

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

ROMA

a cura dell'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Emanuela Fantaccione (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **ROMA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Roma - Territorio**
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..... | 5 |
| 4 | Mercato del comune di Roma | 14 |
| 5 | Note metodologiche | 30 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, 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;
- ◇ 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 I semestre 2016 e alle relative quotazioni.

Il dato regionale delle transazioni effettuate nel periodo in esame è pari a 27.126, 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 (5,3%), Frosinone (4,3%) e Rieti (2,5%) (Figura 1).

Nel I semestre 2016 si conferma l'andamento positivo dei volumi di compravendita che ha caratterizzato il mercato immobiliare residenziale negli ultimi periodi denotando una ripresa generalizzata.

Il tasso tendenziale, variazione percentuale del I semestre 2016 rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente (I semestre 2015), riporta un incremento del 15% (totale Lazio).

Il trend positivo del mercato immobiliare si attesta in tutte le province laziali con un aumento delle compravendite che va dal 4,6% della provincia di Viterbo (1.447 NTN), al 19,9% della provincia di Latina (2.023 NTN) (Tabella 1).

Nella provincia di Roma l'aumento delle transazioni è pari a 15,6% (21.798 NTN), poco al di sopra della percentuale di incremento registrata dall'intero mercato immobiliare Laziale 15% (27.126 NTN).

L'analisi del NTN nei capoluoghi ricalca pressappoco lo stesso andamento registrato nelle province, unica eccezione del mercato regionale è rappresentata dalla città di Viterbo che segna un calo delle compravendite pari a -6,9% (351 NTN), tutte le altre città laziali riportano un incremento delle transazioni, si distinguono per la migliore performance i comuni di Rieti e Frosinone.

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni segna, nel I semestre del 2016, ancora una flessione diffusa in tutta la provincia, con percentuali di diminuzione che vanno dal -0,1% al -2,6% registrato nella provincia di Roma.

Unica anomalia sulla tendenza delle quotazioni si è individuata nella provincia di Viterbo dove l'andamento, sostanzialmente stabile, registra un lieve aumento dello 0,2% (Tabella 2).

Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.519 €/m²) è circa 2,4 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.039 €/m²). Nell'analisi per capoluoghi, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, Roma è il comune che segna la flessione più consistente del -2,8%, segue Rieti che registra una flessione del -1,1% mentre Viterbo si distingue per un incremento pari a 1,2% del valore.

Roma si conferma la città più cara tra le province del Lazio con 3.027 €/m² con un valore medio di circa 2,2 volte il minimo valore registrato nella città di Viterbo (1.387 €/m²).

Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|--------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
| | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione |
| Frosinone | 1.168 | 14,7% | 4,30% | 151 | 16,0% | 0,94% | 1.017 | 14,6% | 9,13% |
| Latina | 2.023 | 19,9% | 7,46% | 470 | 4,8% | 2,94% | 1.553 | 25,3% | 13,94% |
| Rieti | 690 | 9,4% | 2,54% | 193 | 34,9% | 1,21% | 497 | 1,8% | 4,46% |
| Roma | 21.798 | 15,6% | 80,36% | 14.821 | 12,5% | 92,72% | 6.977 | 22,8% | 62,62% |
| Viterbo | 1.447 | 4,6% | 5,34% | 351 | -6,9% | 2,19% | 1.097 | 8,9% | 9,85% |
| LAZIO | 27.126 | 15,0% | 100,00% | 15.985 | 12,0% | 100,00% | 11.141 | 19,7% | 100,00% |

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|-------------|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
| | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
| Frosinone | 1.039 | -0,1% | 149,1 | 1.718 | -0,1% | 172,5 | 977 | -0,1% | 146,0 |
| Latina | 1.489 | -0,2% | 128,0 | 1.540 | -0,2% | 115,8 | 1.476 | -0,2% | 131,5 |
| Rieti | 1.189 | -0,3% | 154,6 | 1.405 | -1,1% | 138,6 | 1.133 | 0,0% | 160,6 |
| Roma | 2.519 | -2,6% | 120,6 | 3.027 | -2,8% | 117,2 | 1.599 | -1,9% | 133,9 |
| Viterbo | 1.267 | 0,2% | 148,8 | 1.387 | 1,2% | 134,2 | 1.239 | -0,1% | 153,1 |

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

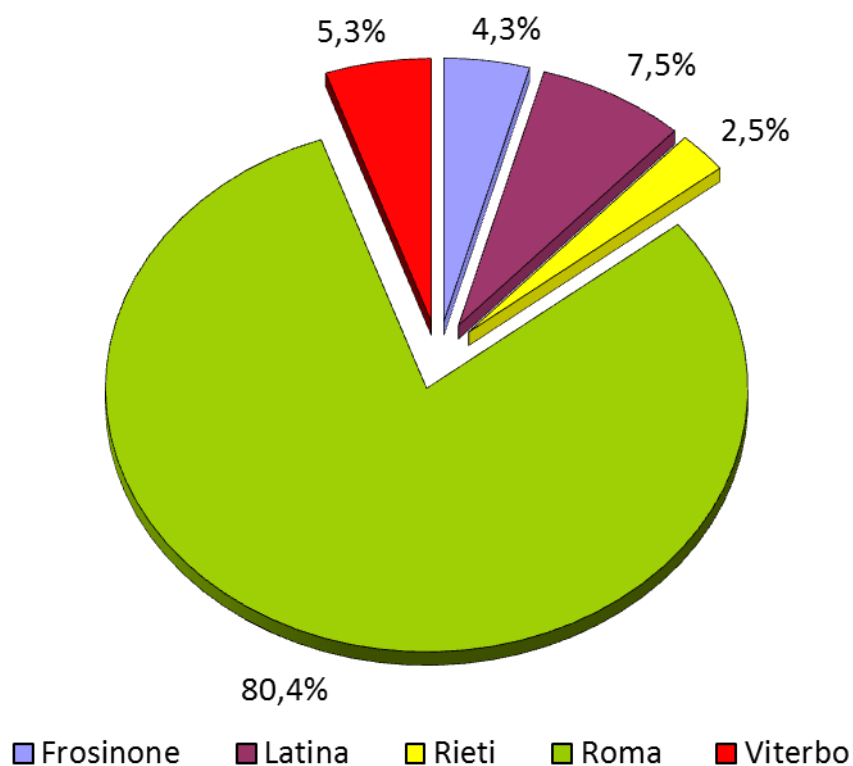
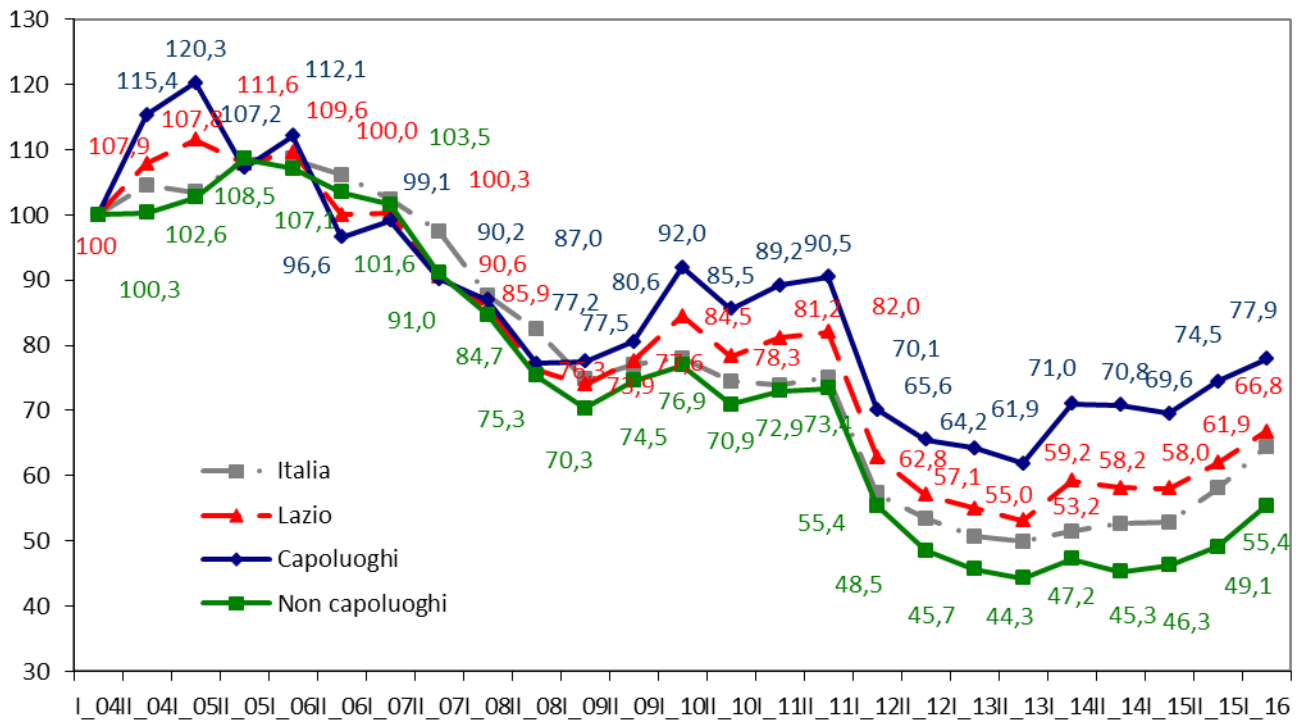


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I semestre 2016 inerenti le 11 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 121 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 (12 comuni), Asse Tiburtina (2 comuni), Area Fiume Aniene (43 comuni), Asse Casilina (14 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 14.821, che corrisponde al 68% del mercato totale provinciale (Figura 5). Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli, denominate Castelli Romani (1.614 NTN) e Litorali: Nord (1.462 NTN) e Sud (1.268 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 (42 NTN), Area Braccianese (251 NTN) e Area Fiume Aniene (255 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 -0,5% 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 70,3% in più di compravendite, Castelli Romani con il 28,3% e Asse Flaminia con il 27,2%.

