

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

TORINO

a cura dell'Ufficio Provinciale di TORINO

Paolo Manzo (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **TORINO** - Settore residenziale

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

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.....	6
4	Mercato del comune di Torino	22
5	Note metodologiche	25

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di [nome provincia], 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 [nome provincia].

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione [nome regione] con approfondimenti sulla provincia di [nome provincia] 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.

A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non risulta possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone, con conseguente scarso interesse all'individuazione di macroaree urbane.

2 Mercato regionale

In questo paragrafo è analizzato il mercato immobiliare residenziale del Piemonte 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.

La regione Piemonte mostra (Tabella 1) una riduzione delle transazioni (-8,9%) rispetto al II semestre 2012 ed una leggera riduzione delle quotazioni (Tabella 2) rispetto al I semestre del 2013; tutte le province risultano fortemente negative con valori variabili tra il -5,5% di Vercelli ed il -14,1% di Novara, con l'eccezione di Verbania che si mostra stabile. Fra i capoluoghi (Tabella 1) spicca per un calo sostenuto Cuneo con -27,6%, uniche con segno positivo Biella con +15,7% e Vercelli con +5,7%. Situazione analoga si trova nelle province con l'esclusione dei capoluoghi, per cui si registrano cali compresi tra -16,0% di Novara ed il -6,2% di Alessandria e con unica positiva Verbania con +2,1%. Le quotazioni degli immobili, a tutti i livelli, (Tabella 2) risultano tendenzialmente stabili o leggermente negativi ad eccezione del capoluogo Torino (-4,0%) e Novara (-5,7%). L'indice del mercato immobiliare del 2013 (Tabella 3) risulta a livello regionale dell'1,30% con punta massima 1,51% nel capoluogo di Torino e livelli minimi al di sotto dell'1% nella provincia di Vercelli e di Biella, mostrando una vivacità in continua diminuzione. Dai grafici in fig. 4 e 5 si evidenzia che il numero di transazioni risulta praticamente la metà di quello relativo al 2004.

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 Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
Alessandria	1.464	-8,6%	0,72%	303	-17,0%	0,46%	1.161	-6,2%	0,85%
Asti	759	-6,1%	0,38%	272	-4,0%	0,41%	486	-7,2%	0,36%
Biella	572	-8,0%	0,28%	163	15,7%	0,25%	410	-14,9%	0,30%
Cuneo	2.563	-9,5%	1,27%	259	-27,6%	0,39%	2.304	-6,9%	1,69%
Novara	1.157	-14,1%	0,57%	340	-9,3%	0,52%	817	-16,0%	0,60%
Torino	9.683	-9,3%	4,80%	4.025	-9,3%	6,12%	5.658	-9,3%	4,16%
Verbania	743	1,3%	0,37%	124	-2,9%	0,19%	619	2,1%	0,45%
Vercelli	523	-5,5%	0,26%	160	5,7%	0,24%	363	-9,7%	0,27%
Totale Piemonte	17.464	-8,9%	8,65%	5.646	-9,5%	8,59%	11.818	-8,6%	8,68%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

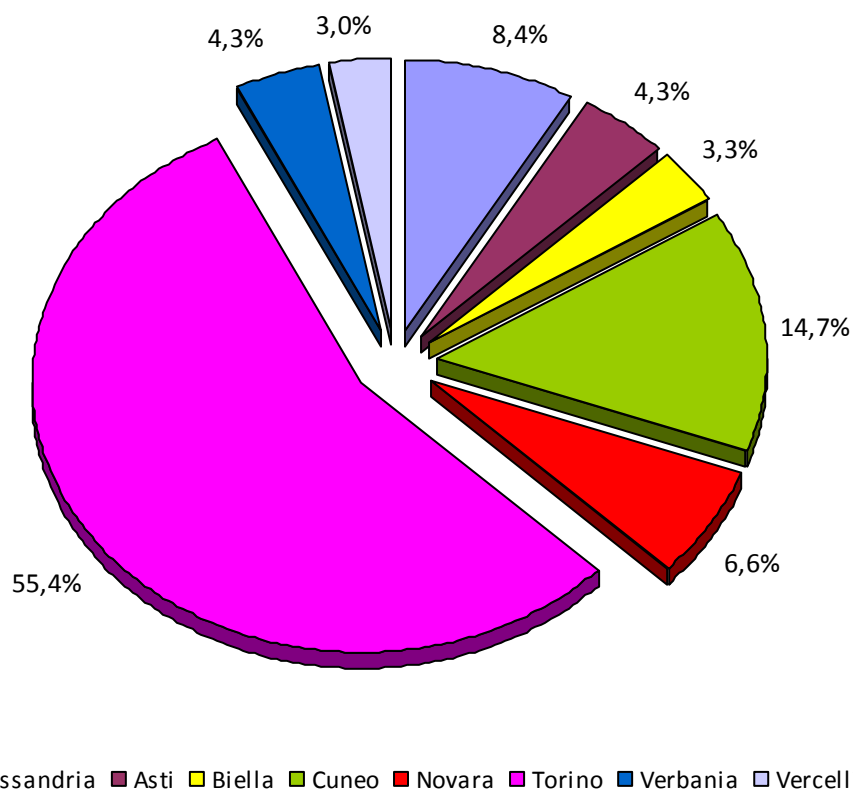
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 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)
Alessandria	894	-0,2%	102,71	893	-0,9%	101,25	895	0,0%	103,04
Asti	1.003	-2,5%	115,21	1.336	-2,8%	113,85	854	-2,3%	116,19
Biella	723	-2,2%	85,21	1.160	-2,3%	87,06	591	-2,1%	84,14
Cuneo	1.061	0,0%	113,39	1.323	0,0%	89,52	1.039	0,0%	116,65
Novara	1.003	-1,5%	107,42	1.051	-5,7%	98,83	987	0,2%	110,98
Torino	1.821	-2,7%	123,34	2.551	-4,0%	135,21	1.381	-1,3%	112,38
Verbania	1.257	0,3%	131,71	1.693	0,1%	165,20	1.185	0,3%	125,73
Vercelli	1.101	0,0%	121,90	1.182	0,0%	124,71	1.078	0,0%	121,05
Totale Piemonte	1.399	-1,9%	118,37	2.085	-3,6%	128,36	1.140	-0,8%	112,34



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
ALESSANDRIA	3.034	-9,9%	1,05%	655	-13,5%	1,24%	2.379	-8,9%	1,01%
ASTI	1.490	-8,8%	1,09%	563	-9,1%	1,34%	927	-8,6%	0,98%
BIELLA	1.202	-4,8%	0,98%	318	-9,9%	1,12%	884	-2,8%	0,94%
CUNEO	5.114	-10,1%	1,23%	513	-24,9%	1,62%	4.602	-8,1%	1,19%
NOVARA	2.335	-13,8%	1,10%	694	-8,2%	1,27%	1.641	-15,9%	1,04%
TORINO	20.106	-9,4%	1,51%	8.585	-8,2%	1,72%	11.521	-10,2%	1,39%
VERBANIA	1.477	-6,3%	1,10%	296	-0,7%	1,56%	1.181	-7,6%	1,02%
VERCELLI	1.156	-2,5%	0,96%	365	4,5%	1,37%	791	-5,4%	0,85%
Totale Piemonte	35.914	-9,3%	1,30%	11.988	-9,0%	1,59%	23.926	-9,5%	1,19%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Piemonte per i soli capoluoghi (Figura2) e per i comuni non capoluogo (Figura3).

