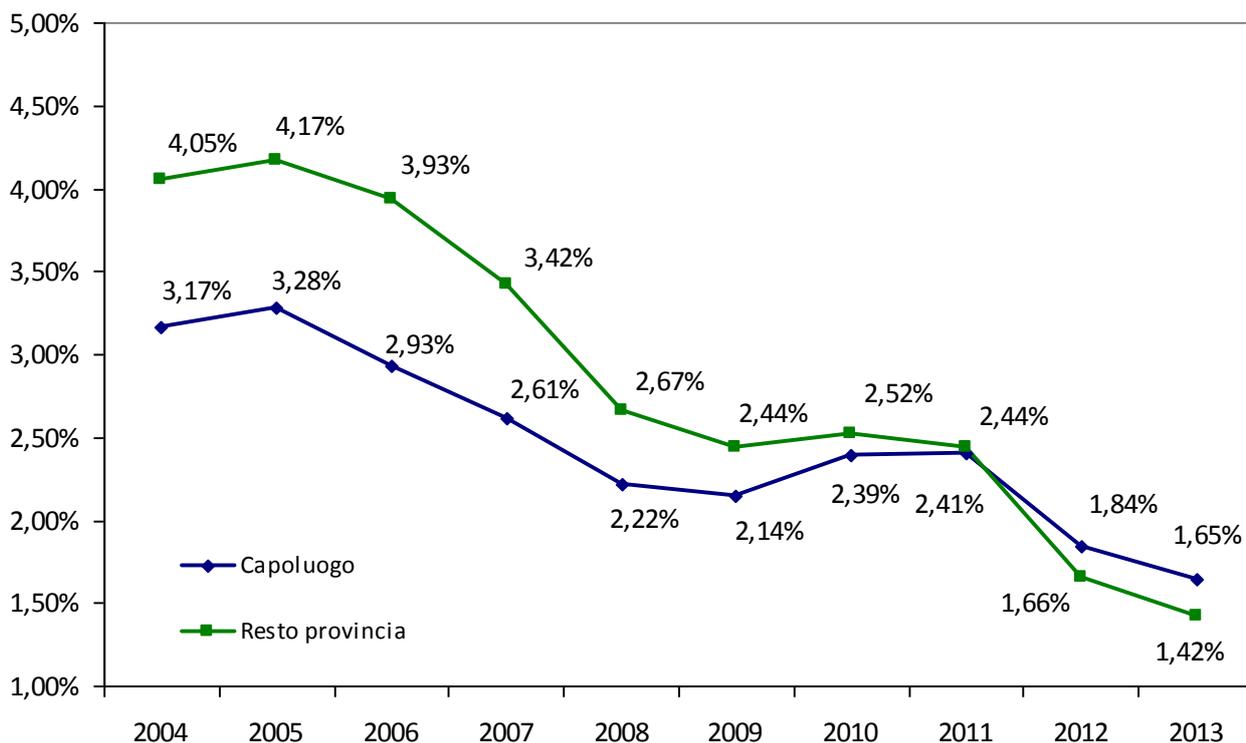


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

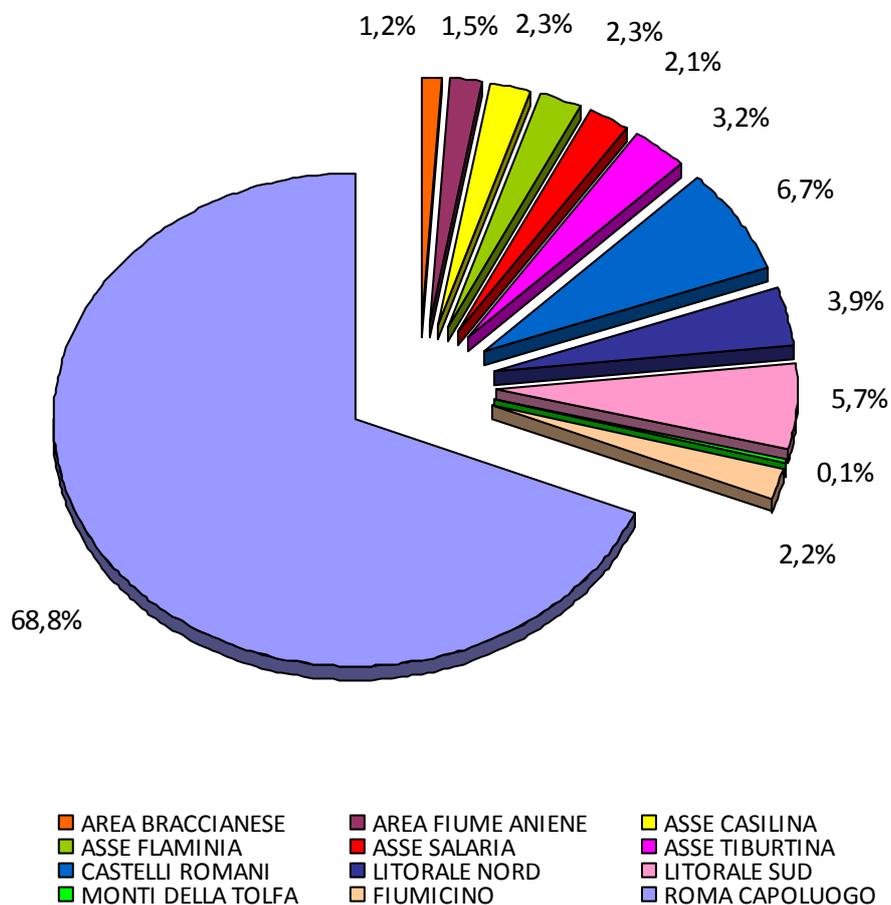
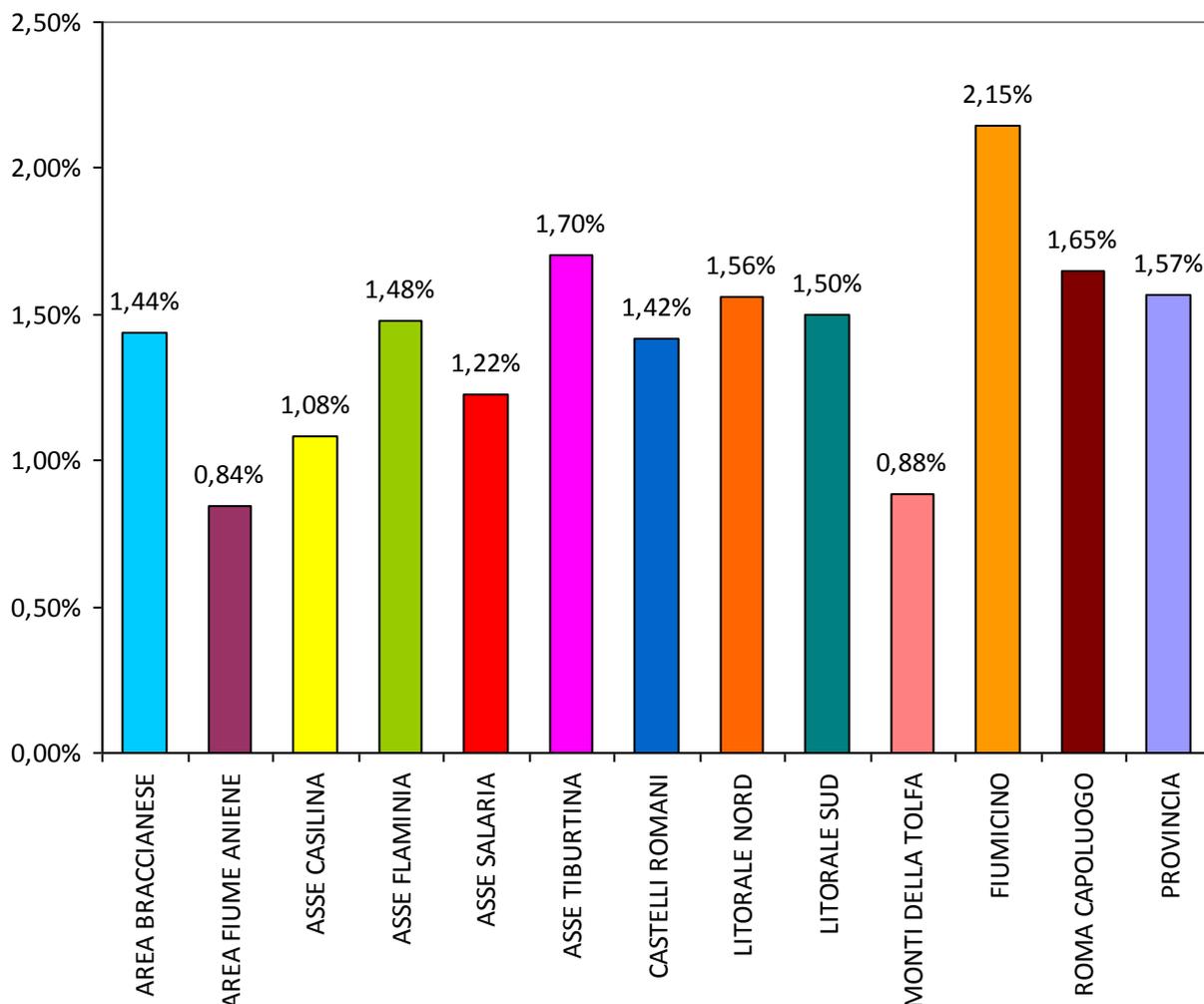




Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nella mappa sottostante (Figura 11) si rilevano, mediante gradi cromatici diversi, i valori del NTN nel II semestre 2013 per tutti i 119 comuni che compongono la Provincia di Roma.

In Figura 12 è rappresentato su scala cromatica il differenziale dei valori medi residenziali di compravendita di ogni comune rispetto a quello del valore medio provinciale.

In Figura 13 viene riportata, su scala cromatica, la distribuzione dell'IMI dei vari comuni della provincia di Roma.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

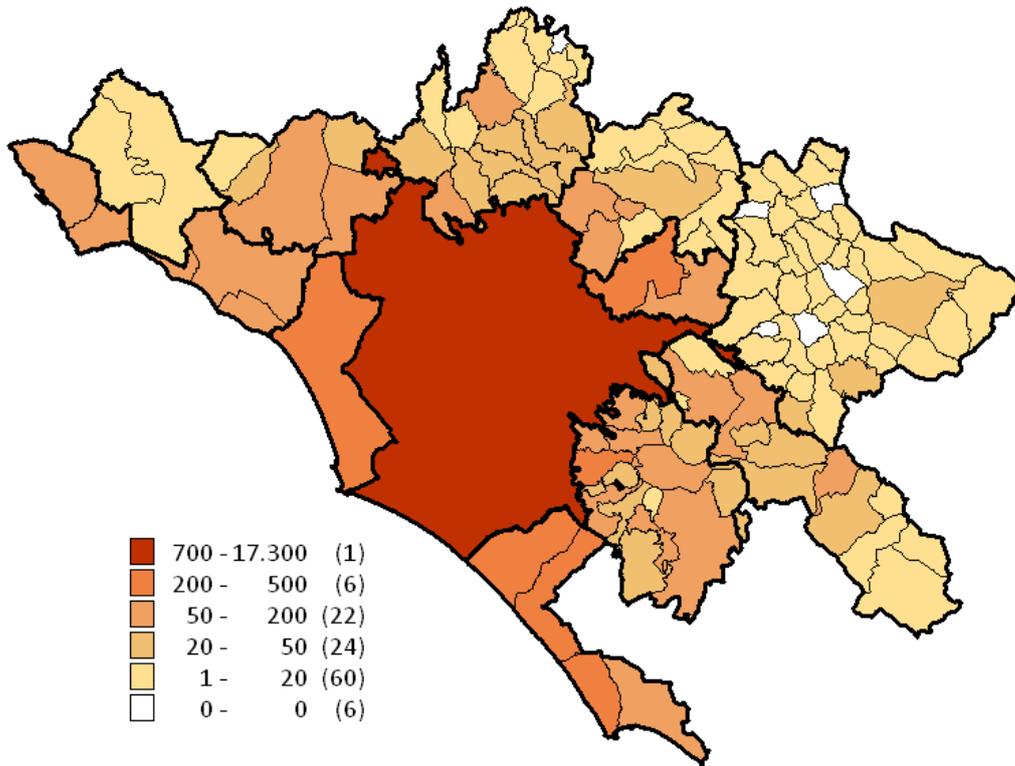


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

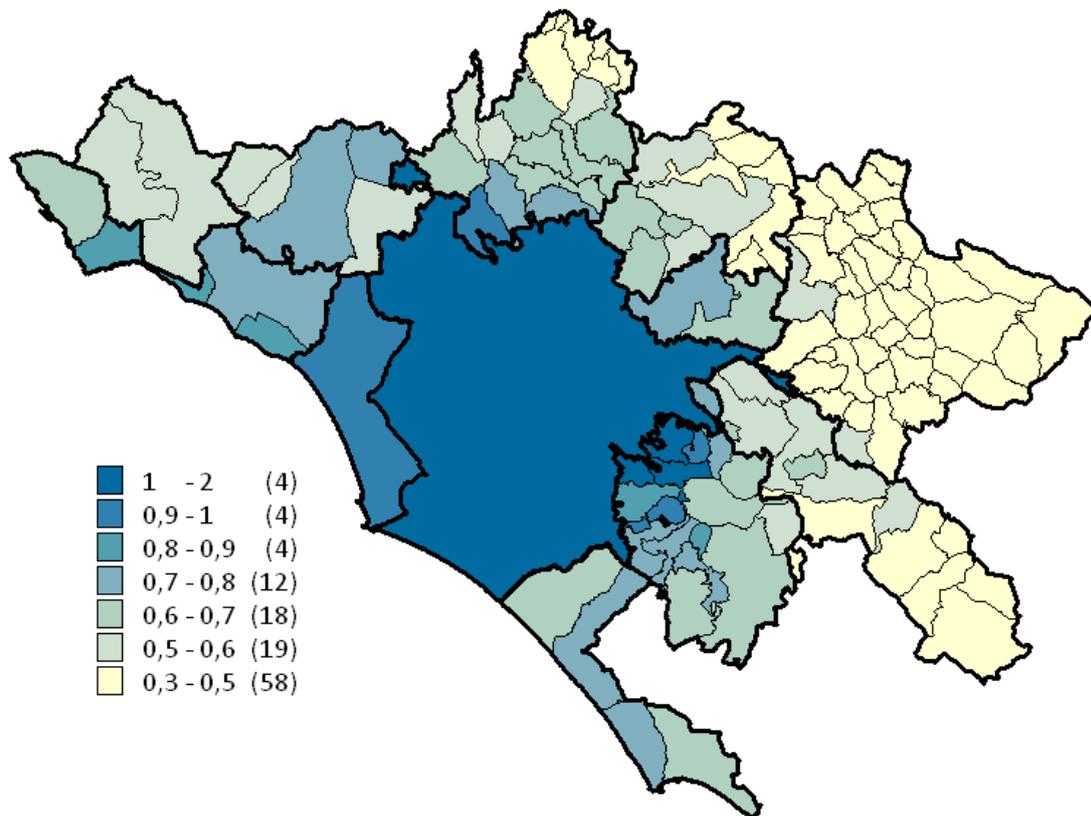
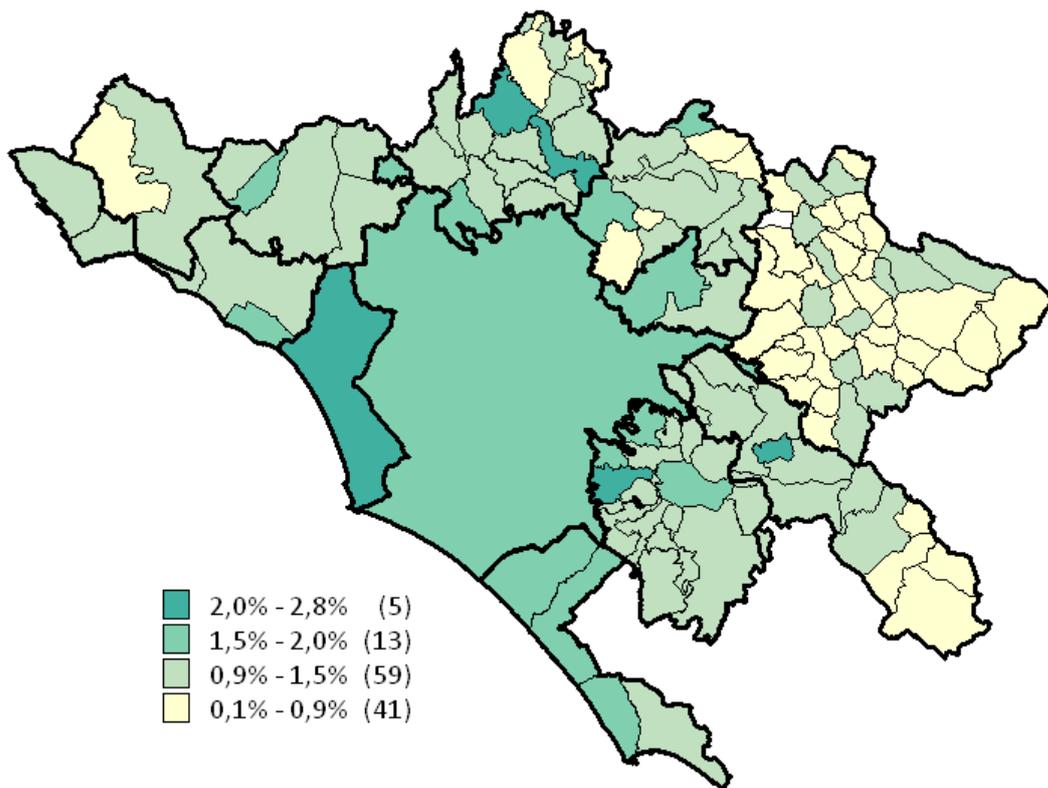




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



L'analisi delle specifiche realtà locali, eccetto **Roma** già citata in precedenza, individua il maggior numero di transazioni, nei comuni di **Guidonia Montecelio** (369 NTN) – macroarea Asse Tiburtina, **Fiumicino** (366 NTN) – macroarea Fiumicino e **Anzio** (302 NTN) – macroarea Litorale Sud. I comuni di Anzio e Fiumicino, rispetto al semestre di riferimento, registrano una variazione negativa delle compravendite (NTN) rispettivamente del -5,4% e -17,1%, mentre il comune di Guidonia Montecelio si differenzia per un lieve incremento del +2,7%.

I comuni dove nel II semestre 2013 non sono state realizzate compravendite sono sei: **Casape, Filacciano, Pisoniano, Riofreddo, Rocca Canterano, e Roccagiovine**; mentre i comuni scarsamente dinamici dove si sono registrate meno di 10 transazioni sono 53 (di cui ben 36 appartenenti all'Area Fiume Aniene) e rappresentano il 45% dell'intera provincia romana.