L'analisi delle specifiche realtà locali, eccetto Roma già citata in precedenza, individua il maggior numero di transazioni nei comuni di Fiumicino (494 NTN) – macroarea Litorale Nord, Anzio (391 NTN) – macroarea Litorale Sud e Guidonia Montecelio (360 NTN) – macroarea Asse Tiburtina.

I comuni dove nel I semestre 2016 non sono state realizzate compravendite sono cinque: Casape, Castel San Pietro Romano, Percile, Rocca Canterano e Vivaro Romano; mentre i comuni scarsamente dinamici dove si sono registrate meno di 10 transazioni sono 48 (di cui ben 35 appartenenti all'Area Fiume Aniene) e rappresentano il 40% dell'intera provincia romana.

Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione sull'intera provincia (-2,6%), l'ambito dove si registra la flessione più considerevole è la macroarea Asse Tiburtina (-4,8%). Il valore medio provinciale si attesta su 2.519€/m² e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 3.027€/m² (-2,8%), seguita da Castelli Romani con 1.904€/m² (-0,8%) e Litorale Nord con 1.851€/m² (-2,5%).

La variazione delle quotazioni dei comuni, rispetto al precedente semestre, come già riportato per le macroaree, è generalmente in flessione. Circa il 49% dei comuni dell'intera provincia romana registra variazioni negative che vanno dal -8,7% al -0,2%, mentre il 46% rimane stabile e solo il 5% registra un incremento minimo.

Le quotazioni più elevate, oltre il capoluogo (3.027 €/m²), si registrano nei comuni di Grottaferrata (2.698€/m²), Ciampino (2.478 €/m²), Castel Gandolfo (2.459 €/m²) e Frascati (2.427 €/m²), compresi nella macroarea Castelli Romani. Il comune della provincia meno "caro" che registra la quotazione minima di 725€/m² è Canterano (macroarea Area Fiume Aniene).



Figura 3: Macroaree provinciali Roma

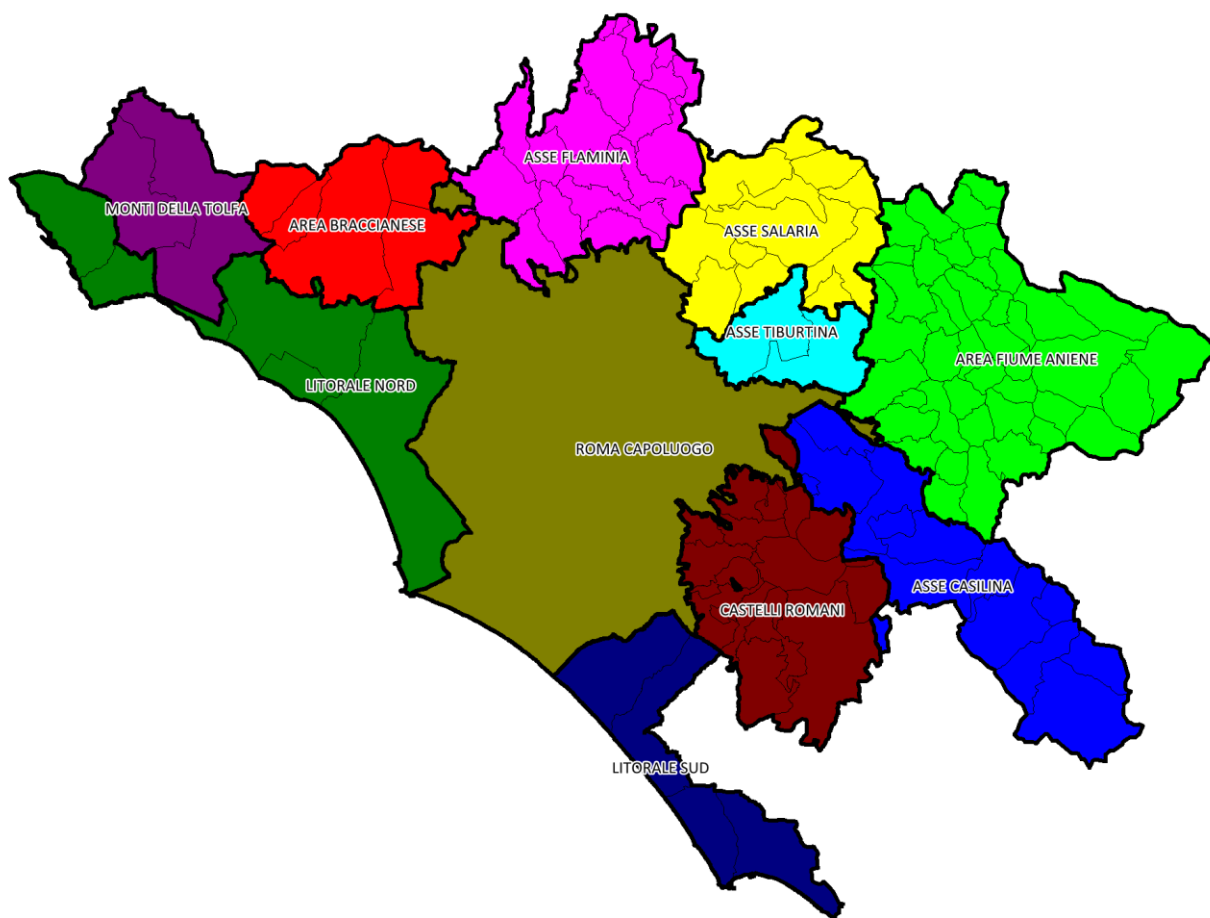


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|
| AREA BRACCIANESE | 251 | 28,1% | 1,15% | 1.550 | -3,8% | 137,3 |
| AREA FIUME ANIENE | 255 | -0,5% | 1,17% | 930 | -0,3% | 123,5 |
| ASSE CASILINA | 438 | 6,3% | 2,01% | 1.254 | -3,5% | 136,8 |
| ASSE FLAMINIA | 429 | 27,2% | 1,97% | 1.467 | -0,8% | 145,5 |
| ASSE SALARIA | 637 | 70,3% | 2,92% | 1.434 | -3,4% | 131,7 |
| ASSE TIBURTINA | 581 | 5,0% | 2,67% | 1.630 | -4,8% | 139,1 |
| CASTELLI ROMANI | 1.614 | 28,3% | 7,40% | 1.904 | -0,8% | 130,0 |
| LITORALE NORD | 1.462 | 25,2% | 6,71% | 1.851 | -2,5% | 142,0 |
| LITORALE SUD | 1.268 | 15,3% | 5,82% | 1.634 | -0,1% | 127,7 |
| MONTI DELLA TOLFA | 42 | 45,4% | 0,19% | 1.219 | -1,2% | 135,5 |
| ROMA CAPOLUOGO | 14.821 | 12,5% | 67,99% | 3.027 | -2,8% | 117,2 |
| Provincia di ROMA | 21.798 | 15,6% | 100,00% | 2.519 | -2,6% | 120,6 |