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

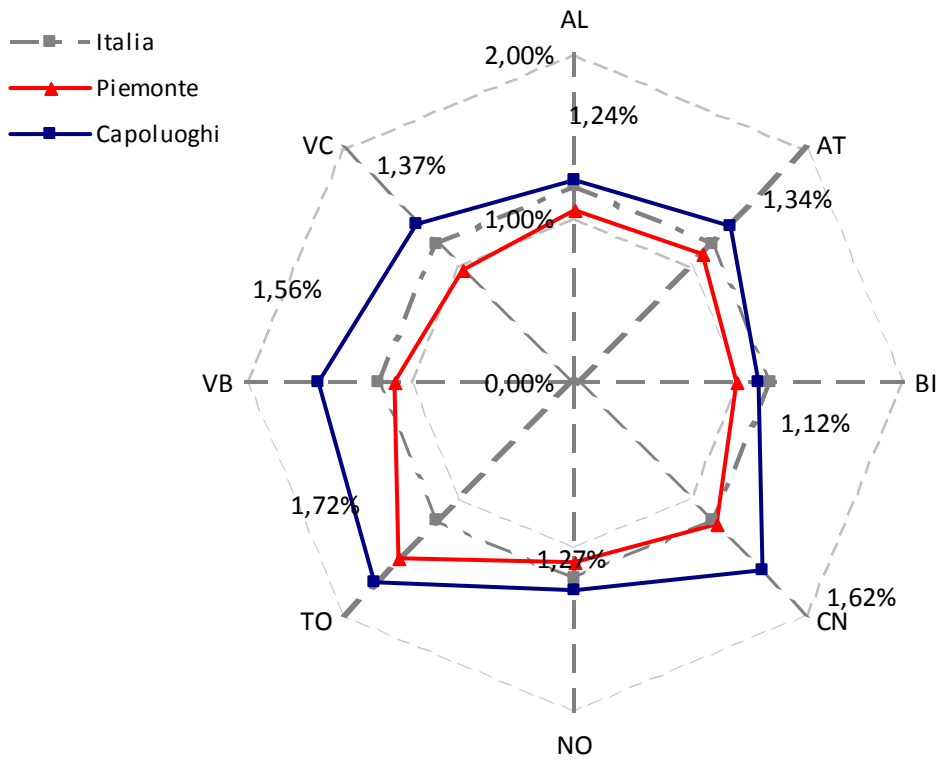


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

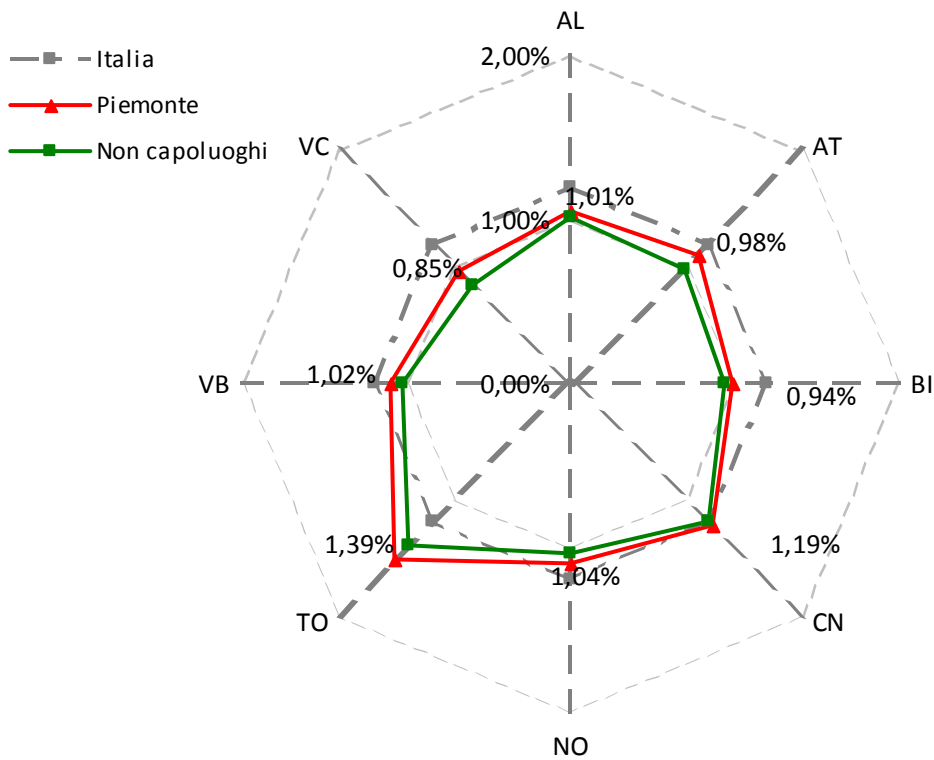


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

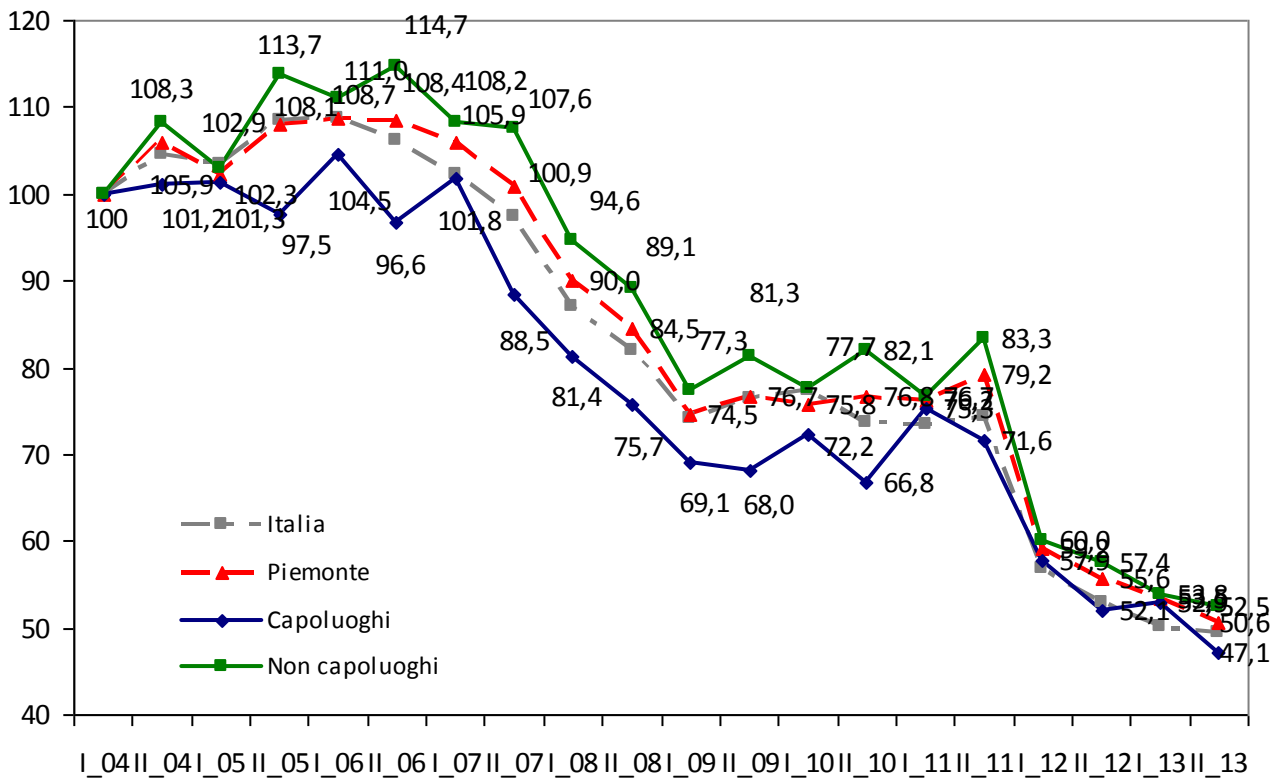
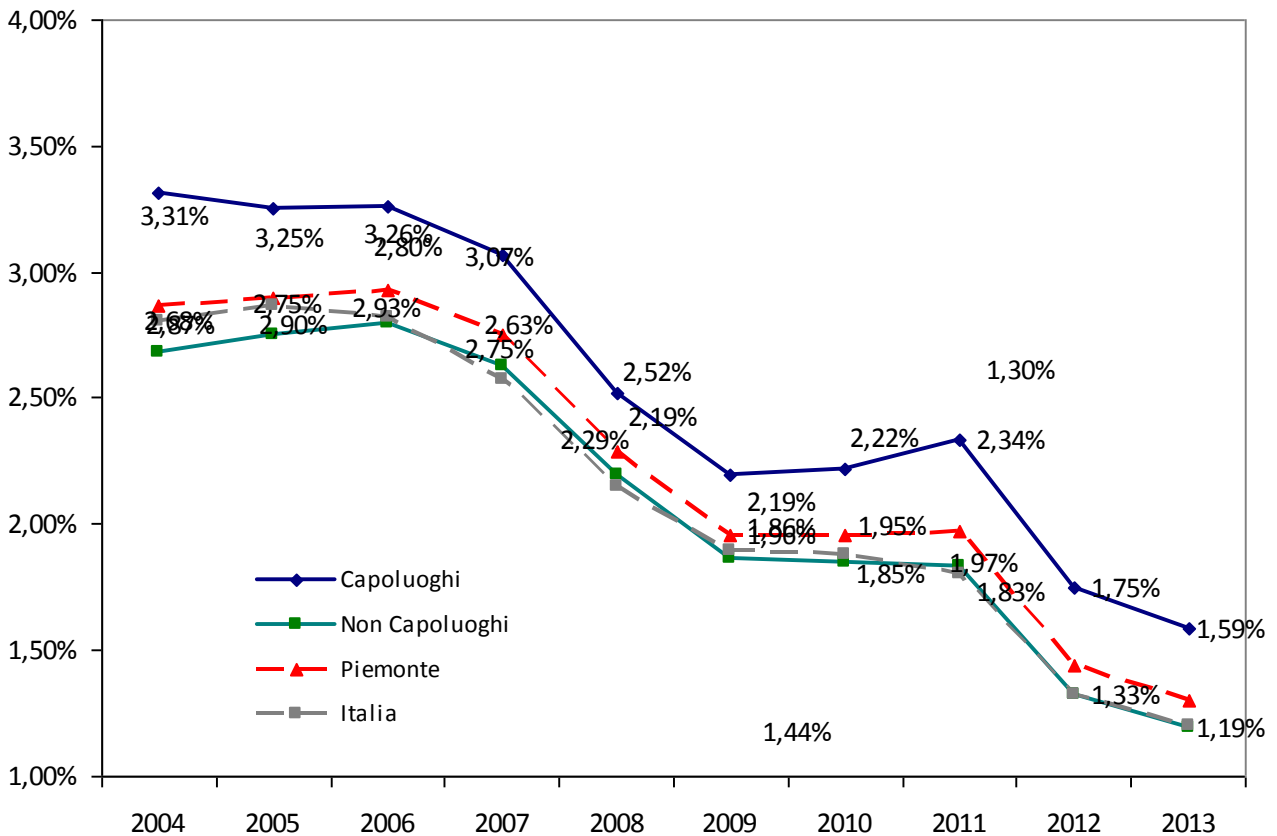


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi

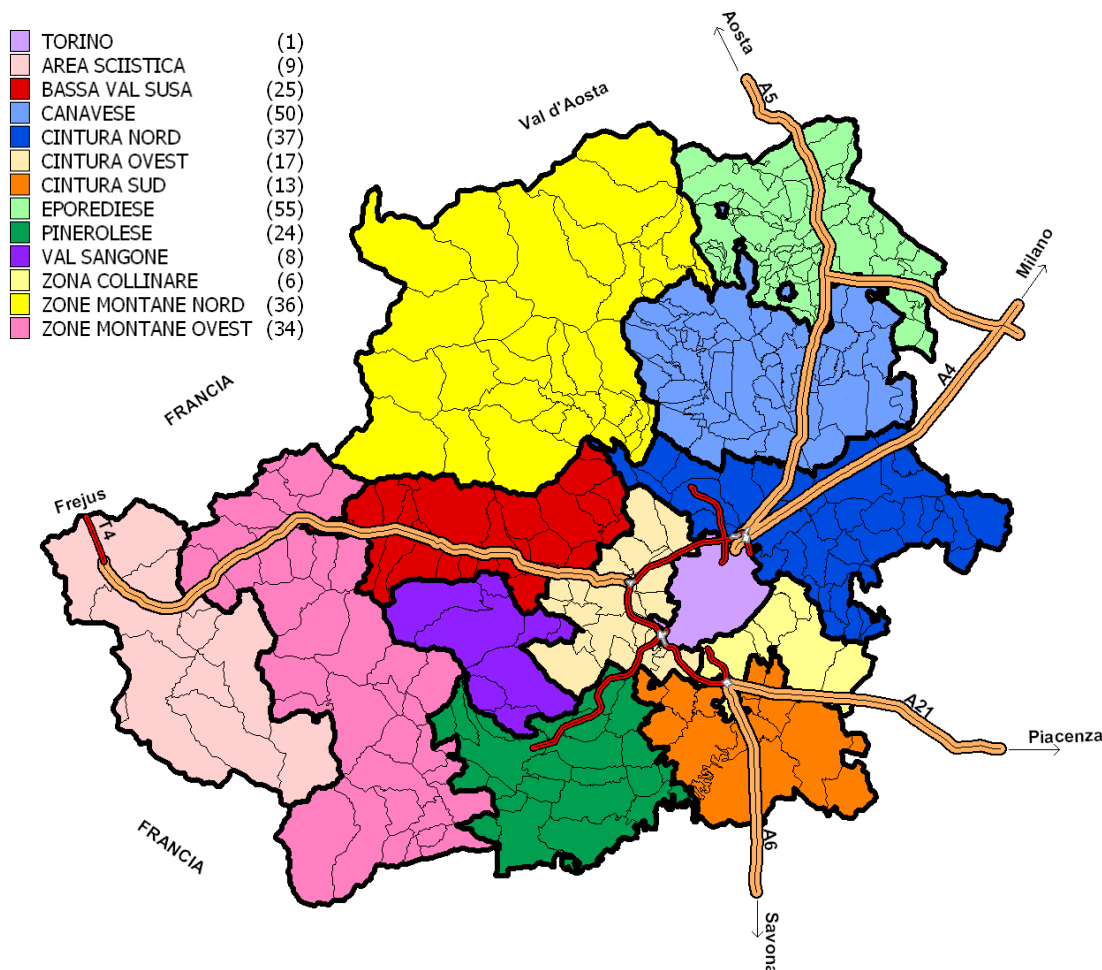




3 Mercato provinciale

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree più il capoluogo¹ in cui si è suddivisa la provincia e la cui divisione è riportata in figura 6.