Le quotazioni più elevate, oltre il **capoluogo** (3.218 €/m²), si registrano nei comuni di **Grottaferrata** (2.885 €/m²), **Ciampino** (2.795 €/m²) e **Frascati** (2.781 €/m²), compresi nella macroarea Castelli Romani, tutte sopra la soglia del **valore medio provinciale** pari a **2.756 €/m²**. Anche i comuni di **Formello** (2.575 €/m²) – macroarea Asse Flaminia e **Fiumicino** (2.528 €/m²) – macroarea Fiumicino, dimostrano un valore rilevante prossimo alla suddetta soglia. I comuni della provincia meno "cari" che registrano la minima quotazione di 950€/m² sono **Percile, Rocca Canterano e Vallepietra** (macroarea Area Fiume Aniene).

La variazione delle quotazioni rispetto al precedente semestre, come già riportato per le macroaree, è generalmente in flessione. Il 75% dei comuni dell'intera provincia romana registra variazioni negative che vanno dal -6,7% al -0,3%, il resto rimane stazionario.

Le migliori dinamiche di mercato (IMI), segnalate da indici sopra il dato provinciale pari a 1,57% hanno riguardato 16 comuni, tutti con un indice inferiore al 3,0%.

Nei comuni di Marino (2,35%), Labico (2,26%), Capena (2,22%) e Fiumicino (2,15%) si sono registrati i valori più elevati. I mercati meno movimentati, che hanno determinato un indice inferiore a un punto percentuale (1%), sono stati riscontrati in 51 comuni.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA SABAZIA	51	-18,0%	0,30%	1,27%	1.654	-3,1%	0,60
BRACCIANO	74	11,8%	0,44%	1,50%	1.964	-4,5%	0,71
CANALE MONTERANO	17	22,7%	0,10%	1,34%	1.608	-2,5%	0,58
MANZIANA	39	-15,3%	0,23%	1,66%	1.619	-1,5%	0,59
TREVIGNANO ROMANO	30	-9,6%	0,18%	1,45%	1.963	-3,1%	0,71
AREA BRACCIANESE	211	-4,7%	1,24%	1,44%	1.794	-3,4%	0,64

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AFFILE	4	14,3%	0,02%	0,68%	1.038	-1,2%	0,38
AGOSTA	10	67,2%	0,06%	1,17%	1.033	-0,8%	0,37
ANTICOLI CORRADO	2	133,0%	0,01%	0,85%	963	-1,3%	0,35
ARCINAZZO ROMANO	7	-54,4%	0,04%	0,86%	1.200	0,0%	0,43
ARSOLI	6	-14,3%	0,04%	0,86%	1.113	-4,3%	0,40
BELLEGRA	4	-46,7%	0,02%	0,59%	1.058	-1,6%	0,38
CAMERATA NUOVA	7	-	0,04%	1,22%	1.058	0,0%	0,38
MANDELA	4	100,0%	0,02%	1,03%	1.175	-2,1%	0,43
CANTERANO	3	-	0,02%	0,62%	1.013	0,0%	0,37
CAPRANICA PRENESTINA	4	-40,0%	0,02%	0,66%	1.033	0,0%	0,37
CASAPE	0	-100,0%	0,00%	0,51%	1.025	0,0%	0,37
CASTEL MADAMA	17	-51,3%	0,10%	0,81%	1.396	-1,8%	0,51
CASTEL S PIETRO ROMANO	3	6,0%	0,02%	0,80%	1.108	-0,7%	0,40
CAVE	28	38,2%	0,16%	0,90%	1.435	-4,0%	0,52
CERRETO LAZIALE	3	20,0%	0,02%	0,83%	1.000	-2,4%	0,36
CERVERA DI ROMA	5	-28,6%	0,03%	1,07%	1.096	-1,1%	0,40
CICILIANO	8	7,8%	0,05%	1,38%	1.117	-2,2%	0,40
CINETO ROMANO	3	-64,2%	0,01%	0,62%	1.050	-2,3%	0,38
GENAZZANO	16	33,3%	0,09%	0,94%	1.325	-1,9%	0,48
GERANO	9	120,8%	0,05%	1,13%	1.025	0,0%	0,37
JENNE	4	70,7%	0,02%	0,51%	988	-2,5%	0,36
LICENZA	4	-50,0%	0,02%	0,83%	1.125	-2,2%	0,41
MARANO EQUO	2	-70,3%	0,01%	0,27%	1.000	-2,4%	0,36
OLEVANO ROMANO	22	-22,3%	0,13%	1,27%	1.333	-1,2%	0,48
PERCILE	3	175,0%	0,02%	1,26%	950	-2,6%	0,34
PISONIANO	0	-100,0%	0,00%	0,18%	988	-2,5%	0,36
POLI	4	-11,1%	0,02%	0,43%	1.025	-4,7%	0,37
RIOFREDDO	0	-100,0%	0,00%	0,61%	1.075	-2,3%	0,39
ROCCA CANTERANO	0	-100,0%	0,00%	0,38%	950	-2,6%	0,34
ROCCA DI CAVE	4	250,0%	0,02%	0,84%	1.050	-2,3%	0,38
ROCCAGIOVINE	0	-	0,00%	0,00%	1.058	-1,6%	0,38
ROCCA SANTO STEFANO	2	-	0,01%	0,32%	1.000	0,0%	0,36
ROIATE	3	-	0,02%	0,70%	1.083	0,0%	0,39
ROVIANO	2	-42,7%	0,01%	0,30%	1.075	0,0%	0,39
SAMBUCI	1	-66,7%	0,01%	0,72%	1.025	0,0%	0,37
SAN GREGORIO DA SASSOLA	2	-20,0%	0,01%	0,54%	1.088	0,0%	0,39
SAN VITO ROMANO	15	24,8%	0,09%	1,39%	1.125	0,0%	0,41
SARACINESCO	2	33,3%	0,01%	1,08%	1.000	-2,4%	0,36
SUBIACO	31	-25,8%	0,18%	0,88%	1.206	0,0%	0,44
VALLEPIETRA	2	-	0,01%	0,63%	950	0,0%	0,34
VALLINFREDA	4	-39,5%	0,02%	1,12%	1.013	-1,2%	0,37
VICOVARO	13	-32,7%	0,07%	0,81%	1.100	0,0%	0,40
VIVARO ROMANO	2	100,0%	0,01%	0,51%	1.013	-1,2%	0,37
AREA FIUME ANIENE	260	-15,5%	1,53%	0,84%	1.165	-1,5%	0,39

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARTENA	24	-36,6%	0,14%	0,97%	1.350	-5,3%	0,49
CARPINETO ROMANO	9	-30,8%	0,05%	0,65%	1.025	0,0%	0,37
COLLEFERRO	60	0,0%	0,35%	1,09%	1.394	-3,7%	0,51
COLONNA	11	-23,2%	0,06%	0,96%	1.919	-1,0%	0,70
GALLICANO NEL LAZIO	16	-47,9%	0,09%	1,11%	1.408	-2,9%	0,51
GAVIGNANO	2	-66,2%	0,01%	0,46%	1.113	0,0%	0,40
GORGA	2	-57,2%	0,01%	0,46%	1.013	0,0%	0,37
LABICO	31	17,3%	0,18%	2,26%	1.680	-4,5%	0,61
MONTELANICO	6	36,9%	0,04%	0,75%	1.088	0,0%	0,39
PALESTRINA	59	-6,1%	0,35%	1,01%	1.618	-5,2%	0,59
SEGNI	29	-27,6%	0,17%	0,98%	1.375	-1,8%	0,50
VALMONTONE	44	33,6%	0,26%	1,15%	1.630	-3,8%	0,59
ZAGAROLO	92	-3,1%	0,54%	1,19%	1.578	-1,9%	0,57
ASSE CASILINA	385	-9,9%	2,26%	1,08%	1.476	-3,2%	0,51

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNANO DI ROMA	41	-13,5%	0,24%	1,24%	1.813	-2,7%	0,66
CAPENA	48	6,1%	0,28%	2,22%	1.675	-5,4%	0,61
CASTELNUOVO DI PORTO	25	-1,0%	0,15%	1,43%	1.738	-6,7%	0,63
CIVITELLA SAN PAOLO	4	-70,4%	0,02%	0,92%	1.425	-3,9%	0,52
FIANO ROMANO	43	-23,5%	0,25%	1,41%	1.813	-1,4%	0,66
FILACCIANO	0	-100,0%	0,00%	0,69%	1.213	-3,0%	0,44
FORMELLO	62	38,7%	0,36%	1,99%	2.575	-3,5%	0,93
MAGLIANO ROMANO	1	-68,6%	0,01%	1,26%	1.533	-4,2%	0,56
MAZZANO ROMANO	12	93,3%	0,07%	1,32%	1.406	-0,4%	0,51
MORLUPO	29	35,7%	0,17%	1,15%	1.910	-0,5%	0,69
NAZZANO	4	-11,1%	0,02%	0,92%	1.325	-1,2%	0,48
PONZANO ROMANO	6	50,0%	0,04%	1,43%	1.313	0,0%	0,48
RIANO	30	13,5%	0,17%	1,39%	1.975	-2,1%	0,72
RIGNANO FLAMINIO	51	24,6%	0,30%	2,13%	1.725	0,0%	0,63
SACROFANO	22	-7,1%	0,13%	1,19%	1.975	-0,6%	0,72
SANT'ORESTE	7	29,8%	0,04%	0,54%	1.313	0,0%	0,48
TORRITA TIBERINA	2	100,0%	0,01%	0,88%	1.300	-1,3%	0,47
ASSE FLAMINIA	384	3,3%	2,26%	1,48%	1.822	-2,4%	0,60

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
MARCELLINA	13	-61,2%	0,07%	1,27%	1.358	-2,4%	0,49
MENTANA	85	-16,5%	0,50%	0,89%	1.778	-3,7%	0,64
MONTEFLAVIO	5	-61,1%	0,03%	0,73%	1.208	0,0%	0,44
MONTELIBRETTI	8	-44,3%	0,05%	0,96%	1.388	0,0%	0,50
MONTEROTONDO	148	4,3%	0,87%	1,67%	1.911	-2,7%	0,69
MONTORIO ROMANO	2	-68,4%	0,01%	0,35%	1.158	0,0%	0,42
MORICONE	7	128,2%	0,04%	0,91%	1.200	0,0%	0,43
NEROLA	11	-25,0%	0,06%	1,92%	1.190	-0,4%	0,43
PALOMBARA SABINA	43	-28,1%	0,25%	1,23%	1.439	-1,5%	0,52
SAN POLO DEI CAVALIERI	19	64,9%	0,11%	1,23%	1.267	0,0%	0,46
SANT'ANGELO ROMANO	20	9,3%	0,11%	1,49%	1.438	-4,2%	0,52
ASSE SALARIA	360	-13,4%	2,12%	1,22%	1.657	-2,7%	0,51

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GUIDONIA MONTECELIO	369	2,7%	2,17%	1,95%	1.938	-4,2%	0,70
TIVOLI	173	-7,3%	1,02%	1,34%	1.792	-1,9%	0,65
ASSE TIBURTINA	542	-0,7%	3,19%	1,70%	1.879	-3,4%	0,68



Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBANO LAZIALE	109	-30,9%	0,64%	1,22%	2.133	-2,4%	0,77
ARICCIA	31	-48,6%	0,18%	0,94%	1.975	-2,5%	0,72
CASTEL GANDOLFO	29	-8,7%	0,17%	1,34%	2.511	-1,7%	0,91
LANUVIO	29	-16,4%	0,17%	1,02%	1.719	-1,1%	0,62
FRASCATI	91	19,5%	0,54%	1,65%	2.781	-1,8%	1,01
GENZANO DI ROMA	73	0,9%	0,43%	1,31%	2.053	-2,4%	0,74
GROTTAFERRATA	59	0,3%	0,34%	1,25%	2.885	0,0%	1,05
MARINO	257	-3,9%	1,51%	2,35%	2.425	-1,7%	0,88
MONTECOMPATRI	45	-3,2%	0,27%	1,40%	2.004	-0,5%	0,73
MONTE PORZIO CATONE	22	12,6%	0,13%	1,07%	2.625	-0,3%	0,95
NEMI	9	1,9%	0,05%	1,34%	2.213	0,0%	0,80
ROCCA DI PAPA	57	22,1%	0,33%	1,58%	1.868	-2,2%	0,68
ROCCA PRIORA	27	-35,4%	0,16%	1,01%	1.719	-3,5%	0,62
VELLETRI	129	31,5%	0,76%	1,00%	1.713	-2,8%	0,62
LARIANO	42	-14,1%	0,24%	1,35%	1.550	0,0%	0,56
CIAMPINO	138	-16,8%	0,81%	1,73%	2.795	-1,2%	1,01
CASTELLI ROMANI	1.145	-7,1%	6,74%	1,42%	2.204	-1,7%	0,79

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CERVETERI	153	-6,1%	0,90%	1,52%	2.084	-2,2%	0,76
CIVITAVECCHIA	179	-0,8%	1,05%	1,48%	1.791	-1,9%	0,65
SANTA MARINELLA	129	-18,2%	0,76%	1,51%	2.385	-2,1%	0,86
LADISPOLI	196	-2,0%	1,16%	1,71%	2.246	-3,4%	0,81
LITORALE NORD	657	-6,3%	3,87%	1,56%	2.102	-2,4%	0,77

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANZIO	302	-5,4%	1,78%	1,52%	1.996	-1,8%	0,72
NETTUNO	139	-18,4%	0,82%	1,13%	1.867	-1,3%	0,68
POMEZIA	295	-17,3%	1,74%	1,73%	1.925	-1,4%	0,70
ARDEA	239	-18,4%	1,40%	1,53%	1.955	-2,5%	0,71
LITORALE SUD	974	-14,4%	5,73%	1,50%	1.941	-1,8%	0,70

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALLUMIERE	4	-69,5%	0,02%	0,60%	1.407	-3,0%	0,51
TOLFA	18	-2,0%	0,11%	1,12%	1.542	-1,9%	0,56
MONTI DELLA TOLFA	22	-30,0%	0,13%	0,88%	1.481	-2,3%	0,54

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
FIUMICINO	366	-17,1%	2,16%	2,15%	2.528	-0,4%	0,92

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Roma Capoluogo

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ROMA CAPOLUOGO	11.681	-5,8%	68,76%	1,65%	3.218	-1,8%	1,17

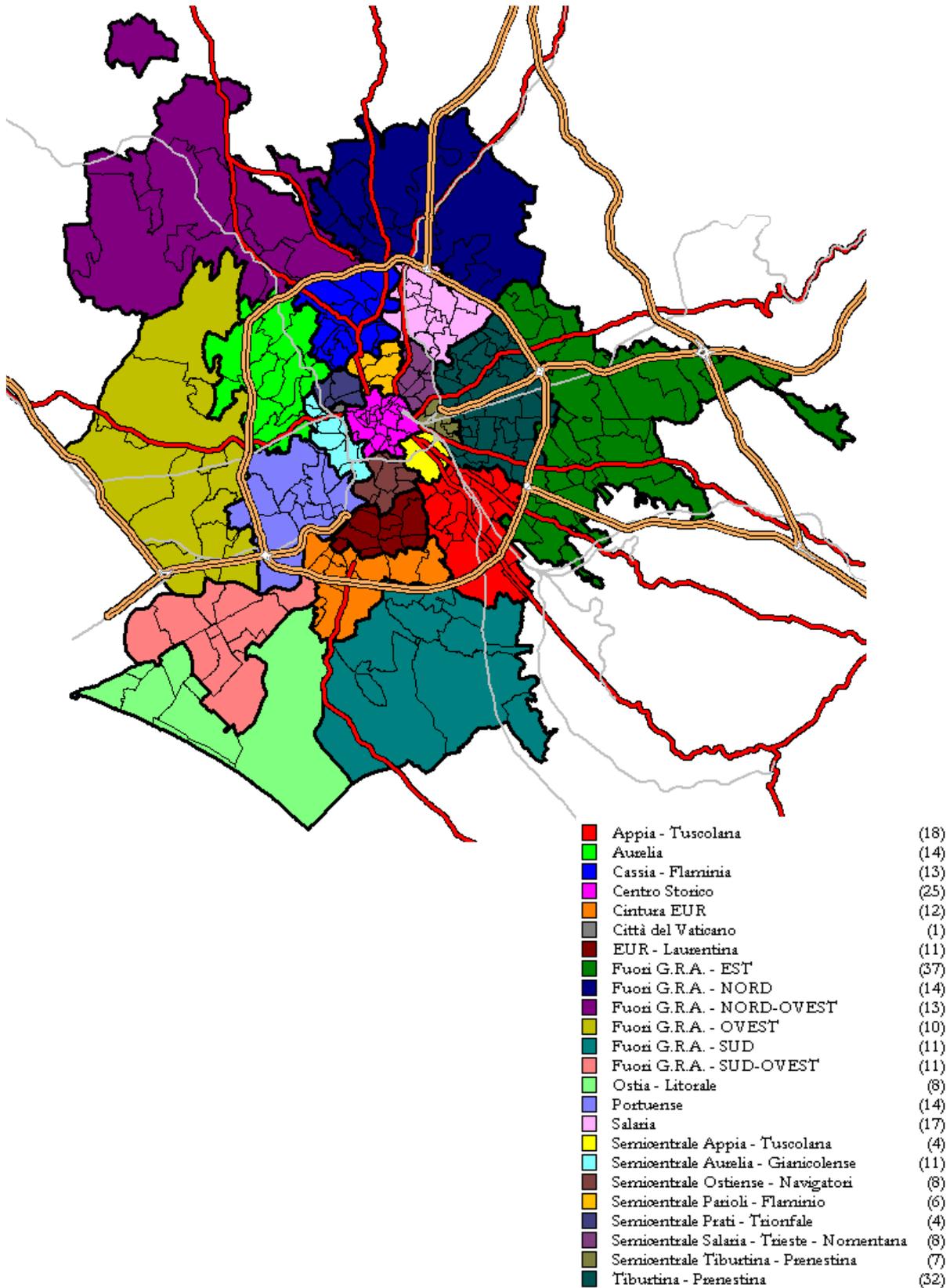
4 Mercato del comune di Roma

Nella tabella sotto pubblicata è inquadrato il comune di Roma fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo romano rappresenta il 17,8% della quota di NTN tra i capoluoghi d'Italia (presenti nella Tabella 18) e riporta una diminuzione delle transazioni con variazione percentuale pari a -5,8% rispetto al II semestre del 2012. Tra gli altri capoluoghi in decremento, si pone in evidenza la città di Napoli con considerevoli percentuali di riduzione di NTN, mentre le città di Milano, Bologna e Firenze registrano apprezzabili percentuali d'incrementi. La migliore dinamica di mercato è registrata a Milano con una percentuale di IMI pari a 1,91% che supera quella nazionale pari a 1,45%. 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.