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

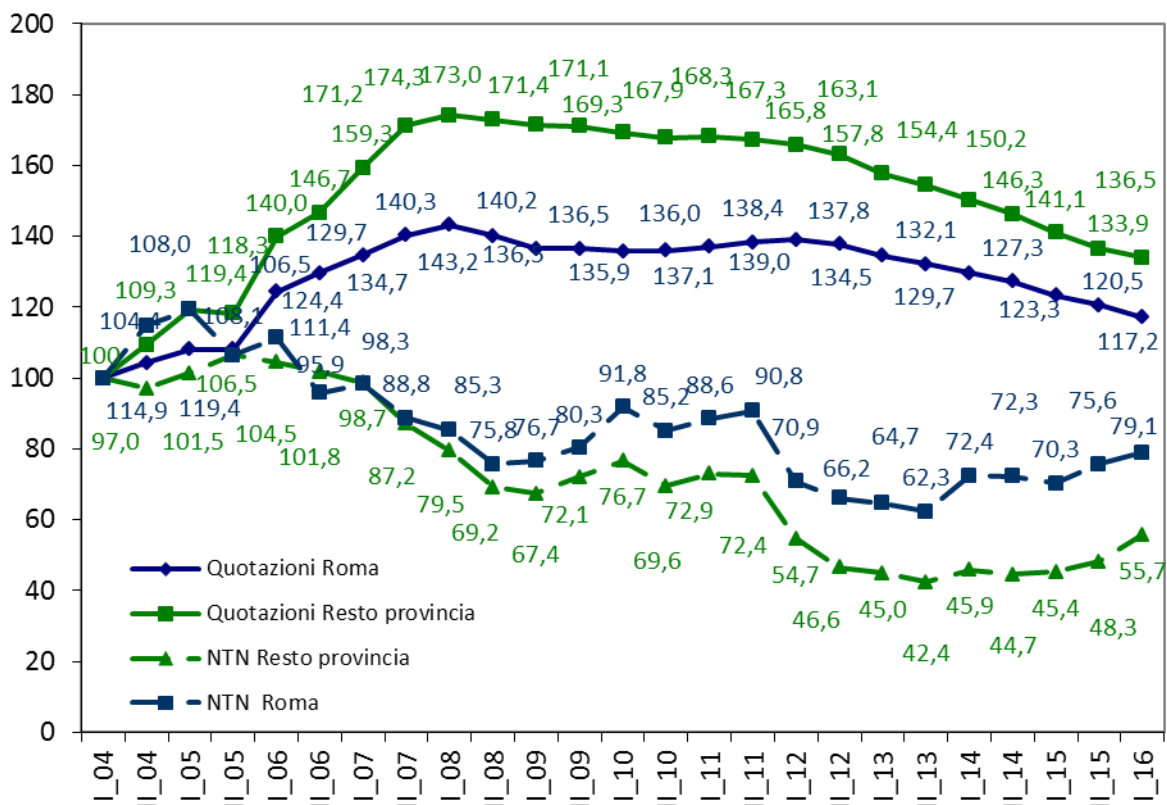


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

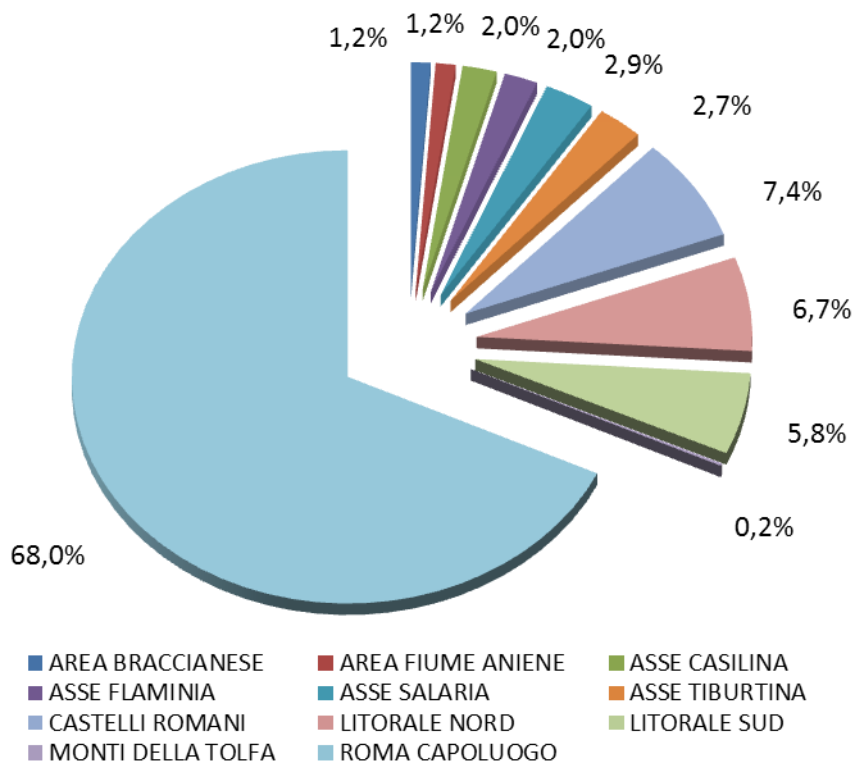


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

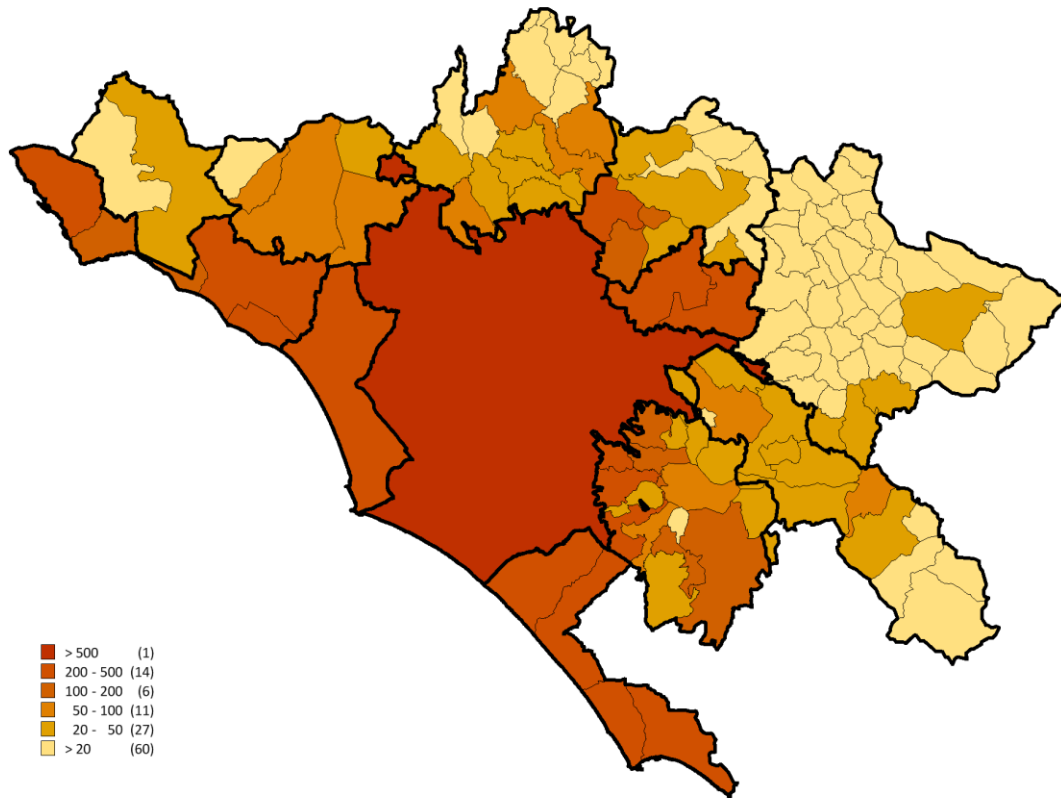


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

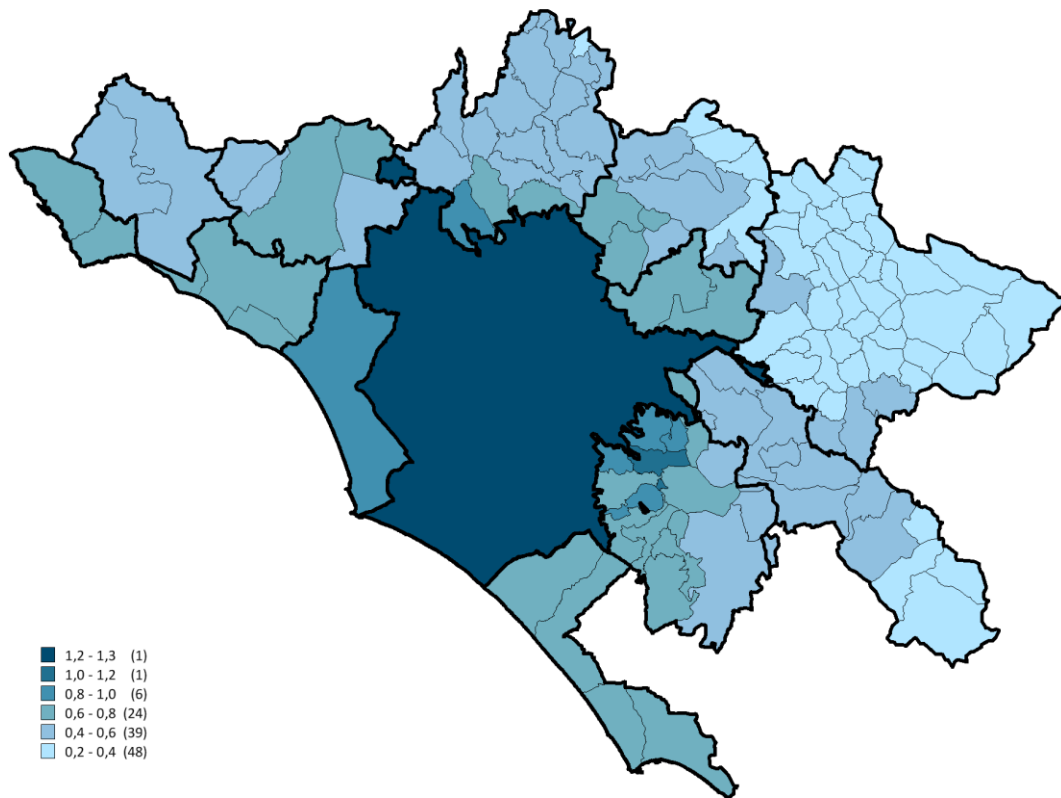


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|--|--|
| ANGUILLARA SABAZIA | 65 | 23,0% | 0,30% | 1.478 | -3,3% | 0,59 |
| BRACCIANO | 90 | 39,5% | 0,41% | 1.681 | -4,6% | 0,67 |
| CANALE MONTERANO | 14 | 70,9% | 0,06% | 1.380 | -2,8% | 0,55 |
| MANZIANA | 50 | 5,1% | 0,23% | 1.370 | -4,2% | 0,54 |
| TREVIGNANO ROMANO | 33 | 40,5% | 0,15% | 1.675 | -2,9% | 0,66 |
| AREA BRACCIANESE | 251 | 28,1% | 1,15% | 1.550 | -3,8% | 0,62 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|--|--|
| AFFILE | 4 | -20,0% | 0,02% | 813 | -1,5% | 0,32 |
| AGOSTA | 3 | 68,5% | 0,01% | 880 | 0,0% | 0,35 |
| ANTICOLI CORRADO | 2 | -33,3% | 0,01% | 775 | -3,1% | 0,31 |
| ARCINAZZO ROMANO | 11 | 75,0% | 0,05% | 980 | 0,0% | 0,39 |
| ARSOLI | 4 | -28,1% | 0,02% | 858 | 0,0% | 0,34 |
| BELLEGRA | 7 | -33,9% | 0,03% | 863 | -2,8% | 0,34 |
| CAMERATA NUOVA | 2 | -63,6% | 0,01% | 813 | 0,0% | 0,32 |
| MANDELA | 5 | 28,6% | 0,02% | 875 | 0,0% | 0,35 |
| CANTERANO | 1 | nd | 0,00% | 725 | -4,9% | 0,29 |
| CAPRANICA PRENESTINA | 1 | -77,8% | 0,00% | 806 | 0,0% | 0,32 |
| CASAPE | 0 | -100,0% | 0,00% | 875 | 0,0% | 0,35 |
| CASTEL MADAMA | 12 | -55,3% | 0,06% | 1.090 | -1,4% | 0,43 |
| CASTEL S PIETRO ROMANO | 0 | -100,0% | 0,00% | 863 | 3,0% | 0,34 |
| CAVE | 23 | -28,1% | 0,10% | 1.114 | -0,2% | 0,44 |
| CERRETO LAZIALE | 10 | 115,2% | 0,05% | 813 | 0,0% | 0,32 |
| CERVARA DI ROMA | 7 | 600,0% | 0,03% | 892 | 0,0% | 0,35 |
| CICILIANO | 4 | 6,7% | 0,02% | 858 | 0,0% | 0,34 |
| CINETO ROMANO | 4 | 27,7% | 0,02% | 850 | 0,0% | 0,34 |
| GENAZZANO | 23 | 3,2% | 0,10% | 1.125 | 0,0% | 0,45 |
| GERANO | 7 | 127,7% | 0,03% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| JENNE | 3 | 7,1% | 0,01% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| LICENZA | 1 | -33,5% | 0,01% | 813 | 0,0% | 0,32 |
| MARANO EQUO | 3 | 0,0% | 0,01% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| OLEVANO ROMANO | 21 | 0,4% | 0,10% | 1.108 | 0,0% | 0,44 |
| PERCILE | 0 | nd | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| PISONIANO | 4 | -11,1% | 0,02% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| POLI | 12 | 200,0% | 0,06% | 850 | 0,0% | 0,34 |

| | | | | | | |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| RIOFREDDO | 1 | -77,1% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| ROCCA CANTERANO | 0 | nd | 0,00% | 763 | 0,0% | 0,30 |
| ROCCA DI CAVE | 4 | 497,0% | 0,02% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| ROCCAGIOVINE | 1 | 0,0% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| ROCCA SANTO STEFANO | 1 | -66,7% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| ROIATE | 1 | nd | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| ROVIANO | 4 | 0,0% | 0,02% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| SAMBUCI | 1 | -50,0% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| SAN GREGORIO DA SASSOLA | 4 | -26,3% | 0,02% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| SAN VITO ROMANO | 11 | 32,9% | 0,05% | 938 | 0,0% | 0,37 |
| SARACINESCO | 3 | nd | 0,01% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| SUBIACO | 45 | 39,3% | 0,21% | 971 | 0,0% | 0,39 |
| VALLEPIETRA | 4 | 87,5% | 0,02% | 738 | 0,0% | 0,29 |
| VALLINFREDA | 1 | -83,3% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| VICOVARO | 4 | -57,9% | 0,02% | 863 | 0,0% | 0,34 |
| VIVARO ROMANO | 0 | -100,0% | 0,00% | 800 | 0,0% | 0,32 |
| AREA FIUME ANIENE | 255 | -0,5% | 1,17% | 930 | -0,3% | 0,37 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ARTENA | 29 | 5,9% | 0,13% | 1.141 | -3,9% | 0,45 |
| CARPINETO ROMANO | 11 | -4,3% | 0,05% | 913 | 2,8% | 0,36 |
| COLLEFERRO | 74 | 22,7% | 0,34% | 1.306 | -2,3% | 0,52 |
| COLONNA | 11 | -44,0% | 0,05% | 1.484 | -3,7% | 0,59 |
| GALLICANO NEL LAZIO | 27 | 3,4% | 0,12% | 1.190 | -0,8% | 0,47 |
| GAVIGNANO | 5 | 58,3% | 0,02% | 985 | -4,8% | 0,39 |
| GORGA | 1 | -20,0% | 0,00% | 850 | 0,0% | 0,34 |
| LABICO | 26 | -14,0% | 0,12% | 1.306 | -2,8% | 0,52 |
| MONTELANICO | 6 | -15,5% | 0,03% | 900 | -2,7% | 0,36 |
| PALESTRINA | 48 | -28,5% | 0,22% | 1.375 | -4,8% | 0,55 |
| SEGNI | 48 | 80,7% | 0,22% | 1.247 | -1,0% | 0,50 |
