

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

ROMA

a cura dell'Ufficio Provinciale - Territorio di ROMA

Emanuela Fantaccione (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **ROMA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale - Territorio 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	18
5	Note metodologiche	34

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio 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.

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 2015 e alle relative quotazioni.

Il dato regionale delle transazioni effettuate nel periodo in esame è pari a 25.165, la provincia di Roma copre l'80,4% dell'intero mercato immobiliare; seguono con dimensioni decisamente più ridotte, le province di Latina (7,5%), Viterbo (5,1%), Frosinone (4,4%) e Rieti (2,6%) (Figura 1).

L'andamento negativo dei volumi di compravendite che ha caratterizzato il mercato immobiliare negli ultimi periodi sembra concluso, se pur con aumenti contenuti nel II semestre 2015 si registra una sospirata crescita delle transazioni. Il tasso tendenziale, variazione percentuale del II semestre 2015 rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente (II semestre 2014), riporta un incremento del 6,4% (totale Lazio).

La ripresa del mercato immobiliare si attesta in quasi tutte le province laziali con un aumento delle compravendite che va dal 4,2% della provincia di Viterbo (1.287 NTN), al 18,5% della provincia di Latina (1.892 NTN) (Tabella 1). Nella provincia di Roma l'aumento delle transazioni è pari a 5,6% (20.223 NTN), poco al di sotto della percentuale di incremento registrata dall'intero mercato immobiliare Laziale 6,4% (25.165 NTN). Unica eccezione del mercato regionale è rappresentata dalla provincia di Rieti che segna ancora un lieve calo delle compravendite pari a -0,5% (658 NTN).

L'analisi del NTN nei capoluoghi ricalca pressappoco lo stesso andamento registrato nelle province, tutte le cinque città laziali segnano un incremento delle transazioni, i comuni di Rieti e Latina si distinguono per la migliore performance.

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni riporta ancora una flessione, anche se piuttosto contenuta, generalizzata in tutta la provincia, con percentuali di diminuzione che vanno dal -0,1% al -2,7% (Tabella 2). Nella provincia di Roma si registra il calo più rilevante (-2,7%) seguita dalla provincia di Latina dove le quotazioni registrano un decremento del -2,1%.

Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.579 €/m²) è circa 2,5 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.040 €/m²). Nei capoluoghi, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, Roma è il comune che segna la flessione più consistente (-2,6%), segue Latina che registra una flessione del -2,0% mentre Viterbo si distingue per una sostanziale stabilità dei prezzi.

Roma si conferma la città più cara tra le province del Lazio con 3.103 €/m² con un valore medio di oltre 2,3 volte il minimo valore registrato nella città di Viterbo (1.371 €/m²).

L'intensità del mercato immobiliare (IMI) del Lazio (1,56%), descrive ancora un mercato alquanto contratto (Tabella 3), lontano da andamenti IMI intorno al 3% che individuavano una buona dinamica di scambi immobiliari negli anni precedenti.

Il dato di Roma, sia come provincia (1,78%) che come città (1,93%) risalta, supera i valori della regione, mentre le altre province regionali sono tutte al di sotto indicando un vero e proprio stallo del mercato.

I grafici polari 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).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Frosinone	1.105	11,0%	4,39%	99	7,1%	0,64%	1.007	11,4%	10,19%
Latina	1.892	18,5%	7,52%	491	14,7%	3,21%	1.401	20,0%	14,18%
Rieti	658	-0,5%	2,61%	203	41,8%	1,33%	455	-12,1%	4,60%
Roma	20.223	5,6%	80,36%	14.180	4,6%	92,77%	6.043	8,1%	61,16%
Viterbo	1.287	4,2%	5,12%	313	2,9%	2,05%	974	4,6%	9,86%
Lazio	25.165	6,4%	100%	15.285	5,2%	100,00%	9.880	8,4%	100,00%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Frosinone	1.040	-0,1%	149,3	1.719	-0,4%	172,6	978	-0,1%	146,1
Latina	1.492	-2,1%	128,3	1.543	-2,0%	116,0	1.479	-2,1%	131,8
Rieti	1.192	-0,4%	155,1	1.420	-0,2%	140,1	1.134	-0,5%	160,7
Roma	2.579	-2,7%	123,5	3.103	-2,6%	120,2	1.629	-3,2%	136,5
Viterbo	1.265	-0,1%	148,6	1.371	0,0%	132,7	1.240	-0,1%	153,2

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Frosinone	2.123	3,8%	0,77%	228	16,3%	1,00%	1.894	2,5%	0,75%
Latina	3.579	5,3%	1,15%	939	4,1%	1,54%	2.640	5,7%	1,05%
Rieti	1.288	-0,2%	0,99%	346	13,8%	1,29%	942	-4,6%	0,91%
Roma	39.083	1,6%	1,78%	27.356	0,8%	1,93%	11.727	3,5%	1,50%
Viterbo	2.671	7,0%	1,34%	689	23,2%	1,85%	1.982	2,3%	1,23%
Lazio	48.744	2,2%	1,56%	29.559	1,6%	1,89%	19.185	3,1%	1,24%