Tabella 18: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2013
Bologna	1.813	6,8%	2,8%	1,64%
Firenze	1.648	4,3%	2,5%	1,66%
Genova	2.277	-6,7%	3,5%	1,42%
Milano	7.464	11,3%	11,4%	1,91%
Napoli	2.358	-34,4%	3,6%	1,28%
Palermo	1.850	-4,9%	2,8%	1,16%
Roma	11.681	-5,8%	17,8%	1,65%
Torino	4.025	-9,3%	6,1%	1,72%
Principali Capoluoghi	33.115	-4,8%	50,4%	1,61%
Italia capoluoghi	65.728	-4,7%	100,0%	1,45%

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Roma



Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend negativo che ha contraddistinto gli ultimi semestri esaminati. La variazione percentuale di riduzione di compravendite nel II semestre 2013 rispetto all'omologo semestre del 2012, è ancora negativa (-5,8%) ma in misura leggermente più contenuta.

Mentre la metà delle macroaree di Roma registra una diminuzione delle vendite con percentuali di riduzione che vanno dal -36,4% al -1,1%, nell'altra metà si notano segni di una timida ripresa con percentuali di incrementi che vanno dal +3,4% al +30,1%.

Le macroaree di Roma che subiscono la flessione maggiore sono **Fuori GRA Nord Ovest** (-36,4%) e **Appia Tuscolana** (-34,5%) mentre quelle dove gli scambi aumentano notevolmente sono **Fuori GRA Sud Ovest** (+30,1%) e **Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano** (+28,1%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari (Tabella 19) prodotte nel II semestre 2013 si registra nelle aree **Tiburtina Prenestina** (1.212 NTN) e **Fuori GRA EST** (1.086 NTN).

La macroarea **Tiburtina Prenestina** rappresenta in questo semestre il 10,38% delle transazioni movimentate nel mercato romano, seguita dalla macroarea **Fuori GRA EST**, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea **Fuori GRA Nord Ovest**, che occupa soltanto l'1,34% di NTN comunale.

In Figura 15 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 quotazione più elevata si registra nella macroarea **Centro Storico** (6.590 €/m²) che indica un differenziale pari a 1,89 volte la media comunale. Seguono le macroaree **Semicentrale Parioli – Flaminio** (5.711 €/m²), **Semicentrale Prati – Trionfale** (5.093 €/m²) e **Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano** (4.777 €/m²) 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 2.440 €/m², **Ovest** con 2.456 €/m² e **Nord** con 2.485 €/m².

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

Le variazioni delle quotazioni nel II semestre rispetto al I semestre 2013 presentano una generalizzata flessione con il dato comunale di -1,9%, determinato soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare nonché dal difficile accesso ai crediti bancari.

L'IMI medio comunale pari a 1,69%, denota una scarsa dinamica del mercato residenziale, solo la macroarea **Fuori GRA Sud** (3,07%) ha una buona intensità di mercato (IMI > del 3,0%). Le zone OMI (Figura 16) che registrano un valore IMI superiore al 3,0% sono 16 su un totale di 308, pari a circa il 5% di esse.

Nel dettaglio delle singole zone OMI (*che saranno trattate più specificatamente nel commento anteposto alle varie tabelle di macroarea*), il maggior numero di compravendite (NTN) si è realizzato nelle aree: **Ostiense 2** (305) - macroarea Semicentrale – Ostiense – Navigatori, **Don Bosco 1** (183) - macroarea Appia Tuscolana e **Trieste 1** (181) - macroarea Semicentrale – Salaria – Trieste - Nomentana.

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 riscontra nella zona OMI **San Vittorino A** - macroarea Fuori GRA Est con una quotazione pari a 1.818 €/m², mentre le quotazioni medie più elevate si raggiungono nelle zone OMI interne alla prestigiosa e ricercata macroarea Centro Storico: **Parione** (9.650 €/m² pari a 2,77 volte la media comunale), **Campo Marzio** (9.350 €/m² pari a 2,69), **Trevi** (9.050 €/m² pari a 2,60), **Colonna** (9.000 €/m² pari a 2,59), e **Regola** (8.550 €/m² pari a 2,46).

Sempre in termini di differenziale dei valori, per le altre macroaree, meritano attenzione le zone: **Parioli** (1,77), **Pinciano** (1,75) - macroarea Semicentrale Parioli - Flaminio; **Prati** (1,71) - macroarea Semicentrale Prati Trionfale. Si distinguono ulteriormente, per la presenza di tipologie particolarmente di pregio (ville e villini), le zone: **Torricola** (1,70), **Divino Amore** (1,63) e **Tor Carbone A** (1,59) tutte comprese nella macroarea **Appia Tuscolana**.

Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma

Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
CENTRO STORICO	410	3,4%	3,51%	1,19%	6.590	-1,9%	1,89
SEMICENTRALE APPIA - TUSCOLANA	524	13,9%	4,49%	1,64%	3.954	-0,4%	1,14
SEMICENTRALE AURELIA - GIANICOLENSE	603	13,2%	5,16%	1,60%	3.966	-1,1%	1,14
SEMICENTRALE OSTIENSE - NAVIGATORI	539	16,2%	4,61%	1,87%	3.334	-2,0%	0,96
SEMICENTRALE PARIOLI - FLAMINIO	181	9,9%	1,55%	1,35%	5.711	-1,7%	1,64
SEMICENTRALE PRATI - TRIONFALE	330	11,1%	2,82%	1,43%	5.093	-0,9%	1,46
SEMICENTRALE SALARIA – TRIESTE - NOMENTANO	522	28,1%	4,47%	1,50%	4.777	-1,8%	1,37
SEMICENTRALE TIBURTINA - PRENESTINA	294	-17,2%	2,52%	1,65%	3.190	-2,7%	0,92
APPIA - TUSCOLANA	511	-34,5%	4,37%	1,74%	3.095	-3,0%	0,89
AURELIA	729	-5,2%	6,24%	1,37%	3.104	-2,0%	0,89
CASSIA - FLAMINIA	341	-4,3%	2,92%	1,56%	4.208	-1,3%	1,21
CINTURA EUR	399	-25,1%	3,41%	2,04%	3.112	-0,9%	0,89
EUR - LAURENTINA	226	-2,6%	1,94%	1,49%	3.818	-1,5%	1,10
PORTUENSE	471	-22,0%	4,03%	1,30%	3.135	-3,4%	0,90
SALARIA	840	-6,6%	7,19%	1,67%	3.328	-1,9%	0,96
TIBURTINA - PRENESTINA	1.212	-6,2%	10,38%	1,38%	2.753	-2,1%	0,79
FUORI GRA EST	1.086	12,4%	9,30%	1,76%	2.440	-2,0%	0,70
FUORI GRA NORD	182	-1,1%	1,56%	1,60%	2.485	-1,9%	0,71
FUORI GRA NORD - OVEST	157	-36,4%	1,34%	1,23%	2.675	-2,0%	0,77
FUORI GRA OVEST	206	15,4%	1,76%	2,22%	2.456	-2,7%	0,71
FUORI GRA SUD	195	25,4%	1,67%	3,07%	2.652	-1,8%	0,76
FUORI GRA SUD - OVEST	687	30,1%	5,88%	2,17%	2.661	-2,0%	0,76
OSTIA LITORALE	263	-14,0%	2,25%	1,35%	2.616	-5,3%	0,75
N.D.	773	-	6,61%	-	-	-	nd
ROMA	11.681	-5,8%	100,00%	1,69%	3.480*	-1,9%	1,00

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

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

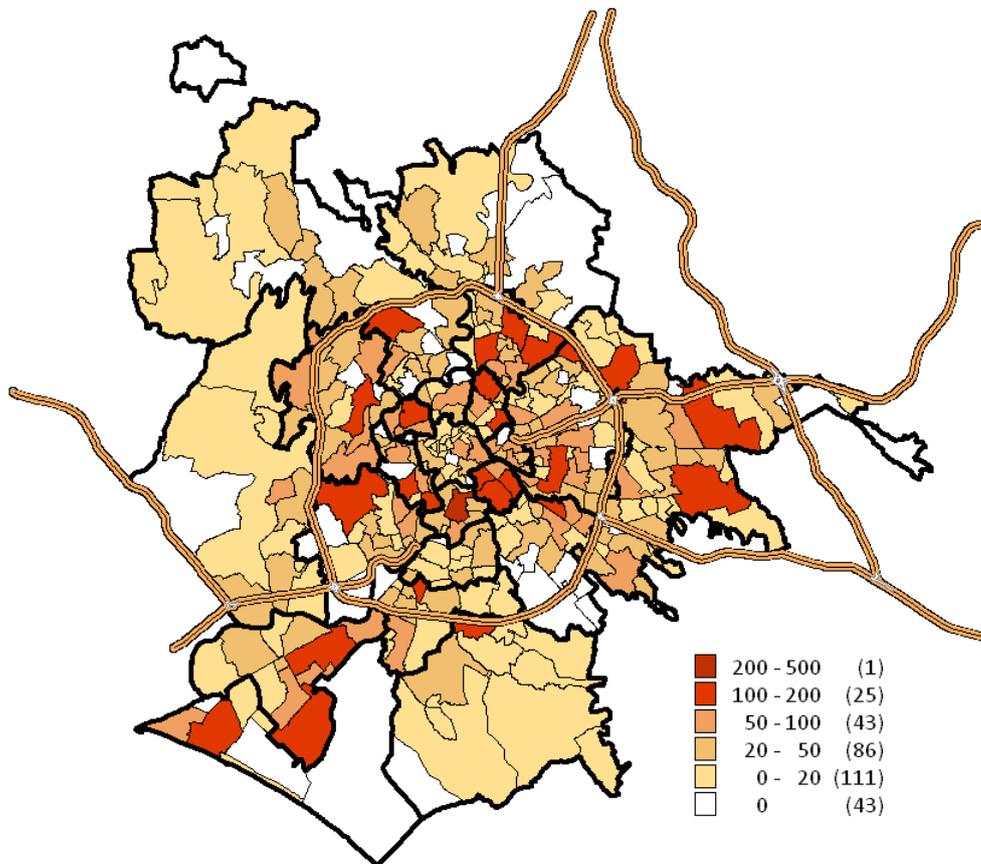


Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

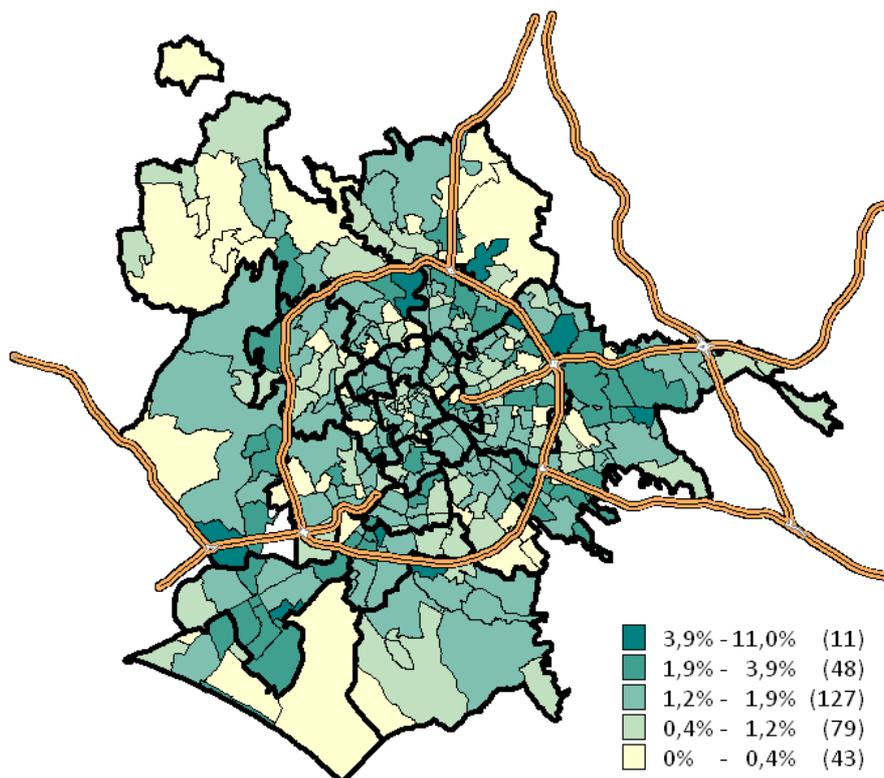
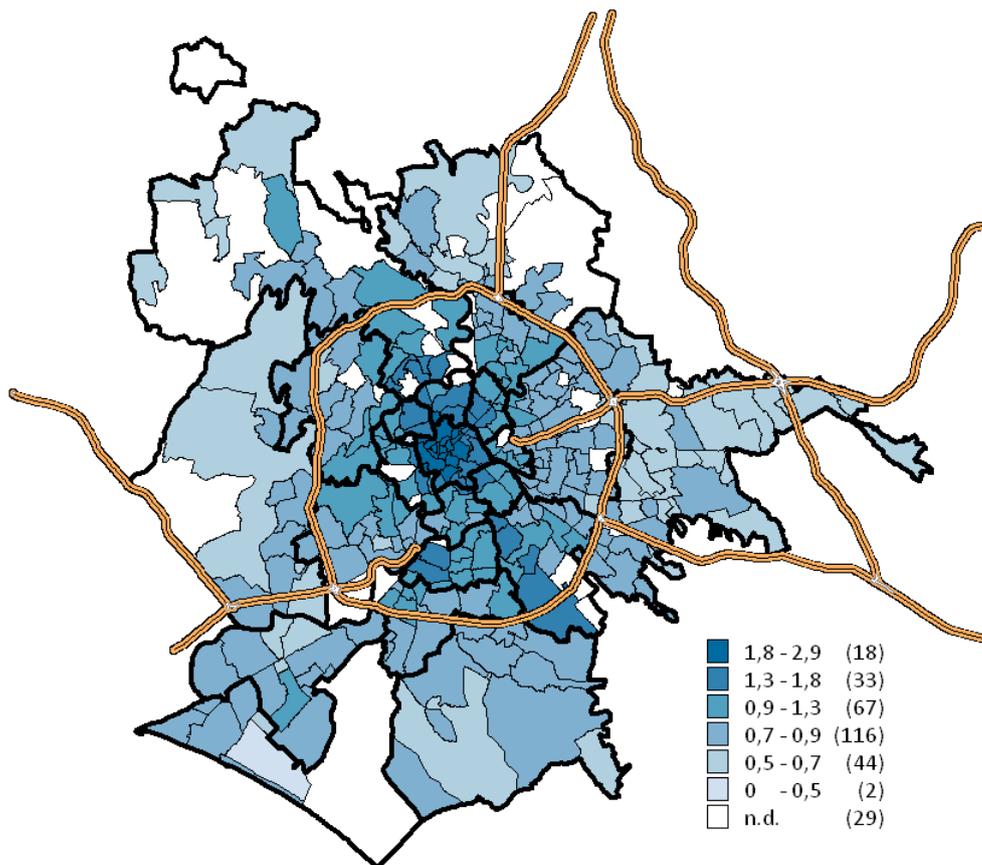


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



La macroarea **Centro Storico**, registra 410 transazioni pari a una quota di 3,51% di NTN comunale, con un lieve aumento delle compravendite rispetto al II semestre 2012. Le zone Esquilino, Monti e Trastevere si distinguono per un maggior numero di scambi. Tra le 15 zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 6.590 €/m², si evidenziano: Parione (9.650 €/m²), Campo Marzio (9.350 €/m²), Trevi (9.050 €/m²) e Colonna (9.000 €/m²).

La preferenza degli scambi nella macroarea (figura 18), in relazione alle tipologie dimensionali¹, ricade sul taglio "Piccolo", che rappresenta il 26,1% dello stock immobiliare residenziale. Abbastanza ricercati, sono anche i tagli "Medio Piccolo" e "Medio".

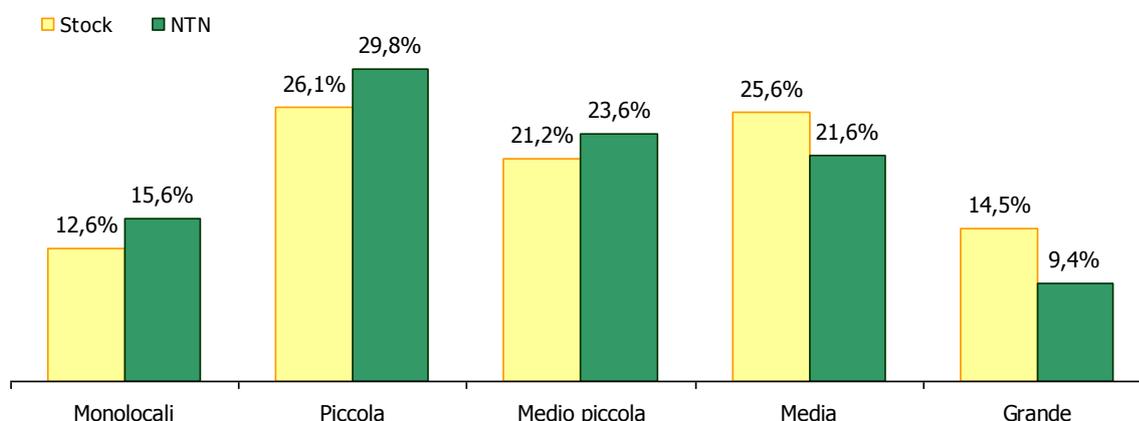
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	TESTACCIO (P.ZA S. MARIA LIBERATRICE)	33	40,8%	0,28%	1,43%	5.100	-1,0%	1,47
B2	SAN SABA (VIA DI SAN SABA)	5	-47,4%	0,04%	0,47%	5.850	0,0%	1,68
B3	CELIO (VIA CELIMONTANA)	22	59,1%	0,19%	1,60%	5.300	-1,9%	1,52
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	53	51,1%	0,45%	1,64%	6.500	0,0%	1,87
B5	SALLUSTIANO (VIA QUINTINO SELLA)	13	109,1%	0,11%	1,69%	5.950	-0,8%	1,71
B6	PIGNA (VIA DEL PLEBISCITO)	3	-40,0%	0,03%	0,98%	8.000	-0,6%	2,30
B7	SANT`EUSTACHIO (CORSO RINASCIMENTO)	5	-66,2%	0,04%	0,69%	8.050	-1,8%	2,31
B8	REGOLA (VIA GIULIA)	7	-12,5%	0,06%	0,78%	8.550	-2,8%	2,46
B9	PARIONE (PIAZZA NAVONA)	11	154,7%	0,10%	1,37%	9.650	-4,5%	2,77
B10	PONTE (VIA DI PANICO)	15	40,1%	0,12%	0,92%	8.150	-2,4%	2,34
B11	CAMPITELLI (CAMPIDOGLIO)	0	-100,0%	0,00%	0,24%	8.200	0,0%	2,36
B12	RIPA (AVENTINO-VIA DI S.SABINA)	7	40,0%	0,06%	1,34%	7.175	-0,3%	2,06
B13	SANT`ANGELO (VIA DEL TEATRO MARCELLO)	7	30,0%	0,06%	0,68%	7.350	2,1%	2,11
B14	TRASTEVERE (VLE TRASTEVERE-REGINA COELI)	49	-0,6%	0,42%	1,31%	7.000	-3,4%	2,01
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	13	62,5%	0,11%	1,19%	6.600	-2,2%	1,90
B17	CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	16	5,5%	0,14%	1,11%	5.050	-1,9%	1,45
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	93	-6,3%	0,79%	1,30%	4.600	-2,1%	1,32
B22	COLONNA (PIAZZA COLONNA)	11	37,5%	0,09%	1,05%	9.000	0,0%	2,59
B23	CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)	19	-14,0%	0,16%	0,86%	9.350	-3,1%	2,69
B24	TREVI (VIA SS.APOSTOLI)	4	-44,9%	0,03%	0,87%	9.050	0,0%	2,60
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	13	-27,9%	0,11%	1,23%	7.750	-3,7%	2,23
B26	TREVI A (VIA BARBERINI)	7	-12,5%	0,06%	0,94%	7.550	0,0%	2,17
B27	TRASTEVERE A (VIA DANDOLO)	2	-50,0%	0,02%	0,80%	6.300	-2,3%	1,81
B29	CASTRO PRETORIO A (VIA TORINO)	3	-78,6%	0,03%	0,61%	5.600	0,0%	1,61
B30	SAN SABA A (VIA DI PORTA LATINA)	0	-	0,00%	0,00%	5.000	0,0%	1,44
CENTRO STORICO		410	3,4%	3,51%	1,19%	6.590	-1,9%	1,89

¹ Le classi dimensionali delle unità abitative considerate sono specificate nelle "Note Metodologiche".



Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico



Nella macroarea **Semicentrale Appia Tuscolana** si registra un numero di 524 transazioni, pari al 4,49% del NTN comunale. Delle quattro zone contenute nella macroarea solo la zona Tuscolano 1 rileva una flessione delle compravendite del -13%. La zona Appio Latino 2 totalizza il maggior numero di scambi con 169 NTN e con una variazione del +40,6% contribuendo così al dato generale positivo di macroarea (+13,9%).

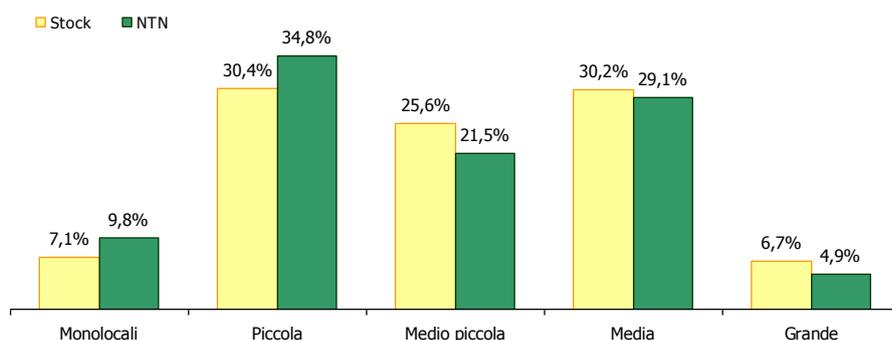
La quotazione media di macroarea è pari a 3.954 €/m² la zona con la quotazione più elevata è Appio Latino 1 (4.600 €/m²).

Le tipologie dimensionali più rappresentative della macroarea (figura 19) sono i tagli "Piccolo" e "Medio" che rappresentano il 60% circa dello stock totale. Tra questi il più richiesto è il taglio Piccolo con 34,8% delle preferenze.

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia-Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C7	TUSCOLANO 1 (VIA TARANTO)	84	-13,0%	0,72%	1,33%	3.925	0,0%	1,13
C8	TUSCOLANO 2 (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	156	18,8%	1,33%	1,89%	3.575	-0,3%	1,03
C9	APPIO LATINO 1 (PIAZZA TUSCOLO)	115	2,7%	0,99%	1,51%	4.600	0,0%	1,32
D4	APPIO LATINO 2 (VIA LATINA)	169	40,6%	1,44%	1,74%	3.775	-1,3%	1,08
SEMICENTRALE APPIA-TUSCOLANA		524	13,9%	4,49%	1,64%	3.954	-0,4%	1,14

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





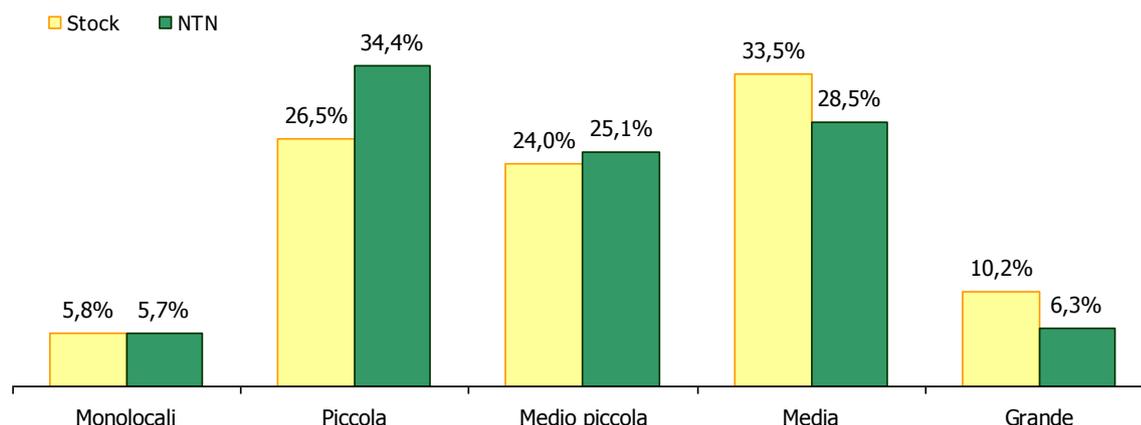
La macroarea **Semicentrale Aurelia Gianicolense** registra 603 transazioni, pari a una quota del 5,16% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Gianicolense 2 e Portuense 1, anche se in leggera flessione rispetto al II semestre 2012 nelle misure di -3,3% e -3,7%. Tra le zone, che si collocano al di sopra della quotazione media di macroarea, pari a 3.966 €/m², si evidenziano le zone Aurelio 3 (4.850 €/m²), Gianicolense 1 (4.700 €/m²) e Aurelio 2 (4.475 €/m²)

Il taglio più ricercato nel mercato della macroarea è il "Piccolo" con il 34,4% delle compravendite (figura 20), che rappresenta il 26,5% dello stock.

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C11	PORTUENSE 1 (PIAZZA ENRICO FERMI)	123	-3,7%	1,06%	1,37%	3.188	-0,4%	0,92
C12	GIANICOLENSE 1 (VIA POERIO)	66	-1,9%	0,57%	1,43%	4.700	-3,1%	1,35
C13	GIANICOLENSE 2 (VIA DI DONNA OLIMPIA)	165	-3,3%	1,41%	1,72%	3.875	0,0%	1,11
C14	AURELIO 1 (VIA BALDO DEGLI UBALDI)	24	-24,5%	0,21%	1,07%	4.050	0,0%	1,16
C15	AURELIO 2 (VIA GREGORIO VII)	62	34,8%	0,53%	1,30%	4.475	-1,1%	1,29
C16	AURELIO 3 (LARGO DI PORTA CAVALLEGGERI)	30	62,5%	0,26%	1,43%	4.850	-2,0%	1,39
C27	GIANICOLENSE 1 A (PIAZZA DI PONTE TESTACCIO)	81	111,8%	0,69%	4,02%	4.125	-4,1%	1,19
C34	AURELIO 1 A (VIA DI VALLE AURELIA)	0	-100,0%	0,00%	0,00%	3.850	-1,3%	1,11
C35	AURELIO 2 A (VIA BENTIVOGLIO)	50	81,1%	0,42%	1,53%	3.800	0,0%	1,09
R12	OSPEDALI FORLANINI	2	100,0%	0,02%	2,70%	-		nd
R14	VILLA PAMPILI	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE		603	13,2%	5,16%	1,60%	3.966	-1,1%	1,14

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia-Gianicolense





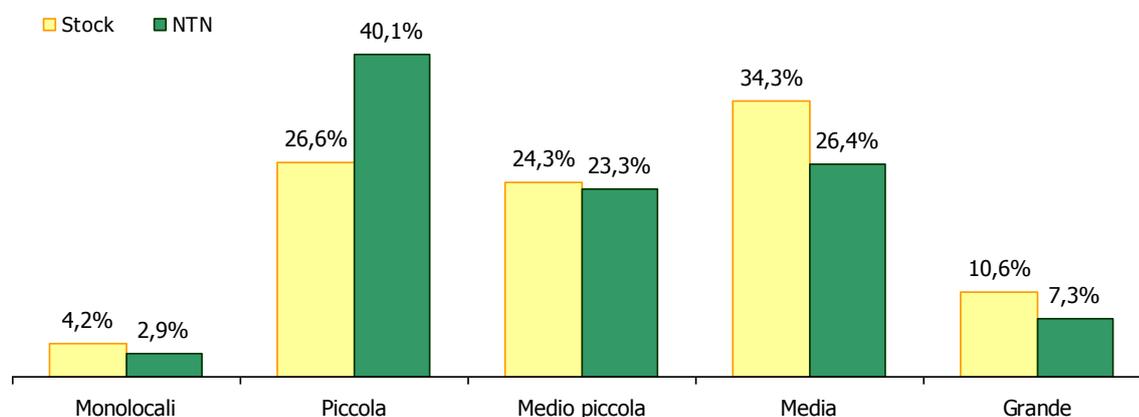
La macroarea **Semicentrale Ostiense Navigatori** realizza 539 transazioni, che rappresentano il 4,61% del NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Ostiense 2 con un considerevole incremento pari al +58,2% rispetto al II semestre 2012. Quattro zone, si pongono al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 3.334 €/m², tra le quali si evidenziano le zone Ostiense 2 A (4.550 €/m²) e Tor Marancia Navigatori A (3.575 €/m²).

Il taglio più richiesto nel mercato è il "Piccolo" con il 40,1% delle compravendite (figura 21), che rappresenta il 26,6% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense-Navigatori

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C10	OSTIENSE 2 (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	305	58,2%	2,61%	2,67%	3.513	-4,4%	1,01
C31	OSTIENSE 2 A (VIALE MARCO POLO)	7	-0,8%	0,06%	0,98%	4.550	2,2%	1,31
C32	OSTIENSE 2 B (VIA DEL COMMERCIO)	30	-9,4%	0,26%	1,35%	3.500	0,0%	1,01
D5	OSTIENSE 1 (VIA PINCHERLE)	31	-15,1%	0,27%	0,97%	2.900	0,0%	0,83
D6	OSTIENSE 3 (VIA CASAMARI)	13	2,6%	0,11%	1,59%	3.250	0,0%	0,93
D33	TOR MARANCIA-NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	36	-60,8%	0,30%	1,38%	2.925	-0,8%	0,84
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	77	9,8%	0,66%	1,69%	3.200	-1,5%	0,92
D44	TOR MARANCIA NAVIGATORI A (PIAZZA DEI NAVIGATORI)	40	96,1%	0,34%	1,83%	3.575	-0,3%	1,03
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI		539	16,2%	4,61%	1,87%	3.334	-2,0%	0,96

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense-Navigatori





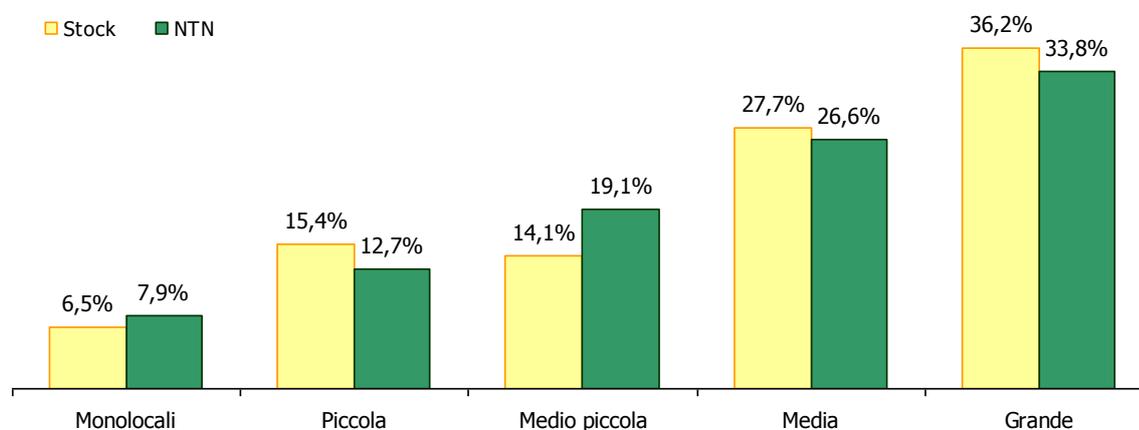
La macroarea **Semicentrale Parioli Flaminio** totalizza un numero di 181 transazioni, pari ad una quota di 1,55% del NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Parioli con variazione del +30,5% rispetto al II semestre 2012. Al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 5.711 €/m², si attestano le zone Flaminio A (6.300 €/m²), Parioli (6.150 €/m²) e Pinciano (6.100 €/m²).

In termini dimensionali (figura 22) sono maggiormente presenti il taglio "Grande" e "Medio" (36,2% e 27,7% di stock) che sono anche i più ricercati (33,8% e 26,6% di scambi).

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli-Flaminio

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B19	FLAMINIO (VIA G.RENI)	47	-13,1%	0,41%	1,53%	4.950	-2,0%	1,42
B28	FLAMINIO A (VIA SCIALOIA)	6	-34,1%	0,05%	1,06%	6.300	-0,8%	1,81
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	93	30,5%	0,80%	1,30%	6.150	-1,6%	1,77
C3	PINCIANO (VIA PAESIELLO)	26	1,2%	0,23%	1,32%	6.100	-2,4%	1,75
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DI VILLA GLORI)	9	112,5%	0,07%	1,34%	3.975	0,0%	1,14
R13	ACQUA ACETOSA	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO		181	9,9%	1,55%	1,35%	5.711	-1,7%	1,64

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli-Flaminio





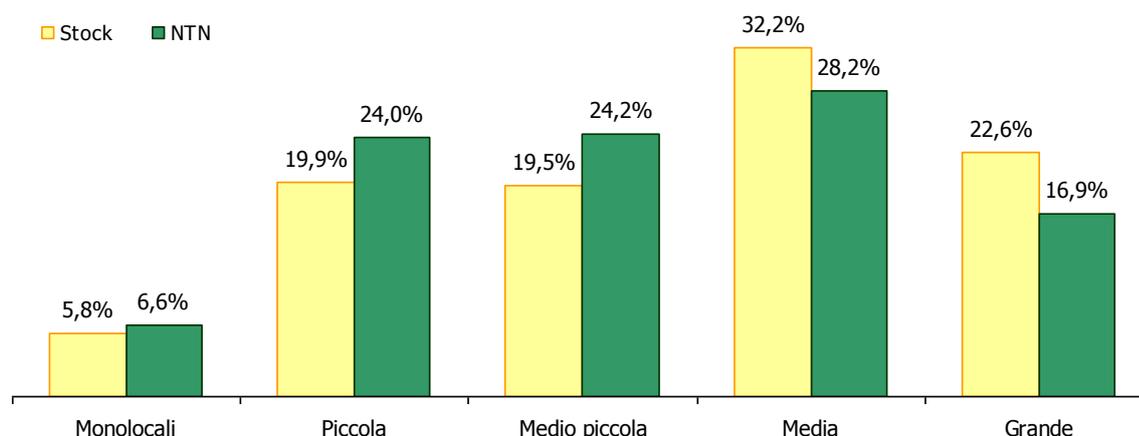
La macroarea **Semicentrale Prati Trionfale** registra un totale di 330 transazioni, che rappresenta il 2,82% del NTN comunale. Il maggior numero di scambi sono rilevati nella zona Della Vittoria 3 (122 NTN) che diminuisce le sue compravendite del -1,2% rispetto al periodo di riferimento. Al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 5.093 €/m², si collocano le zone Prati (5.950 €/m²) e Della Vittoria 3 (5.400 €/m²).

Il taglio dimensionale più presente nella macroarea (figura 23) è il taglio “Medio” (32,2% di stock) che è anche il più compravenduto (28,2%).

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati-Trionfale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B16	PRATI (VIALE GIULIO CESARE)	77	43,6%	0,66%	1,23%	5.950	-0,8%	1,71
B20	DELLA VITTORIA 3 (PIAZZA MAZZINI)	122	-1,2%	1,04%	1,41%	5.400	-0,9%	1,55
C17	TRIONFALE 2 (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	77	13,3%	0,66%	1,43%	4.000	0,0%	1,15
C18	TRIONFALE 3 (VIA ANGELO EMO)	54	4,1%	0,46%	1,93%	4.300	-2,3%	1,24
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE		330	11,1%	2,82%	1,43%	5.093	-0,9%	1,46

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati-Trionfale





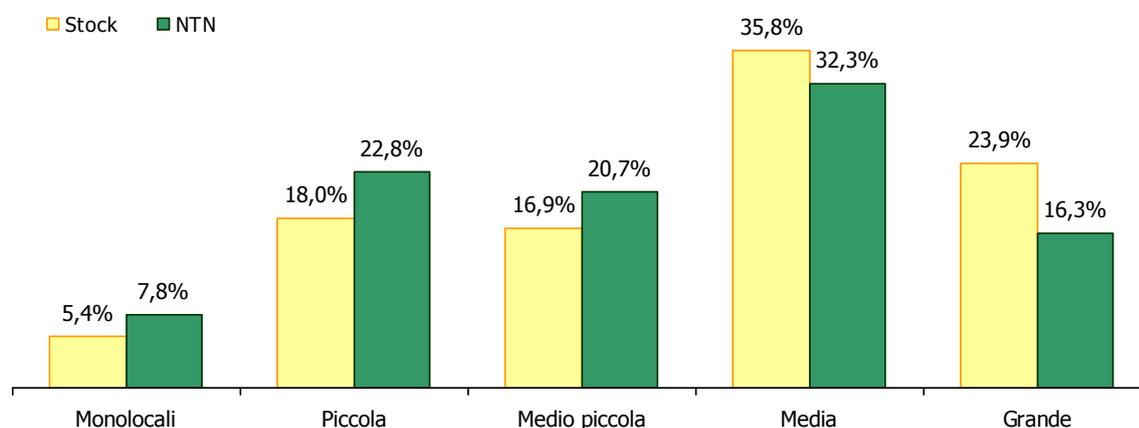
Nella macroarea **Semicentrale Salaria Trieste Nomentano**, che registra un numero di 522 transazioni e una quota di 4,47% del NTN comunale, si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Trieste 1 e Bologna 1 con variazione positiva rispettivamente del +42,5% e del +68,5%. Sopra la quotazione media di macroarea pari a 4.777 €/m², si attestano le zone Salario (5.800 €/m²), Trieste 2 (5.650 €/m²) e Nomentano Torlonia (5.400 €/m²).