| VALMONTONE | 36 | -16,7% | 0,16% | 1.385 | -5,1% | 0,55 |
| ZAGAROLO | 63 | -30,0% | 0,29% | 1.254 | -4,9% | 0,50 |
| SAN CESAREO | 55 | nd | 0,25% | 1.336 | nd | 0,53 |
| ASSE CASILINA | 438 | 6,3% | 2,01% | 1.254 | -3,5% | 0,50 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| CAMPAGNANO DI ROMA | 41 | 19,5% | 0,19% | 1.375 | -3,5% | 0,55 |
| CAPENA | 52 | 13,2% | 0,24% | 1.350 | -1,0% | 0,54 |
| CASTELNUOVO DI PORTO | 28 | 26,0% | 0,13% | 1.305 | 0,0% | 0,52 |
| CIVITELLA SAN PAOLO | 7 | -48,2% | 0,03% | 1.100 | 0,0% | 0,44 |
| FIANO ROMANO | 58 | 43,8% | 0,27% | 1.504 | 0,0% | 0,60 |
| FILACCIANO | 3 | -50,0% | 0,01% | 925 | 0,0% | 0,37 |
| FORMELLO | 72 | 81,1% | 0,33% | 2.225 | -0,5% | 0,88 |
| MAGLIANO ROMANO | 4 | 166,7% | 0,02% | 1.192 | 0,0% | 0,47 |
| MAZZANO ROMANO | 7 | -41,7% | 0,03% | 1.150 | -1,4% | 0,46 |
| MORLUPO | 33 | 86,0% | 0,15% | 1.407 | -0,5% | 0,56 |
| NAZZANO | 2 | 100,0% | 0,01% | 1.063 | 0,0% | 0,42 |
| PONZANO ROMANO | 9 | 80,0% | 0,04% | 1.050 | 0,0% | 0,42 |
| RIANO | 23 | 6,1% | 0,11% | 1.614 | -1,3% | 0,64 |
| RIGNANO FLAMINIO | 54 | 21,6% | 0,25% | 1.395 | 0,0% | 0,55 |
| SACROFANO | 27 | -2,0% | 0,12% | 1.614 | -1,1% | 0,64 |
| SANT'ORESTE | 8 | 33,3% | 0,04% | 1.100 | -0,8% | 0,44 |
| TORRITA TIBERINA | 2 | nd | 0,01% | 1.050 | 0,0% | 0,42 |
| ASSE FLAMINIA | 429 | 27,2% | 1,97% | 1.467 | -0,8% | 0,58 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| MARCELLINA | 37 | 79,6% | 0,17% | 1.075 | -2,3% | 0,43 |
| MENTANA | 108 | 22,6% | 0,49% | 1.620 | -1,7% | 0,64 |
| MONTEFLAVIO | 3 | nd | 0,01% | 1.000 | 0,0% | 0,40 |
| MONTELIBRETTI | 20 | 67,4% | 0,09% | 1.125 | -5,3% | 0,45 |
| MONTEROTONDO | 235 | 50,0% | 1,08% | 1.631 | -5,3% | 0,65 |
| MONTORIO ROMANO | 6 | 80,9% | 0,03% | 925 | -1,3% | 0,37 |
| MORICONE | 11 | 10,0% | 0,05% | 1.019 | -1,8% | 0,40 |
| NEROLA | 11 | 50,9% | 0,05% | 938 | -2,6% | 0,37 |
| PALOMBARA SABINA | 50 | 9,6% | 0,23% | 1.245 | -1,6% | 0,49 |
| SAN POLO DEI CAVALIERI | 14 | 17,8% | 0,06% | 950 | -5,0% | 0,38 |
| SANT'ANGELO ROMANO | 21 | 8,3% | 0,09% | 1.188 | -8,7% | 0,47 |
| FONTE NUOVA | 122 | nd | 0,56% | nd | nd | nd |
| ASSE SALARIA | 637 | 70,3% | 2,92% | 1.434 | -3,4% | 0,57 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| GUIDONIA MONTECELIO | 360 | -4,8% | 1,65% | 1.629 | -5,3% | 0,65 |
| TIVOLI | 221 | 26,3% | 1,02% | 1.633 | -4,2% | 0,65 |
| ASSE TIBURTINA | 581 | 5,0% | 2,67% | 1.630 | -4,8% | 0,65 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ALBANO LAZIALE | 220 | 44,9% | 1,01% | 1.850 | -0,9% | 0,73 |
| ARICCIA | 59 | 27,6% | 0,27% | 1.704 | -0,4% | 0,68 |
| CASTEL GANDOLFO | 24 | -7,3% | 0,11% | 2.459 | 0,0% | 0,98 |
| LANUVIO | 35 | 13,4% | 0,16% | 1.528 | 0,0% | 0,61 |
| FRASCATI | 118 | 13,2% | 0,54% | 2.427 | -1,7% | 0,96 |
| GENZANO DI ROMA | 108 | 22,5% | 0,49% | 1.689 | 0,7% | 0,67 |
| GROTTAFERRATA | 112 | 30,1% | 0,51% | 2.698 | -1,7% | 1,07 |
| MARINO | 305 | 34,8% | 1,40% | 1.975 | -1,1% | 0,78 |
| MONTECOMPATRI | 48 | 58,0% | 0,22% | 1.672 | 0,0% | 0,66 |
| MONTE PORZIO CATONE | 40 | 35,6% | 0,18% | 2.300 | 0,0% | 0,91 |
| NEMI | 12 | 43,8% | 0,05% | 1.900 | 0,0% | 0,75 |
| ROCCA DI PAPA | 64 | 1,1% | 0,29% | 1.683 | -0,6% | 0,67 |
| ROCCA PRIORA | 44 | 67,2% | 0,20% | 1.477 | 0,0% | 0,59 |
| VELLETRI | 183 | 22,7% | 0,84% | 1.383 | -2,6% | 0,55 |
| LARIANO | 37 | -1,3% | 0,17% | 1.400 | 0,0% | 0,56 |
| CIAMPINO | 206 | 33,6% | 0,94% | 2.478 | 0,0% | 0,98 |
| CASTELLI ROMANI | 1.614 | 28,3% | 7,40% | 1.904 | -0,8% | 0,76 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| CERVETERI | 215 | 12,3% | 0,99% | 1.613 | -4,4% | 0,64 |
| CIVITAVECCHIA | 247 | 39,0% | 1,13% | 1.597 | -1,9% | 0,63 |
| SANTA MARINELLA | 194 | 51,5% | 0,89% | 2.005 | -0,2% | 0,80 |
| LADISPOLI | 312 | 23,8% | 1,43% | 1.803 | -2,3% | 0,72 |
| FIUMICINO | 494 | 17,9% | 2,27% | 2.099 | -3,0% | 0,83 |
| LITORALE NORD | 1.462 | 25,2% | 6,71% | 1.851 | -2,5% | 0,73 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|---------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ANZIO | 391 | 23,7% | 1,79% | 1.578 | 2,6% | 0,63 |
| NETTUNO | 201 | 1,1% | 0,92% | 1.650 | -3,8% | 0,66 |
| POMEZIA | 353 | 7,5% | 1,62% | 1.600 | 0,9% | 0,64 |
| ARDEA | 323 | 25,8% | 1,48% | 1.725 | -0,9% | 0,68 |
| LITORALE SUD | 1.268 | 15,3% | 5,82% | 1.634 | -0,1% | 0,65 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| ALLUMIERE | 14 | -13,6% | 0,07% | 1.145 | 3,2% | 0,45 |
| TOLFA | 28 | 124,4% | 0,13% | 1.280 | -4,1% | 0,51 |
| MONTI DELLA TOLFA | 42 | 45,4% | 0,19% | 1.219 | -1,2% | 0,48 |