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia

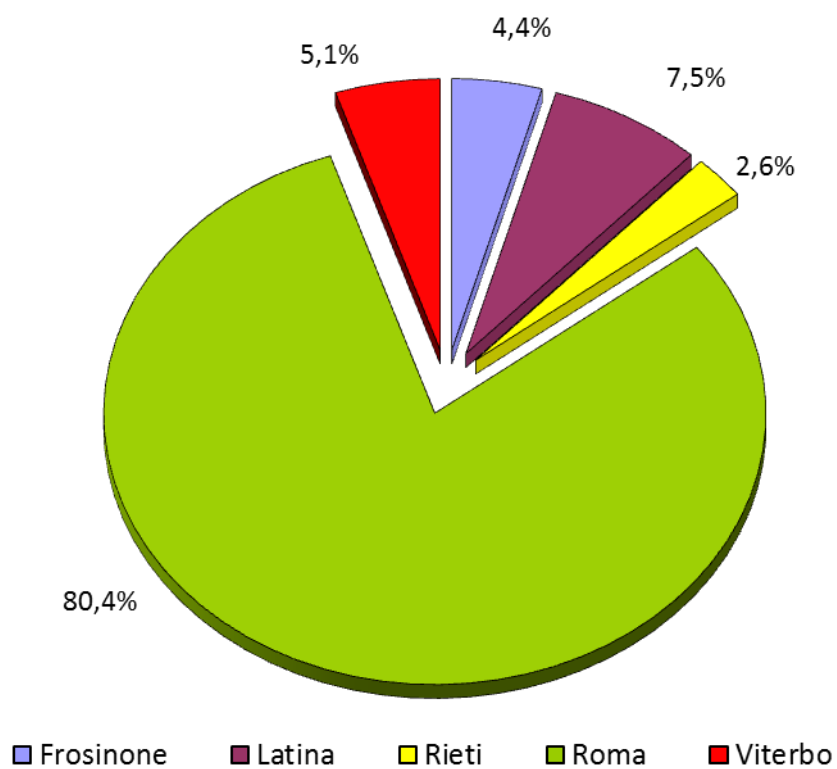




Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

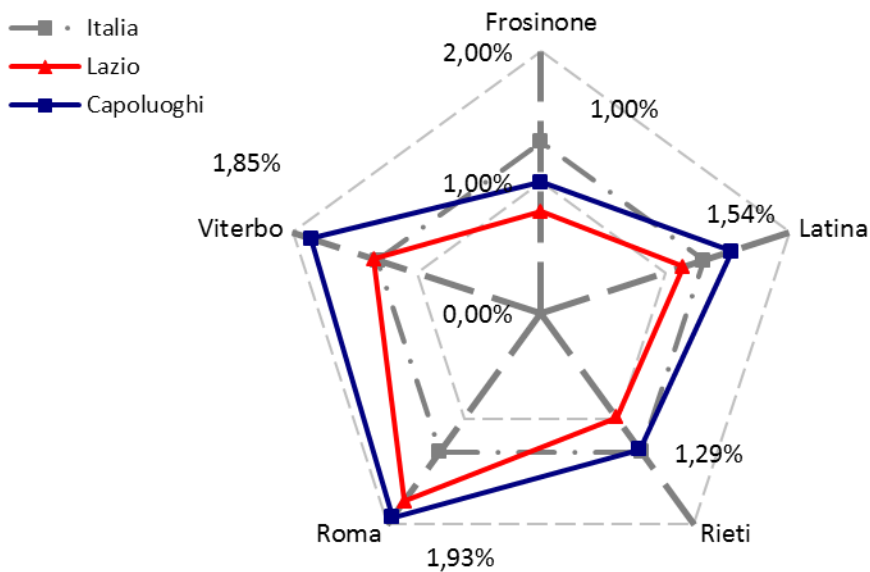


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

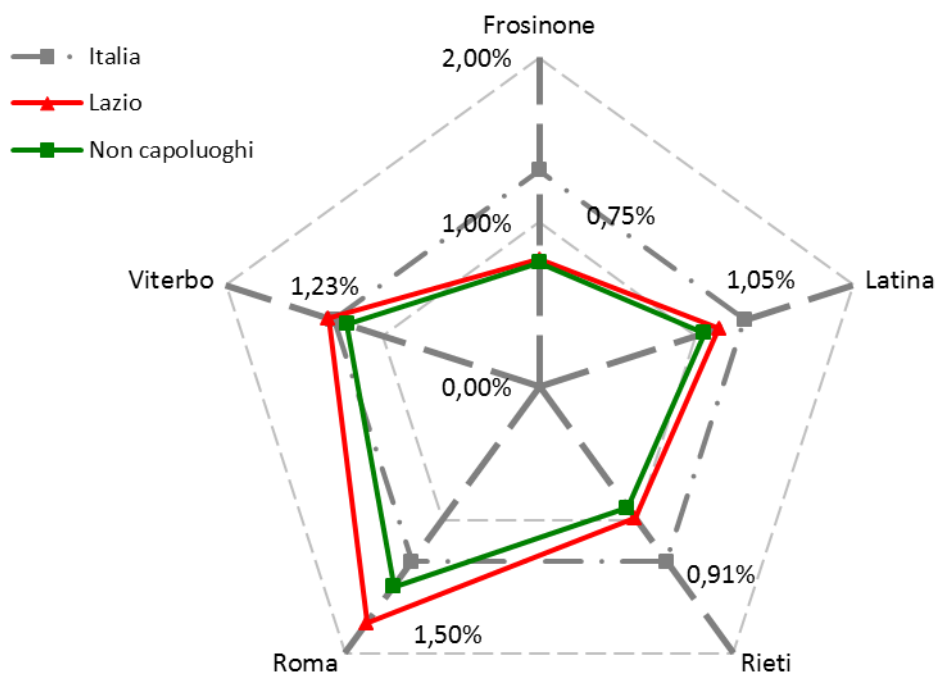


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

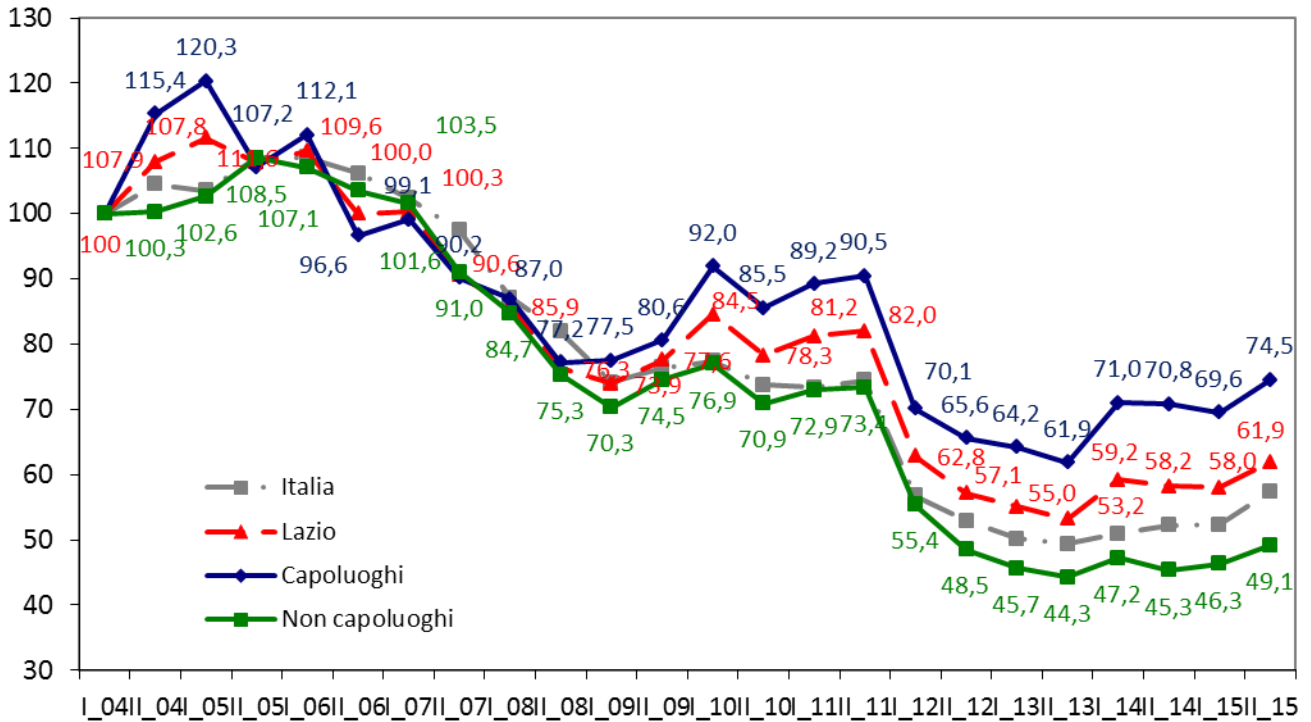
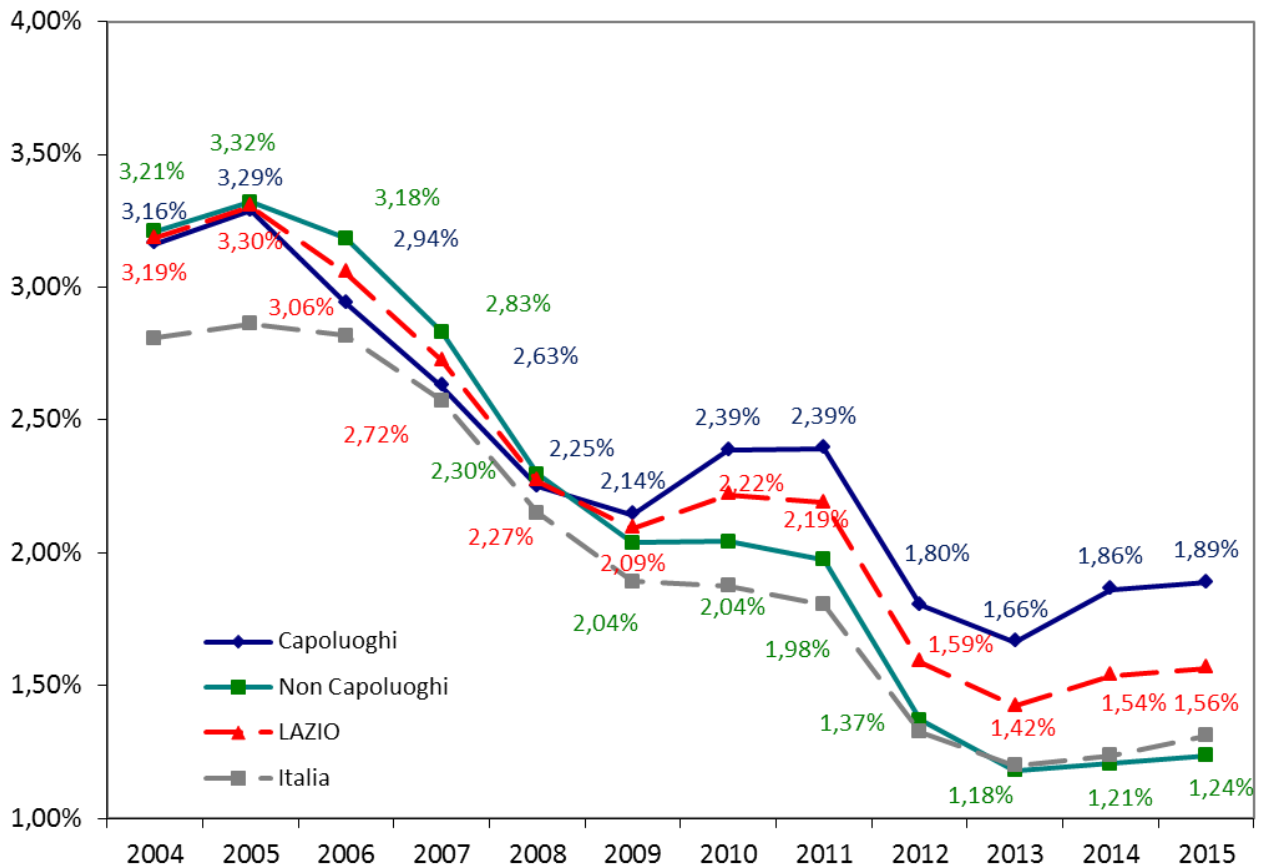


Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al II semestre 2015 inerenti le 11 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 (5 comuni) e Roma Capoluogo (1 comune). L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico).

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 14.180, che corrisponde al 70,1% del mercato totale provinciale (Figura 9). Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli, denominate Castelli Romani (1.376 NTN) e Litorali: Nord (1.182 NTN) e Sud (1.158 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 (28 NTN), Area Braccianese (234 NTN) e Area Fiume Aniene (261 NTN).

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un andamento positivo, tutte le macroaree provinciali riportano un aumento delle compravendite fatta eccezione della macroarea Area Fiume Aniene che segna una diminuzione del -8,0% delle transazioni, nonostante ricopra una vasta superficie del territorio della provincia di Roma in cui sono compresi ben 43 comuni.

In termini percentuali l'incremento delle compravendite è meno evidenziato in quelle aree dove il mercato solitamente è poco 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 positiva, le macroaree Asse Salaria con il 14,9% in più di compravendite, Asse Casilina con il 13,5% e Castelli Romani con l'11%.

L'analisi delle specifiche realtà locali, eccetto Roma già citata in precedenza, individua il maggior numero di transazioni nei comuni di Fiumicino (420 NTN) – macroarea Litorale Nord, Guidonia Montecelio (405 NTN) – macroarea Asse Tiburtina e Anzio (336 NTN) – macroarea Litorale Sud.

I comuni dove nel II semestre 2015 non sono state realizzate compravendite sono sette: Percile, Rocca Canterano, Rocca di Cave, Roccagiovine, Rocca Santo Stefano, Vallepietra e Vivaro Romano; mentre i comuni scarsamente dinamici dove si sono registrate meno di 10 transazioni sono 54 (di cui ben 37 appartenenti all'Area Fiume Aniene) e rappresentano il 45% dell'intera provincia romana.

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 2.579€/m² e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 3.103€/m² (-2,6%), seguita da Castelli Romani con 1.920€/m² (-4,0%) e Litorale Nord con 1.899€/m² (-3,2%).

La variazione delle quotazioni dei comuni, rispetto al precedente semestre, come già riportato per le macroaree, è generalmente in flessione. Il 63% dei comuni dell'intera provincia romana registra variazioni negative che vanno dal -11,6% al -0,2%, il resto rimane stazionario.

Le quotazioni più elevate, oltre il capoluogo (3.103 €/m²), si registrano nei comuni di Grottaferrata (2.745 €/m²), Ciampino (2.478 €/m²) e Frascati (2.470 €/m²), compresi nella macroarea Castelli Romani. I comuni della provincia meno "cari" che registrano la minima quotazione di 950€/m² sono Percile, Rocca Canterano e Vallepietra (macroarea Area Fiume Aniene).

L'IMI medio provinciale pari a 1,78%, rispecchia l'andamento poco dinamico del mercato e le macroaree (Figura 10) che si attestano al di sopra sono: Litorale Nord (1,84%) e Roma Capoluogo (1,93%). L'Area Fiume Aniene, con un indice corrispondente a 0,80%, 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 2015.

Le migliori dinamiche di mercato (IMI), segnalate da indici sopra il dato provinciale (1,78%) hanno riguardato 11 comuni, tutti con un indice inferiore al 3,0%.

Nei comuni di Manziana (2,47%), Marino (2,43%), Labico (2,26%), Ladispoli (2,11%) e Fiumicino (2,08%) 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 56 comuni.