Riguardo alle classi dimensionali (figura 24), il taglio su cui si è orientato principalmente il mercato è il "Medio" (32,3%), che rappresenta il 35,8% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentano

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B21	TRIESTE 2 (CORSO TRIESTE)	94	-4,2%	0,80%	1,35%	5.650	-0,9%	1,62
C2	SALARIO (VIA SAVOIA)	32	-5,4%	0,27%	1,29%	5.800	0,0%	1,67
C4	NOMENTANO-TORLONIA (PIAZZA GALENO)	17	-12,5%	0,14%	0,98%	5.400	0,0%	1,55
C21	TRIESTE 1 (VIALE LIBIA)	181	42,5%	1,55%	1,63%	4.450	-4,3%	1,28
C22	BATTERIA NOMETANA (VIA DELLA BATTERIA NOMETANA)	30	41,0%	0,26%	1,92%	3.800	-2,6%	1,09
C23	LANCIANI (VIA LANCIANI)	19	-1,9%	0,16%	1,09%	4.175	-4,0%	1,20
C24	BOLOGNA 1 (PIAZZA BOLOGNA)	149	68,5%	1,27%	1,70%	4.325	0,0%	1,24
C25	BOLOGNA 2 (VIALE DEL POLICLINICO)	2	0,0%	0,01%	0,36%	4.225	0,0%	1,21
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMETANO		522	28,1%	4,47%	1,50%	4.777	-1,8%	1,37

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentano





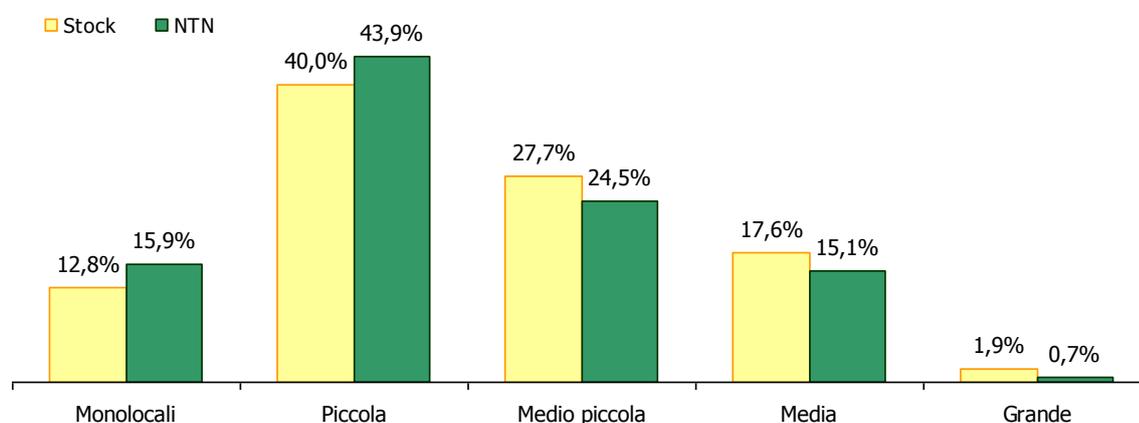
La macroarea **Semicentrale Tiburtina Prenestina** realizza un totale di 294 transazioni, pari a una quota di 2,52% del NTN comunale. La zona che registra più vendite immobiliari è Tiburtino, con una variazione positiva pari a +30,0%. La quotazione media di macroarea è di 3.190 €/m² e le quotazioni più importanti si registrano nelle zone Tiburtino (3.650 €/m²) e Prenestino Labicano 1 (3.250 €/m²).

L'analisi dimensionale della macroarea (figura 25) evidenzia una prevalenza del taglio "Piccolo" sia in termini di stock (40%) che di compravendite (43,9%). Quasi del tutto assente è il mercato del taglio "Grande" (0,7%).

Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina-Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C5	TIBURTINO (VIA DEI SABELLI)	66	30,0%	0,57%	1,92%	3.650	0,0%	1,05
C6	PRENESTINO-LABICANO 1 (VIA DEL PIGNETO)	54	-28,4%	0,46%	1,37%	3.250	-3,0%	0,93
C29	TIBURTINO B (VIA DI CASAL BERTONE)	56	-52,8%	0,48%	2,26%	3.013	-2,4%	0,87
C30	PRENESTINO LABICANO 1 A (PIAZZA DEL PIGNETO)	27	-23,8%	0,23%	1,36%	3.238	-2,3%	0,93
C37	PRENESTINO LABICANO 1 B (VIA CONTE DI CARMAGNOLA)	45	8,1%	0,38%	1,52%	3.200	-4,5%	0,92
C38	PRENESTINO LABICANO 1 C (VIA LABICO)	45	41,4%	0,39%	1,53%	2.788	-3,5%	0,80
R11	VERANO	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
SEMICENTRALE TIBURTINA-PRENESTINA		294	-17,2%	2,52%	1,65%	3.190	-2,7%	0,92

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina-Prenestina





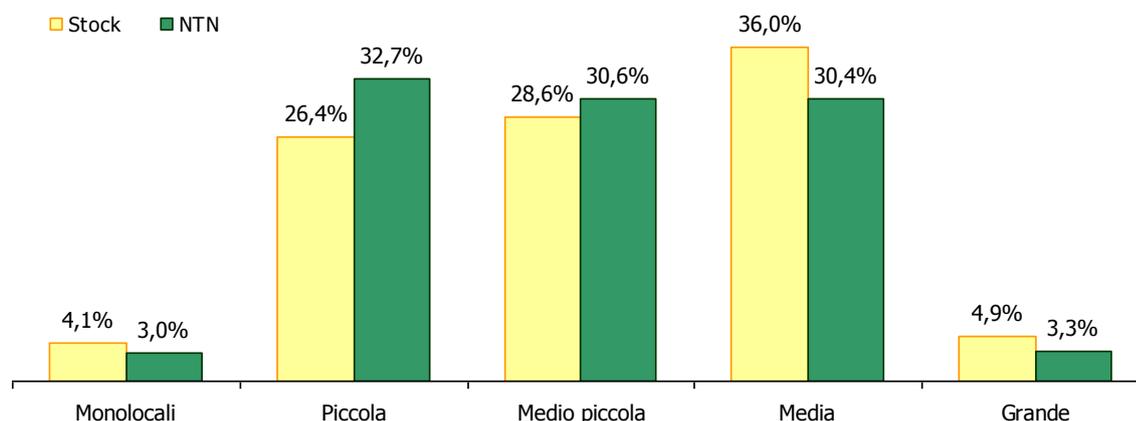
La macroarea **Appia Tuscolana** registra un totale di 511 transazioni rappresentando una quota del 4,37% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite effettuate la zona Don Bosco 1 la quale, anche se con un decremento del -30,6%, registra 183 scambi immobiliari (circa il 36% del totale di macroarea). Tra le dieci zone che superano la quotazione media pari a 3.095€/m² si evidenziano le zone Torricola (5.900 €/m²), Tor Carbone A (5.650 €/m²), Divino Amore (5.550 €/m²) e Tor Carbone (5.500 €/m²), nelle quali è presente una tipologia residenziale edilizia di pregio, con prevalenza di ville e villini.

La preferenza degli scambi (figura 26) ricade sul taglio "Piccolo" (32,7%) anche se il taglio "Medio" è maggiormente presente nella macroarea con il 36% dello stock.

Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia-Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C39	TUSCOLANO 2 A (VIA ARCO DI TRAVERTINO)	9	-32,1%	0,08%	1,41%	3.113	-2,4%	0,89
D3	TUSCOLANO 4 (VIA CARTAGINE)	25	-23,5%	0,22%	1,31%	2.963	-1,7%	0,85
D19	DON BOSCO 1 (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	183	-30,6%	1,57%	1,80%	2.863	-2,1%	0,82
D20	DON BOSCO 2 (VIA RAIMONDO SCINTU)	58	-50,3%	0,49%	1,92%	2.775	-3,5%	0,80
D21	APPIO CLAUDIO 1 (VIALE GIULIO AGRICOLA)	71	13,4%	0,61%	1,50%	3.650	-6,4%	1,05
D22	APPIO CLAUDIO 2 (VIALE SOVERATO)	27	21,9%	0,23%	1,40%	2.875	-1,7%	0,83
D23	APPIO PIGNATELLI (VIA ANNIA REGILLA)	25	29,8%	0,21%	1,48%	3.417	-4,2%	0,98
D37	TOR CARBONE (VICOLO DI TOR CARBONE)	1	-	0,01%	0,43%	5.500	-3,5%	1,58
D54	TUSCOLANO 4 B (VIA TORRE DEL FISCALE)	5	-54,9%	0,04%	1,31%	2.888	-0,9%	0,83
D55	TOR CARBONE A (VIA SAN SEBASTIANO)	1	-	0,00%	0,83%	5.650	-2,6%	1,62
D67	TOR CARBONE B (VIA DI TOR CARBONE)	0	-100,0%	0,00%	0,00%	3.825	-2,9%	1,10
E49	CAPANNELLE (VIA DELLE CAPANNELLE)	19	105,4%	0,16%	2,53%	3.333	-1,0%	0,96
E61	TORRICOLA (VIA TORRICOLA)	0	-100,0%	0,00%	0,52%	5.900	-1,7%	1,70
E65	DIVINO AMORE (VIA DI FIORANELLO)	0	-100,0%	0,00%	0,00%	5.550	-3,5%	1,59
E119	TORRICOLA A (VIA ERODE ATTICO)	0	-	0,00%	1,10%	4.800	0,0%	1,38
E141	TORRE MAURA A (VIA A.CIAMARRA)	85	-62,2%	0,72%	2,58%	2.900	-0,9%	0,83
E182	IPPODROMO CAPANNELLE (EX R22)	3	-25,0%	0,03%	2,34%	2.950	0,0%	0,85
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	0,00%	0,00%	-	-	nd
APPIA-TUSCOLANA		511	-34,5%	4,37%	1,74%	3.095	-3,0%	0,89

Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia-Tuscolana





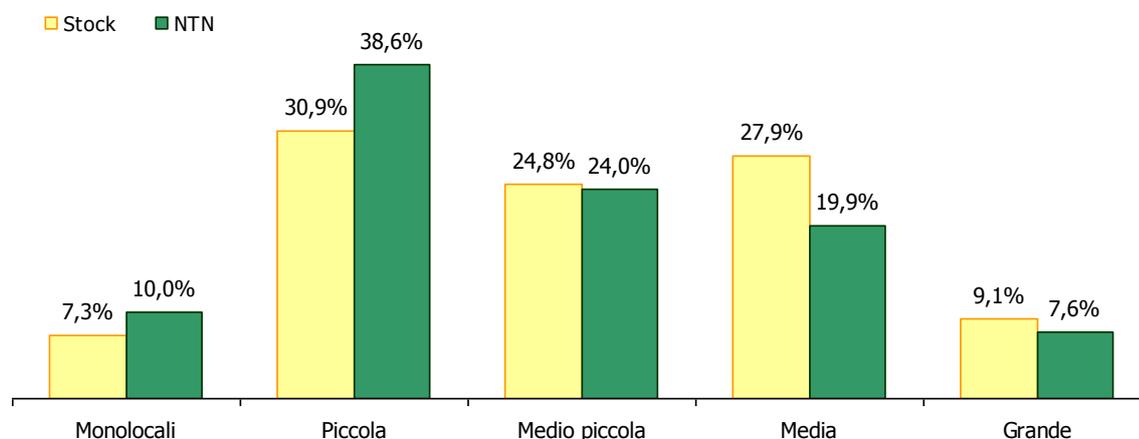
La macroarea **Aurelia** registra un numero di 729 transazioni, pari a una quota del 6,24% di NTN comunale con un leggero calo del -5,2% delle compravendite rispetto al II semestre 2012. Le zone Primavalle e Casalotti A si distinguono per un maggior numero di compravendite con variazioni rispettivamente del +21,9% e -6,0%. Superano la quotazione media di macroarea pari a 3.104 €/m², cinque zone tra cui si evidenzia Trionfale 1 con 4.500 €/m².

In questa macroarea la tipologia dimensionale più scambiata (figura 27) è il taglio "Piccolo" (38,6%) che rappresenta il 30,9% dello stock immobiliare residenziale totale.

Tabella 29: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D10	TRIONFALE 1 (VIA DELLA BALDUINA)	43	10,6%	0,37%	1,14%	4.500	-5,3%	1,29
D24	PRIMAVALLE (VIA DI TORREVECCHIA)	178	21,9%	1,52%	1,14%	3.125	-3,1%	0,90
D45	PRIMAVALLE A (VIA MATTIA BATTISTINI)	91	12,2%	0,78%	1,22%	3.313	0,0%	0,95
E7	SUB TRIONFALE (VIA MONTE DEL MARMO)	36	42,0%	0,30%	1,59%	3.008	-1,9%	0,86
E8	SUB AURELIO (VIA CORNELIA-VAL CANNUTA)	39	-12,3%	0,34%	0,92%	2.725	-2,7%	0,78
E12	CASALOTTI (VIA DI CASALOTTI)	32	-1,5%	0,27%	1,20%	2.575	-2,4%	0,74
E17	OTTAVIA (VIA CASOREZZO)	35	-48,5%	0,30%	1,77%	2.400	-1,5%	0,69
E105	SUB TRIONFALE A (VIA TORRESINA)	15	-21,1%	0,13%	0,81%	3.058	-1,6%	0,88
E112	SUB AURELIO A (VIA DI VAL CANNUTA)	64	-40,2%	0,54%	1,82%	3.350	-2,9%	0,96
E113	CASALOTTI A (VIA DI SELVA CANDIDA)	100	-6,0%	0,85%	2,80%	2.800	0,0%	0,80
E114	OTTAVIA B (VIA DI CASAL DEL MARMO)	35	-13,0%	0,30%	1,33%	2.475	0,0%	0,71
E117	SUB DELLA VITTORIA C (VIA CHERUBINI)	62	2,2%	0,53%	1,36%	3.400	0,0%	0,98
R16	GEMELLI	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
R19	S.MARIA DELLA PIETA'	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
AURELIA		729	-5,2%	6,24%	1,37%	3.104	-2,0%	0,89

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia





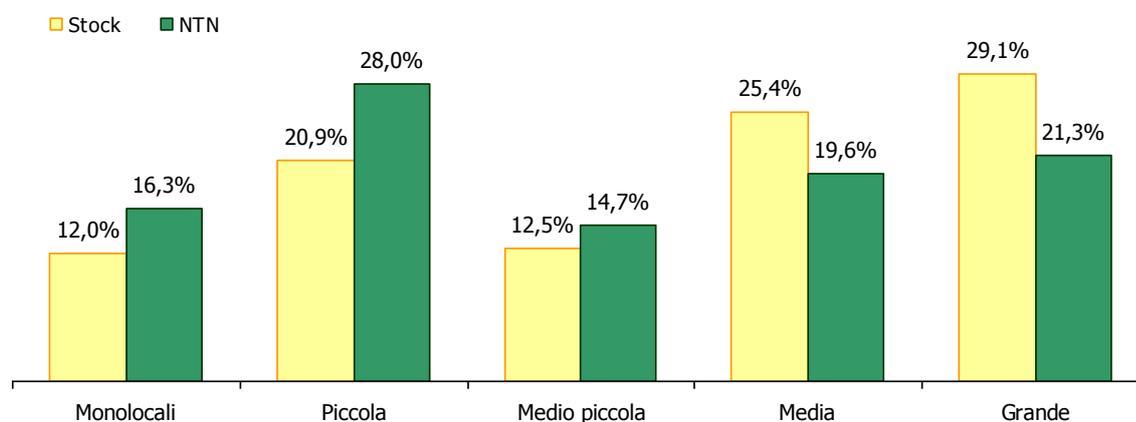
Nella macroarea **Cassia Flaminia** si sono realizzate 341 transazioni, pari a una quota di 2,92% di NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Tomba di Nerone con un incremento della variazione di +22,5% rispetto al semestre di riferimento. Sei sono le zone con quotazione media superiore a quella di macroarea pari a 4.208 €/m². Quella più alta appartiene alla zona Sub Della Vittoria B con 5.000 €/m², molto ravvicinata ai 4.975 €/m² della zona Della Vittoria 1.

La preferenza degli scambi sui tagli dimensionali (figura 28) ricade sul "Piccolo" (28%) che rappresenta il 20,9% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, anche se il taglio "Grande" è quello più consistente (29,1%).