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 16,5% della quota di NTN tra i principali capoluoghi d'Italia (Tabella 14) e riporta un aumento delle transazioni con variazione percentuale pari a 12,5% rispetto al I semestre del 2016.

Tutti i capoluoghi nel semestre in esame registrano un aumento delle transazioni, la città di Torino si pone in evidenza con considerevoli percentuali di aumento di NTN (29,9%), mentre le città di Milano, Genova e Bologna registrano apprezzabili percentuali di crescita tutte superiori al 25%.

Fanalino di coda, in un ambito in cui comunque la variazione percentuale dei volumi di compravendita risulta positiva, la città di Palermo con il 9,0% di incremento.

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. La variazione percentuale di aumento di compravendite nel I semestre 2016 rispetto all'omologo semestre del 2015, è pari a 12,5%.

Il grafico della distribuzione di NTN e *stock* per classi dimensionali (Figura 8), spiega la preferenza degli scambi per le tipologie dimensionali. Il taglio "Piccolo" (31,8%NTN), che rappresenta il 25,9% dello *stock* immobiliare residenziale del comune di Roma risulta quello più ricercato. Apprezzabile anche il taglio "Medio" (29%) che rappresenta la tipologia più presente nello *stock* residenziale della città (32,5%).

Tutte le macroaree di Roma registrano un aumento delle vendite, unica eccezione è la macroarea Fuori GRA-Nord-Ovest dove le transazioni calano del-6,9%.

Il maggior numero di compravendite immobiliari (Tabella 15) prodotte nel I semestre 2016 si registra nelle aree Fuori GRA Est (1.238 NTN) e Casilina-Pretestina (1.237 NTN).

La macroarea Fuori GRA Est rappresenta in questo semestre l'8,36% delle transazioni movimentate nel mercato romano, seguita dalla macroarea Casilina-Pretestina con l'8,35%, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,76% di NTN comunale.

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

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.934 €/m²) che indica un differenziale pari a 1,91 volte la media comunale. Seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.463 €/m²), Semicentrale Prati – Trionfale (4.594 €/m²) e Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano (4.307 €/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 2.153€/m², Sud con 2.224 €/m² e Nord con 2.275 €/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 I semestre, rispetto al II semestre 2015, presentano una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,2%, 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: Ostia (468) macroarea Asse Colombo – Ostiense – Litorale, Cinecittà Don Bosco (313) macroarea Appia – Tuscolana e Centocelle (275) macroarea Casilina – Pretestina.

Nella Figura 10 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 valore medio minimo, di compravendita, si registra nella zona OMI Tragliatella - macroarea Fuori GRA Nord-Ovest con una quotazione pari a 1.608 €/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 2,48 volte la media comunale), Corso Vittorio, che comprende i rioni Ponte, Parione, Regola e Sant'Eustachio (7.675 €/m² pari a 2,47 volte la media comunale), e Sant'Angelo Campitelli (7.625 €/m² pari a 2,45 volte la media comunale).

Sempre in termini di differenziale dei valori, per le altre macroaree, meritano attenzione le zone: Pinciano (1,95), Flaminio Porta del Popolo (1,95) e Parioli (1,87), macroarea Semicentrale Parioli - Flaminio; Prati (1,79) - macroarea Semicentrale Prati-Trionfale e Salario Trieste (1,75) macroarea Semicentrale Salaria-Tieste-Nomentana. Si distinguono ulteriormente, per la presenza di tipologie particolarmente di pregio (ville e villini), le zone: Torricola (1,42), Appia Antica (1,37) entrambe comprese nella macroarea Appia Tuscolana.

Tabella 14: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

| Principali Capoluoghi | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN principali capoluoghi |
|------------------------------|----------------|---|--------------------------------------|
| BOLOGNA | 2.809 | 27,0% | 3,1% |
| FIRENZE | 2.446 | 22,6% | 2,7% |
| GENOVA | 3.290 | 27,7% | 3,7% |
| MILANO | 10.954 | 28,1% | 12,2% |
| NAPOLI | 3.435 | 24,2% | 3,8% |
| PALERMO | 2.416 | 9,0% | 2,7% |
| ROMA | 14.821 | 12,5% | 16,2% |
| TORINO | 6.253 | 29,9% | 7,0% |
| Principali capoluoghi | 46.418 | 21,2% | 51,6% |
| Italia capoluoghi | 91.264 | 22,8% | 100,0% |