Figura 6: Macroaree provinciali Torino



Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Si rileva che le perdite più consistenti si sono registrate nelle macroaree notoriamente meno quotate, quali Canavese, Eporediese e Zone Montane, in alternanza con l'anno precedente. A livello di macroaree Torino rappresenta ben il 41,6% delle transazioni, seguito dalla Cintura Ovest e Cintura Nord assimilabili all'area metropolitana maggiormente influenzata dal capoluogo; spiccano tra tutte la Cintura Ovest e Torino per l'IMI più elevato, 1,73% e 1,72%, dimostrando maggiore vivacità del mercato rispetto alle altre macroaree. Gli andamenti rappresentano una situazione di continua accentuata diminuzione delle transazioni a fronte di una lenta riduzione delle quotazioni. Tutte le macroaree presentano nell'annualità variazioni di NTN negative, fatta eccezione per l'Area Sciistica e la Val Sangone, evidenziando cali più accentuati nelle Zone Montane Nord, Eporediese a Canavese, dove storicamente il numero di transazioni è contenuto. Le quotazioni si mostrano generalmente stazionarie con in evidenza cali intorno al 4% di Canavese, Torino e Val Sangone.

¹ Dal Rapporto Immobiliare 2004 – Speciale Provincia di Torino.

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 Sciistica	276	-17,6%	2,9%	2.531	0,6%	142,2
Bassa Val di Susa	312	-1,1%	3,2%	952	0,0%	100,7
Canavese	437	-20,1%	4,5%	831	-4,1%	96,8
Cintura Nord	979	-4,6%	10,1%	1.242	-0,5%	124,7
Cintura Ovest	1.506	-6,2%	15,6%	1.609	-2,3%	109,3
Cintura Sud	428	-8,0%	4,4%	1.266	0,0%	137,9
Eporediese	205	-27,4%	2,1%	661	0,2%	90,4
Pinerolese	376	-10,2%	3,9%	1.017	-3,5%	108,9
Torino	4.025	-9,3%	41,6%	2.551	-4,0%	135,2
Val Sangone	154	-9,1%	1,6%	1.171	-4,0%	116,4
Zona Collinare	475	1,1%	4,9%	1.777	-2,2%	118,9
Zone Montane Nord	214	-25,3%	2,2%	871	0,0%	92,3
Zone Montane Ovest	295	-5,8%	3,0%	843	0,0%	82,7
Torino	9.683	-9,3%	100,0%	1.020	-1,3%	123,3

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

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Area Sciistica	638	1%	1,51%
Bassa Val di Susa	623	-10%	1,19%
Canavese	888	-21%	1,13%
Cintura Nord	1.982	-6%	1,54%
Cintura Ovest	3.012	-10%	1,73%
Cintura Sud	830	-14%	1,50%
Eporediese	452	-21%	0,86%
Pinerolese	747	-12%	1,32%
Torino	8.585	-8%	1,72%
Val Sangone	360	5%	1,28%
Zona Collinare	981	-3%	1,66%
Zone Montane Nord	426	-24%	0,75%
Zone Montane Ovest	584	-5%	1,25%
Totale Torino	20.106	-9%	1,51%