Figura 6: Macroaree provinciali Roma

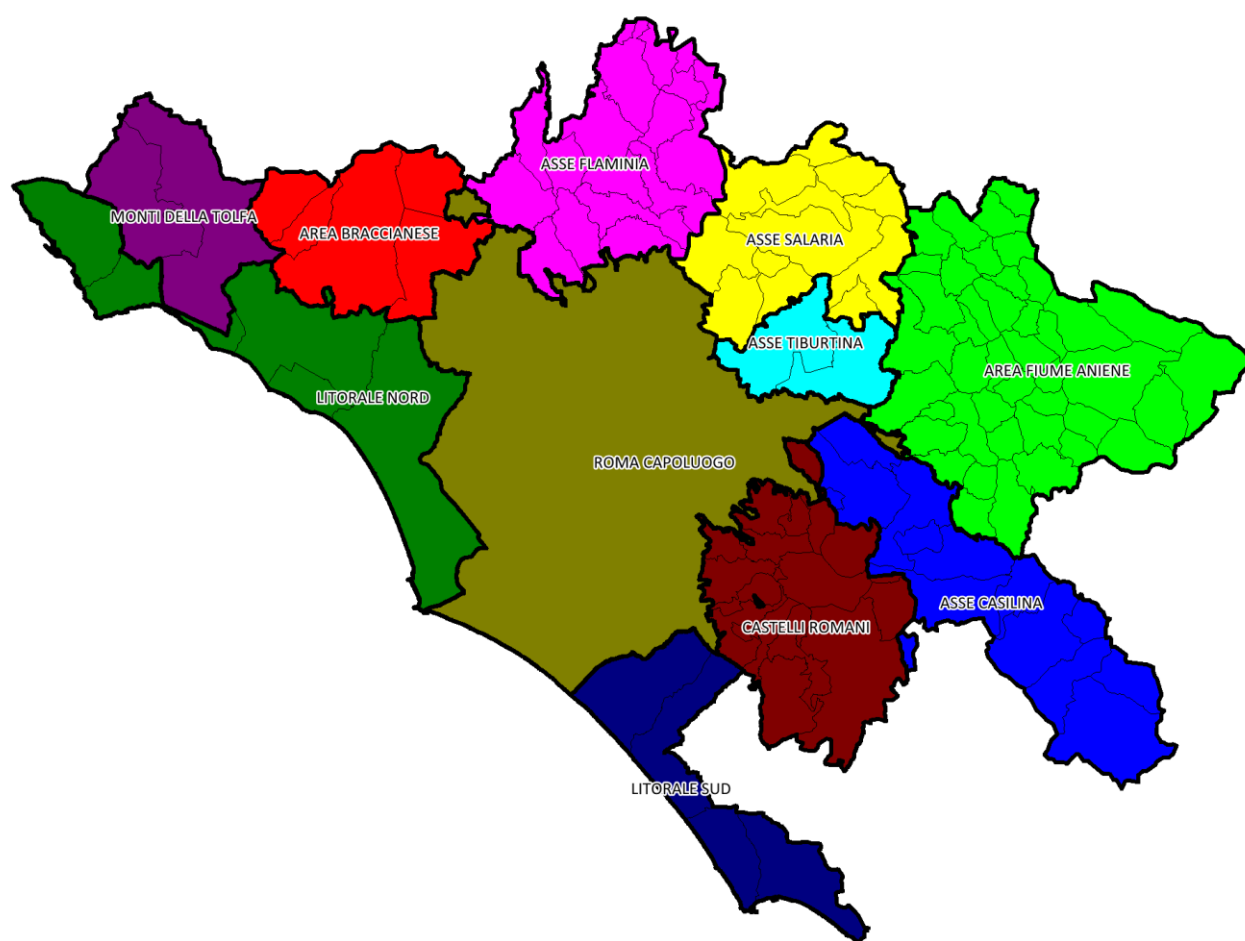


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
AREA BRACCIANESE	234	10,0%	1,16%	1.612	-2,5%	142,7
AREA FIUME ANIENE	261	-8,0%	1,29%	933	-1,3%	123,9
ASSE CASILINA	427	13,5%	2,11%	1.309	-2,3%	142,8
ASSE FLAMINIA	385	8,3%	1,90%	1.479	-3,1%	146,7
ASSE SALARIA	420	14,9%	2,08%	1.484	-1,9%	136,3
ASSE TIBURTINA	572	9,4%	2,83%	1.713	-2,1%	146,2
CASTELLI ROMANI	1.376	11,0%	6,80%	1.920	-4,0%	131,1
LITORALE NORD	1.182	10,3%	5,84%	1.899	-3,2%	145,7
LITORALE SUD	1.158	2,0%	5,73%	1.633	-4,5%	127,7
MONTI DELLA TOLFA	28	2,6%	0,14%	1.233	-2,4%	137,1
ROMA CAPOLUOGO	14.180	4,6%	70,12%	3.103	-2,6%	120,2
Provincia di ROMA	20.223	5,6%	100,00%	2.579	-2,7%	123,5

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
AREA BRACCIANESE	430	-4,3%	1,50%
AREA FIUME ANIENE	517	-9,1%	0,80%
ASSE CASILINA	839	13,7%	1,17%
ASSE FLAMINIA	722	3,3%	1,35%
ASSE SALARIA	794	10,0%	1,25%
ASSE TIBURTINA	1.126	-2,7%	1,68%
CASTELLI ROMANI	2.634	6,2%	1,61%
LITORALE NORD	2.349	7,0%	1,84%
LITORALE SUD	2.258	0,0%	1,67%
MONTI DELLA TOLFA	57	-13,8%	0,96%
ROMA CAPOLUOGO	27.356	0,8%	1,93%
Provincia di ROMA	39.083	1,6%	1,78%