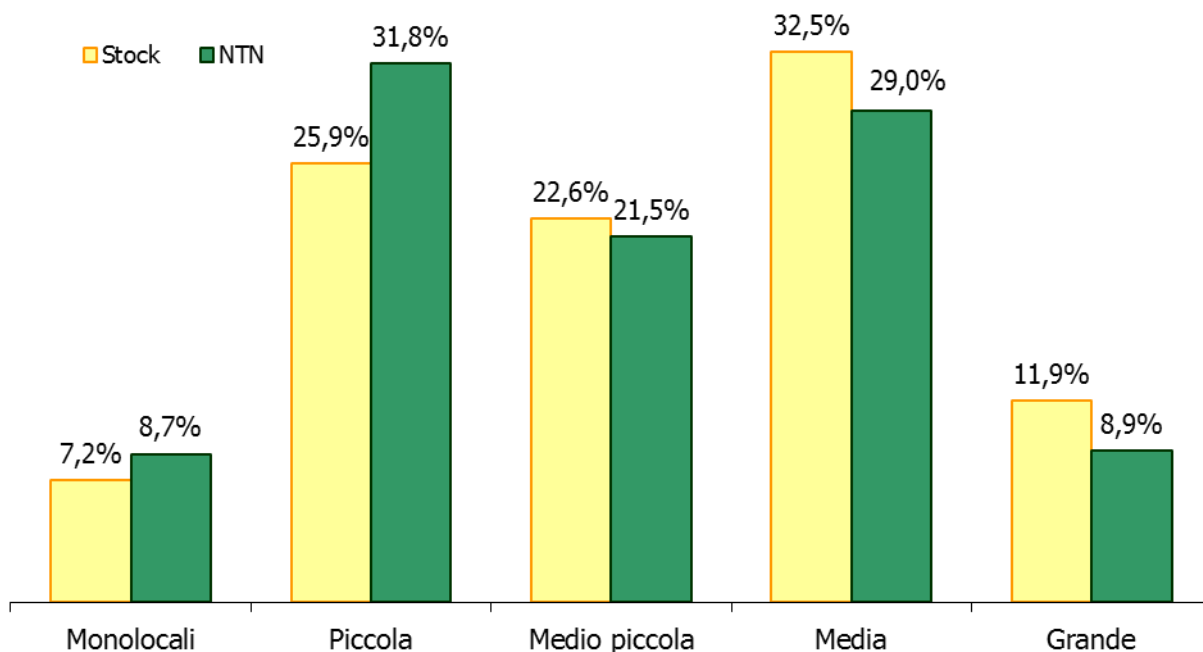
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma

| Macroaree urbane | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| Centro Storico | 578 | 16,5% | 3,90% | 5.934 | -1,6% | 1,91 |
| Semicentrale Appia Tuscolana | 745 | 11,7% | 5,02% | 3.443 | -2,5% | 1,11 |
| Semicentrale Aurelia-Gianicolense | 764 | 0,0% | 5,16% | 3.533 | -2,4% | 1,14 |
| Semicentrale Ostiense-Navigatori | 574 | 7,1% | 3,87% | 3.107 | -1,8% | 1,00 |
| Semicentrale Parioli-Flaminio | 257 | 6,4% | 1,73% | 5.463 | -2,6% | 1,76 |
| Semicentrale Prati-Trionfale | 516 | 0,8% | 3,48% | 4.594 | -2,8% | 1,48 |
| Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana | 762 | 12,4% | 5,14% | 4.307 | -0,6% | 1,39 |
| Appia-Tuscolana | 849 | 6,2% | 5,73% | 2.763 | -1,6% | 0,89 |
| Asse Colombo-Ostiense-Litorale | 1178 | 19,6% | 7,95% | 2.410 | -1,9% | 0,78 |
| Aurelia | 839 | 7,5% | 5,66% | 2.676 | -3,3% | 0,86 |
| Casilina-Preneestina | 1237 | 18,3% | 8,35% | 2.495 | -1,1% | 0,80 |
| Cassia-Flaminia | 482 | 13,7% | 3,25% | 3.701 | -3,7% | 1,19 |
| Cintura Eur | 495 | 36,5% | 3,34% | 2.513 | -0,8% | 0,81 |
| Eur-Laurentina | 556 | 8,1% | 3,75% | 3.248 | -3,3% | 1,04 |
| Portuense | 925 | 31,3% | 6,24% | 2.810 | -0,8% | 0,90 |
| Salaria | 1083 | 6,6% | 7,31% | 2.905 | -3,1% | 0,93 |
| Tiburtina | 609 | 7,3% | 4,11% | 2.536 | -3,2% | 0,82 |
| Fuori G.R.A.- EST | 1238 | 12,6% | 8,36% | 2.153 | -2,8% | 0,69 |
| Fuori G.R.A.- NORD | 170 | 3,1% | 1,15% | 2.275 | -1,3% | 0,73 |
| Fuori G.R.A. OVEST | 381 | 67,0% | 2,57% | 2.283 | -4,8% | 0,73 |
| Fuori G.R.A. SUD | 113 | 55,2% | 0,76% | 2.224 | -4,7% | 0,72 |
| Fuori GRA-NORD-OVEST | 159 | -6,9% | 1,07% | 2.337 | -2,0% | 0,75 |
| nd | 310 | - | 2,09% | - | - | - |
| ROMA | 14.821 | 12,5% | 100,00% | 3.109¹ | -2,2% | 1,00 |

¹ 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 8: 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 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