Tabella 30: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
C19	DELLA VITTORIA 1 (VIA DELLA FARNESINA)	41	-26,1%	0,35%	1,84%	4.975	0,0%	1,43
D13	TOR DI QUINTO (VIA BEVAGNA)	30	-43,1%	0,26%	1,05%	4.800	-1,0%	1,38
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	100	22,5%	0,86%	1,44%	3.333	-1,5%	0,96
D31	SUB TOR DI QUINTO (VIA ORIOLO ROMANO)	23	5,0%	0,20%	1,20%	3.450	-2,8%	0,99
D40	TOR DI QUINTO A (VIA DI VIGNA STELLUTI)	32	-12,9%	0,27%	1,13%	4.800	-2,0%	1,38
E4	SUB DELLA VITTORIA (VIA CORTINA D' AMPEZZO)	52	9,4%	0,45%	1,57%	4.500	-2,2%	1,29
E18	GROTTAROSSA (VIA GROTTAROSSA)	44	70,9%	0,38%	7,23%	3.725	0,0%	1,07
E103	SUB DELLA VITTORIA A (VIA MARIO FANI)	13	-52,9%	0,11%	1,40%	4.550	-1,1%	1,31
E107	SUB DELLA VITTORIA B (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	6	20,2%	0,05%	1,25%	5.000	0,0%	1,44
R1	SUB TOR DI QUINTO A	0	-100,0%	0,00%	0,00%	-		nd
R4	GROTTAROSSA A	0	-	0,00%	2,94%	-		nd
R10	FORO ITALICO	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
CASSIA-FLAMINIA		341	-4,3%	2,92%	1,56%	4.208	-1,3%	1,21

Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia





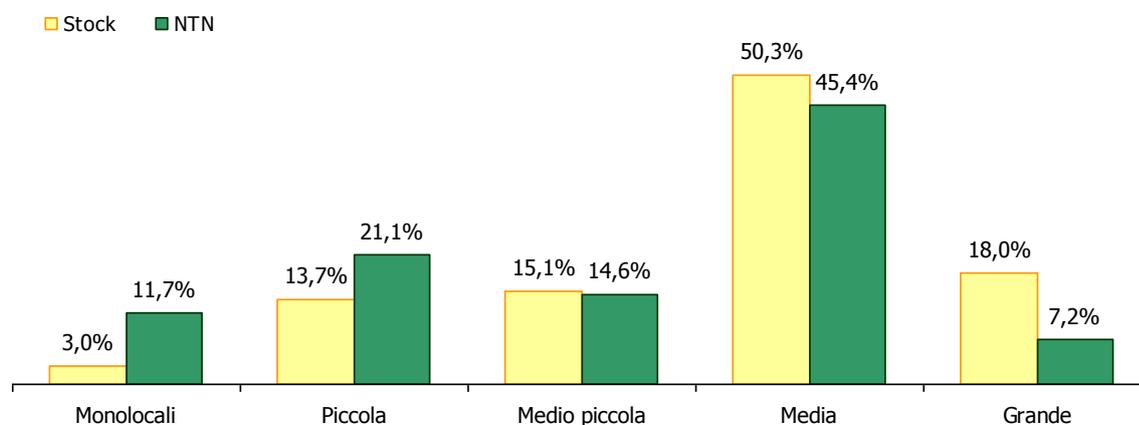
Nella macroarea **Cintura EUR** si realizza un numero di 399 transazioni, pari a una quota del 3,41% di NTN comunale. Benché la metà delle zone ricomprese in questa area riportano un aumento delle compravendite il dato generale dell'andamento del mercato risulta negativo (-25,1%) influenzato dalla flessione degli scambi nelle zone che in altri periodi avevano mostrato maggiore dinamicità come Mostacciano (-54,5%). Il numero maggiore di compravendite è registrato nella zona Torrino Nord A (112 NTN) con un incremento del +18,6%. Tra le sei zone della macroarea che superano la quotazione media pari a 3.112 €/m², si distinguono le zone Torrino Nord A (4.050 €/m²) e Torrino Nord (3.900 €/m²).

Nella macroarea Cintura EUR l'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 29), mostra una decisiva preferenza degli scambi del taglio "Medio" (45,4%), che rappresenta anche la quota più elevata dello stock immobiliare residenziale (50,3%).

Tabella 31: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura Eur

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D65	GIULIANO DALMATA A (VIALE DELL' ESERCITO)	15	45,2%	0,13%	1,15%	3.050	-1,6%	0,88
E13	FONTE OSTIENSE (VIA IGNAZIO SILONE)	36	-47,1%	0,31%	1,20%	2.775	0,0%	0,80
E20	TORRINO NORD (VIA DELLA GRANDE MURAGLIA)	27	-52,1%	0,23%	2,56%	3.900	-1,3%	1,12
E21	TOR DE` CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	65	-24,4%	0,56%	1,30%	2.575	-1,0%	0,74
E57	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	48	-42,8%	0,41%	2,85%	3.700	-1,3%	1,06
E58	MOSTACCIANO (VIA BEATA VERGINE DEL CARMELO)	49	-54,5%	0,42%	2,31%	3.650	0,0%	1,05
E59	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	14	49,3%	0,12%	1,58%	2.738	-0,5%	0,79
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANO)	12	140,0%	0,10%	1,45%	3.113	-2,4%	0,89
E75	SUB CECCHIGNOLA (VIA DI TOR PAGNOTTA)	4	75,0%	0,03%	0,88%	3.600	2,9%	1,03
E116	TORRINO NORD A (VIALE AVIGNONE)	112	18,6%	0,95%	10,65%	4.050	-2,4%	1,16
E131	TOR DE`CENCI A (LARGO DELLE PLEIADI)	17	75,3%	0,15%	1,72%	2.763	-3,5%	0,79
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE (exR26, ex E179)	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
CINTURA EUR		399	-25,1%	3,41%	2,04%	3.112	-0,9%	0,89

Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura Eur





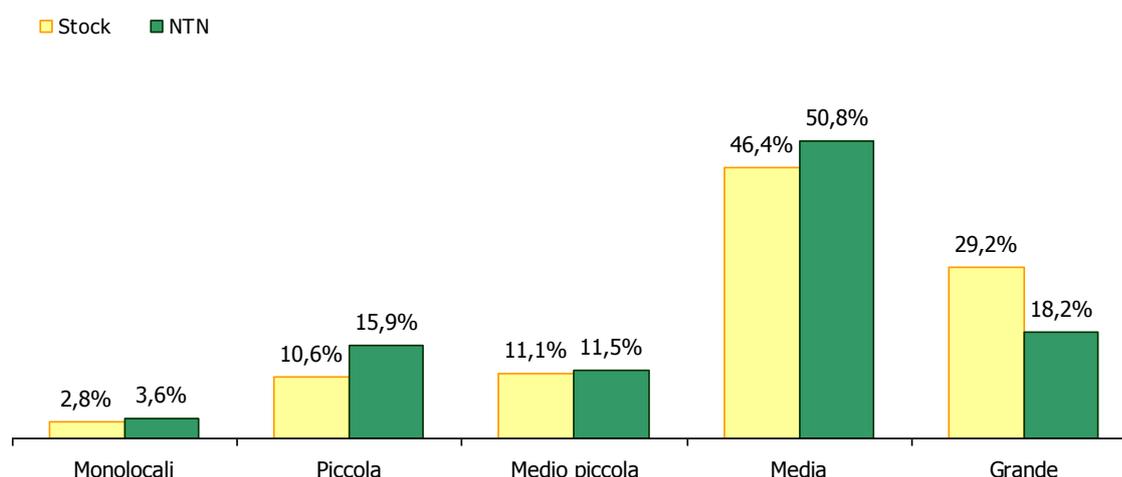
La macroarea **EUR Laurentina** registra un numero di 226 transazioni, pari a una quota di 1,94% di NTN comunale. Si mettono in risalto per un maggior numero di compravendite la zona Annunziatella che registra una variazione positiva del +15,5%. Tra le zone che superano la quotazione media di macroarea, pari a 3.818 €/m², si distinguono EUR A (5.225 €/m²) ed EUR (5.150 €/m²).

L'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 30) conferma un orientamento sul taglio "Medio" (50,8%), che rappresenta la percentuale più elevata dello stock immobiliare residenziale presente nella macroarea (46,4%).

Tabella 32: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Eur-Laurentina

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D15	ARDEATINO-OTTAVO COLLE (VIA LUIGI LILIO)	16	-18,5%	0,14%	1,64%	4.250	0,0%	1,22
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	36	11,7%	0,31%	1,37%	3.450	-0,7%	0,99
D29	E.U.R. (VIALE EUROPA)	12	53,3%	0,10%	1,25%	5.150	-0,5%	1,48
D32	FONTE MERAVIGLIOSA (VIA STEFANO GRADI)	8	-50,4%	0,07%	0,82%	3.600	-4,0%	1,03
D35	ANNUNZIATELLA (VIA G.BERTO)	41	15,5%	0,35%	3,38%	3.650	-3,9%	1,05
D36	GROTTAPERFETTA-ROMA 70 (VIA RIGAMONTI)	35	8,6%	0,30%	0,94%	3.200	-2,3%	0,92
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	18	-10,3%	0,15%	1,94%	3.350	0,0%	0,96
D56	EUR A (VIALE DELL'UMANESIMO)	17	35,8%	0,15%	1,22%	5.225	0,0%	1,50
E56	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	12	-5,5%	0,10%	1,10%	3.500	-2,8%	1,01
E60	CITTA' D'EUROPA (VIALE CITTA' D'EUROPA)	32	-27,3%	0,27%	2,89%	4.100	-1,2%	1,18
R18	SHERATON-METRO	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
EUR-LAURENTINA		226	-2,6%	1,94%	1,49%	3.818	-1,5%	1,1

Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Eur-Laurentina





La macroarea **Portuense** realizza un numero di 471 transazioni, pari a una quota del 4,03% di NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zone Sub Gianicolense, con variazione di transazioni in aumento (+31,9%) rispetto al II semestre 2012.

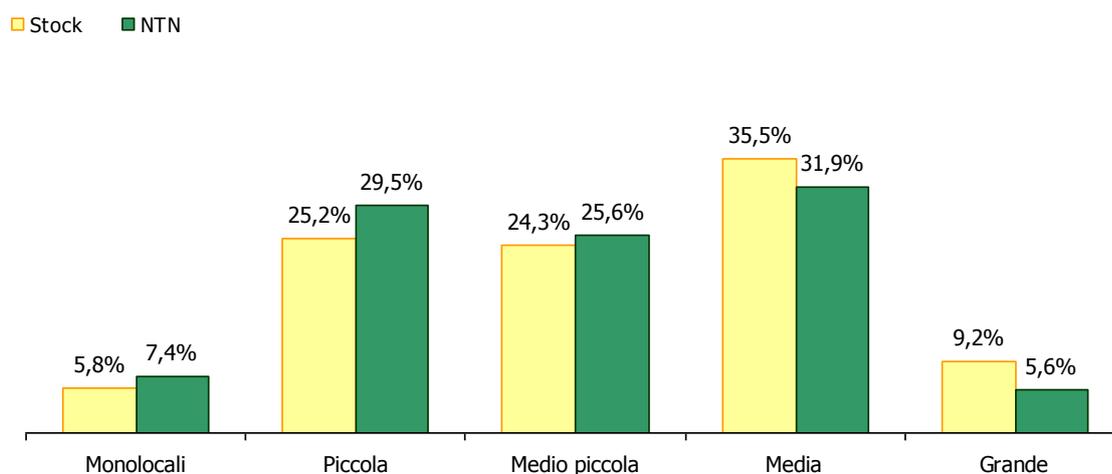
I valori più alti, rispetto alla quotazione media di macroarea pari a 3.135 €/m², appartengono alle zone Sub Gianicolense A (4.550 €/m²) e Gianicolense 3 (4.000 €/m²).

Il taglio più ricercato nel mercato è quello "Medio" (31,9%) (figura 31) che è anche quello più rappresentativo in termini di stock (35,5%).

Tabella 33: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D7	PORTUENSE 2 (VIA PROSPERO COLONNA)	75	-2,4%	0,64%	1,22%	3.013	-4,7%	0,87
D8	PORTUENSE 3 (VIA DELL' IMPRUNETA)	47	-36,3%	0,40%	1,02%	2.738	-3,9%	0,79
D9	GIANICOLENSE 3 (VIALE DEI COLLI PORTUENSI)	72	-46,2%	0,62%	1,38%	4.000	-3,6%	1,15
E5	SUB PORTUENSE (VIA DI GENEROSA)	28	-48,8%	0,24%	1,51%	2.800	-2,2%	0,80
E6	SUB GIANICOLENSE (VIA DELLA PISANA)	131	31,9%	1,12%	1,53%	3.283	-3,9%	0,94
E74	LA PISANA (VIA CITTA' DEI RAGAZZI)	0	-100,0%	0,00%	0,29%	2.638	0,5%	0,76
E98	MURATELLA (VIA GAGARIN)	13	-48,0%	0,11%	1,57%	2.925	-4,9%	0,84
E104	SUB GIANICOLENSE A (VIA DELLA NOCETTA)	3	230,0%	0,03%	1,62%	4.550	0,0%	1,31
E108	SUB PORTUENSE A (VIA MONTE CUCCO)	5	400,0%	0,04%	0,27%	2.550	0,0%	0,73
E109	SUB PORTUENSE B (VIA MONTE DELLE CAPRE)	33	-8,3%	0,28%	1,23%	2.338	0,0%	0,67
E110	SUB GIANICOLENSE B (VIA CASETTA MATTEI)	44	-19,7%	0,38%	2,14%	2.838	-3,0%	0,82
E111	SUB GIANICOLENSE C (VIA MARINO MAZZACURATI)	2	100,0%	0,02%	0,22%	2.600	-4,1%	0,75
E120	SUB GIANICOLENSE D (VIA AFFOGALASINO)	18	-59,8%	0,16%	1,16%	3.750	-1,3%	1,08
R25	MAGLIANA WARNER VILLAGE	0	-	0,00%	0,45%	-		nd
PORTUENSE		471	-22,0%	4,03%	1,30%	3.135	-3,4%	0,90

Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense





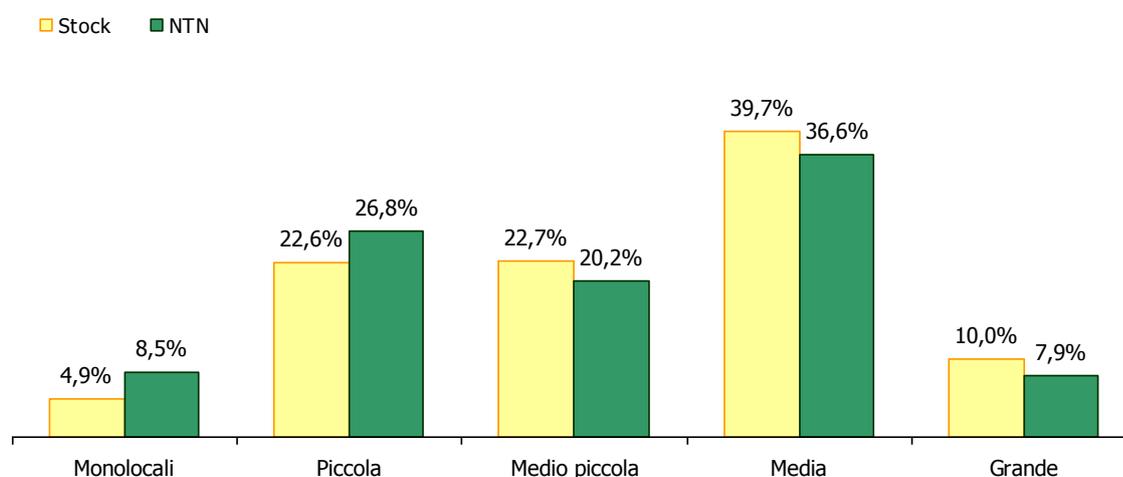
La macroarea **Salaria** totalizza un numero di 840 transazioni, pari al 7,19% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Vigne Nuove, Talenti e Nuovo Salario 1 con variazioni rispettivamente nelle misure del +113,1%, -36,9% e +58,3%. Tra le zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 3.328 €/m², si attestano Montesacro (3.725 €/m²) e Talenti (3.700 €/m²)

Il più ricercato nel mercato (figura 32) è il taglio "Medio" (36,6%) che è anche il più presente in termini di stock (39,7%).

Tabella 34: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	88	28,2%	0,75%	1,35%	3.725	-1,3%	1,07
D12	VALMELAINA -TUFELLO (VIA MONTE RESEGONE)	40	-52,8%	0,34%	0,97%	2.888	-2,9%	0,83
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	144	-36,9%	1,23%	1,90%	3.700	-3,9%	1,06
D46	MONTESACRO A (VIA CONCA D'ORO)	92	4,4%	0,79%	1,79%	3.275	-1,5%	0,94
D47	MONTESACRO B (VIA VAL TROMPIA)	38	9,2%	0,32%	1,39%	3.500	-4,1%	1,01
E16	CASTEL GIUBILEO (VIA CASTORANO)	4	-12,5%	0,03%	0,93%	2.363	-1,0%	0,68
E40	COLLE SALARIO (VIA PIAGGE)	35	-78,4%	0,30%	2,27%	2.813	0,0%	0,81
E41	FIDENE (VIA RADICOFANI)	32	50,0%	0,27%	1,32%	2.983	-1,1%	0,86
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	11	71,8%	0,10%	0,88%	3.075	-1,2%	0,88
E43	COLLI DELLA SERPENTARA (VIA COLLI DELLA SERPENTARA)	11	-1,5%	0,10%	0,66%	2.800	-3,4%	0,80
E44	NUOVO SALARIO 1 (VIA SUVERETO)	109	58,3%	0,93%	1,65%	3.500	0,0%	1,01
E45	NUOVO SALARIO 2 (VIA CAMILLO IACOBINI)	43	46,6%	0,36%	2,11%	3.250	0,0%	0,93
E46	NUOVO SALARIO 3 (VIA RUBINI)	26	1200,0%	0,22%	8,81%	3.250	0,0%	0,93
E47	VIGNE NUOVE (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	146	113,1%	1,25%	2,86%	3.100	-0,4%	0,89
E51	CASAL BOCCONE (VIA DI CASAL BOCCONE)	12	-36,8%	0,10%	1,43%	3.042	0,0%	0,87
E177	VILLA SPADA (ex R24)	9	350,0%	0,08%	1,47%	2.525	0,0%	0,73
R29	AERURBE	1	#DIV/0!	0,01%	1,74%	-		nd
SALARIA		840	-6,6%	7,19%	1,67%	3.328	-1,9%	0,96

Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria



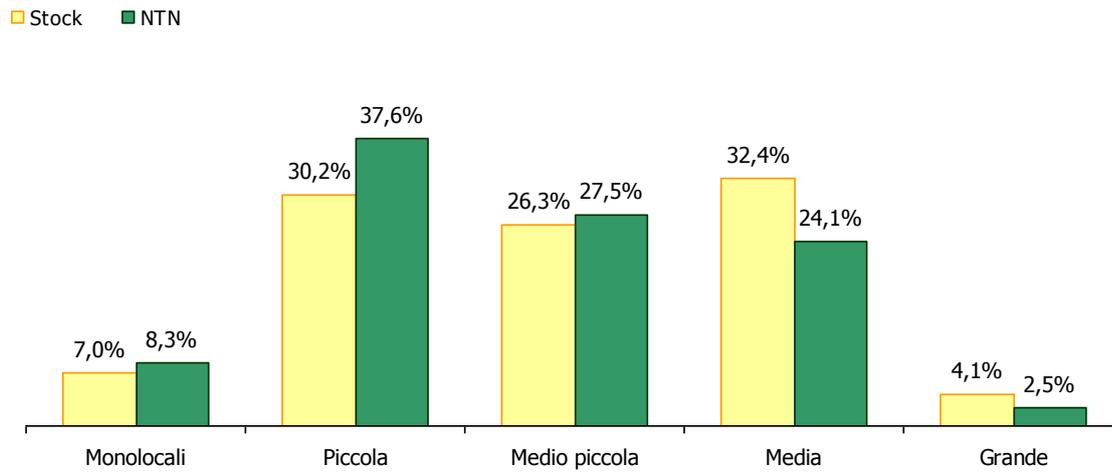


La macroarea **Tiburtina Prenestina** che contiene 32 zone OMI totalizza 1.212 transazioni, pari a una quota del 10,38% di NTN comunale, rappresenta la prima grandezza in termini di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Prenestino Centocelle e San Basilio A che rispetto al II semestre 2012, in termini di variazione di transazioni, registrano un andamento diversificato: mentre la prima diminuisce (-10,5%), l'altra aumenta (+695,2%). Sono sedici le zone che registrano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.753 €/m². La quotazione più elevata appartiene alla zona Pietralata A con 3.225 €/m². La preferenza degli scambi per le tipologie dimensionali (figura 33), ricade in prevalenza sul taglio "Piccolo" (37,6%), che rappresenta il 30,2% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, mentre il taglio "Medio" è quello più presente (32,4%).