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

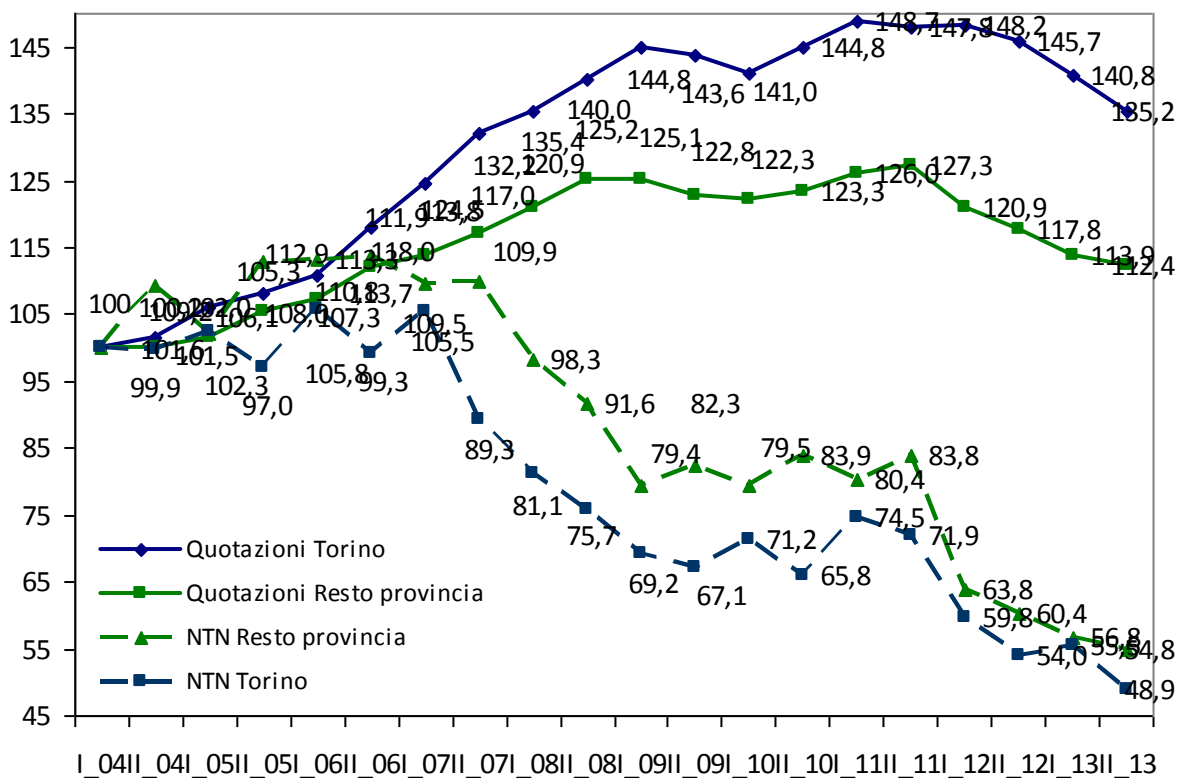


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

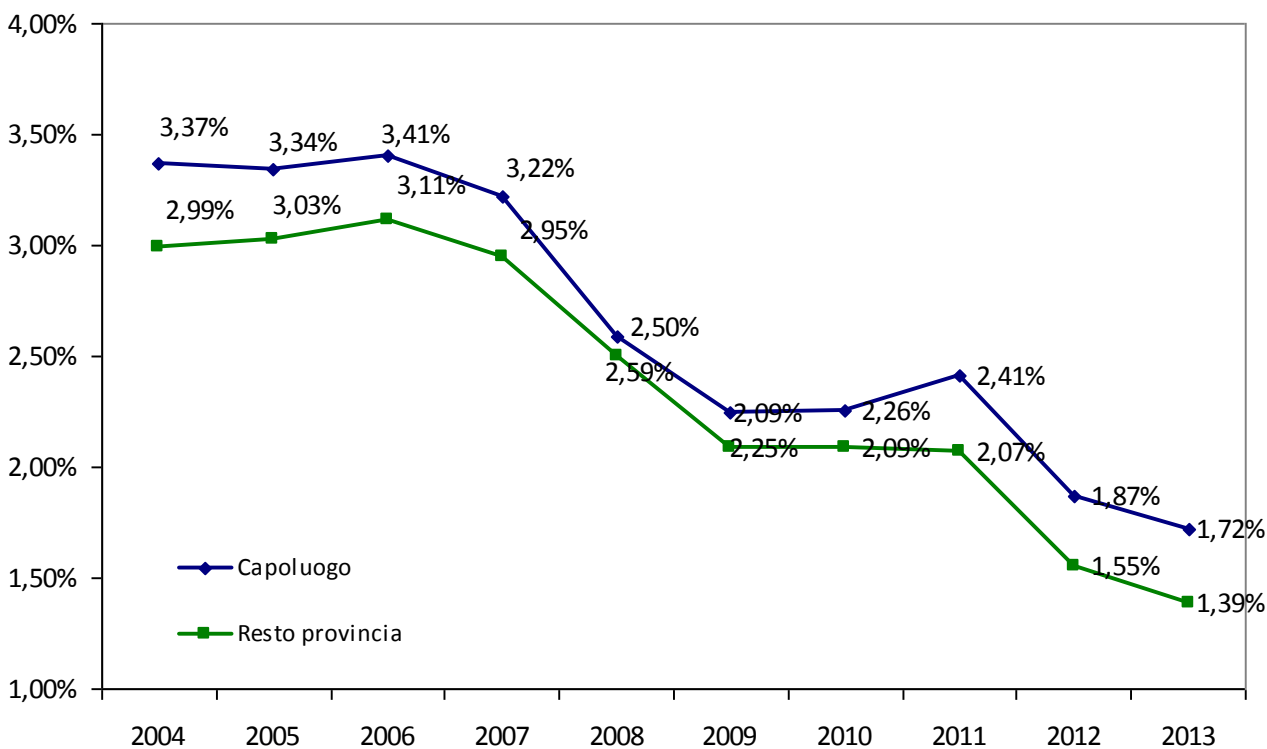


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

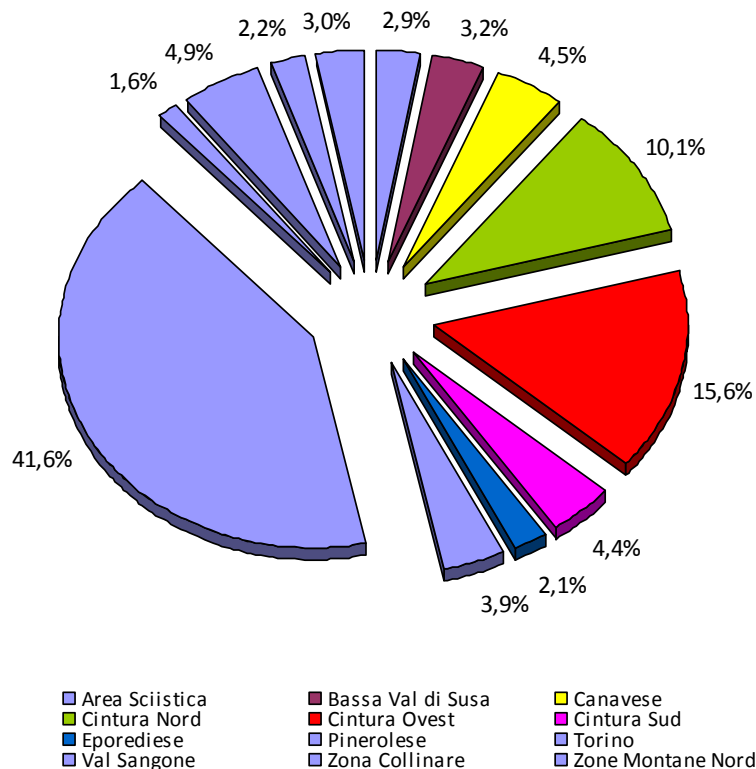


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

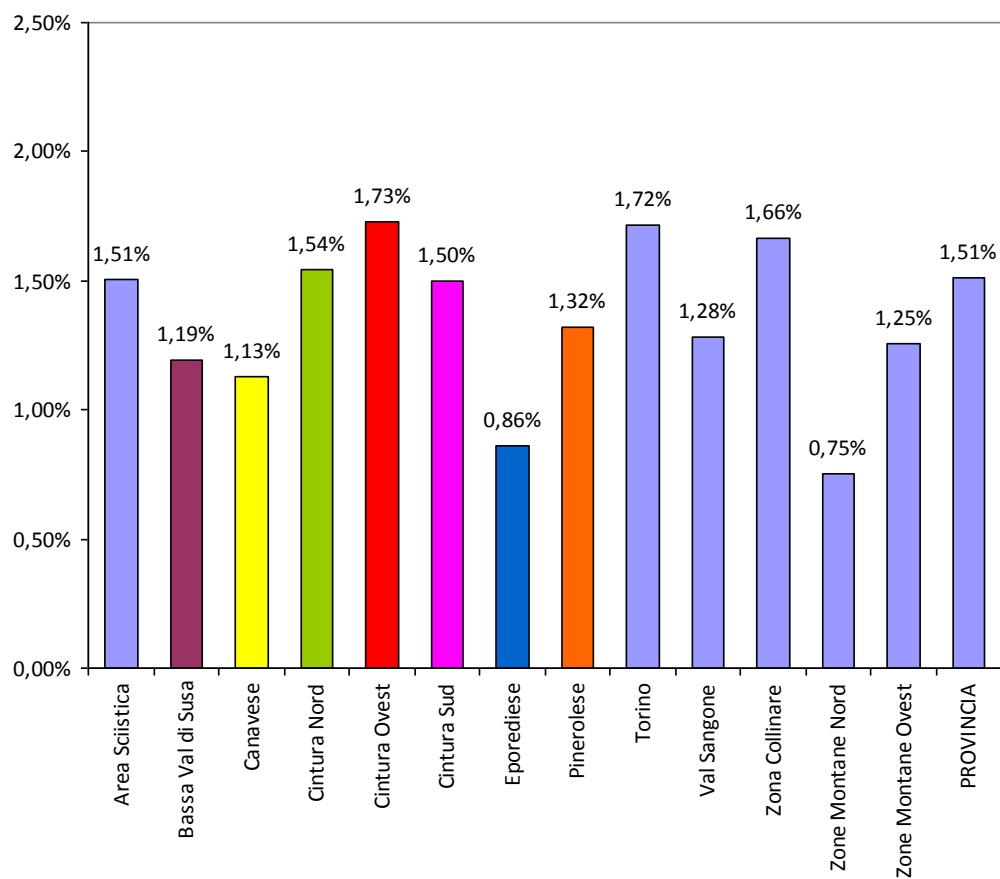




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

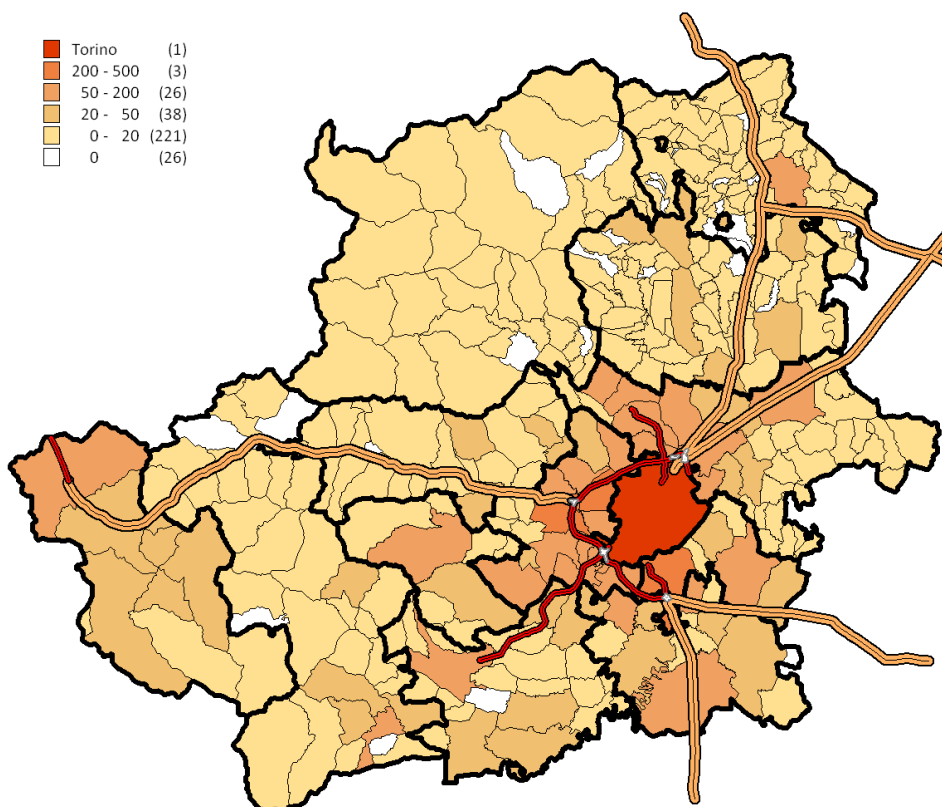


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

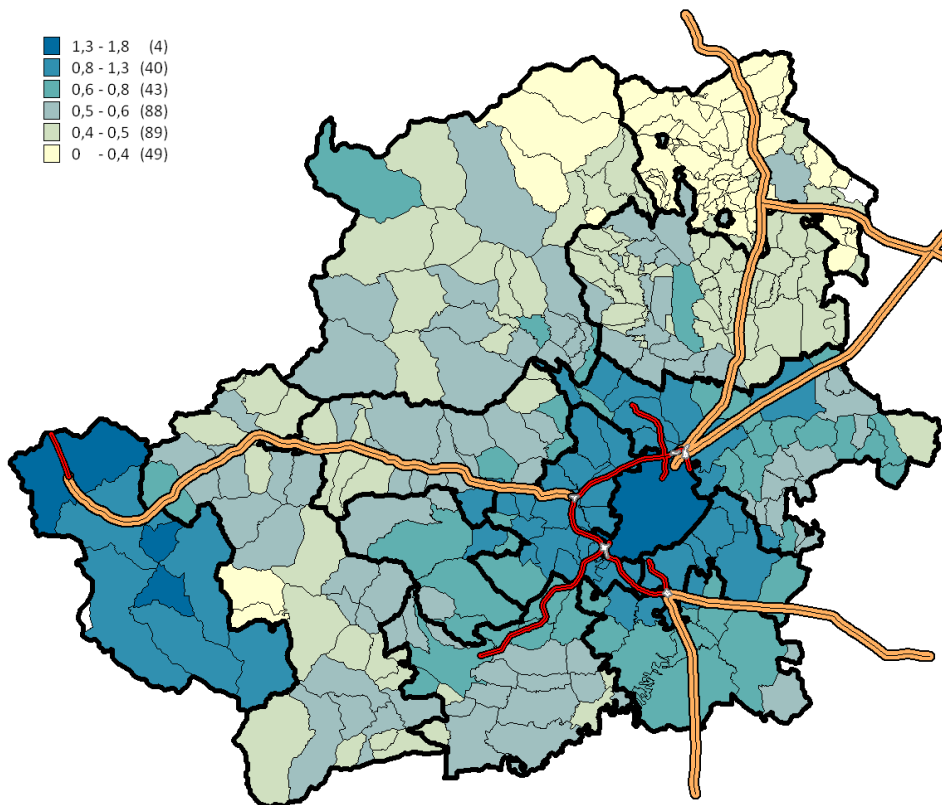
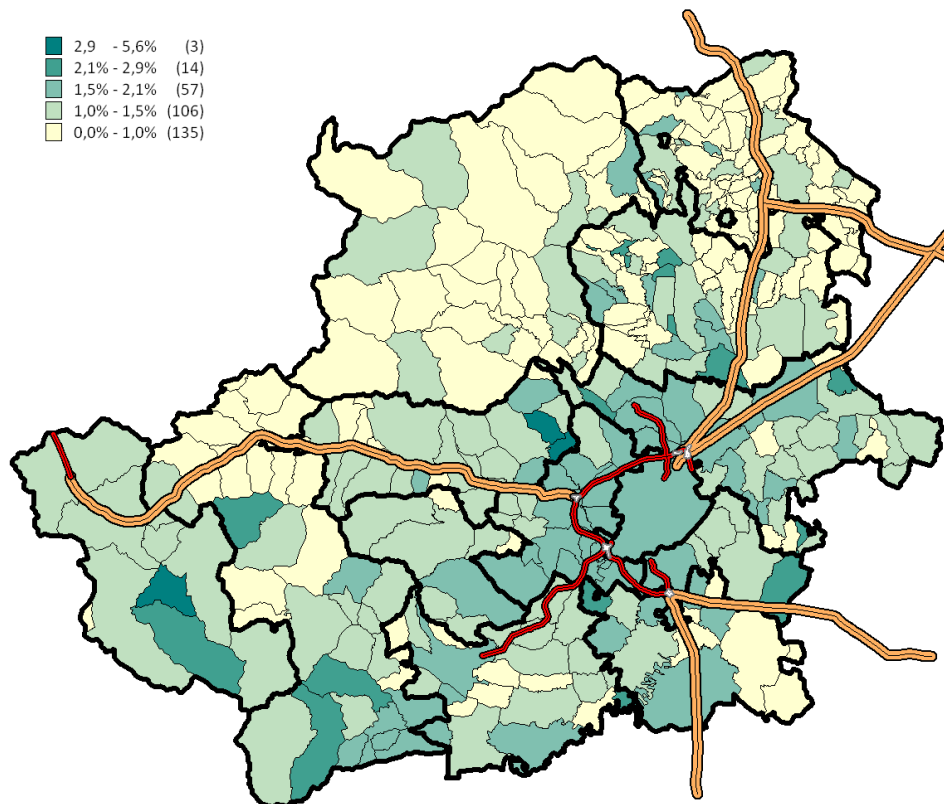


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Si evidenzia la concentricità delle transazioni partendo da Torino come baricentro e la presenza del polo Area Sciistica che sviluppa un mercato immobiliare turistico importante dal punto di vista dei valori (Figura 11).

Esaminando nel dettaglio le macroaree, l'Area Sciistica mostra una generalizzata variazione negativa delle compravendite con -17,6% a valori invariati indicando un continuo calo del mercato. Tutti i comuni principali mostrano andamenti coerenti.

La Bassa Val di Susa mostra una stazionarietà sostanziale delle compravendite e dei valori facendo registrare -1,1% e -0,0%. Avigliana risulta essersi stabilizzata mostrando un -4,4% di transazioni.

Il Canavese dimostra una riduzione delle compravendite con leggera diminuzione dei valori di -20,1% e -4,1%. Particolare sofferenza si evidenzia nel comune di Castellamonte che mostra -53,3% e -3,9%.

La Cintura Nord mostra una leggera riduzione delle compravendite con staticità delle quotazioni, -4,6% e -0,5%. Chivasso e Settimo Torinese risultano in linea con l'andamento.

La Cintura Ovest mostra una leggera riduzione delle compravendite e delle quotazioni con -6,2% e -2,3%; si evidenziano Collegno e Rivalta di Torino che risultano maggiormente in sofferenza nel NTN con -27,7% e -30,8% e leggermente negative nei valori con -2,6% e -2,2%.