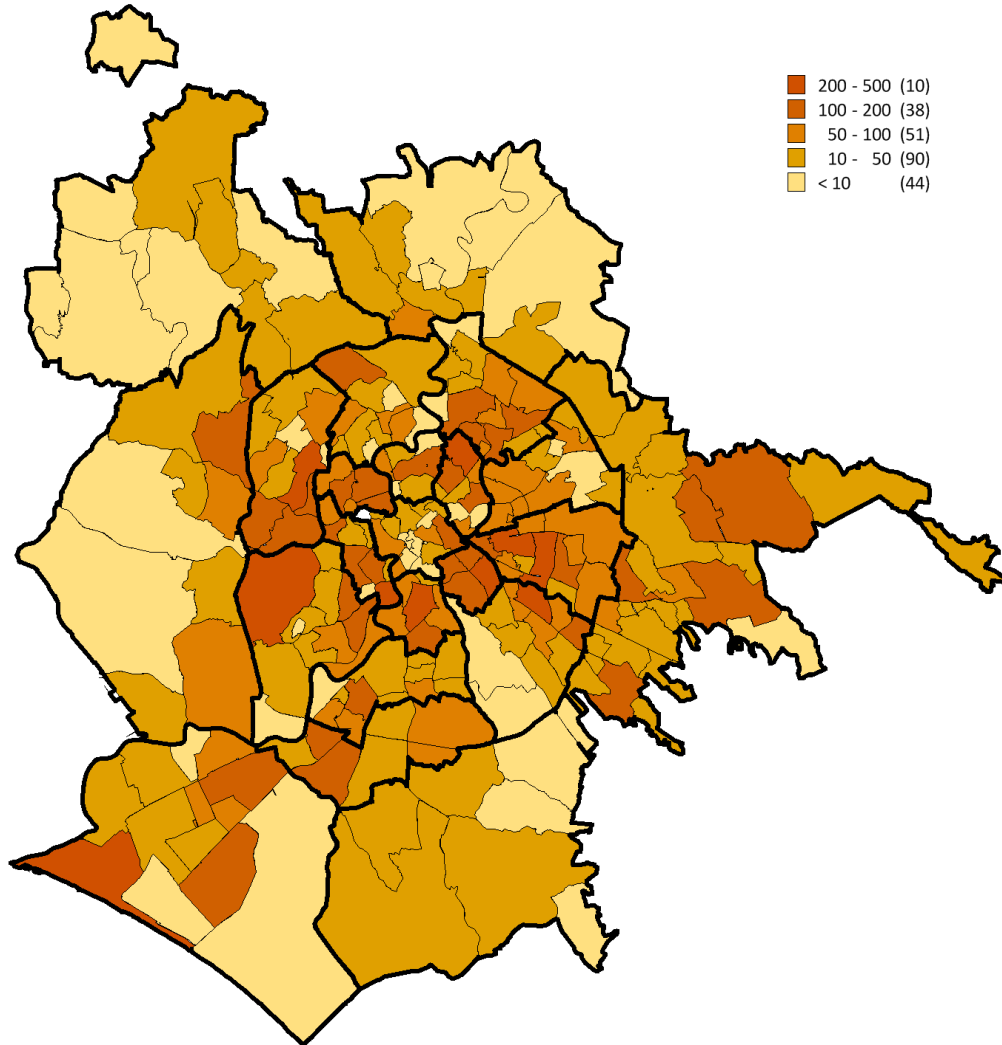


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

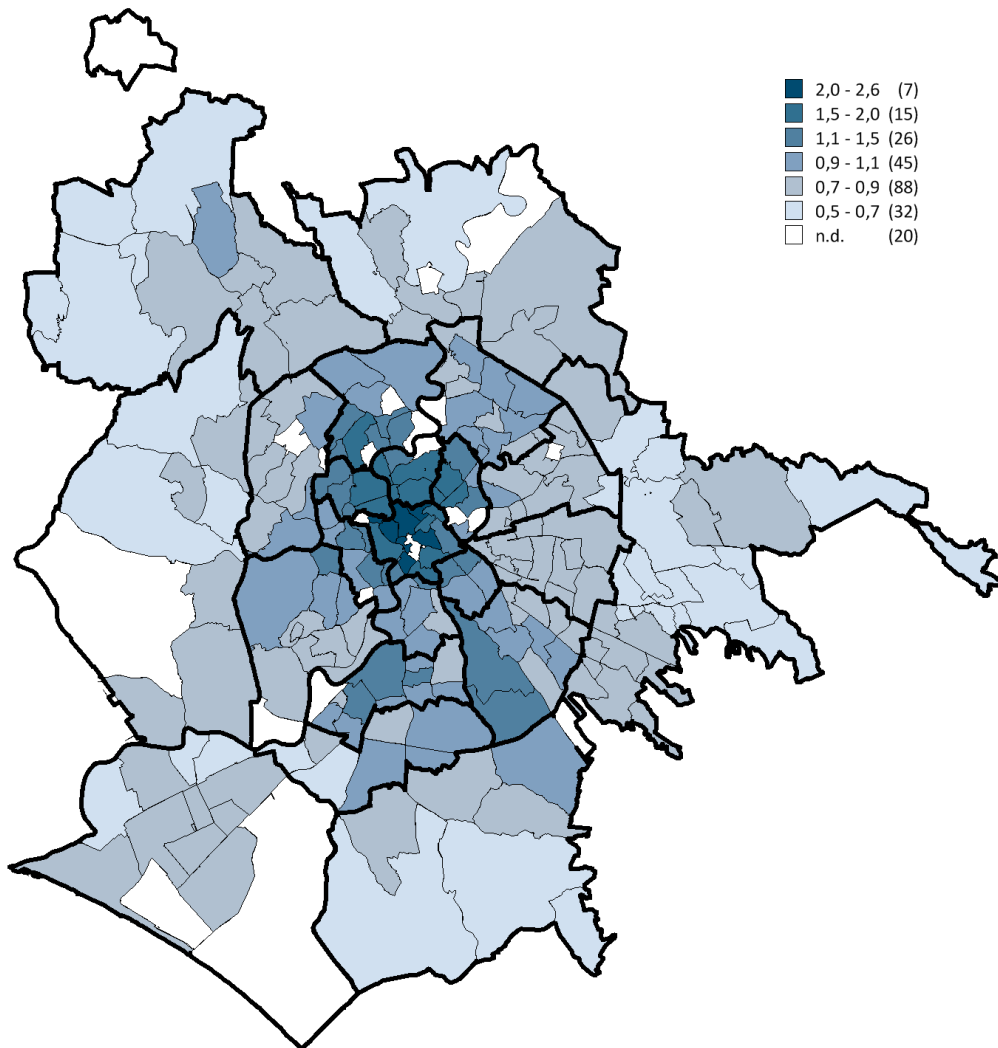


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale e quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| B1 | TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE) | 59 | 56,9% | 0,40% | 4.350 | -1,1% | 1,40 |
| B12 | AVENTINO (RIPA VIA DI S.SABINA) | 9 | -21,3% | 0,06% | 6.883 | -0,5% | 2,21 |
| B13 | SANT'ANGELO CAMPITELLI | 7 | -44,8% | 0,05% | 7.625 | 0,0% | 2,45 |
| B14 | TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA) | 85 | 41,7% | 0,57% | 5.900 | -3,3% | 1,90 |
| B15 | BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE) | 16 | 39,7% | 0,11% | 6.425 | -3,0% | 2,07 |
| B17 | SALLUSTIANO CASTRO PRETORIO | 38 | 15,8% | 0,25% | 4.700 | -3,6% | 1,51 |
| B18 | ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO) | 141 | 40,3% | 0,95% | 4.000 | -2,4% | 1,29 |
| B2 | SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI) | 8 | 23,1% | 0,05% | 5.217 | 1,3% | 1,68 |
| B25 | LUDOVISI (VIA VENETO) | 23 | 3,0% | 0,16% | 6.825 | -3,2% | 2,20 |
| B29 | VIMINALE (VIA TORINO) | 10 | -39,5% | 0,07% | 5.450 | -3,5% | 1,75 |
| B3 | CELIO (VIA CLAUDIA) | 37 | 151,7% | 0,25% | 5.400 | -1,8% | 1,74 |
| B31 | TRIDENTE(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVI) | 37 | -44,8% | 0,25% | 7.725 | 0,0% | 2,48 |
| B32 | CORSO VITTORIO (PONTE, PARIONE, REGOLA, S.EUSTACHIO) | 48 | -16,0% | 0,32% | 7.675 | 0,0% | 2,47 |
| B4 | MONTI (VIA DEI SERPENTI) | 62 | 30,0% | 0,42% | 6.350 | -2,7% | 2,04 |
| R41 | FORO ROMANO | 0 | - | - | - | - | - |
| Centro Storico | | 578 | 16,5% | 3,90% | 5.934 | -1,6% | 1,91 |

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C51 | APPIO LATINO (VIA LATINA) | 192 | 16,5% | 1,29% | 3.300 | -4,3% | 1,06 |
| C7 | APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO) | 157 | 34,4% | 1,06% | 3.475 | 0,0% | 1,12 |
| C8 | APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE) | 240 | 13,6% | 1,62% | 3.175 | -2,3% | 1,02 |
| C9 | APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO) | 156 | -10,3% | 1,05% | 3.881 | -2,8% | 1,25 |
| Semicentrale Appia Tuscolana | | 745 | 11,7% | 5,02% | 3.443 | -2,5% | 1,11 |

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia Gianicolense

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C11 | MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI) | 218 | -4,4% | 1,47% | 2.850 | -7,7% | 0,92 |
| C12 | MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO) | 149 | -3,6% | 1,01% | 4.250 | 2,4% | 1,37 |
| C13 | MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA) | 125 | -4,8% | 0,84% | 3.375 | -3,9% | 1,09 |
| C14 | AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO) | 51 | 15,3% | 0,34% | 3.388 | -2,9% | 1,09 |
| C15 | AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII) | 48 | -0,8% | 0,33% | 4.017 | -2,4% | 1,29 |
| C16 | CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI) | 31 | 49,2% | 0,21% | 4.500 | 2,3% | 1,45 |
| C27 | PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI) | 35 | 35,7% | 0,24% | 3.638 | 1,4% | 1,17 |
| C35 | AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO) | 107 | -3,0% | 0,72% | 3.288 | -4,4% | 1,06 |
| R12 | OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI | 1 | -50,0% | 0,00% | nq | nd | nd |
| Semicentrale Aurelia-Gianicolense | | 764 | 0,0% | 5,16% | 3.533 | -2,4% | 1,14 |

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C10 | GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE) | 201 | 3,5% | 1,36% | 3.313 | 0,0% | 1,07 |
| C31 | MARCO POLO (VIALE MARCO POLO) | 34 | 183,3% | 0,23% | 4.300 | -3,4% | 1,38 |
| C32 | OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE) | 58 | 93,8% | 0,39% | 3.025 | -2,4% | 0,97 |
| C48 | TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI) | 77 | -5,1% | 0,52% | 2.763 | -5,6% | 0,89 |
| D34 | MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA) | 126 | 4,2% | 0,85% | 2.963 | -3,3% | 0,95 |
| D5 | SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA) | 78 | -20,6% | 0,52% | 2.963 | 0,0% | 0,95 |
| Semicentrale Ostiense-Navigatori | | 574 | 7,1% | 3,87% | 3.107 | -1,8% | 1,00 |

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C1 | PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE) | 127 | 8,2% | 0,86% | 5.825 | -3,7% | 1,87 |
| C26 | VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN) | 19 | 2,6% | 0,13% | 3.700 | -2,6% | 1,19 |
| C3 | PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO) | 41 | 32,8% | 0,28% | 6.050 | -3,2% | 1,95 |
| C49 | FLAMINIO (VIA G. RENI) | 63 | -1,7% | 0,43% | 4.775 | 0,0% | 1,54 |
| C50 | FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA) | 6 | -38,7% | 0,04% | 6.050 | 0,0% | 1,95 |
| R13 | ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Semicentrale Parioli-Flaminio | | 257 | 6,4% | 1,73% | 5.463 | -2,6% | 1,76 |



Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C17 | BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO) | 111 | 16,0% | 0,75% | 3.833 | 0,0% | 1,23 |
| C18 | CIPRO (VIA ANGELO EMO) | 55 | -23,2% | 0,37% | 3.750 | 0,0% | 1,21 |
| C40 | PRATI (VIA COLA DI RIENZO) | 111 | 0,8% | 0,75% | 5.550 | -2,2% | 1,79 |
| C41 | DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI) | 167 | -3,4% | 1,13% | 4.867 | -4,9% | 1,57 |
| C47 | BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO) | 71 | 17,2% | 0,48% | 4.050 | -3,6% | 1,30 |
| Semicentrale Prati-Trionfale | | 516 | 0,8% | 3,48% | 4.594 | -2,8% | 1,48 |

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentana

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C2 | SALARIO (VIA NIZZA) | 40 | -11,6% | 0,27% | 5.350 | -3,6% | 1,72 |
| C21 | SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA) | 270 | 26,2% | 1,82% | 4.150 | -2,4% | 1,33 |
| C22 | BATTERIA NOMETANA LANCIANI | 62 | -19,4% | 0,42% | 3.338 | -2,9% | 1,07 |
| C24 | BOLOGNA (VIA LIVORNO) | 143 | 11,7% | 0,96% | 3.875 | 0,0% | 1,25 |
| C4 | NOMETANO TORLONIA (PIAZZA GALENO) | 17 | -38,1% | 0,12% | 5.050 | 0,0% | 1,62 |
| C46 | SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE) | 145 | 26,4% | 0,98% | 5.450 | 2,2% | 1,75 |
| C5 | SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI) | 82 | 22,1% | 0,55% | 3.363 | 1,5% | 1,08 |
| R11 | VERANO UNIVERSITA' POLICLINICO | 3 | -25,0% | 0,02% | nq | nd | nd |
| Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana | | 762 | 12,4% | 5,14% | 4.307 | -0,6% | 1,39 |