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

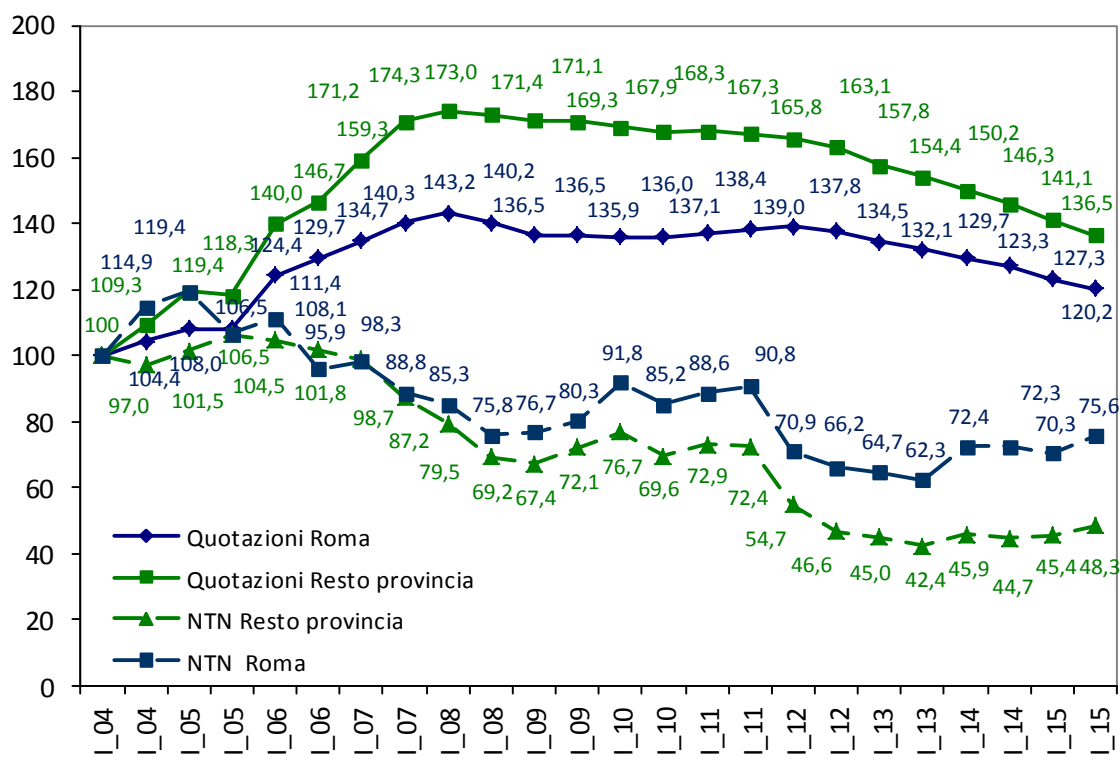


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

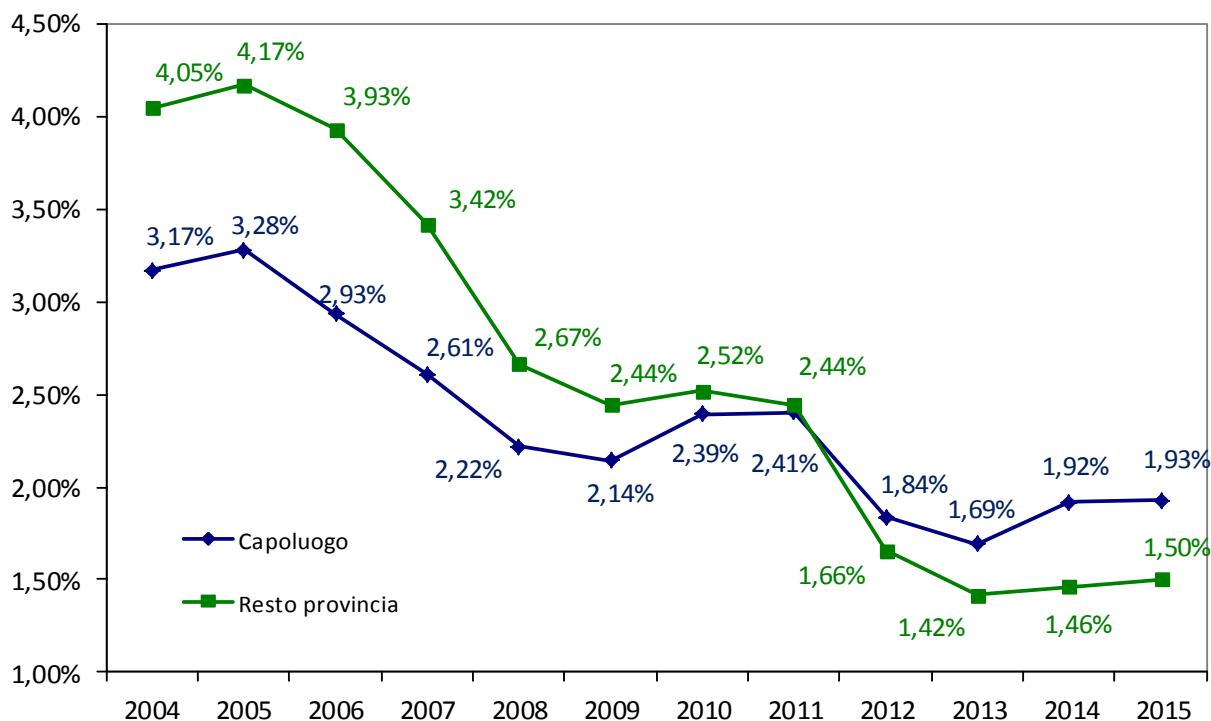




Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

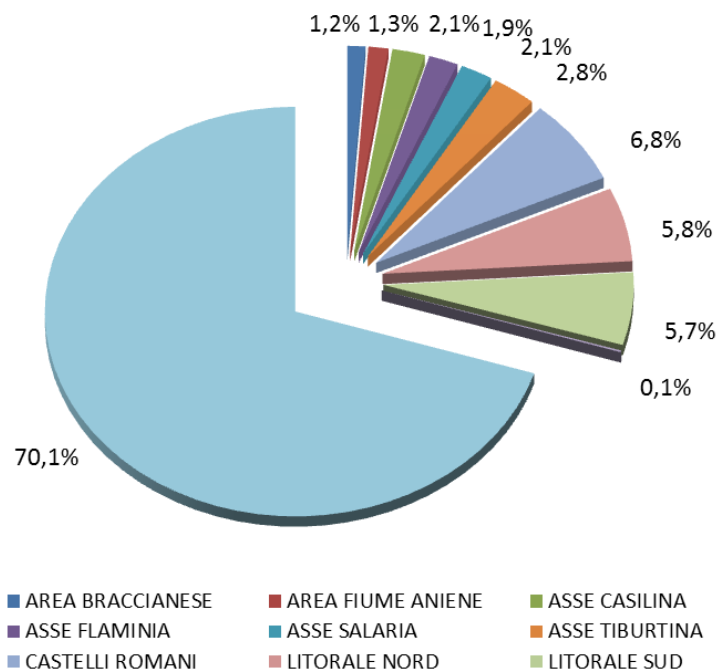


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

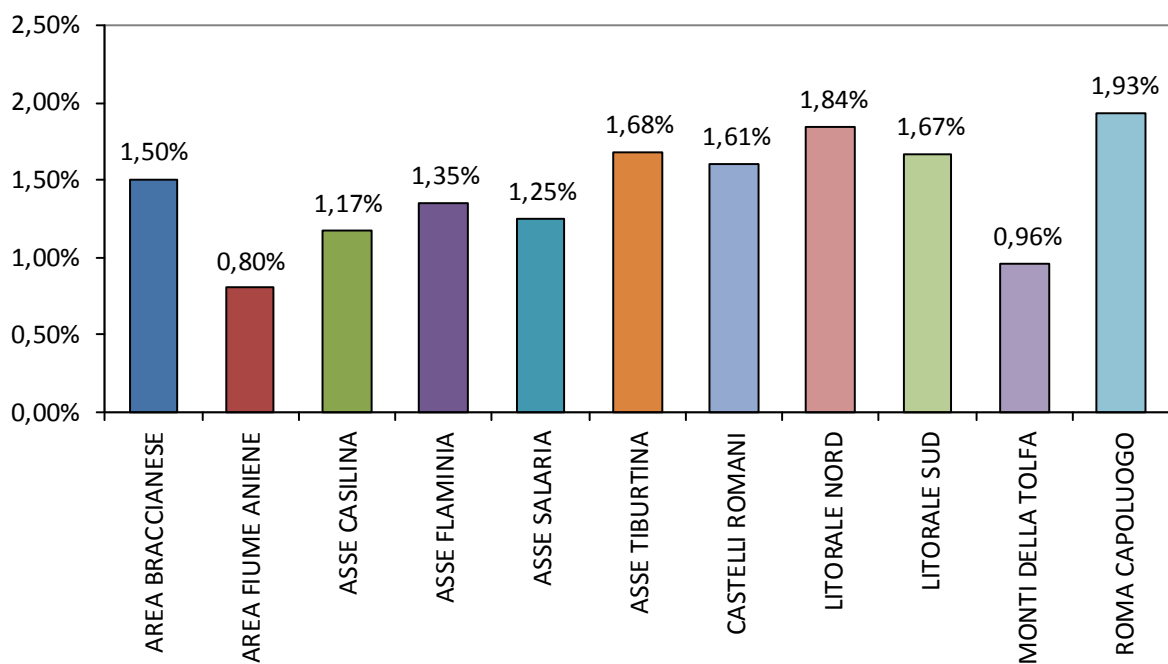




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

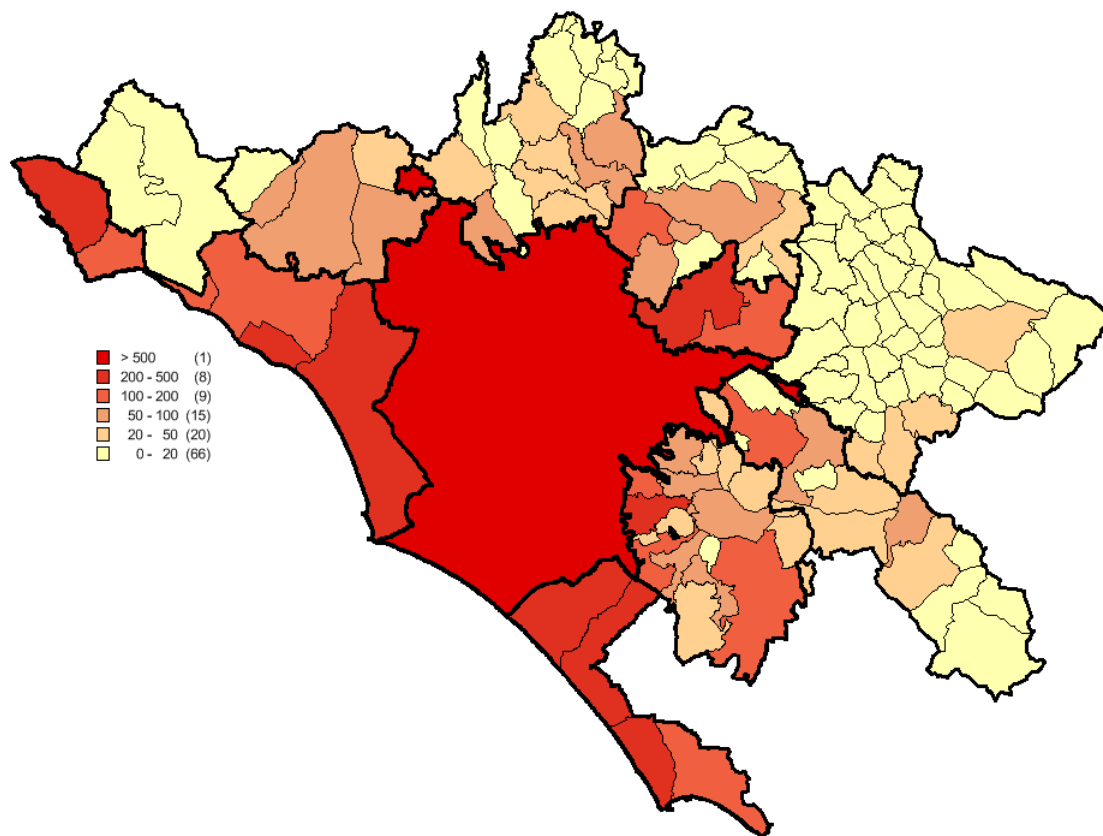


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

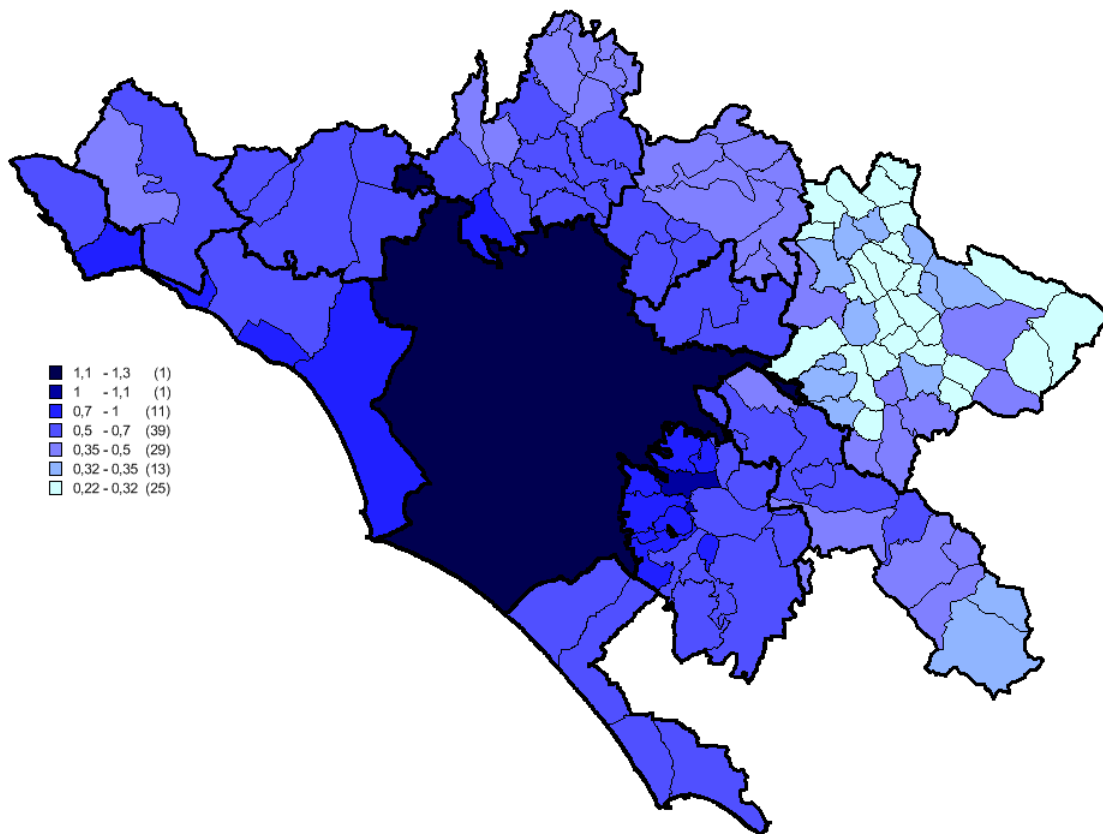




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015

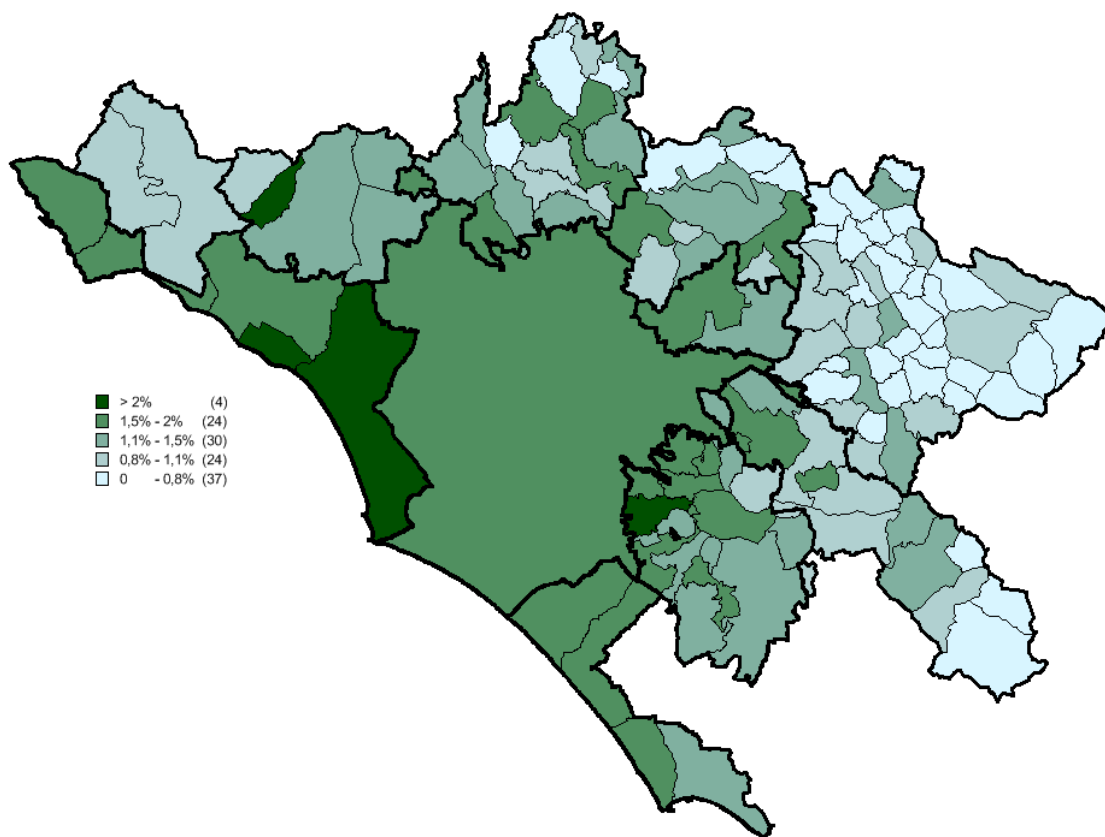


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA SABAZIA	61	18,0%	0,30%	1,39%	1.528	-0,5%	0,59
BRACCIANO	67	-13,8%	0,33%	1,35%	1.763	-2,9%	0,68
CANALE MONTERANO	15	39,7%	0,07%	0,94%	1.420	-2,4%	0,55
MANZIANA	57	47,2%	0,28%	2,47%	1.430	-5,0%	0,55
TREVIGNANO ROMANO	34	0,7%	0,17%	1,44%	1.725	-2,5%	0,67
AREA BRACCIANESE	234	10,0%	1,16%	1,50%	1.612	-2,5%	0,62