La Cintura Sud si dimostra negativa nel NTN e statica nelle quotazioni con -8,0% e +0,0%; si evidenzia Carmagnola che mostra un incremento del NTN pari a +5,4% a fronte di invarianza di quotazioni.

L'Eporediese segna valori fortemente negativi nelle compravendite e statica nelle quotazioni con -27,4% e +0,2%; si evidenzia Ivrea con -12,1% di compravendite e +5,5% di valori.

Il Pinerolese risulta subire contrazioni delle compravendite e delle quotazioni con -10,2% e -3,5%; Pinerolo sembrerebbe soffrire maggiormente la crisi con -18,0% e -3,3%.

La Val Sangone presenta un andamento negativo del NTN e riduzione quotazioni con -9,1% e -4,0% rispettivamente rappresentando un trend ancora negativo; Giaveno in particolare risulta positivo con un +5,1% di transazioni a fronte di un calo di valori di -5,0%.

La Zona Collinare fa rilevare un mercato in leggero aumento per compravendite a fronte di un leggero calo di valori, segnando +1,1% e -2,2%; Moncalieri e Chieririsultano avere andamento opposto con +12,3% e -20,3% di NTN e -0,8% e -3,0% di valori.

Le Zone Montane Nord presentano un mercato fortemente negativo e quotazioni statiche con -25,3% e +0,0%; in particolare spicca Lanzo che mostra una forte diminuzione delle compravendite pari a -68,8% a valori invariati.

Le Zone Montane Ovest sono meno negative con valori invariati registrando -5,8% e +0,0%; Luserna San Giovanni risulta incrementare le transazioni con +79,3%.

In base all'IMI le macroaree con il mercato più vivace continuano ad essere la Cintura Ovest e Torino, mentre il resto del territorio provinciale risulta sempre più statico.

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

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARDONECCHIA	59	-22,3%	0,6%	1,14%	3.232	0,6%	2,12
CESANA TORINESE	39	-19,5%	0,4%	1,41%	2.336	1,0%	1,53
CLAVIERE	3	-40,5%	0,0%	0,85%	3.425	0,0%	2,25
OULX	44	-14,06%	0,5%	1,29%	2.003	0,9%	1,32
PRAGELATO	37	-8,2%	0,4%	1,40%	1.975	0,5%	1,30
PRALI	6	-59,1%	0,1%	1,47%	1.800	1,4%	1,18
SAUZE DI CESANA	16	156,3%	0,2%	2,27%	2.083	0,4%	1,37
SAUZE D'OULX	44	-23,8%	0,5%	1,25%	2.789	0,2%	1,83
SESTRIERE	29	-20,2%	0,3%	2,91%	3.133	0,7%	2,06
Area Sciistica	276	-17,6%	2,86%	1,51%	2.531	0,6%	1,66

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALMESE	16	10,6%	0,2%	0,99%	1.385	0,0%	0,91
AVIGLIANA	41	-4,4%	0,4%	1,23%	1.439	0,3%	0,94
BORGONE SUSÀ	5	-61,5%	0,1%	0,95%	852	0,0%	0,56
BRUZOLO	5	150,0%	0,1%	0,85%	855	0,0%	0,56
BUSSOLENO	20	65,48%	0,2%	0,99%	831	0,0%	0,55
CAPRIE	9	-26,6%	0,1%	1,08%	937	0,0%	0,61
CASELETTE	5	-79,2%	0,1%	1,60%	1.020	0,0%	0,67
CHIANOCCO	1	-77,8%	0,0%	0,46%	900	0,0%	0,59
CHIUSA DI SAN MICHELE	7	-7,1%	0,1%	0,71%	920	0,0%	0,60
CONDOVE	17	-6,4%	0,2%	1,03%	858	0,0%	0,56
GIVOLETTO	28	-10,1%	0,3%	2,98%	997	0,0%	0,65
LA CASSA	7	62,5%	0,1%	1,01%	1.081	0,0%	0,71
RUBIANA	24	58,7%	0,2%	1,02%	893	0,0%	0,59
SAN DIDERO	0	-100,0%	0,0%	0,84%	883	0,0%	0,58
SAN GILLIO	32	88,2%	0,3%	3,56%	1.138	0,0%	0,75



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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
SAN GIORIO DI SUSÀ	7	-35,0%	0,1%	1,38%	840	0,0%	0,55
SANT'AMBROGIO DI TORINO	12	166,7%	0,1%	0,98%	870	0,0%	0,57
SANT'ANTONINO DI SUSÀ	12	-48,5%	0,1%	0,97%	911	0,0%	0,60
SUSÀ	16	14,3%	0,2%	0,72%	975	0,0%	0,64
VAIE	11	113,4%	0,1%	1,74%	905	0,0%	0,59
VAL DELLA TORRE	15	-22,3%	0,2%	1,42%	1.020	0,0%	0,67
VALLO TORINESE	2	-25,0%	0,0%	0,29%	820	0,0%	0,54
VARISELLA	4	N.D.	0,0%	1,79%	820	0,0%	0,54
VILLAR DORA	5	-54,5%	0,1%	1,14%	862	0,0%	0,57
VILLAR FOCCHIARDO	14	92,9%	0,1%	1,10%	795	0,0%	0,52
Bassa Val di Susa	312	-1,1%	3,2%	1,19%	952	0,0%	0,63

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

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AGLIE'	4	-25,4%	0,0%	0,41%	765	-4,0%	0,50
BAIRO	2	100,0%	0,0%	0,83%	855	-4,2%	0,56
BARBANIA	3	-25,0%	0,0%	0,62%	738	-4,2%	0,48
BARONE CANAVESE	0	-100,0%	0,0%	0,27%	753	-4,1%	0,49
BOSCONERO	18	170,6%	0,2%	1,84%	825	-4,3%	0,54
BUSANO	10	66,7%	0,1%	1,99%	870	-4,1%	0,57
CALUSO	26	0,0%	0,3%	1,23%	853	-4,1%	0,56
CANDIA CANAVESE	7	-27,8%	0,1%	0,96%	773	-4,0%	0,51
CANISCHIO	1	-75,0%	0,0%	0,88%	753	-4,1%	0,49
CASTELLAMONTE	28	-53,3%	0,3%	1,16%	1.048	-3,9%	0,69
CICONIO	1	N.D.	0,0%	0,49%	828	-4,3%	0,54
CUCEGLIO	0	-100,0%	0,0%	0,17%	738	-3,9%	0,48
CUORGNE'	42	9,4%	0,4%	1,04%	897	-4,2%	0,59
FAVRIA	15	-39,8%	0,2%	1,19%	870	-4,1%	0,57
FELETTO	13	-17,9%	0,1%	1,84%	818	-4,1%	0,54
FOGLIZZO	10	-1,1%	0,1%	1,06%	800	-4,2%	0,53
FORNO CANAVESE	12	5,0%	0,1%	1,10%	753	-4,1%	0,49
FRONT	5	-5,0%	0,0%	0,68%	890	-4,3%	0,58
LEVONE	6	300,0%	0,1%	1,55%	785	-4,3%	0,52
LOMBARDORE	4	-79,4%	0,0%	1,29%	1.038	-3,9%	0,68
LUSIGLIE'	3	50,0%	0,0%	0,99%	818	-4,1%	0,54
MAZZE'	7	-35,2%	0,1%	0,98%	735	-3,9%	0,48
MERCENASCO	4	-30,5%	0,0%	1,10%	770	-4,0%	0,51
MONTALENGHE	3	-50,0%	0,0%	1,69%	750	-3,8%	0,49
MONTANARO	11	-54,5%	0,1%	0,81%	853	-4,3%	0,56



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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
OGLIANICO	8	308,5%	0,1%	2,64%	818	-4,1%	0,54
ORIO CANAVESE	2	N.D.	0,0%	0,59%	815	-4,4%	0,54
OZEGNA	4	-33,3%	0,0%	0,90%	818	-4,1%	0,54
PERTUSIO	3	-50,0%	0,0%	1,16%	780	-4,3%	0,51
PRASCORSANO	5	400,0%	0,1%	2,34%	720	-4,0%	0,47
PRATIGLIONE	0	-100,0%	0,0%	0,87%	735	-3,9%	0,48
RIVARA	6	-43,8%	0,1%	0,83%	853	-4,2%	0,56
RIVAROLO CANAVESE	38	-9,8%	0,4%	1,24%	1.122	-4,2%	0,74
RIVAROSSA	8	50,0%	0,1%	1,82%	965	-4,0%	0,63
ROCCA CANAVESE	16	416,7%	0,2%	1,56%	910	-4,2%	0,60
ROMANO CANAVESE	1	-85,7%	0,0%	0,25%	800	-4,2%	0,53
SALASSA	9	28,6%	0,1%	2,11%	865	-4,2%	0,57
SAN BENIGNO CANAVESE	34	-7,6%	0,3%	2,26%	878	-4,0%	0,58
SAN CARLO CANAVESE	5	-69,7%	0,1%	0,74%	1.044	-4,0%	0,69
SAN COLOMBANO BELMONTE	0	-100,0%	0,0%	0,36%	778	-4,0%	0,51
SAN FRANCESCO AL CAMPO	13	-50,3%	0,1%	1,04%	1.038	-3,9%	0,68
SAN GIORGIO CANAVESE	4	-73,5%	0,0%	0,84%	818	-4,1%	0,54
SAN GIUSTO CANAVESE	6	-40,0%	0,1%	0,79%	730	-4,3%	0,48
SAN PONSÒ	0	N.D.	0,0%	0,63%	770	-4,0%	0,51
STRAMBINO	24	-10,1%	0,2%	1,20%	768	-4,1%	0,50
VALPERGA	9	12,1%	0,1%	0,66%	862	-4,1%	0,57
VAUDA CANAVESE	5	-16,7%	0,1%	0,76%	818	-4,1%	0,54
VESTIGNE`	2	-60,0%	0,0%	0,89%	740	-3,9%	0,49
VILLAREGGIA	1	-50,0%	0,0%	0,61%	785	-4,3%	0,52
VISCHE	3	0,0%	0,0%	0,60%	755	-4,1%	0,50
Canavese	437	-20,1%	4,5%	1,13%	831	-4,1%	0,55

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura 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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANDEZENO	3	-50,0%	0,0%	0,49%	1.478	-0,5%	0,97
ARIGNANO	1	-83,3%	0,0%	0,88%	1.237	-0,1%	0,81
BORGARO TORINESE	51	-14,9%	0,5%	1,77%	1.792	-0,2%	1,18
BRANDIZZO	45	26,4%	0,5%	1,97%	1.364	-0,2%	0,90
BROZOLO	5	11,1%	0,1%	1,43%	1.156	-0,4%	0,76
BRUSASCO	7	19,5%	0,1%	1,22%	1.085	-0,5%	0,71
CASALBORGONE	7	-63,4%	0,1%	1,20%	1.034	-0,6%	0,68
CASELLE TORINESE	99	50,2%	1,0%	2,00%	1.500	-0,2%	0,98
CASTAGNETO PO	11	266,7%	0,1%	1,43%	1.171	-0,4%	0,77
CASTIGLIONE TORINESE	28	-21,3%	0,3%	1,58%	1.306	-0,5%	0,86