Tabella 35: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina-Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	PRENESTINO-LABICANO 2 (VIA DEI GORDIANI)	76	-3,4%	0,65%	1,42%	2.763	-4,3%	0,79
D2	TUSCOLANO 3 (VIA DI TOR PIGNATTARA)	58	-55,9%	0,50%	1,57%	2.775	0,0%	0,80
D14	PRENESTINO-CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	160	-10,5%	1,37%	1,34%	2.663	-0,9%	0,77
D16	PIETRALATA (VIA FILIPPO MEDA)	57	42,5%	0,49%	1,09%	3.175	0,0%	0,91
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	50	-15,7%	0,43%	1,11%	2.838	-3,8%	0,82
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	76	30,1%	0,65%	1,35%	2.725	-0,9%	0,78
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	30	-30,0%	0,26%	0,86%	2.513	-3,4%	0,72
D42	PIETRALATA A (VIA CURIONI)	5	25,0%	0,04%	0,91%	3.225	0,0%	0,93
D43	COLLATINO A (VIA DI PORTONACCIO)	28	-29,9%	0,24%	1,75%	3.050	-3,9%	0,88
D48	PIETRALATA B (VIA BRUGNATELLI)	14	40,0%	0,12%	1,30%	2.925	-2,5%	0,84
D49	COLLATINO B (VIA C.FACCHINETTI)	36	-37,9%	0,31%	1,02%	3.063	-0,8%	0,88
D51	PRENESTINO-LABICANO 2 B (VIA FORMIA)	4	16,7%	0,03%	1,84%	2.650	-0,9%	0,76
D52	PRENESTINO-LABICANO 2 A (VIA ROMOLO BALZANI)	8	-37,2%	0,07%	0,67%	2.838	-0,4%	0,82
D53	TUSCOLANO 4 A (VIA DEI QUINTILI)	23	10,8%	0,20%	1,76%	2.938	-0,8%	0,84
D57	PONTE MAMMOLO A (VIALE KANT)	27	7,3%	0,23%	1,57%	2.788	-3,5%	0,80
D58	PONTE MAMMOLO B (VIA DIEGO FABBRI)	6	-40,0%	0,05%	1,28%	2.925	-0,4%	0,84
D59	PONTE MAMMOLO C (VIA DI CASAL DE' PAZZI)	33	-27,8%	0,28%	1,31%	2.825	-3,4%	0,81
D60	PIETRALATA C (VIA DI PIETRALATA)	20	78,0%	0,17%	0,55%	2.925	-0,8%	0,84
D61	COLLATINO C (VIA GROTTA DI GREGNA)	64	-21,1%	0,55%	1,00%	2.850	-2,1%	0,82
D62	ALESSANDRINO A (VIA LOCOROTONDO)	1	-	0,01%	0,17%	2.475	-2,0%	0,71
D63	ALESSANDRINO B (VIA DAVIDE CAMPARI)	51	-3,7%	0,44%	1,86%	2.775	0,0%	0,80
D64	DON BOSCO 2 A (VIA DEI ROMANISTI)	48	74,9%	0,41%	1,46%	2.488	-4,3%	0,71
D66	SAN BASILIO A (VIA DONATO MENICHELLA)	127	695,2%	1,09%	4,40%	2.825	0,0%	0,81
E2	TORRE MAURA (VIA DELL' AQUILA REALE)	38	70,8%	0,33%	1,86%	2.413	-4,0%	0,69
E3	TORRE SPACCATI (VIA DEI COLOMBI)	23	-26,2%	0,19%	0,92%	2.488	-5,7%	0,71
E9	TOR CERVARA (VIA VANNINA)	13	-31,6%	0,11%	2,29%	2.688	-3,2%	0,77
E14	TOR SAPIENZA (VIA DI TOR SAPIENZA)	78	-56,3%	0,66%	2,75%	2.613	-0,5%	0,75
E132	TOR SAPIENZA A (VIA DELLA RUSTICA)	32	42,2%	0,27%	1,01%	2.275	-5,7%	0,65
E133	TOR SAPIENZA B (VIA DEL MAGGIOLINO)	9	-18,2%	0,08%	2,10%	2.450	-1,0%	0,70
E134	TORRE SPACCATI A (VIA TENUTA DELLA MISTICA)	0	-	0,00%	0,00%	nd	-	nd
E180	TOR CERVARA A (EX R20)	18	1700,0%	0,15%	5,04%	-	-	nd
R15	REBIBBIA	0	-	0,00%	0,00%	-	-	nd
TIBURTINA-PRENESTINA		1.212	-6,2%	10,38%	1,38%	2.753	-2,1%	0,79

Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina-Prenestina



Nell'area **Fuori GRA EST** si sono registrate 1.086 transazioni, pari a una quota di 9,30% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone: Lunghezza di Castel Verde A, Settecamini A e Borghesiana. Delle diciassette zone che registrano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.440 €/m², si evidenzia la zona Casal Morena D (2.850 €/m²) e Casal Morena (2.800 €/m²).

La preferenza delle vendite per le tipologie dimensionali (figura 34), ricade abbondantemente sul taglio "Piccolo" (41,2%) che è il 27,2% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, mentre quello più presente è il taglio "Medio" (32,4%).

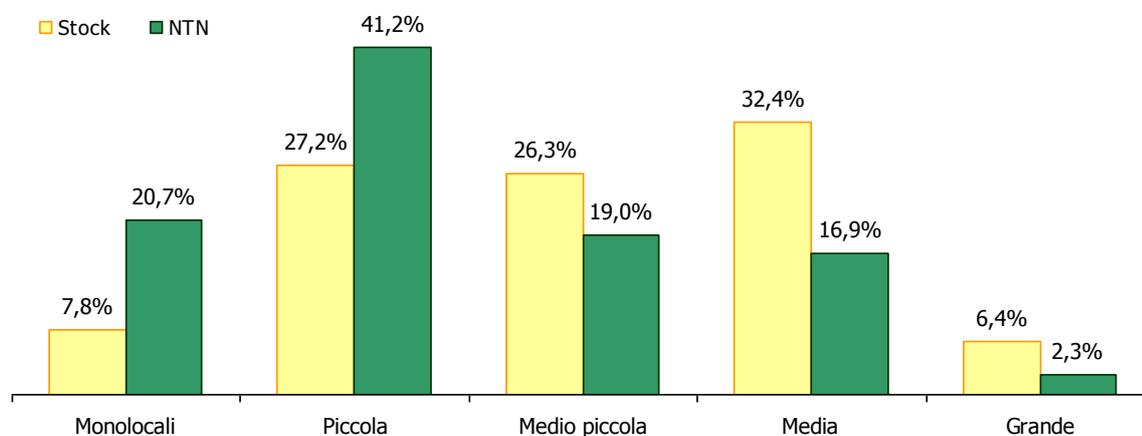
Tabella 36: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E10	CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	81	2,2%	0,69%	1,31%	2.808	-4,3%	0,81
E11	TORRENOVA (VIA DI GIARDINETTI)	36	4,0%	0,31%	1,31%	2.488	-3,9%	0,71
E15	TORRE ANGELA (VIA TORRACCIO DI TORRENOVA)	71	-32,9%	0,61%	1,08%	2.188	0,0%	0,63
E19	BORGHESIANA (VIA DI FONTANA CANDIDA)	110	6,3%	0,94%	1,45%	2.538	-2,4%	0,73
E22	ACQUA VERGINE (VIA DELL'ACQUA VERGINE)	31	-4,0%	0,27%	3,58%	2.200	0,0%	0,63
E23	SETTECAMINI (VIA CASTEL S. PIETRO ROMANO)	24	-34,5%	0,20%	1,97%	2.350	-0,7%	0,68
E28	TORRE GAIA (VIA DI TORRE GAIA)	10	-11,1%	0,09%	1,01%	2.700	-2,7%	0,78
E53	LUNGHEZZA (VIA PONTE DI NONA)	85	59,8%	0,72%	2,40%	2.450	-0,3%	0,70
E54	SAN VITTORINO (VIA S. VITTORINO)	1	0,0%	0,01%	0,90%	1.900	0,0%	0,55
E55	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (VIA LECCE NEI MARSI)	11	-32,3%	0,09%	1,86%	1.983	-2,9%	0,57
E100	CASAL MONASTERO (VIA GUGLIELMINO)	4	166,7%	0,03%	0,74%	2.658	0,0%	0,76
E101	CASAL MONASTERO PEEP (VIA DI SANT'ALESSANDRO)	19	51,1%	0,17%	1,36%	2.638	-0,9%	0,76
E115	SETTECAMINI A (VIA DI SALONE)	120	298,3%	1,03%	6,28%	2.450	0,0%	0,70
E126	TORRE GAIA A (VIA E.MARELLI)	5	12,5%	0,04%	1,86%	2.188	-4,9%	0,63
E127	TORRE GAIA B (VIA DEGAS)	18	41,0%	0,15%	1,26%	2.225	-3,8%	0,64
E128	TORRE GAIA C (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	11	-32,6%	0,09%	2,35%	2.413	-0,5%	0,69
E129	CASAL MORENA A (VIA DI VALLE MARCIANA)	0	-100,0%	0,00%	0,96%	2.500	-1,0%	0,72
E135	ACQUA VERGINE A (VIA CAIAZZO)	9	5,9%	0,08%	1,21%	2.225	-4,8%	0,64
E136	TORRE ANGELA A (VIA CANNAROLI)	1	-60,0%	0,01%	1,11%	2.213	-3,3%	0,64
E137	TORRE ANGELA B (VIA PRATOLUNGO CASILINO)	27	-4,3%	0,23%	1,90%	2.408	-0,3%	0,69
E138	TORRE ANGELA C (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	7	-31,6%	0,06%	0,40%	2.200	-1,1%	0,63
E139	TORRE ANGELA D (VIA ACQUARONI)	46	-1,6%	0,39%	1,44%	2.250	0,0%	0,65
E140	TORRENOVA A (VIA DELLA SORBONA)	10	-25,5%	0,08%	0,85%	2.175	-3,9%	0,63
E143	TORRE GAIA D (VIA DI PASSO LOMBARDO)	39	9,0%	0,34%	2,03%	2.563	-1,9%	0,74
E144	TORRENOVA C (VIA SCIMONELLI)	40	29,5%	0,34%	2,84%	2.625	-4,1%	0,75
E145	CASAL MORENA B (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	27	50,0%	0,23%	3,14%	2.742	-0,6%	0,79
E146	CASAL MORENA C (VIA GASPERINA)	12	-25,0%	0,10%	1,54%	2.775	-3,1%	0,80
E147	CASAL MORENA D (VIA LUCREZIA ROMANA)	32	24,7%	0,28%	2,55%	2.850	-1,7%	0,82
E163	SETTECAMINI B (VIA CAPALTO)	3	50,0%	0,03%	1,42%	2.288	-4,7%	0,66
E165	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE A (VIA ABBARTEGGIO)	127	6,1%	1,09%	2,28%	2.392	-1,0%	0,69
E166	SAN VITTORINO B (VIA ACQUACANNA)	27	38,5%	0,23%	1,77%	2.358	-1,7%	0,68
E167	SAN VITTORINO A (VIA DELLE PICOZZE)	0	-	0,00%	1,06%	1.813	-1,4%	0,52



Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E168	BORGHESIANA A (VIA OLLOLAI)	29	56,2%	0,24%	4,85%	2.425	-4,9%	0,70
E169	BORGHESIANA B (VIA OSINI)	5	-32,4%	0,05%	1,22%	2.175	-4,9%	0,63
E170	BORGHESIANA C (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	7	55,6%	0,06%	0,89%	2.175	-4,9%	0,63
E179	ROMANINA (EX R21)	3	-50,0%	0,03%	1,13%	2.650	-3,6%	0,76
R5	SETTECAMINI C	0	-	0,00%	0,00%	-	-	nd
FUORI GRA EST		1.086	12,4%	9,30%	1,76%	2.440	-2,0%	0,70

Figura 34: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Est





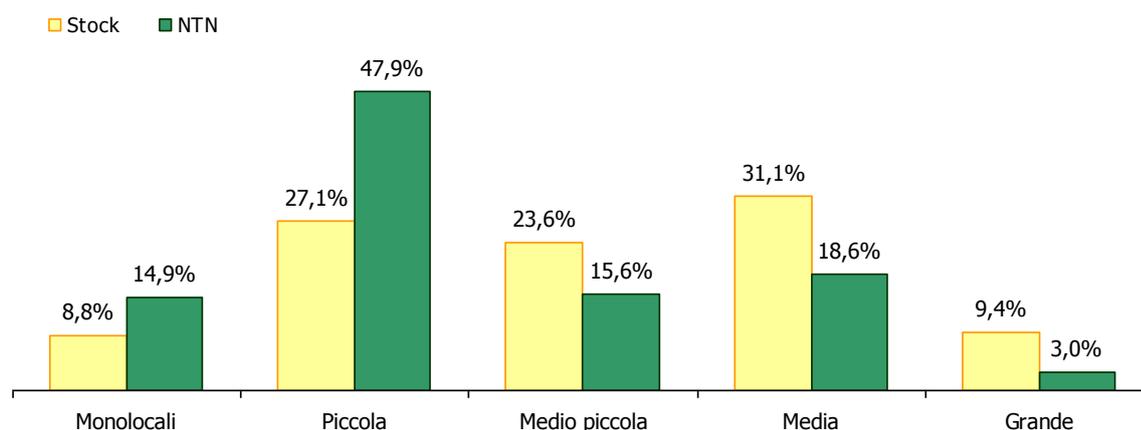
Nell'area **Fuori GRA NORD** si registrano 182 transazioni, pari a una quota di 1,56% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Marcigliana C con 49 transazioni. La quotazione media di macroarea è pari a 2.485 €/m², quella più alta appartiene alla zona Marcigliana B con 2.975 €/m².

La distribuzione di NTN per classi dimensionali (figura 35) vede prevalere la tipologia "Piccola" che registra il 47,9% delle vendite, con una presenza del 27,1% di stock immobiliare mentre il taglio "Medio", con il 31,1% è quello con maggior quota di stock.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E25	PRIMA PORTA (VIA CANTALICE)	16	-3,0%	0,14%	1,12%	2.363	-2,6%	0,68
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	35	-17,5%	0,30%	1,07%	2.375	-0,5%	0,68
E50	MARCIGLIANA (VIA S. ANTONIO DA PADOVA)	41	200,0%	0,35%	2,44%	2.417	0,3%	0,69
E52	TOR SAN GIOVANNI (VIA DI TOR S. GIOVANNI)	11	73,8%	0,10%	0,83%	2.775	-3,2%	0,80
E89	VALLE DEL TEVERE NORD-OVEST (VIA MALBORGHETTO)	2	-67,7%	0,02%	1,34%	2.375	-0,5%	0,68
E96	PARCO DI VEIO (VIA DELLA GIUSTINIANA)	2	0,0%	0,02%	1,17%	2.600	-5,2%	0,75
E121	MARCIGLIANA A (VIA DI CASTEL GIUBILEO)	1	11,1%	0,01%	1,25%	2.800	0,0%	0,80
E122	MARCIGLIANA B (VIA DEL MONTE DI CASA)	0	-100,0%	0,00%	0,00%	2.975	0,0%	0,85
E123	MARCIGLIANA C (VIA DELLA BUFALOTTA)	49	-5,0%	0,42%	4,59%	2.688	-0,9%	0,77
E161	PARCO DI VEIO B (VIA ARA DELLE ROSE)	1	-50,0%	0,01%	0,45%	2.375	-2,6%	0,68
E162	PRIMA PORTA A (VIA DI SANTA CORNELIA)	25	-37,9%	0,22%	1,90%	2.550	-5,1%	0,73
R7	MARCIGLIANA D	0	-100,0%	0,00%	0,00%	-		nd
R8	VALLE DEL TEVERE NORD-EST	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
FUORI GRA NORD		182	-1,1%	1,56%	1,60%	2.485	-1,9%	0,71

Figura 35: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord





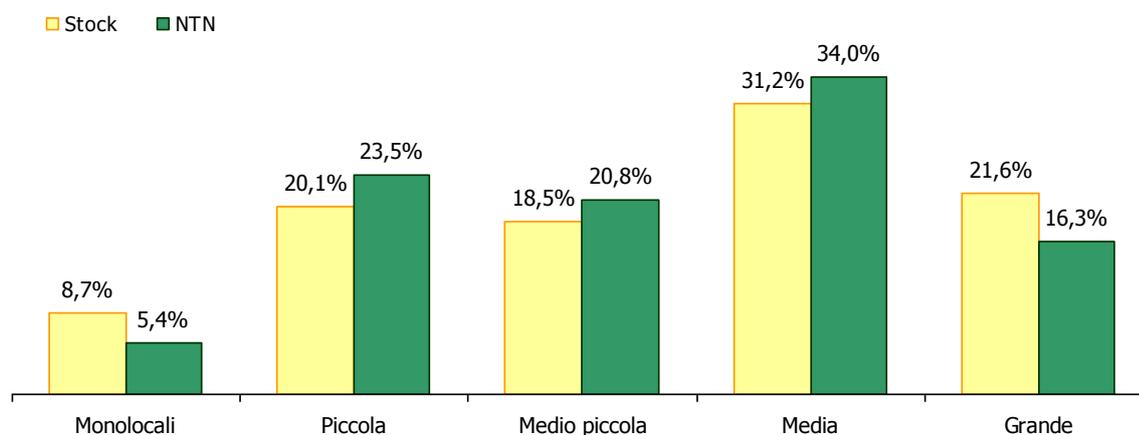
La macroarea **Fuori GRA NORD OVEST** realizza il minor numero di scambi del comune con 157 transazioni, rappresenta una quota di 1,34% di NTN comunale ed è quella che nel territorio romano subisce il maggior calo di vendite (-36,4%). La zona che si distingue per il maggior numero di compravendite è La Giustiniana (43 NTN), che fa registrare una variazione negativa del -52,8%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.675 €/m² e il prezzo più alto appartiene alla zona Olgiata con 3.300 €/m².

Dall'analisi per classe dimensionale (figura 36) emerge che i tagli più numerosi sono quelli "Medio" e "Piccolo", i quali rappresentano più della metà dello stock residenziale dell'intera macroarea, quello più richiesto è il taglio "Medio" con il 34% delle preferenze.