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AFFILE	6	37,5%	0,03%	0,74%	825	0,0%	0,32
AGOSTA	9	112,5%	0,04%	0,63%	880	0,0%	0,34
ANTICOLI CORRADO	4	-56,3%	0,02%	0,54%	800	0,0%	0,31
ARCINAZZO ROMANO	8	-25,0%	0,04%	0,60%	980	-0,5%	0,38
ARSOLI	8	283,0%	0,04%	1,00%	858	-1,9%	0,33
BELLEGRA	7	40,0%	0,03%	0,76%	888	0,0%	0,34
CAMERATA NUOVA	2	-74,2%	0,01%	1,08%	813	0,0%	0,32
MANDELA	1	-83,3%	0,00%	0,63%	875	-1,4%	0,34
CANTERANO	1	0,0%	0,00%	0,21%	763	0,0%	0,30
CAPRANICA PRENESTINA	7	250,0%	0,03%	1,38%	806	-2,3%	0,31
CASAPE	1	-80,0%	0,00%	0,26%	875	0,0%	0,34
CASTEL MADAMA	15	-28,1%	0,07%	1,06%	1.105	0,0%	0,43
CASTEL S PIETRO ROMANO	4	5,1%	0,02%	0,93%	838	0,0%	0,32
CAVE	25	-22,0%	0,12%	0,96%	1.117	-0,2%	0,43
CERRETO LAZIALE	10	410,0%	0,05%	1,44%	813	0,0%	0,32
CERVARA DI ROMA	8	128,6%	0,04%	0,66%	892	0,0%	0,35
CICILIANO	8	77,8%	0,04%	0,98%	858	0,0%	0,33
CINETO ROMANO	2	144,0%	0,01%	0,75%	850	0,0%	0,33
GENAZZANO	25	4,3%	0,12%	1,29%	1.125	-1,7%	0,44
GERANO	2	-71,4%	0,01%	0,44%	800	0,0%	0,31
JENNE	3	-	0,01%	0,66%	800	0,0%	0,31
LICENZA	1	-62,5%	0,00%	0,28%	813	0,0%	0,32
MARANO EQUO	4	-22,6%	0,02%	0,68%	800	0,0%	0,31
OLEVANO ROMANO	23	-10,2%	0,11%	1,01%	1.108	-3,3%	0,43
PERCILE	0	-	0,00%	0,00%	800	0,0%	0,31
PISONIANO	2	0,0%	0,01%	0,59%	800	0,0%	0,31
POLI	6	5,5%	0,03%	0,61%	850	0,0%	0,33
RIOFREDDO	0	-94,5%	0,00%	0,57%	800	0,0%	0,31
ROCCA CANTERANO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	763	0,0%	0,30
ROCCA DI CAVE	0	-100,0%	0,00%	0,12%	800	0,0%	0,31
ROCCAGIOVINE	0	-	0,00%	0,33%	800	0,0%	0,31
ROCCA SANTO STEFANO	0	-100,0%	0,00%	0,32%	800	0,0%	0,31
ROIATE	2	-50,0%	0,01%	0,29%	800	0,0%	0,31
ROVIANO	4	-12,5%	0,02%	0,72%	800	0,0%	0,31
SAMBUCI	2	-33,3%	0,01%	0,37%	800	0,0%	0,31
SAN GREGORIO DA SASSOLA	7	600,0%	0,03%	0,96%	800	0,0%	0,31
SAN VITO ROMANO	6	-36,6%	0,03%	0,67%	938	0,0%	0,36
SARACINESCO	4	-30,1%	0,02%	0,85%	800	0,0%	0,31
SUBIACO	32	7,5%	0,16%	0,85%	971	-5,2%	0,38
VALLEPIETRA	0	-100,0%	0,00%	0,36%	738	0,0%	0,29
VALLINFREDA	5	400,0%	0,02%	1,16%	800	0,0%	0,31
VICOVARO	10	-42,4%	0,05%	0,83%	863	-2,8%	0,33
VIVARO ROMANO	0	-100,0%	0,00%	0,33%	800	0,0%	0,31
AREA FIUME ANIENE	261	-8,0%	1,29%	0,80%	933	-1,3%	0,36

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ARTENA	24	4,1%	0,12%	0,82%	1.188	-1,0%	0,46
CARPINETO ROMANO	10	-8,9%	0,05%	0,57%	888	-2,7%	0,34
COLLEFERRO	62	-7,2%	0,31%	1,10%	1.338	-1,8%	0,52
COLONNA	15	50,0%	0,07%	1,77%	1.541	-1,0%	0,60
GALLICANO NEL LAZIO	16	-31,2%	0,08%	1,27%	1.200	-1,6%	0,47
GAVIGNANO	3	-40,0%	0,01%	0,50%	1.035	-1,4%	0,40
GORGA	4	276,0%	0,02%	0,73%	850	-6,8%	0,33
LABICO	19	-7,9%	0,09%	1,72%	1.344	-5,7%	0,52
MONTELANICO	7	-2,5%	0,03%	0,83%	925	-4,3%	0,36
PALESTRINA	51	6,8%	0,25%	1,09%	1.444	-1,1%	0,56
SEGNI	42	44,2%	0,21%	1,12%	1.259	-1,5%	0,49
VALMONTONE	27	-31,5%	0,13%	0,97%	1.460	-1,4%	0,57
ZAGAROLO	149	58,9%	0,74%	1,57%	1.366	-4,0%	0,53
ASSE CASILINA	427	13,5%	2,11%	1,17%	1.309	-2,3%	0,51

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNANO DI ROMA	43	31,0%	0,21%	1,39%	1.425	-4,2%	0,55
CAPENA	52	40,5%	0,26%	1,99%	1.364	-1,8%	0,53
CASTELNUOVO DI PORTO	20	11,1%	0,10%	1,01%	1.305	-3,0%	0,51
CIVITELLA SAN PAOLO	7	75,0%	0,03%	1,55%	1.100	-2,2%	0,43
FIANO ROMANO	52	5,4%	0,26%	1,33%	1.504	-4,5%	0,58
FILACCIANO	1	0,0%	0,00%	1,40%	925	-9,8%	0,36
FORMELLO	53	7,8%	0,26%	1,64%	2.236	-3,5%	0,87
MAGLIANO ROMANO	3	-30,7%	0,01%	0,56%	1.192	-0,7%	0,46
MAZZANO ROMANO	9	80,0%	0,04%	1,11%	1.167	-2,1%	0,45
MORLUPO	26	21,4%	0,13%	1,01%	1.414	-2,2%	0,55
NAZZANO	4	75,0%	0,02%	0,52%	1.063	-5,6%	0,41
PONZANO ROMANO	2	-50,0%	0,01%	0,82%	1.050	-2,3%	0,41
RIANO	36	-26,1%	0,18%	1,26%	1.636	-2,6%	0,63
RIGNANO FLAMINIO	41	22,8%	0,20%	1,80%	1.395	0,0%	0,54
SACROFANO	19	-47,9%	0,09%	1,33%	1.632	-5,2%	0,63
SANT'ORESTE	9	19,8%	0,04%	0,68%	1.108	0,0%	0,43
TORRITA TIBERINA	9	350,0%	0,04%	1,31%	1.050	-6,7%	0,41
ASSE FLAMINIA	385	8,3%	1,90%	1,35%	1.479	-3,1%	0,57

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
MARCELLINA	17	135,7%	0,08%	1,03%	1.100	-2,2%	0,43
MENTANA	99	-5,5%	0,49%	0,88%	1.648	-2,9%	0,64
MONTEFLAVIO	1	-66,7%	0,00%	0,09%	1.000	0,0%	0,39
MONTELIBRETTI	9	-34,6%	0,04%	0,70%	1.188	-1,6%	0,46
MONTEROTONDO	180	18,5%	0,89%	1,80%	1.723	-1,3%	0,67
MONTORIO ROMANO	5	-49,0%	0,02%	0,57%	938	0,0%	0,36
MORICONE	8	155,7%	0,04%	1,12%	1.038	-1,2%	0,40
NEROLA	14	60,8%	0,07%	1,43%	963	-2,5%	0,37
PALOMBARA SABINA	51	29,7%	0,25%	1,42%	1.265	0,0%	0,49
SAN POLO DEI CAVALIERI	25	150,0%	0,12%	1,75%	1.000	-4,8%	0,39
SANT'ANGELO ROMANO	12	-21,3%	0,06%	1,23%	1.300	0,0%	0,50
ASSE SALARIA	420	14,9%	2,08%	1,25%	1.484	-1,9%	0,58

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
GUIDONIA MONTECELIO	405	15,9%	2,00%	1,95%	1.719	-2,3%	0,67
TIVOLI	167	-3,6%	0,83%	1,28%	1.705	-1,9%	0,66
ASSE TIBURTINA	572	9,4%	2,83%	1,68%	1.713	-2,1%	0,66

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALBANO LAZIALE	163	10,5%	0,80%	1,68%	1.866	-6,8%	0,72
ARICCIA	57	18,8%	0,28%	1,23%	1.711	-5,9%	0,66
CASTEL GANDOLFO	24	5,2%	0,12%	1,14%	2.459	-0,6%	0,95
LANUVIO	36	-0,9%	0,18%	1,15%	1.528	0,0%	0,59
FRASCATI	99	9,2%	0,49%	1,94%	2.470	-3,1%	0,96
GENZANO DI ROMA	89	62,7%	0,44%	1,60%	1.677	-7,9%	0,65
GROTTAFERRATA	72	6,2%	0,36%	1,58%	2.745	-0,7%	1,06
MARINO	289	3,4%	1,43%	2,43%	1.997	-0,8%	0,77
MONTECOMPATRI	40	-2,6%	0,20%	1,19%	1.672	-11,6%	0,65
MONTE PORZIO CATONE	42	113,5%	0,21%	1,73%	2.300	-7,8%	0,89
NEMI	9	-11,7%	0,04%	1,39%	1.900	-5,0%	0,74
ROCCA DI PAPA	72	30,8%	0,36%	1,76%	1.693	-4,2%	0,66
ROCCA PRIORA	39	-0,7%	0,19%	1,08%	1.477	0,0%	0,57
VELLETRI	172	16,1%	0,85%	1,26%	1.421	-7,0%	0,55
LARIANO	32	0,5%	0,16%	1,16%	1.400	0,0%	0,54
CIAMPINO	143	-4,3%	0,71%	1,68%	2.478	-2,3%	0,96
CASTELLI ROMANI	1.376	11,0%	6,80%	1,61%	1.920	-4,0%	0,74

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CERVETERI	179	15,1%	0,89%	1,72%	1.688	-2,7%	0,65
CIVITAVECCHIA	209	32,7%	1,03%	1,54%	1.628	-2,8%	0,63
SANTA MARINELLA	135	9,8%	0,67%	1,53%	2.010	-6,2%	0,78
LADISPOLI	239	6,6%	1,18%	2,11%	1.844	-3,8%	0,72
FIUMICINO	420	2,1%	2,08%	2,08%	2.165	-2,2%	0,84
LITORALE NORD	1.182	10,3%	5,84%	1,84%	1.899	-3,2%	0,74

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANZIO	336	0,7%	1,66%	1,65%	1.532	-10,3%	0,59
NETTUNO	199	-15,9%	0,99%	1,49%	1.715	-2,8%	0,66
POMEZIA	323	5,6%	1,60%	1,80%	1.585	-1,6%	0,61
ARDEA	300	15,8%	1,48%	1,69%	1.741	-2,0%	0,67
LITORALE SUD	1.158	2,0%	5,73%	1,67%	1.633	-4,5%	0,63

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALLUMIERE	12	24,7%	0,06%	1,07%	1.110	0,0%	0,43
TOLFA	16	-9,7%	0,08%	0,87%	1.335	-4,0%	0,52
MONTI DELLA TOLFA	28	2,6%	0,14%	0,96%	1.233	-2,4%	0,48

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 17,6% della quota di NTN tra i principali capoluoghi d'Italia (Tabella 16) e riporta un aumento delle transazioni con variazione percentuale pari a 4,6% rispetto al II semestre del 2014.

Tutti i capoluoghi nel semestre in esame registrano un aumento delle transazioni, la città di Milano si pone in evidenza con considerevoli percentuali di aumento di NTN (21,2%), mentre le città di Torino, Palermo, Firenze, Napoli e Genova registrano apprezzabili percentuali di crescita tutte superiori al 10%.

Fanalino di coda le città di Bologna con il 6,7% di incremento e Roma con il 4,6%.

La migliore dinamica di mercato è registrata a Milano con una percentuale di IMI pari a 2,27% che supera quella nazionale pari a 1,88%.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare della capitale, il territorio è stato articolato in 22 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI (233 complessivamente), presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend positivo rilevato negli inquadramenti regionale e provinciale, anche se la crescita delle transazioni è piuttosto moderata. La variazione percentuale di aumento di compravendite nel II semestre 2015 rispetto all'omologo semestre del 2014, è pari a 1,9%.

Il grafico della distribuzione di NTN e Stock per classi dimensionali (Figura14), spiega la preferenza degli scambi per le tipologie dimensionali. Il taglio "Piccolo" (31,5%NTN), che rappresenta il 25,9% dello stock immobiliare residenziale del comune di Roma risulta quello più ricercato.

Mentre la metà delle macroaree di Roma registra un aumento delle vendite, nell'altra metà ancora si registrano flessioni. Le macroaree di Roma che subiscono la flessione maggiore sono Cintura Eur (-24,3%), Tiburtina (-22,9%), Fuori GRA Nord (-22,8%) e Fuori GRA Nord-Ovest (-21,3%) mentre quelle dove gli scambi aumentano notevolmente sono Appia – Tuscolana (57,8%) e Fuori GRA Sud (48,0%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari (Tabella 17) prodotte nel II semestre 2015 si registra nelle aree Salaria (1.236 NTN) e Fuori GRA EST (1.229 NTN).