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAVAGNOLO	4	-42,9%	0,0%	0,79%	1.090	-0,5%	0,72
CHIVASSO	112	-6,5%	1,2%	1,60%	1.451	-0,4%	0,95
CINZANO	2	100,0%	0,0%	1,31%	1.000	-0,7%	0,66
CIRIE`	64	18,7%	0,7%	1,11%	1.632	-0,2%	1,07
FIANO	9	54,5%	0,1%	0,96%	1.486	-0,7%	0,98
GASSINO TORINESE	29	-26,8%	0,3%	1,27%	1.423	-0,1%	0,93
LAURIANO	10	58,3%	0,1%	1,78%	1.098	-0,5%	0,72
LEINI	64	-28,9%	0,7%	2,04%	1.732	-0,6%	1,14
MARENTINO	5	-26,1%	0,1%	1,10%	1.051	-0,5%	0,69
MOMBELLO DI TORINO	3	N.D.	0,0%	2,62%	967	-0,7%	0,63
MONTALDO TORINESE	6	533,0%	0,1%	1,72%	975	-0,7%	0,64
MONTEU DA PO	3	200,0%	0,0%	1,09%	1.063	-0,5%	0,70
MORIONDO TORINESE	1	0,0%	0,0%	1,24%	975	-0,7%	0,64
PAVAROLO	8	128,6%	0,1%	1,89%	983	-0,7%	0,65
RIVALBA	4	14,3%	0,0%	1,48%	1.042	-0,6%	0,68
ROBASSOMERO	15	-8,6%	0,2%	2,66%	1.138	-0,4%	0,75
RONDISSONE	4	-49,2%	0,0%	0,49%	1.107	-0,4%	0,73
SAN MAURIZIO CANAVESE	54	4,9%	0,6%	1,88%	1.450	-0,3%	0,95
SAN MAURO TORINESE	68	-5,1%	0,7%	1,47%	1.768	-0,7%	1,16
SAN RAFFAELE CIMENA	7	-47,8%	0,1%	0,93%	1.218	-0,3%	0,80
SAN SEBASTIANO DA PO	4	-46,7%	0,0%	0,99%	1.162	-0,3%	0,76
SCIOLZE	8	100,0%	0,1%	1,78%	1.022	-0,6%	0,67
SETTIMO TORINESE	169	-4,3%	1,7%	1,51%	1.746	-0,6%	1,15
TORRAZZA PIEMONTE	19	2,8%	0,2%	2,53%	985	-0,7%	0,65
VEROLENGO	10	-41,7%	0,1%	1,13%	1.008	-0,7%	0,66
VERRUA SAVOIA	3	-40,0%	0,0%	1,18%	855	-0,8%	0,56
VOLPIANO	40	-34,7%	0,4%	1,37%	1.420	-0,1%	0,93
Cintura Nord	979	-4,6%	10,1%	1,54%	1.242	-0,5%	0,82

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALPIGNANO	58	-27,5%	0,6%	1,55%	1.729	-1,2%	1,13
BEINASCO	60	-14,2%	0,6%	1,65%	1.570	-1,7%	1,03
BRUINO	34	4,6%	0,4%	1,73%	1.564	-2,7%	1,03
BUTTIGLIERA ALTA	19	6,4%	0,2%	1,22%	1.456	-2,5%	0,96
COLLEGNO	230	-27,7%	2,4%	2,05%	1.975	-2,6%	1,30
DRUENTO	24	-27,1%	0,2%	1,31%	1.688	-2,4%	1,11
GRUGLIASCO	190	-0,9%	2,0%	1,80%	1.734	-2,0%	1,14
NICHELINO	192	9,8%	2,0%	1,53%	1.583	-1,8%	1,04

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ORBASSANO	97	33,4%	1,0%	1,79%	1.597	-2,1%	1,05
PIANEZZA	72	-0,1%	0,7%	2,02%	1.525	-2,2%	1,00
PIOSSASCO	80	18,5%	0,8%	1,73%	1.383	-2,4%	0,91
REANO	2	-85,2%	0,0%	1,29%	1.286	-2,5%	0,84
RIVALTA DI TORINO	77	-30,8%	0,8%	2,05%	1.535	-2,2%	1,01
RIVOLI	211	9,8%	2,2%	1,74%	1.917	-2,6%	1,26
ROSTA	17	17,2%	0,2%	1,41%	1.745	-2,0%	1,15
VENARIA	134	5,3%	1,4%	1,54%	1.618	-3,2%	1,06
VILLARBASSE	8	-51,5%	0,1%	0,96%	1.448	-2,5%	0,95
Cintura Ovest	1.506	-6,2%	15,6%	1,73%	1.609	-2,3%	1,06

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura 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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CAMBIANO	12	-43,8%	0,1%	0,86%	1.205	0,0%	0,79
CANDIOLO	33	-24,1%	0,3%	2,11%	1.385	0,0%	0,91
CARIGNANO	34	-18,5%	0,3%	1,28%	1.321	0,0%	0,87
CARMAGNOLA	103	5,4%	1,1%	1,69%	1.273	0,2%	0,84
ISOLABELLA	0	N.D.	0,0%	0,59%	888	0,0%	0,58
LA LOGGIA	42	27,9%	0,4%	1,91%	1.535	0,0%	1,01
PIOBESI TORINESE	11	-60,3%	0,1%	1,80%	1.133	0,0%	0,74
POIRINO	25	-46,0%	0,3%	0,96%	1.148	0,0%	0,75
PRALORMO	4	-20,0%	0,0%	0,76%	873	0,0%	0,57
SANTENA	42	59,0%	0,4%	1,51%	1.362	0,0%	0,89
TROFARELLO	56	53,7%	0,6%	1,87%	1.484	0,0%	0,97
VILLASTELLONE	11	-28,8%	0,1%	0,83%	1.250	0,0%	0,82
VINOVO	56	-22,3%	0,6%	1,44%	1.608	-0,2%	1,06
Cintura Sud	428	-8,0%	4,4%	1,50%	1.266	0,0%	0,83

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

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBIANO D'IVREA	3	-40,0%	0,0%	0,48%	738	0,0%	0,48
ALICE SUPERIORE	4	-33,3%	0,0%	0,96%	645	0,0%	0,42
ANDRATE	1	-66,7%	0,0%	0,52%	614	0,0%	0,40
AZEGLIO	2	0,0%	0,0%	0,48%	693	0,0%	0,45
BALDISSERO CANAVESE	3	-40,0%	0,0%	1,41%	675	0,0%	0,44

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BANCHETTE	15	-21,1%	0,2%	1,53%	615	0,0%	0,40
BOLLENGO	8	-25,0%	0,1%	0,93%	678	0,0%	0,45
BORGOFRANCO D'IVREA	8	0,0%	0,1%	1,19%	682	0,0%	0,45
BORGOMASINO	1	-60,0%	0,0%	0,16%	670	0,0%	0,44
BROSSO	1	-75,0%	0,0%	0,36%	613	0,0%	0,40
BUROLO	2	-23,3%	0,0%	0,47%	690	0,0%	0,45
CARAVINO	2	-75,0%	0,0%	0,56%	655	0,0%	0,43
CAREMA	5	400,0%	0,1%	0,99%	563	0,0%	0,37
CASCINETTE D'IVREA	5	15,5%	0,1%	0,82%	835	0,0%	0,55
CASTELNUOVO NIGRA	1	-80,0%	0,0%	0,99%	593	0,0%	0,39
CHIAVERANO	6	50,0%	0,1%	0,83%	734	0,0%	0,48
CINTANO	0	N.D.	0,0%	0,64%	653	0,0%	0,43
COLLERETTO CASTELNUOVO	1	-83,7%	0,0%	1,62%	603	0,0%	0,40
COLLERETTO GIACOSA	1	-33,3%	0,0%	0,51%	635	0,0%	0,42
COSSANO CANAVESE	1	0,0%	0,0%	0,56%	621	0,0%	0,41
FIORANO CANAVESE	2	-85,7%	0,0%	0,36%	682	0,0%	0,45
ISSIGLIO	1	-50,0%	0,0%	0,49%	608	0,0%	0,40
IVREA	58	-12,1%	0,6%	1,03%	1.064	5,5%	0,70
LESSOLO	6	-33,3%	0,1%	0,75%	688	0,0%	0,45
LORANZE`	1	0,0%	0,0%	0,44%	668	0,0%	0,44
LUGNACCO	1	-66,7%	0,0%	0,57%	623	0,0%	0,41
MAGLIONE	0	N.D.	0,0%	0,00%	735	0,0%	0,48
MEUGLIANO	0	N.D.	0,0%	0,18%	583	0,0%	0,38
MONTALTO DORA	13	67,5%	0,1%	0,95%	645	0,0%	0,42
NOMAGLIO	1	-33,0%	0,0%	0,53%	600	0,0%	0,39
PALAZZO CANAVESE	2	-33,3%	0,0%	1,00%	660	0,0%	0,43
PARELLA	2	100,0%	0,0%	0,59%	648	0,0%	0,43
PAVONE CANAVESE	11	-47,5%	0,1%	0,94%	644	0,0%	0,42
PECCO	0	-100,0%	0,0%	0,21%	635	0,0%	0,42
PEROSA CANAVESE	2	-33,3%	0,0%	0,93%	660	0,0%	0,43
PIVERONE	3	-5,4%	0,0%	0,60%	540	0,0%	0,35
QUAGLIUZZO	0	N.D.	0,0%	0,00%	613	0,0%	0,40
QUASSOLO	0	N.D.	0,0%	0,00%	660	0,0%	0,43
QUINCINETTO	4	-20,0%	0,0%	0,68%	633	0,0%	0,42
RUEGLIO	2	-33,3%	0,0%	0,36%	613	0,0%	0,40
SALERANO CANAVESE	0	-100,0%	0,0%	0,00%	703	0,0%	0,46
SAMONE	7	133,3%	0,1%	1,95%	712	0,0%	0,47
SAN MARTINO CANAVESE	0	-100,0%	0,0%	0,69%	662	0,0%	0,43
SCARMAGNO	1	-50,0%	0,0%	0,20%	735	0,0%	0,48
SETTIMO ROTTARO	0	-100,0%	0,0%	0,84%	630	0,0%	0,41
SETTIMO VITTONI	5	25,0%	0,1%	0,85%	613	0,0%	0,40
STRAMBINELLO	2	N.D.	0,0%	1,02%	613	0,0%	0,40

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
TAVAGNASCO	1	-50,0%	0,0%	0,16%	613	0,0%	0,40
TORRE CANAVESE	0	-100,0%	0,0%	0,24%	720	0,0%	0,47
TRAUSELLA	2	N.D.	0,0%	1,85%	688	0,0%	0,45
TRAVERSELLA	1	-85,7%	0,0%	0,48%	673	0,0%	0,44
VIALFRE`	6	100,0%	0,1%	0,71%	618	0,0%	0,41
VICO CANAVESE	0	-100,0%	0,0%	0,54%	708	0,0%	0,46
VIDRACCO	1	-33,3%	0,0%	1,39%	613	0,0%	0,40
VISTRORIO	1	-50,0%	0,0%	0,92%	635	0,0%	0,42
Epediese	205	-27,4%	2,1%	0,86%	661	0,2%	0,43