Tabella 38: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	43	-52,8%	0,37%	1,85%	2.842	-0,9%	0,82
E26	LA STORTA (VIA CERQUETTA)	25	-57,1%	0,21%	2,48%	2.988	-0,8%	0,86
E76	S. MARIA DI GALERIA (VIA S. MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	0,00%	2.188	-0,6%	0,63
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	11	-4,3%	0,09%	0,71%	2.050	0,0%	0,59
E78	ISOLA FARNESE (VIA A. CURCIO)	41	20,9%	0,35%	1,33%	2.542	-3,2%	0,73
E79	S.MARIA LA STORTA (VIA A. FURLAN)	3	-21,4%	0,02%	0,83%	2.050	-1,2%	0,59
E97	OLGIATA (VIA CANTAGALLI)	21	-9,2%	0,18%	1,25%	3.300	-2,9%	0,95
E150	LA GIUSTINIANA A (VIA DELLA GIUSTINIANA)	2	100,0%	0,02%	0,66%	3.250	-5,1%	0,93
E159	LA STORTA A (VIA ANGELO RIZZOLI)	0	-100,0%	0,00%	0,00%	2.750	-0,5%	0,79
E160	AGRO ROMANO OVEST A (VIA PIOSSASCO)	6	97,3%	0,05%	0,96%	1.938	-6,1%	0,56
E181	PARCO DI VEIO A (EX R3)	3	-67,7%	0,03%	1,10%	3.250	-1,9%	0,93
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	-	0,00%	0,00%	-	-	nd
R9	AGRO ROMANO OVEST	3	-62,5%	0,03%	0,31%	-	-	nd
FUORI GRA NORD-OVEST		157	-36,4%	1,34%	1,23%	2.675	-2,0%	0,77

Figura 36: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord-Ovest





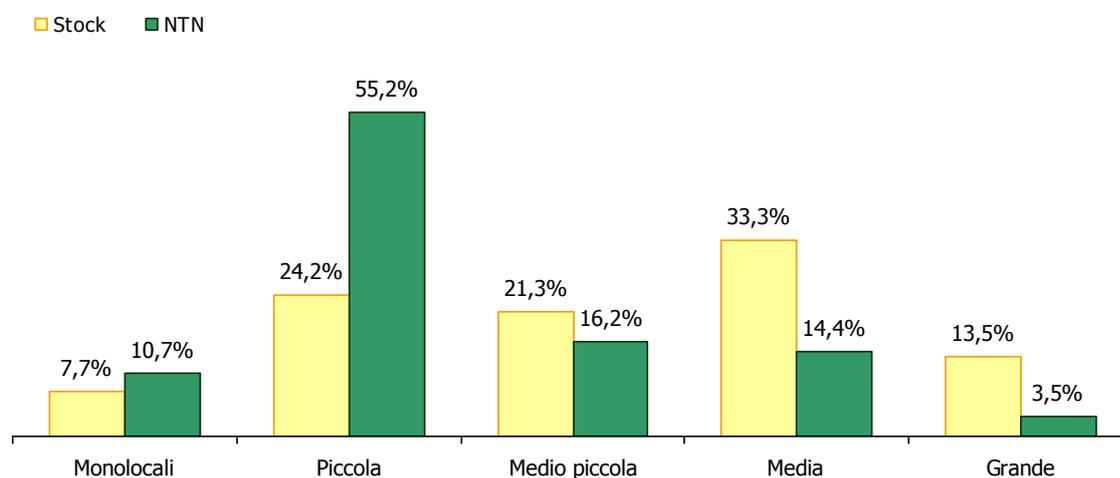
Nell'area **Fuori GRA OVEST** si registrano 206 transazioni, pari a una quota di 1,76% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Massimina (66 NTN), con una variazione positiva pari al +127,5%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.456 €/m², quella più alta appartiene alla zona La Pisana A con 2.750 €/m².

In termini dimensionali (figura 37), a fronte di uno stock prevalente di abitazioni "Medie" (33,3%), si registra ben un 55,2% di preferenze sulla tipologia "Piccola".

Tabella 39: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E70	PONTE GALERIA (VIA D. BRECCIA)	8	-	0,07%	24,24%	2.400	0,0%	0,69
E71	PIANA DEL SOLE (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	36	-15,6%	0,31%	4,39%	2.617	-2,2%	0,75
E72	CASTEL DI GUIDO (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	14	250,0%	0,12%	1,42%	2.313	0,0%	0,66
E73	MASSIMINA (VIA MASSIMILLA)	66	127,5%	0,56%	2,34%	2.438	0,0%	0,70
E124	MASSIMINA A (VIA CASAL LUMBROSO)	33	242,1%	0,28%	2,49%	2.475	-5,3%	0,71
E125	CASALOTTI B (VIA CASALE PANTANELLA)	7	-41,7%	0,06%	0,90%	2.475	-3,4%	0,71
E155	LA PISANA A (VIA SAMUGHEO)	6	300,0%	0,05%	1,83%	2.750	-2,2%	0,79
E156	PONTE GALERIA A (VIA ARZANA)	21	-62,0%	0,18%	2,05%	2.488	-3,4%	0,71
E171	CASALOTTI C (VIA VENDRAMINI)	16	-37,4%	0,14%	1,55%	2.363	-6,0%	0,68
R6	CASTEL DI GUIDO A	0	-	0,00%	0,00%	-	-	nd
FUORI GRA OVEST		206	15,4%	1,76%	2,22%	2.456	-2,7%	0,71

Figura 37: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Ovest





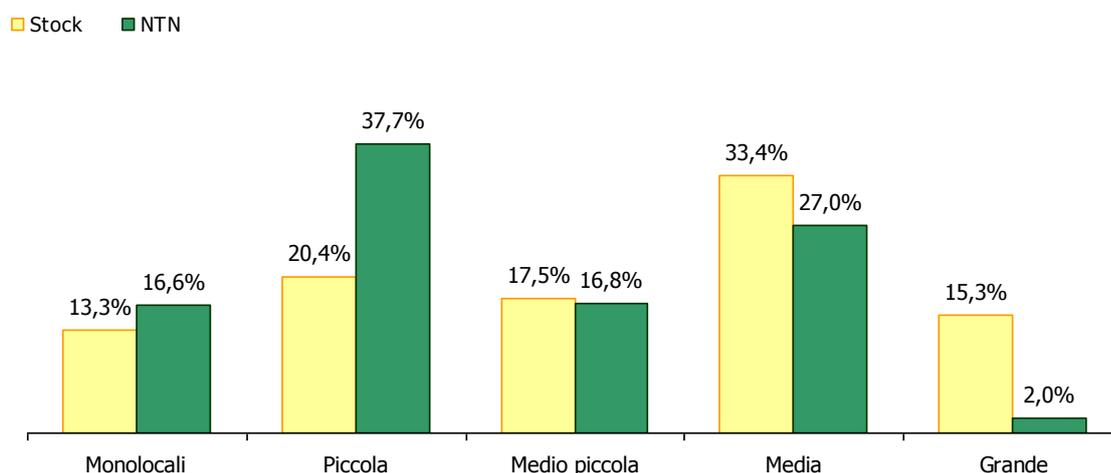
Nell'area **Fuori GRA SUD** sono realizzate 195 transazioni, che rappresentano soltanto lo 1,67% di NTN comunale. La zona con il maggior numero di compravendite è Castel di Leva C, che registra un differenziale positivo del +120% e che rileva la quotazione media più alta (3.025 €/m²) superando la quotazione media di macroarea pari a 2.652 €/m².

La macroarea è caratterizzata da una forte presenza (figura 38) di abitazioni di taglio "Medio" con il 33,4% di stock, ma la preferenza del mercato si concentra sulla tipologia "Piccola" con una percentuale pari al 37,7% pur avendo solo il 20,4% di stock.

Tabella 40: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E38	CASTEL DI LEVA (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA)	12	-54,8%	0,10%	1,40%	2.458	-1,7%	0,71
E39	CASTEL DI DECIMA (VIA CENTOLA)	12	-16,1%	0,10%	0,97%	2.217	-0,4%	0,64
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	26	-11,1%	0,22%	1,23%	2.675	-3,9%	0,77
E63	MONTE MIGLIORE (VIA ACQUA APPESA)	1	-66,7%	0,00%	0,60%	2.550	0,0%	0,73
E64	PAVONA (VIA ARPAIA)	2	-6,1%	0,02%	0,79%	2.317	-1,8%	0,67
E67	CASTEL PORZIANO (VIA CAMPO ASCOLANO)	0	-	0,00%	0,00%	2.525	0,0%	0,73
E130	CASTEL DI LEVA A (VIA DELL' APE REGINA)	11	10,0%	0,09%	1,56%	2.617	-0,6%	0,75
E153	CASTEL DI LEVA B (VIA CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	8	311,0%	0,07%	1,41%	2.588	-1,0%	0,74
E154	CASTEL DI LEVA C (VIA CASTEL DI LEVA)	116	120,0%	0,99%	9,56%	3.025	-0,4%	0,87
E157	DIVINO AMORE A (VIA TOR CHIESACCIA)	8	-44,5%	0,07%	0,73%	2.683	-3,3%	0,77
E158	DIVINO AMORE B (VIA DI FIORANELLO)	1	-80,0%	0,01%	1,66%	2.575	0,0%	0,74
FUORI GRA SUD		195	25,4%	1,67%	3,07%	2.652	-1,8%	0,76

Figura 38: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud





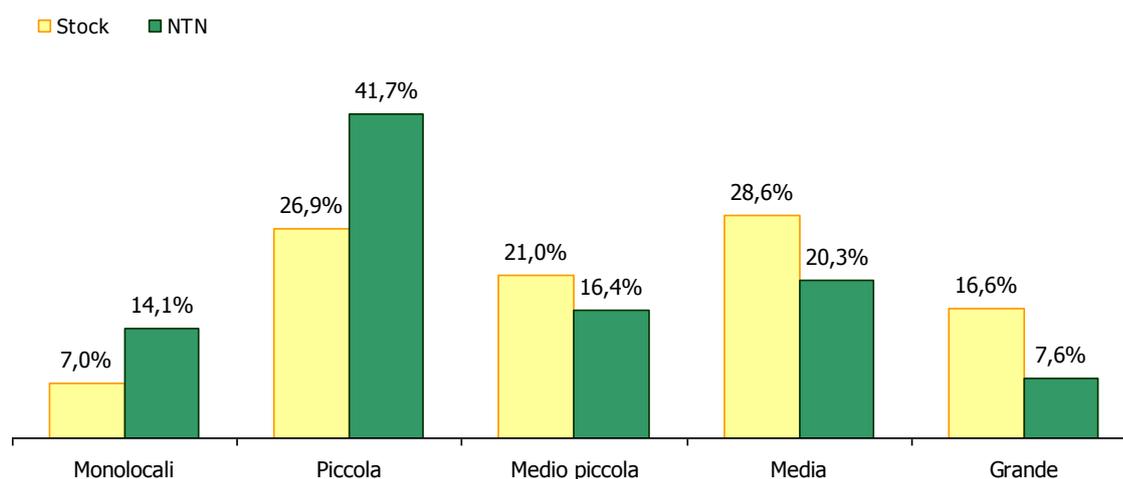
Nell'area **Fuori GRA SUD OVEST** si sono registrate 687 transazioni pari a 5,88% di NTN comunale. Le zone che si distinguono per il maggior numero di compravendite sono Infernetto e Acilia Sud (caratterizzate dall'elevata presenza di ville e villini), entrambe in aumento rispettivamente del +20,5% e +74,4%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.661 €/m². La zona Casal Palocco, con caratteristiche edilizie di pregio per la presenza di ville e villini, registra la quotazione più alta (3.250 €/m²), seguita dalla zona Axa (3.000 €/m²).

Nella macroarea in termini di stock abitativo dimensionale (figura 39) spicca il taglio "Medio" (28,6%), ma è la tipologia "Piccola" che segna la prevalenza di compravendite con il 41,7%.

Tabella 41: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud-Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E30	CASAL PALOCCO (VIA DI CASAL PALOCCO)	59	50,2%	0,51%	2,04%	3.250	-4,1%	0,93
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI S. PAOLO)	42	-14,5%	0,36%	1,45%	2.300	-4,8%	0,66
E32	OSTIA ANTICA (VIA COLLETORE PRIMARIO)	17	-36,5%	0,14%	1,03%	2.533	0,0%	0,73
E33	ACILIA SUD (VIA DI ACILIA)	158	20,5%	1,35%	1,82%	2.438	0,0%	0,70
E81	MEZZOCAMMINO-VITINIA (VIA SARSINA)	58	-31,8%	0,49%	2,58%	2.675	-0,5%	0,77
E83	ACILIA NUOVA (VIA BEPI ROMAGNONI)	23	208,9%	0,20%	2,45%	2.300	-1,1%	0,66
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	85	195,1%	0,72%	5,12%	3.000	-0,4%	0,86
E86	MADONNETTA (VIA DI MACCHIA PALOCCO)	12	92,5%	0,10%	1,92%	2.575	-2,2%	0,74
E87	DRAGONCELLO (VIALE A. RUSPOLI)	20	62,5%	0,17%	2,07%	2.263	-2,7%	0,65
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	44	-4,3%	0,38%	1,49%	2.608	-3,4%	0,75
E94	INFERNETTO (VIA PIETRO CASTRUCCI)	172	74,4%	1,47%	2,53%	2.875	-3,0%	0,83
FUORI GRA SUD-OVEST		687	30,1%	5,88%	2,17%	2.661	-2,0%	0,76

Figura 39: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud-Ovest





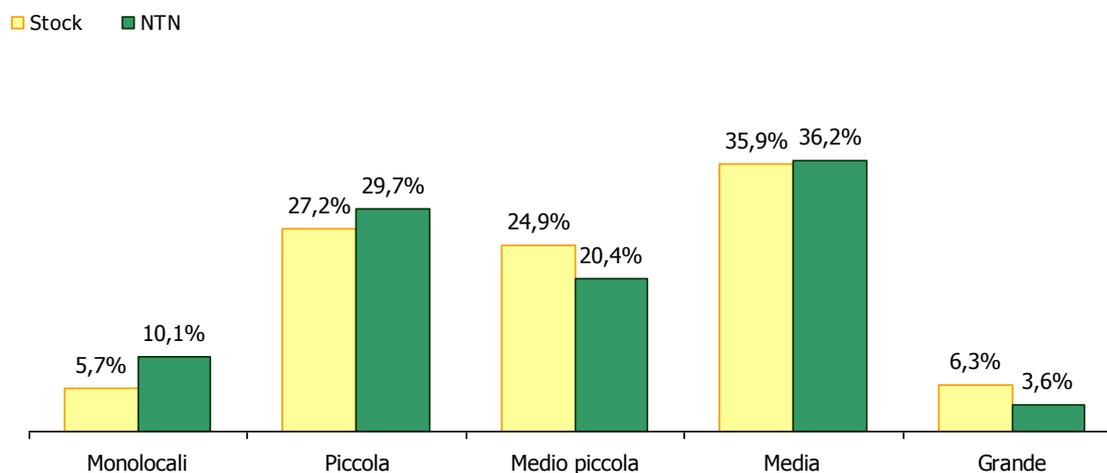
La macroarea **Ostia Litorale** realizza un numero di 263 transazioni, pari a una quota del 2,25% di NTN comunale. Si distingue per un maggior numero di compravendite la zona Ostia Levante con variazione leggermente negativa di NTN del -1,5%. Le zone che si collocano sopra la quotazione media di macroarea pari a 2.616 €/m², sono Castel Fusano Lungomare, Stagni di Ostia e Ostia Levante con valori rispettivamente di 2.817 €/m², 2.658 €/m² e 2.625 €/m².

Nella macroarea le tipologie dimensionali più scambiate (figura 40), sono i tagli "Medio" (36,2 %) e "Piccolo" (29,7%) anche se è il taglio "Medio" a prevalere con stock immobiliare residenziale del 35,9%.

Tabella 42: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
E29	CASTEL FUSANO LUNGOMARE (VIA DI CASTEL FUSANO)	10	150,0%	0,09%	2,02%	2.817	-2,6%	0,81
E34	OSTIA LEVANTE (VIA CAPITAN CASELLA)	167	-1,5%	1,43%	1,47%	2.625	-5,4%	0,75
E35	OSTIA PONENTE (VIA DELL' IDROSCALO)	66	-17,9%	0,57%	1,04%	2.588	-5,9%	0,74
E91	OSTIA SCAVI (VIA GUIDO CALZA)	0	-	0,00%	0,00%	2.450	0,0%	0,70
E92	STAGNI DI OSTIA (VIA FEDERICO BAZZINI)	20	-62,5%	0,17%	1,96%	2.658	-2,7%	0,76
E93	LONGARINA (VIA EPAMINONDA)	1	100,0%	0,01%	0,56%	2.338	-1,1%	0,67
R27	CASTEL PORZIANO	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
R38	CASTEL FUSANOEX E95 (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	0,00%	0,00%	-		nd
OSTIA LITORALE		263	-14,0%	2,25%	1,35%	2.616	-5,3%	0,75

Figura 40: 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)
SETTORE RESIDENZIALE	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

NTN	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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	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 ² 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).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	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.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali di Roma	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	13
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Roma	21
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	24
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	24
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	25
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	27
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Appia-Tuscolana.....	27
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia-Gianicolense	28
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense-Navigatori	29
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli-Flaminio	30
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati-Trionfale	31
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentano	32
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina-Preneestina	33
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia-Tuscolana.....	34
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia	35
Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia	36
Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura Eur	37
Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Eur-Laurentina	38
Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense.....	39
Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria.....	40
Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina-Preneestina	42
Figura 34: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Est	44
Figura 35: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord	45
Figura 36: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord-Ovest.....	46
Figura 37: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Ovest	47
Figura 38: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud	48
Figura 39: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud-Ovest.....	49
Figura 40: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ostia Litorale	50

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria	17
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina	17
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani	18
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud	18
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa.....	19
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino	19
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Roma Capoluogo.....	19
Tabella 18: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	20
Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma	23
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	26
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia-Tuscolana	27
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense	28
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense-Navigatori.....	29
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli-Flaminio	30
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati-Trionfale	31
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentano ..	32
Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina-Prenestina.....	33
Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia-Tuscolana	34
Tabella 29: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia	35
Tabella 30: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia	36
Tabella 31: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura Eur.....	37
Tabella 32: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Eur-Laurentina.....	38
Tabella 33: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense	39
Tabella 34: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria	40
Tabella 35: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina-Prenestina.....	41
Tabella 36: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Est	43
Tabella 37: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord	45
Tabella 38: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord-Ovest	46
Tabella 39: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Ovest	47
Tabella 40: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud.....	48
Tabella 41: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud-Ovest	49
Tabella 42: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale	50