La macroarea Salaria rappresenta in questo semestre l' 8,71% delle transazioni movimentate nel mercato romano, seguita dalla macroarea Fuori GRA EST, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,70% 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 (6.030 €/m²) che indica un differenziale pari a 1,90 volte la media comunale. Seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.609 €/m²), Semicentrale Prati – Trionfale (4726 €/m²) e Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano (4.332 €/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 2.216 €/m², Nord con 2.305 €/m² e Sud con 2.334 €/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 2015, presentano una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,1%, determinato soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare nonché dal difficile accesso ai crediti bancari.

Nel dettaglio delle singole zone OMI, il maggior numero di compravendite (NTN) si è realizzato nelle aree: Cinecittà Don Bosco (374) macroarea Appia – Tuscolana, Ostia (364) macroarea Asse Colombo – Ostiense – Litorale e Salaria (353) macroarea Nuova Salaria – Prati Fiscali.

Nella Figura 16 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 2,6 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 Tragliatella - macroarea Fuori GRA Nord-Ovest con una quotazione pari a 1.717 €/m², mentre le quotazioni medie più elevate si raggiungono nelle zone OMI interne alla prestigiosa e ricercata macroarea Centro Storico: Tridente, che comprende i rioni Campo Marzio, Colonna, Pigna e Trevi (7.725 €/m² pari a 2,43 volte la media comunale), Corso Vittorio, che comprende i rioni Ponte, Parione, Regola e Sant'Eustachio (7.675 €/m² pari a 2,41 volte la media comunale), e Sant'Angelo Campitelli (7.625 €/m² pari a 2,40 volte la media comunale).

Sempre in termini di differenziale dei valori, per le altre macroaree, meritano attenzione le zone: Pinciano (1,97) e Parioli (1,90), macroarea Semicentrale Parioli - Flaminio; Prati (1,78) - macroarea Semicentrale Prati-Trionfale e Salario (1,75) macroarea Semicentrale Salaria-Tieste-Nomentana. Si distinguono ulteriormente, per la presenza di tipologie particolarmente di pregio (ville e villini), le zone: Torricola (1,51), Appia Antica (1,63) entrambe comprese nella macroarea Appia Tuscolana.

Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

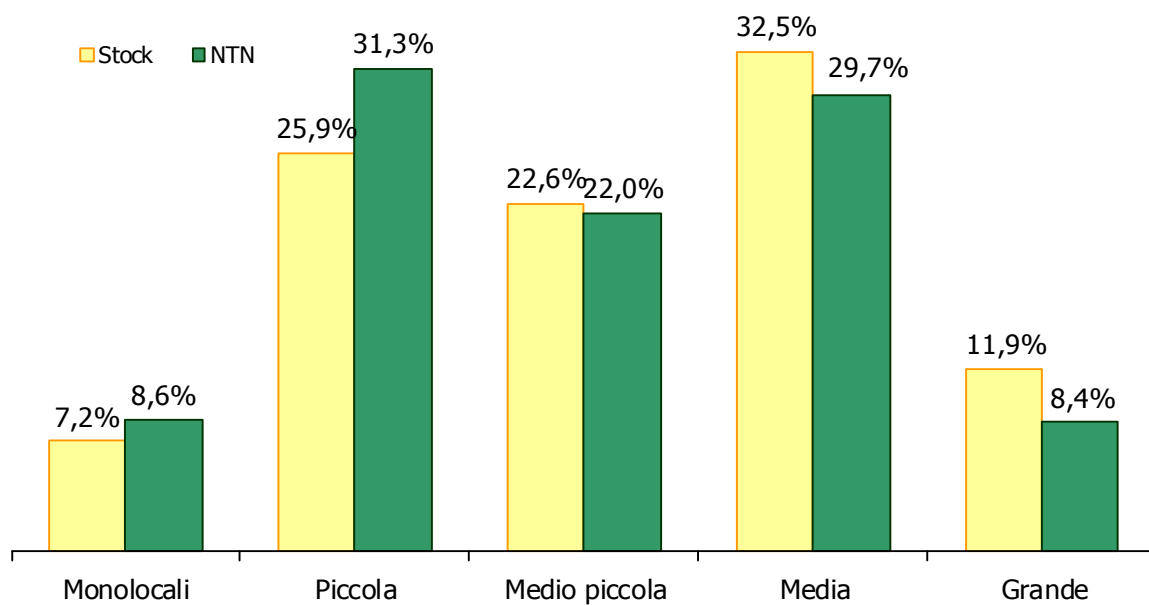
Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
Firenze	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
Principali Capoluoghi	40.991	10,8%	51,0%	1,88%

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico	604	16,7%	4,3%	6.030	-1,5%	1,90
Semicentrale Appia Tuscolana	665	19,6%	4,7%	3.532	-2,3%	1,11
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	711	3,8%	5,0%	3.622	-0,7%	1,14
Semicentrale Ostiense-Navigatori	588	11,4%	4,1%	3.163	-0,5%	0,99
Semicentrale Parioli-Flaminio	231	9,5%	1,6%	5.609	-2,1%	1,76
Semicentrale Prati-Trionfale	507	-1,6%	3,6%	4.726	-2,8%	1,49
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	675	-2,6%	4,8%	4.332	-2,3%	1,36
Appia-Tuscolana	1080	57,8%	7,6%	2.809	-1,0%	0,88
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	1056	-0,7%	7,4%	2.458	-2,2%	0,77
Aurelia	684	6,3%	4,8%	2.769	-2,6%	0,87
Casilina-Preneestina	1057	-5,1%	7,5%	2.522	-2,3%	0,79
Cassia-Flaminia	640	27,5%	4,5%	3.844	-2,4%	1,21
Cintura Eur	356	-24,3%	2,5%	2.533	-0,6%	0,80
Eur-Laurentina	520	-2,7%	3,7%	3.359	-3,6%	1,06
Portuense	680	-11,2%	4,8%	2.833	-2,0%	0,89
Salaria	1236	24,1%	8,7%	2.998	-1,6%	0,94
Tiburtina	610	-22,9%	4,3%	2.620	-2,7%	0,82
Fuori G.R.A.- EST	1229	6,9%	8,7%	2.216	-3,5%	0,70
Fuori G.R.A.- NORD	162	-22,8%	1,1%	2.305	-1,6%	0,72
Fuori G.R.A. OVEST	298	10,7%	2,1%	2.398	-3,4%	0,75
Fuori G.R.A. SUD	99	48,0%	0,7%	2.334	-4,5%	0,73
Fuori GRA-NORD-OVEST	168	-21,3%	1,2%	2.384	-3,6%	0,75
nd	325	-	-	-	-	-
Roma	14180	4,6%	100,0%	3.180*¹	-2,1%	1,00

¹¹ * La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di 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 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