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

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
AIRASCA	6	-80,4%	0,1%	1,03%	1.397	-3,2%	0,92
BURIASCO	1	-85,7%	0,0%	0,41%	1.025	-3,8%	0,67
CAMPIGLIONE FENILE	11	450,0%	0,1%	1,57%	817	-3,4%	0,54
CASTAGNOLE PIEMONTE	7	16,7%	0,1%	1,31%	897	-3,6%	0,59
CAVOUR	24	32,6%	0,3%	1,21%	905	-3,5%	0,59
CERCENASCO	3	-25,0%	0,0%	0,77%	1.036	-3,6%	0,68
GARZIGLIANA	1	-66,7%	0,0%	0,66%	860	-3,6%	0,56
LOMBRIASCO	5	-11,5%	0,1%	2,09%	907	-3,5%	0,60
MACELLO	0	-100,0%	0,0%	0,31%	938	-3,8%	0,62
NONE	24	-19,3%	0,2%	1,29%	1.250	-3,6%	0,82
OSASCO	5	0,0%	0,1%	2,05%	842	-3,6%	0,55
OSASIO	3	-51,5%	0,0%	1,45%	797	-3,4%	0,52
PANCALIERI	3	-57,1%	0,0%	0,90%	848	-3,6%	0,56
PINEROLO	147	-18,0%	1,5%	1,58%	1.434	-3,3%	0,94
PISCINA	10	11,8%	0,1%	1,15%	1.150	-3,5%	0,76
ROLETTO	5	25,0%	0,1%	0,80%	988	-3,4%	0,65
SAN PIETRO VAL LEMINA	6	46,3%	0,1%	1,01%	970	-3,3%	0,64
SAN SECONDO DI PINEROLO	14	-26,3%	0,1%	1,27%	1.100	-3,5%	0,72
SCALENGHE	16	138,5%	0,2%	1,24%	905	-3,7%	0,59
VIGONE	22	7,5%	0,2%	1,21%	1.010	-3,6%	0,66
VILLAFRANCA PIEMONTE	21	61,5%	0,2%	1,50%	914	-3,6%	0,60
VILLAR PEROSA	18	80,0%	0,2%	0,90%	1.033	-3,6%	0,68
VIRLE PIEMONTE	2	-66,7%	0,0%	1,26%	968	-3,3%	0,64
VOLVERA	24	-1,1%	0,2%	1,14%	1.425	-3,2%	0,94
Pinerolese	376	-10,2%	3,9%	1,32%	1.017	-3,5%	0,67



Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CANTALUPA	6	-45,5%	0,1%	1,07%	950	-3,6%	0,62
COAZZE	19	-5,5%	0,2%	1,46%	925	-4,0%	0,61
CUMIANA	31	-10,1%	0,3%	1,53%	1.279	-3,9%	0,84
FROSSASCO	10	-29,8%	0,1%	1,16%	1.275	-3,8%	0,84
GIAVENO	68	5,1%	0,7%	1,31%	1.385	-5,0%	0,91
SANGANO	4	-33,3%	0,0%	0,85%	1.206	-3,8%	0,79
TRANA	14	0,0%	0,1%	1,18%	1.442	-3,9%	0,95
VALGIOIE	2	-60,0%	0,0%	0,75%	908	-4,0%	0,60
Val Sangone	154	-9,1%	1,6%	1,28%	1.171	-4,0%	0,77

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BALDISSERO TORINESE	9	-21,7%	0,1%	1,18%	1.566	-3,1%	1,03
CHIERI	115	-20,3%	1,2%	1,49%	1.812	-3,0%	1,19
MONCALIERI	277	12,3%	2,9%	1,84%	2.071	-0,8%	1,36
PECETTO TORINESE	14	3,1%	0,1%	1,18%	1.947	-2,4%	1,28
PINO TORINESE	26	9,0%	0,3%	1,27%	1.915	-2,4%	1,26
RIVA PRESSO CHIERI	33	13,6%	0,3%	2,37%	1.351	-1,9%	0,89
Zona Collinare	475	1,1%	4,9%	1,66%	1.777	-2,2%	1,17

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane 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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALA DI STURA	5	42,9%	0,1%	0,38%	778	-1,7%	0,51
ALPETTE	5	-50,0%	0,1%	1,18%	650	0,0%	0,43
BALANGERO	9	-42,9%	0,1%	1,02%	968	0,0%	0,64
BALME	2	0,0%	0,0%	0,44%	872	0,0%	0,57
BORGIALLO	3	-57,1%	0,0%	0,89%	713	0,0%	0,47
CAFASSE	7	-26,3%	0,1%	0,88%	1.035	0,0%	0,68
CANTOIRA	12	300,0%	0,1%	0,67%	852	0,0%	0,56
CERES	3	-67,6%	0,0%	0,64%	903	0,0%	0,59
CERESOLE REALE	3	-42,3%	0,0%	0,78%	1.170	0,0%	0,77
CHIALAMBERTO	4	-38,4%	0,0%	0,42%	855	0,0%	0,56
CHIESANUOVA	1	-46,0%	0,0%	0,20%	723	0,0%	0,47
COASSOLO TORINESE	3	-11,0%	0,0%	0,48%	855	0,0%	0,56

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
CORIO	20	-34,0%	0,2%	1,02%	1.038	0,0%	0,68
FRASSINETTO	7	-14,4%	0,1%	1,99%	705	0,0%	0,46
GERMAGNANO	0	-100,0%	0,0%	0,38%	1.046	0,0%	0,69
GROSCAVALLO	10	122,2%	0,1%	1,14%	753	0,0%	0,49
GROSSO	0	-100,0%	0,0%	0,50%	937	0,0%	0,61
INGRIA	0	N.D.	0,0%	0,00%	695	0,0%	0,46
LANZO TORINESE	14	-68,8%	0,1%	0,75%	1.339	0,0%	0,88
LEMIE	5	-49,1%	0,0%	1,33%	853	0,0%	0,56
LOCANA	16	217,6%	0,2%	0,91%	875	0,0%	0,57
MATHI	8	-23,6%	0,1%	0,63%	1.025	0,0%	0,67
MEZZENILE	3	0,0%	0,0%	0,38%	896	0,0%	0,59
MONASTERO DI LANZO	3	-12,0%	0,0%	0,45%	753	0,0%	0,49
NOASCA	5	350,0%	0,0%	1,19%	710	0,0%	0,47
NOLE	15	-20,0%	0,2%	0,75%	1.414	0,0%	0,93
PESSINETTO	6	N.D.	0,1%	0,52%	803	0,0%	0,53
PONT CANAVESE	11	-42,3%	0,1%	0,68%	780	0,0%	0,51
RIBORDONE	0	-100,0%	0,0%	0,17%	685	0,0%	0,45
RONCO CANAVESE	2	-25,1%	0,0%	0,15%	640	0,0%	0,42
SPARONE	6	38,2%	0,1%	1,18%	755	0,0%	0,50
TRAVES	4	0,0%	0,0%	1,43%	830	0,0%	0,54
USSEGLIO	3	-66,7%	0,0%	0,76%	897	0,0%	0,59
VALPRATO SOANA	2	-76,9%	0,0%	0,32%	685	0,0%	0,45
VILLANOVA CANAVESE	5	3,4%	0,1%	1,45%	980	0,0%	0,64
VIU`	16	3,2%	0,2%	0,76%	882	0,0%	0,58
Zone Montane Nord	214	-25,3%	2,2%	0,75%	871	0,0%	0,57

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANGROGNA	20	25,0%	0,2%	2,38%	860	0,0%	0,56
BIBIANA	18	55,6%	0,2%	1,79%	847	0,0%	0,56
BOBBIO PELLICE	6	20,0%	0,1%	1,37%	713	0,0%	0,47
BRICHERASIO	23	-15,4%	0,2%	1,61%	946	0,0%	0,62
CHIOMONTE	9	-20,6%	0,1%	0,84%	967	0,0%	0,63
EXILLES	3	0,0%	0,0%	0,54%	890	0,0%	0,58
FENESTRELLE	11	-44,7%	0,1%	0,97%	965	0,0%	0,63
GIAGLIONE	0	-100,0%	0,0%	0,23%	833	0,0%	0,55
GRAVERE	8	17,1%	0,1%	0,96%	768	0,0%	0,50
INVERSO PINASCA	4	600,0%	0,0%	0,97%	868	0,0%	0,57
LUSERNA SAN GIOVANNI	52	79,3%	0,5%	1,71%	861	0,0%	0,57

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 quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia
LUSERNETTA	0	-100,0%	0,0%	1,77%	840	0,0%	0,55
MASSELLO	1	N.D.	0,0%	0,70%	671	0,0%	0,44
MATTIE	2	-60,0%	0,0%	0,35%	870	0,0%	0,57
MEANA DI SUSÀ	4	60,0%	0,0%	0,48%	903	0,0%	0,59
MONCENISIO	1	0,0%	0,0%	0,93%	715	0,0%	0,47
MONPANTERO	0	-100,0%	0,0%	0,00%	750	0,0%	0,49
NOVALESA	4	33,3%	0,0%	0,91%	785	0,0%	0,52
PEROSA ARGENTINA	28	72,3%	0,3%	1,80%	935	0,0%	0,61
PERRERO	5	-44,4%	0,1%	1,23%	807	0,0%	0,53
PINASCA	11	-14,2%	0,1%	1,17%	875	0,0%	0,57
POMARETTO	4	-41,7%	0,0%	1,03%	917	0,0%	0,60
PORTE	4	-47,9%	0,0%	0,94%	832	0,0%	0,55
PRAMOLLO	4	-47,3%	0,0%	1,44%	719	0,0%	0,47
PRAROSTINO	4	33,3%	0,0%	0,86%	790	0,0%	0,52
RORA`	2	-42,9%	0,0%	1,65%	783	0,0%	0,51
ROURE	7	-39,1%	0,1%	0,88%	800	0,0%	0,53
SALBERTRAND	5	-37,5%	0,1%	1,16%	1.075	0,0%	0,71
SALZA DI PINEROLO	0	-100,0%	0,0%	0,46%	689	0,0%	0,45
SAN GERMANO CHISONE	7	-59,2%	0,1%	1,26%	805	0,0%	0,53
TORRE PELLICE	27	-34,9%	0,3%	1,41%	944	0,0%	0,62
USSEAUX	4	-36,8%	0,0%	2,08%	903	0,0%	0,59
VENAUS	3	-40,0%	0,0%	0,40%	865	0,0%	0,57
VILLAR PELLICE	16	166,7%	0,2%	2,19%	865	0,0%	0,57
Zone Montane Ovest	295	-5,8%	3,0%	1,25%	843	0,0%	0,55

4 Mercato del comune di Torino

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Torino fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo rappresenta il 6,1% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un -9,3% di variazione percentuale delle transazioni rispetto al II semestre del 2011.