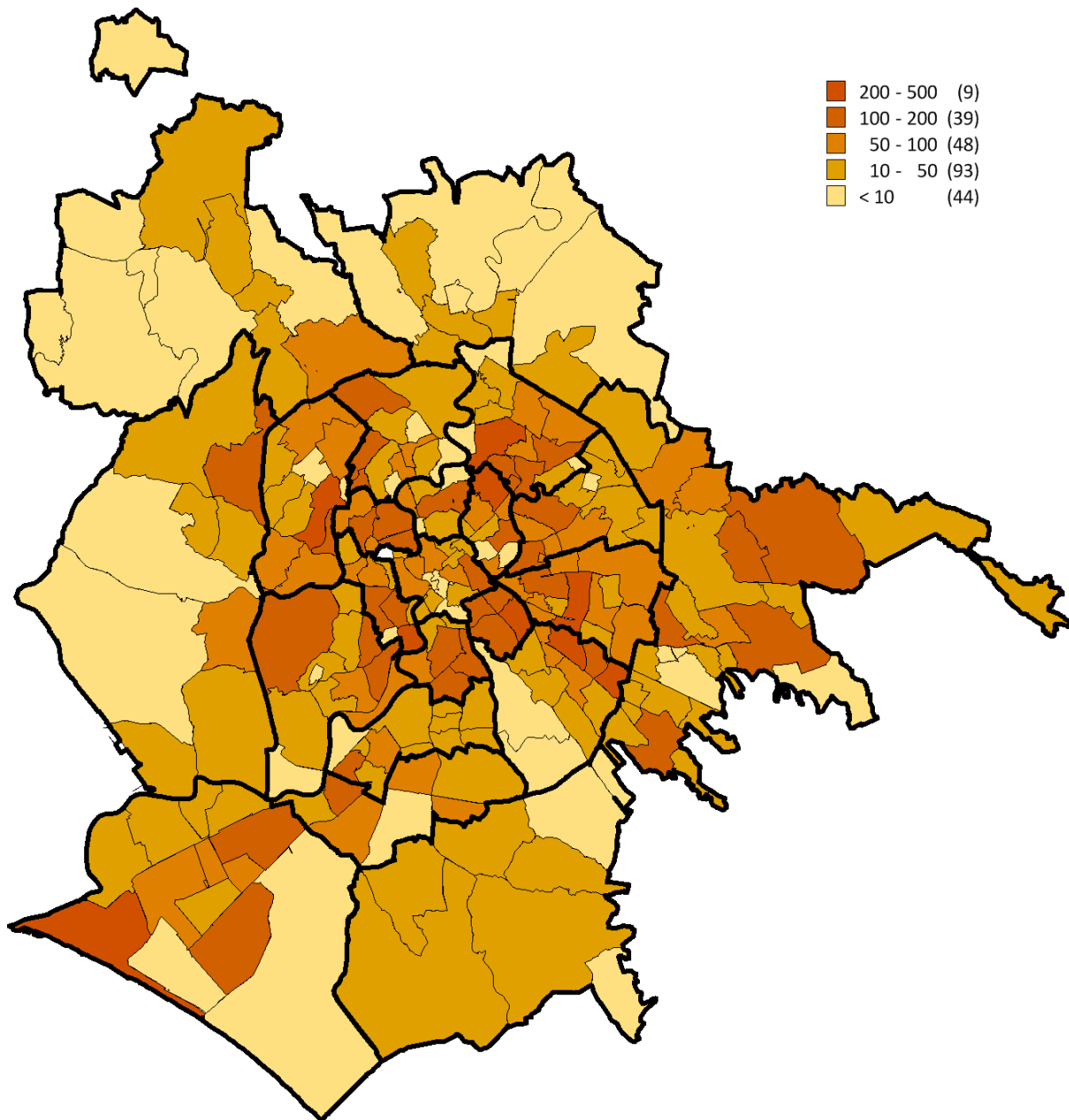


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015

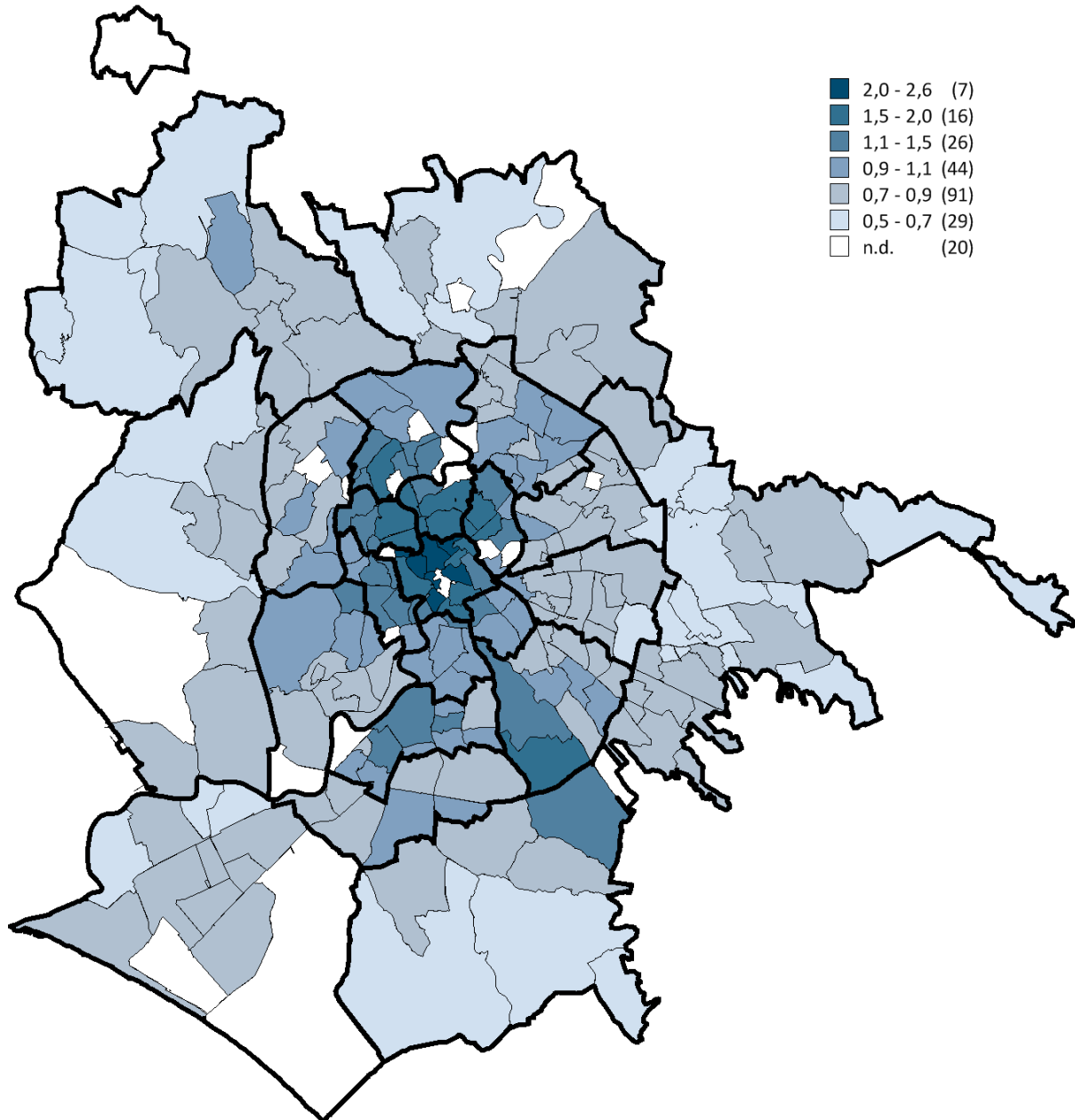


Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	47	1,1%	0,33%	4400	-1,1%	1,38
B12	AVENTINO (RIPA VIA DI S.SABINA)	10	4445,5%	0,07%	6917	0,0%	2,17
B13	SANT'ANGELO CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	7	-22,2%	0,05%	7625	-2,6%	2,40
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	60	6,4%	0,42%	6100	-4,7%	1,92
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	22	98,2%	0,15%	6625	-0,7%	2,08
B17	SALLUSTIANO CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	49	34,9%	0,34%	4875	-2,5%	1,53
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	116	26,2%	0,82%	4100	-2,4%	1,29
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	8	-6,3%	0,05%	5150	-4,3%	1,62
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	27	49,7%	0,19%	7050	-5,7%	2,22
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	24	-23,7%	0,17%	5650	0,0%	1,78
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	34	16,3%	0,24%	5500	0,9%	1,73
B31	TRIDENTE(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVÌ)	61	-12,1%	0,43%	7725	0,0%	2,43
B32	CORSO VITTORIO(PONTE, PARIONE, REGOLA, S.EUSTACHIO)	76	27,1%	0,53%	7675	-1,6%	2,41
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	67	26,2%	0,47%	6525	2,0%	2,05
R41	FORO ROMANO	0	-	0,00%	nq	-	nd
Centro Storico		604	16,7%	4,26%	6030	-1,5%	1,90

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	189	41,1%	1,33%	3450	-1,4%	1,08
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	111	19,0%	0,78%	3475	-3,5%	1,09
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	210	9,9%	1,48%	3250	-0,4%	1,02
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	156	12,5%	1,10%	3994	-4,1%	1,26
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	189	41,1%	1,33%	3450	-1,4%	1,08
Semicentrale Appia Tuscolana		665	19,6%	4,69%	3532	-2,3%	1,11

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	208	21,9%	1,46%	3088	0,0%	0,97
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	124	-4,6%	0,87%	4150	1,2%	1,30
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	120	17,5%	0,85%	3513	0,0%	1,10
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	49	-24,3%	0,34%	3488	-3,8%	1,10
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	68	30,7%	0,48%	4117	0,0%	1,29
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	34	21,2%	0,24%	4400	-1,1%	1,38
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	30	3,9%	0,21%	3588	-3,7%	1,13
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	74	-32,0%	0,52%	3438	-3,8%	1,08
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	5	-	0,03%	nq	-	nd
Semicentrale Aurelia-Gianicolense		711	3,8%	5,01%	3622	-0,7%	1,14

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense-Navigatori

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	191	11,5%	1,34%	3313	1,5%	1,04
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	23	283,3%	0,16%	4450	2,3%	1,40
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	49	18,8%	0,34%	3100	0,0%	0,97
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	136	87,1%	0,96%	2925	-3,7%	0,92
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	108	10,0%	0,76%	3063	-3,5%	0,96
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	82	-41,1%	0,58%	2963	0,0%	0,93
Semicentrale Ostiense-Navigatori		588	11,4%	4,15%	3163	-0,5%	0,99

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli-Flaminio

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	121	7,6%	0,85%	6050	-2,4%	1,90
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	14	0,8%	0,10%	3800	-6,2%	1,19
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	35	2,4%	0,25%	6250	0,0%	1,97
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	52	16,1%	0,37%	4775	-2,1%	1,50
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	9	68,7%	0,06%	6050	-2,4%	1,90
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	-	0,00%	nq	-	nd
Semicentrale Parioli-Flaminio		231	9,5%	1,63%	5609	-2,1%	1,76

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati-Trionfale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	104	-6,3%	0,73%	3833	-1,3%	1,21
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	72	0,5%	0,51%	3750	-1,3%	1,18
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	105	6,9%	0,74%	5675	-3,8%	1,78
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	175	-7,4%	1,23%	5117	-2,8%	1,61
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	51	12,8%	0,36%	4200	-3,1%	1,32
Semicentrale Prati-Trionfale		507	-1,6%	3,57%	4726	-2,8%	1,49

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	48	10,8%	0,34%	5550	-5,9%	1,75
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	254	10,5%	1,79%	4250	-2,3%	1,34
C22	BATTERIA NONENTANA LANCIANI (VIA C. MAES)	53	-5,8%	0,37%	3438	-2,8%	1,08
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	139	1,1%	0,98%	3875	-1,3%	1,22
C4	NONENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	16	-41,2%	0,11%	5050	-4,7%	1,59
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	94	-23,6%	0,66%	5333	-0,6%	1,68
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	69	-9,3%	0,49%	3313	-3,3%	1,04
R11	VERANO UNIVERSITA` POLICLINICO	3	347,8%	0,02%	nq	-	nd
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana		675	-2,6%	4,76%	4332	-2,3%	1,36

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D19	CINECITTA` DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	374	80,4%	2,64%	2688	0,9%	0,85
D20	CINECITTA` LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	126	235,8%	0,89%	2563	-1,0%	0,81
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	83	108,2%	0,59%	3313	-0,7%	1,04
D22	STATUARIO CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	34	19,0%	0,24%	2850	-4,5%	0,90
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	18	38,5%	0,13%	3100	-1,6%	0,97
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	8	170,3%	0,06%	4050	0,0%	1,27
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	71	-0,3%	0,50%	2738	0,9%	0,86
D54	ARCO DI TRAVERTINO TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	27	-12,9%	0,19%	2850	-3,0%	0,90
E141	CINECITTA` EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	320	48,5%	2,26%	2375	-5,0%	0,75
E49	OSTERIA DEL CURATO LUCREZIA ROMANA	19	-33,5%	0,13%	2958	-3,3%	0,93
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	0	-100,0%	0,00%	4800	-10,3%	1,51
Appia-Tuscolana		1080	57,8%	7,62%	2809	-1,0%	0,88

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Asse Colombo-Ostiense-Litorale

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	48	22,5%	0,34%	2850	-3,4%	0,90
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	34	-44,8%	0,24%	2133	-3,0%	0,67
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	17	-36,2%	0,12%	2158	-4,4%	0,68
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	199	29,5%	1,40%	2492	-1,0%	0,78
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	364	-19,5%	2,57%	2483	-0,7%	0,78
E83	ACILIA NUOVA MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	54	-14,5%	0,38%	2233	-4,3%	0,70
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	91	206,9%	0,64%	2588	-5,0%	0,81
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	10	-28,6%	0,07%	2025	-3,6%	0,64
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	43	12,0%	0,30%	2350	-4,4%	0,74
E92	STAGNI DI OSTIA LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	62	132,7%	0,43%	2408	-4,9%	0,76
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	135	-15,4%	0,96%	2642	-3,4%	0,83
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO	0	-	0,00%	nq	-	nd
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	0,00%	nq	-	nd
Asse Colombo-Ostiense-Litorale		1056	-0,7%	7,45%	2458	-2,2%	0,77

Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D24	PRIMAVALLE TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	225	8,6%	1,59%	2775	-1,8%	0,87
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	103	18,8%	0,73%	2938	-2,5%	0,92
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	71	16,3%	0,50%	3100	-2,1%	0,97
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	80	-31,5%	0,56%	3142	-4,1%	0,99
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	16	-18,4%	0,11%	2867	-2,3%	0,90
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	64	14,3%	0,45%	2392	-3,0%	0,75
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	46	7,1%	0,32%	2288	-0,5%	0,72
E7	TORRESINA MONTE DEL MARMO	29	31,7%	0,20%	2650	-3,3%	0,83
E8	MONTESPACCATO (VIA CORNELIA)	51	55,7%	0,36%	2313	-5,6%	0,73
R16	GEMELLI	0	-	0,00%	nq	-	nd
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	0	-	0,00%	nq	-	nd
Aurelia		684	6,3%	4,82%	2769	-2,6%	0,87

Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Casilina-Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	90	4,0%	0,64%	2938	-1,3%	0,92
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	66	32,3%	0,47%	2538	-4,7%	0,80
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	182	13,5%	1,28%	2613	-3,2%	0,82
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	232	9,1%	1,64%	2463	-2,5%	0,77
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	61	-14,1%	0,43%	2663	0,0%	0,84
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	89	4,8%	0,63%	2400	-2,5%	0,75
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	86	6,3%	0,61%	2688	-0,5%	0,85
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	14	27,3%	0,10%	2563	-2,8%	0,81
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	49	-68,8%	0,34%	2438	-3,0%	0,77
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	41	-9,7%	0,29%	2350	-0,5%	0,74
E14	TOR SAPIENZA ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO	66	-10,6%	0,47%	2388	-3,5%	0,75
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	80	-1,1%	0,57%	2138	-3,4%	0,67
Casilina-Prenestina		1057	-5,1%	7,45%	2522	-2,3%	0,79

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C19	PONTE MILVIO FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	54	39,6%	0,38%	4550	-2,4%	1,43
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	52	52,2%	0,37%	4433	-3,6%	1,39
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	171	-3,6%	1,21%	3775	-1,3%	1,19
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	24	88,2%	0,17%	4800	-2,0%	1,51
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	47	-8,7%	0,33%	4075	-2,4%	1,28
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	127	34,9%	0,90%	3125	-1,6%	0,98
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	47	68,8%	0,33%	3017	-2,2%	0,95
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	103	96,9%	0,73%	4500	-3,7%	1,42
E18	GROTTAROSSA SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	16	14,3%	0,11%	3417	0,0%	1,07
R1	INVIOATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	-	0,00%	nq	-	nd
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	-	0,00%	nq	-	nd
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	0,00%	nq	-	nd
Cassia-Flaminia		640	27,5%	4,51%	3844	-2,4%	1,21

Tabella 30: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura EUR

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	55	-51,5%	0,39%	2513	1,5%	0,79
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	112	3,6%	0,79%	2675	3,4%	0,84
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	51	-36,9%	0,36%	3150	0,0%	0,99
E21	SPINACETO TOR DE` CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	82	-15,6%	0,58%	2250	-1,5%	0,71
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	10	20,9%	0,07%	2875	0,0%	0,90
E75	CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	20	-55,1%	0,14%	2763	-3,9%	0,87
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	26	47,3%	0,18%	2288	-5,2%	0,72
Cintura Eur		356	-24,3%	2,51%	2533	-0,6%	0,80

Tabella 31: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana EUR Laurentina

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	42	82,2%	0,30%	4050	0,0%	1,27
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	43	5,5%	0,30%	3050	-2,4%	0,96
D29	EUR (VIALE EUROPA)	48	41,6%	0,34%	4583	-8,3%	1,44
D32	FONTE MERAVIGLIOSA ARDEATINO MILLEVOI	29	62,5%	0,21%	3225	-4,4%	1,01
D36	GROTTA PERFETTA ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	45	0,8%	0,32%	2713	0,9%	0,85
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	22	-13,9%	0,15%	3125	-0,8%	0,98
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	23	7,1%	0,16%	3225	-3,0%	1,01
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	125	-0,7%	0,88%	3250	-6,3%	1,02
D80	TORRINO NORD CITTA` D`EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	88	-28,0%	0,62%	3725	-2,6%	1,17
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	19	125,5%	0,14%	2525	-7,3%	0,79
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	36	-49,3%	0,25%	3092	-5,4%	0,97
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	-	0,00%	nq	-	nd
Eur-Laurentina		520	-2,7%	3,66%	3359	-3,6%	1,06

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	15	27,1%	0,11%	4000	-5,9%	1,26
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	108	25,0%	0,76%	2813	-3,0%	0,88
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	19	-28,0%	0,13%	3342	0,0%	1,05
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0		0,00%	2250	-2,2%	0,71
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	47	-4,2%	0,33%	2613	0,0%	0,82
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	53	-57,0%	0,37%	2288	-2,1%	0,72
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	24	27,6%	0,17%	2638	0,0%	0,83
D76	PISANA BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	179	1,4%	1,26%	2908	-1,7%	0,91
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	79	-19,2%	0,56%	2463	0,0%	0,77
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	140	-10,3%	0,99%	3325	-2,9%	1,05
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	17	-20,9%	0,12%	2588	-3,3%	0,81
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA S. REBECCHINI)	0	-	0,00%	nq	-	nd
Portuense		680	-11,2%	4,80%	2833	-2,0%	0,89

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	102	1,1%	0,72%	3442	-1,9%	1,08
D12	VALMELAINA TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	54	-19,6%	0,38%	2800	0,0%	0,88
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	167	13,6%	1,18%	3225	-3,0%	1,01
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	142	61,3%	1,00%	2913	-2,5%	0,92
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	122	102,3%	0,86%	3150	0,0%	0,99
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	37	-43,7%	0,26%	2538	0,0%	0,80
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	10	-32,1%	0,07%	2638	-5,0%	0,83
D71	NUOVO SALARIO PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	353	127,4%	2,49%	3075	-1,6%	0,97
E16	CASTEL GIUBILEO BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	1	-33,3%	0,01%	2333	-4,4%	0,73
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	39	30,0%	0,28%	2763	0,0%	0,87
E41	FIDENE VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	33	11,6%	0,23%	2613	-2,8%	0,82
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	25	-39,0%	0,17%	2813	-0,9%	0,88
E47	VIGNE NUOVE PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	86	-7,3%	0,61%	2963	0,4%	0,93
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	65	-37,0%	0,46%	2900	-2,0%	0,91
R29	AERURBE	0	-	0,00%	nq	-	nd
Salaria		1236	24,1%	8,71%	2998	-1,6%	0,94

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C29	CASAL BERTONE PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	104	-50,4%	0,74%	2788	-3,9%	0,88
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	72	1,1%	0,51%	2975	0,0%	0,94
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	39	-17,3%	0,27%	2400	0,0%	0,75
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	147	46,0%	1,04%	2750	0,0%	0,86
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	62	-25,2%	0,43%	2525	-6,0%	0,79
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	32	-28,8%	0,22%	2625	-2,3%	0,83
D61	COLLI ANIENE VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	85	-3,3%	0,60%	2538	-6,0%	0,80
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	17	-41,4%	0,12%	2638	0,0%	0,83
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	36	2,7%	0,26%	2113	-3,4%	0,66
E9	TOR CERVARA PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	15	-81,5%	0,11%	2613	0,0%	0,82
R15	REBIBBIA	0	-	0,00%	nq	-	nd
Tiburtina		610	-22,9%	4,30%	2620	-2,7%	0,82

Tabella 35: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-EST

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E10	MORENA CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	105	47,5%	0,74%	2325	-8,2%	0,73
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	20	-28,6%	0,14%	2483	-1,0%	0,78
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	40	20,6%	0,28%	2300	-1,1%	0,72
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	51	-19,0%	0,36%	2150	-2,3%	0,68
E127	CASILINO DUE TORRI VILLAVERDE (VIA DEGAS)	13	-28,6%	0,09%	2138	-1,7%	0,67
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	13	-45,1%	0,09%	2292	-5,8%	0,72
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	15	-16,7%	0,11%	1975	-3,1%	0,62
E139	TOR BELLA MONACA VALLE FIORITA DUE LEONI	89	23,7%	0,62%	1963	-3,7%	0,62
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	9	-37,0%	0,06%	1975	-2,5%	0,62
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' PASSO LOMBARDO	7	-42,5%	0,05%	2300	-4,7%	0,72
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	49	-0,7%	0,34%	2363	-1,0%	0,74
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA FOSSO SANT'ANDREA	30	-17,8%	0,21%	2600	0,0%	0,82
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	12	35,3%	0,08%	2488	0,5%	0,78
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	25	-33,8%	0,17%	2438	-3,9%	0,77
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	100	51,9%	0,71%	2025	-2,4%	0,64
E165	LUNGHEZZA CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO	162	19,8%	1,14%	2250	-4,3%	0,71
E166	CORCOLLE SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	31	11,6%	0,22%	1842	-5,6%	0,58
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE LAGO REGILLO	31	-15,5%	0,22%	2142	-0,8%	0,67
E170	COLLE MATTIA FONTANA CANDIDA	2	-75,0%	0,01%	2058	-1,6%	0,65
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	26	-40,7%	0,18%	2500	-3,8%	0,79
E19	BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	140	19,7%	0,99%	2267	-4,6%	0,71
E22	ACQUA VERGINE	31	5,9%	0,22%	2225	-3,3%	0,70
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	56	148,6%	0,39%	2158	-3,0%	0,68
E28	TORRE GAIA VILLAGGIO BREDI (VIA DI GROTTA CELONI)	24	-64,4%	0,17%	2242	-1,5%	0,70
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	152	31,1%	1,08%	2383	-2,4%	0,75
Fuori G.R.A. EST		1229	6,9%	8,67%	2216	-3,5%	0,70

Tabella 36: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E123	LA CINQUINA BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	21	-5,0%	0,15%	2717	0,0%	0,85
E162	VALLE MURICANA MONTE PIETRA PERTUSA	45	161,8%	0,31%	2367	-4,7%	0,74
E25	PRIMA PORTA (VIA DI VALLE MURICANA)	17	25,0%	0,12%	2175	-2,8%	0,68
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	43	-0,2%	0,30%	2238	0,0%	0,70
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	30	-72,7%	0,21%	2283	-0,7%	0,72
E89	TIBERINA MALBORGHETTO	0	-100,0%	0,00%	2025	-2,4%	0,64
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	7	116,7%	0,05%	2158	-5,8%	0,68
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	0	-	0,00%	nq		nd
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	0	-	0,00%	2500	-2,0%	0,79
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	0	-	0,00%	nq		nd
Fuori G.R.A. NORD		162	-22,8%	1,14%	2305	-1,6%	0,72

Tabella 37: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.- OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	116	46,1%	0,82%	2617	-4,0%	0,82
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	38	19,3%	0,27%	2308	-2,8%	0,73
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	21	10,0%	0,14%	2425	-2,0%	0,76
E156	PISANA PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE,VIA USINI)	30	30,4%	0,21%	2283	-2,8%	0,72
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	28	4,4%	0,20%	2192	-6,7%	0,69
E71	PIANA DEL SOLE FIERA DI ROMA	15	-57,4%	0,10%	2567	-4,3%	0,81
E72	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	0	-	0,00%	2100	-4,0%	0,66
E73	MASSIMINA CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	51	-2,3%	0,36%	2367	-2,1%	0,74
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	0	-	0,00%	nq	-	nd
Fuori G.R.A. OVEST		298	10,7%	2,10%	2398	-3,4%	0,75

Tabella 38: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.- SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	28	44,9%	0,20%	2508	-4,4%	0,79
E158	DIVINO AMORE FALCOGNANA	12	495,5%	0,08%	2417	-1,4%	0,76
E38	ARDEATINA SELVOTTA SPREGAMORE)	13	47,1%	0,09%	2058	-2,8%	0,65
E39	CASTEL DI DECIMA CASTEL ROMANO	11	34,5%	0,08%	2025	-5,1%	0,64
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	29	6,5%	0,20%	2367	-4,7%	0,74
E64	SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI	7	250,0%	0,05%	1850	-7,5%	0,58
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	0	-	0,00%	3625	-7,1%	1,14
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	0,00%	nq	-	nd
Fuori G.R.A. SUD		99	48,0%	0,70%	2334	-4,5%	0,73

Tabella 39: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-NORD - OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	3	-33,3%	0,02%	2275	-5,2%	0,72
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	3	6,0%	0,02%	1717	-8,4%	0,54
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	0	-100,0%	0,00%	2492	-9,7%	0,78
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	59	10,4%	0,41%	2800	-0,9%	0,88
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	15	-79,8%	0,10%	2375	-6,3%	0,75
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	18	-2,7%	0,13%	1983	-1,2%	0,62
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	45	15,9%	0,32%	2308	-7,7%	0,73
E79	OSTERIA NUOVA CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	7	160,0%	0,05%	1858	-5,5%	0,58
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	20	20,0%	0,14%	2950	-0,8%	0,93
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO BRACCIANO	0	-	0,00%	-	-	nd
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI S. MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	2100	-	0,66
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	1600	-	0,50
Fuori G.R.A. NORD-OVEST		168	-21,3%	1,18%	2384	-3,6%	0,75

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.

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.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> 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 €/mq 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 2015 per provincia	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Roma	8
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	10
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	11
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	13
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune	21
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015	22
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	23

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	9
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani	16
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord	17
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud	17
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa	17
Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi	19
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma	20
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	24
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana	24
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense	25
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense-Navigatori	25
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli-Flaminio	25
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati-Trionfale	26
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	26
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana	26
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Asse Colombo-Ostiense-Litorale	27
Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia	27
Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Casilina-Preneestina	28
Tabella 29: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia-Flaminia	28
Tabella 30: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura EUR	29
Tabella 31: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana EUR Laurentina	29
Tabella 32: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense	30
Tabella 33: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria	30
Tabella 34: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina	31
Tabella 35: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-EST	31
Tabella 36: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-NORD	32
Tabella 37: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.- OVEST	32
Tabella 38: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.- SUD	33
Tabella 39: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A.-NORD - OVEST	33