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 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%

Il mercato immobiliare torinese nel II semestre 2013 dimostra un trend pari a quello delle altre città, ad esclusione della performance di Milano, Bologna e Firenze, che risultano positive. Fanalino di coda Napoli che, come conseguenza della vendita dei beni immobili di proprietà del comune avvenuta precedentemente, fa registrare un -34,4%. Per Torino si è registrato un numero di transazioni (NTN) complessive pari a 4.025 con un decremento pari a circa il -9,3% (Tabella 19) che indica un protrarsi della fase negativa.

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Torino

Comune	NTN II sem 2013	Var% NTN II sem 2013/II sem 2012	Quota % NTN provincia	IMI 2013	Mval_res II 2013	Var% quotazioni II sem 2013/I sem 2013	Differenziale quotazione comune II sem 2013 rispetto media provinciale pesata
TORINO	4.025	-9,3%	41,6%	1,72%	2.551	-4,0%	1,68

Torino città, che ha dimostrato una flessione delle quotazioni pari al -4,0% mantenendo un differenziale di quotazione rispetto al resto della provincia pari a 1,68 (tabella 19), è stata suddivisa in 40 zone omogenee al fine di agevolare la rilevazione delle quotazioni di mercato per le diverse tipologie immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), raggruppabili in 4 fasce (figura 15). A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non è ancora possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone. E' però possibile osservare le quotazioni di riferimento delle abitazioni tra le diverse zone, riportata nella tabella 20, e visualizzare le differenze tra le quotazioni di zona nella figura 14. Le quotazioni rilevate per le abitazioni appartenenti alle zone di Torino denotano che le zone con apprezzamento più basso sono state la D12 Rebaudengo e la D15 Barca Bertolla, con differenziale rispetto alla media cittadina di 0,65. Insieme alla zona D12 e D15, si ritrovano le zone con le quotazioni storicamente più basse: C9 Porta Palazzo con 0,67, D11 Spina 4 Docks Dora con 0,69 e D6 Mirafiori Sud con 0,7. Tra le quotazioni più elevate si confermano essere quelle relative alle zone B1 Roma e C1 Valentino con un differenziale rispetto alla media pari a 1,43, seguita dalla zona C12 Crimea con 1,40, B2 Carlo Emanuele con 1,35 e C15 Duca D'Aosta con 1,32. Le zone centrali di pregio, ad eccezione quindi della B8 San Salvario, presentano differenziali superiori alla media cittadina. Si rileva una stabilità del differenziale tra le zone di pregio e quelle meno appetibili rispetto al II 2012 e si registrano diminuzioni percentuali dei valori diffuse con calo particolare nella C2.

Si ritiene utile puntualizzare che la variabilità dei differenziali è dovuta, oltre che alla effettiva variabilità dei valori delle singole zone, all'inserimento di nuove tipologie edilizie o a nuovi stati di conservazione; tale differenza rende quindi non pienamente confrontabili i dati tra un semestre ed il successivo.

Tabella 20: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	ROMA	3.600	-4,4%	1,43
B2	CARLO EMANUELE II	3.390	-4,5%	1,35
B3	SOLFERINO	3.283	-3,9%	1,30
B4	VINZAGLIO	3.333	-3,8%	1,32
B5	GARIBALDI	3.017	-1,6%	1,20
B6	CASTELLO	3.050	-3,9%	1,21
B7	ROCCA	3.075	-2,8%	1,22
B8	SAN SALVARIO	1.850	-3,9%	0,73
B9	STATI UNITI	3.100	-3,9%	1,23
C1	VALENTINO	3.600	-5,0%	1,43
C2	DANTE	2.613	-8,7%	1,04
C3	SAN SECONDO	2.519	-3,6%	1,00
C4	GALILEO FERRARIS	3.025	-4,0%	1,20
C5	DE GASPERI	2.700	-4,4%	1,07
C6	POLITECNICO	2.850	-3,4%	1,13
C7	DUCHESSA JOLANDA	2.588	-3,5%	1,03
C8	SAN DONATO	2.075	-3,1%	0,82
C9	PORTA PALAZZO	1.688	-3,6%	0,67
C10	PALERMO	1.893	-2,9%	0,75
C11	MICHELOTTI	2.925	-3,7%	1,16
C12	CRIMEA	3.538	-4,1%	1,40
C13	SAN PAOLO	2.317	-3,5%	0,92
C14	SPINA 1 MARMOLADA	2.900	-3,3%	1,15
C15	DUCA D AOSTA	3.383	-4,2%	1,34
D1	ZARA	2.463	-3,0%	0,98
D2	CARDUCCI	1.800	-4,0%	0,71
D3	UNITA D ITALIA	2.175	-5,1%	0,86
D4	LINGOTTO	1.967	-4,1%	0,78
D5	SANTA RITA MIRAFIORI	2.056	-3,8%	0,82
D6	MIRAFIORI SUD	1.775	-4,1%	0,70
D7	POZZO STRADA	2.258	-3,9%	0,90
D8	AERONAUTICA PARELLA	2.033	-3,9%	0,81
D9	SPINA 3 EUROTORINO	2.100	-4,5%	0,83
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	1.819	-4,0%	0,72
D11	SPINA 4 DOCKS DORA	1.750	0,0%	0,69
D12	REBAUDENGO	1.638	-3,7%	0,65
D13	CORONA NORD OVEST	1.813	-4,0%	0,72
D14	VANCHIGLIA	2.438	-3,7%	0,97
D15	BARCA BERTOLLA	1.644	-6,1%	0,65
E1	COLLINA	2.738	-3,7%	1,09
Torino		2.519	-3,9%	1,0

Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

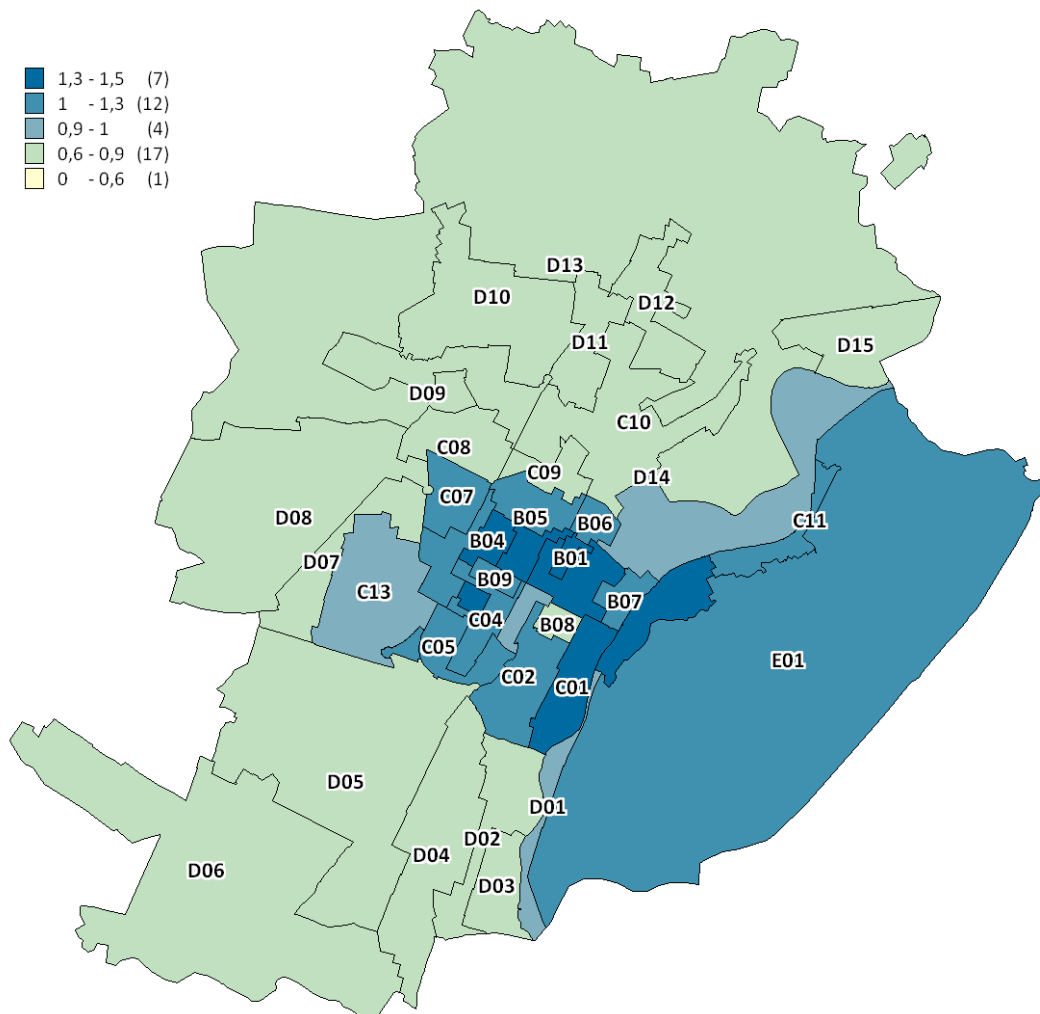
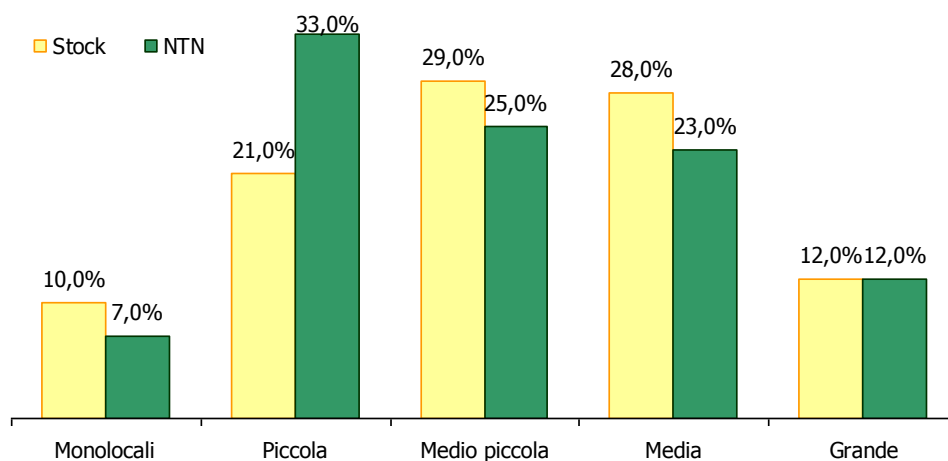


Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali [nome macroarea urbana]



Dall'analisi delle classi dimensionali di immobili residenziali dello stock e del compravenduto in Torino, rappresentate nella figura 19, si evince che la maggior parte di unità immobiliari è compresa nella categoria piccola, seguita dalle categorie medio piccola e media e come prevedibile la dimensione ancora più compravenduta e quindi più adatta ad investimento rimane la categoria dei piccoli alloggi, comprendenti immobili tra i 2,5 ed i 4 vani catastali; considerato che il vano medio catastale per la città di Torino corrisponde a 19,7 m². e per la provincia 21,3 m², si tratta di immobili compresi tra circa 50 ed 80 m².

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

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

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

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Torino.....	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	11
Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	24
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali [nome macroarea urbana]	24

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Sciastica	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa.....	12
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canavese.....	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord	14
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest	15
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eorediese	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone	19
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare.....	19
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord	19
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest	20
Tabella 18: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	22
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Torino.....	22
Tabella 20: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino	23