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| D19 | CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO) | 313 | -13,5% | 2,11% | 2.638 | -1,9% | 0,85 |
| D20 | CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU) | 51 | 36,7% | 0,34% | 2.638 | 2,9% | 0,85 |
| D21 | APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA) | 92 | 12,2% | 0,62% | 3.213 | -3,0% | 1,03 |
| D22 | STATUARIO CAPANNELLE (VIA DEL CALICE) | 43 | 60,0% | 0,29% | 2.725 | -4,4% | 0,88 |
| D23 | QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI) | 30 | 57,7% | 0,20% | 3.058 | -1,3% | 0,98 |
| D37 | APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE) | 3 | 0,0% | 0,02% | 4.275 | 5,6% | 1,37 |
| D53 | QUADRARO (VIA DEI QUINTILI) | 92 | 22,6% | 0,62% | 2.675 | -2,3% | 0,86 |
| D54 | ARCO DI TRAVERTINO TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE) | 46 | 283,3% | 0,31% | 2.850 | 0,0% | 0,92 |
| E141 | CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA) | 157 | 13,3% | 1,06% | 2.375 | 0,0% | 0,76 |
| E49 | OSTERIA DEL CURATO LUCREZIA ROMANA | 22 | -49,9% | 0,15% | 2.825 | -4,5% | 0,91 |
| E61 | TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA) | 0 | - | 0,00% | 4.400 | -8,3% | 1,42 |
| Appia-Tuscolana | | 849 | 6,2% | 5,73% | 2.763 | -1,6% | 0,89 |

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Asse Colombo Ostiense Litorale

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---------------------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E30 | CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI) | 47 | 21,8% | 0,32% | 2.750 | -3,5% | 0,88 |
| E31 | ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO) | 55 | 32,2% | 0,37% | 2.100 | -1,6% | 0,68 |
| E32 | OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO) | 22 | 15,9% | 0,15% | 2.125 | -1,5% | 0,68 |
| E33 | ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) | 185 | 0,9% | 1,25% | 2.400 | -3,7% | 0,77 |
| E34 | OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) | 468 | 25,8% | 3,16% | 2.500 | 0,7% | 0,80 |
| E83 | ACILIA NUOVA MADONNETTA | 60 | -8,7% | 0,40% | 2.250 | 0,7% | 0,72 |
| E84 | AXA (VIA ARISTOFANE) | 81 | 392,4% | 0,55% | 2.438 | -5,8% | 0,78 |
| E87 | DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI) | 8 | -11,1% | 0,05% | 1.988 | -1,9% | 0,64 |
| E88 | DRAGONA (VIA DI DRAGONE) | 46 | 14,0% | 0,31% | 2.258 | -3,9% | 0,73 |
| E92 | STAGNI DI OSTIA LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI) | 24 | -22,9% | 0,16% | 2.333 | -3,1% | 0,75 |
| E94 | INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) | 183 | 8,4% | 1,23% | 2.475 | -6,3% | 0,80 |
| R27 | TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| R39 | CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Asse Colombo-Ostiense-Litorale | | 1.178 | 19,6% | 7,95% | 2.410 | -1,9% | 0,78 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| D24 | PRIMAVALLE TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) | 243 | -15,3% | 1,64% | 2.700 | -2,7% | 0,87 |
| D45 | PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI) | 115 | 7,2% | 0,78% | 2.838 | -3,4% | 0,91 |
| D69 | MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI) | 78 | -11,7% | 0,53% | 2.967 | -4,3% | 0,95 |
| D77 | AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA) | 105 | 20,3% | 0,71% | 3.042 | -3,2% | 0,98 |
| E105 | BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN) | 26 | 11,0% | 0,18% | 2.750 | -4,1% | 0,88 |
| E114 | OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) | 46 | -17,5% | 0,31% | 2.300 | -3,8% | 0,74 |
| E17 | OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA) | 47 | 22,4% | 0,31% | 2.288 | 0,0% | 0,74 |
| E7 | TORRESINA MONTE DEL MARMO | 79 | 46,3% | 0,53% | 2.492 | -6,0% | 0,80 |
| E8 | MONTESPACCATO (VIA CORNELIA) | 101 | 149,6% | 0,68% | 2.213 | -4,3% | 0,71 |
| R16 | GEMELLI | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| R19 | SANTA MARIA DELLA PIETA | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Aurelia | | 839 | 7,5% | 5,66% | 2.676 | -3,3% | 0,86 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C30 | PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO) | 107 | 33,2% | 0,72% | 2.725 | -7,2% | 0,88 |
| C38 | CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO) | 75 | 67,9% | 0,51% | 2.463 | -3,0% | 0,79 |
| D1 | PRENESTINO LABICANO | 215 | 7,1% | 1,45% | 2.613 | 0,0% | 0,84 |
| D14 | CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI) | 275 | 19,4% | 1,85% | 2.525 | 2,5% | 0,81 |
| D17 | COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA) | 84 | 31,3% | 0,56% | 2.700 | 1,4% | 0,87 |
| D18 | ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO) | 129 | 30,4% | 0,87% | 2.400 | 0,0% | 0,77 |
| D2 | TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA) | 83 | 8,5% | 0,56% | 2.538 | -5,6% | 0,82 |
| D52 | CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI) | 14 | 43,6% | 0,09% | 2.413 | -5,9% | 0,78 |
| D63 | TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI) | 59 | -18,6% | 0,39% | 2.338 | -4,1% | 0,75 |
| D64 | TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI) | 41 | -10,8% | 0,28% | 2.275 | -3,2% | 0,73 |
| E14 | TOR SAPIENZA ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO | 71 | 8,4% | 0,48% | 2.288 | -4,2% | 0,74 |
| E3 | TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI) | 85 | 47,7% | 0,57% | 2.213 | 3,5% | 0,71 |
| Casilina-Prenestina | | 1.237 | 18,3% | 8,35% | 2.495 | -1,1% | 0,80 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C19 | PONTE MILVIO FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA) | 44 | -16,3% | 0,30% | 4.413 | -3,0% | 1,42 |
| C42 | VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI) | 64 | 70,5% | 0,43% | 4.333 | -2,3% | 1,39 |
| C43 | TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI) | 43 | 32,4% | 0,29% | 3.575 | -5,3% | 1,15 |
| C44 | CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA) | 18 | 38,5% | 0,12% | 4.800 | 0,0% | 1,54 |
| C52 | COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA) | 59 | 1,3% | 0,40% | 3.875 | -4,9% | 1,25 |
| D30 | TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) | 115 | 10,3% | 0,78% | 2.967 | -5,1% | 0,95 |
| D31 | CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) | 35 | 12,4% | 0,24% | 2.917 | -3,3% | 0,94 |
| D68 | CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO) | 74 | 40,7% | 0,50% | 4.350 | -3,3% | 1,40 |
| E18 | GROTTAROSSA SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY) | 30 | -28,9% | 0,20% | 3.350 | -2,0% | 1,08 |
| R1 | INVIOATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| R10 | FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| R30 | IPPODROMO TOR DI QUINTO | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Cassia-Flaminia | | 482 | 13,7% | 3,25% | 3.701 | -3,7% | 1,19 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E13 | FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE) | 42 | -44,0% | 0,28% | 2.575 | 2,5% | 0,83 |
| E184 | MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO) | 135 | 61,8% | 0,91% | 2.725 | 1,9% | 0,88 |
| E185 | FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI) | 64 | -2,4% | 0,43% | 3.100 | -1,6% | 1,00 |
| E21 | SPINACETO TOR DE` CENCI | 111 | 36,0% | 0,75% | 2.142 | -4,8% | 0,69 |
| E66 | VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO) | 19 | 195,4% | 0,13% | 3.013 | 4,8% | 0,97 |
| E75 | CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA | 88 | 354,4% | 0,59% | 2.863 | 3,6% | 0,92 |
| E81 | VITINIA (VIA SARSINA) | 37 | 16,9% | 0,25% | 2.175 | -4,9% | 0,70 |
| Cintura Eur | | 495 | 36,5% | 3,34% | 2.513 | -0,8% | 0,81 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| D15 | ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO) | 35 | 66,0% | 0,23% | 4.050 | 0,0% | 1,30 |
| D28 | GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI) | 58 | 11,4% | 0,39% | 3.050 | 0,0% | 0,98 |
| D29 | EUR (VIALE EUROPA) | 49 | 26,1% | 0,33% | 4.233 | -7,6% | 1,36 |
| D32 | FONTE MERAVIGLIOSA ARDEATINO MILLEVOI | 26 | 43,7% | 0,17% | 3.100 | -3,9% | 1,00 |
| D36 | GROTTA PERFETTA ROMA 70 | 43 | -26,5% | 0,29% | 2.638 | -2,8% | 0,85 |
| D38 | TINTORETTO (VIA BALLARIN) | 34 | 75,2% | 0,23% | 3.125 | 0,0% | 1,01 |
| D78 | FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE) | 32 | 6,2% | 0,22% | 3.225 | 0,0% | 1,04 |
| D79 | TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO) | 66 | -46,2% | 0,45% | 3.067 | -5,6% | 0,99 |
| D80 | TORRINO NORD CITTA` D`EUROPA | 122 | 25,5% | 0,83% | 3.600 | -3,4% | 1,16 |
| D81 | DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI) | 17 | -12,6% | 0,11% | 2.500 | -1,0% | 0,80 |
| D82 | MOSTACCIANO | 75 | 105,0% | 0,50% | 2.908 | -5,9% | 0,94 |
| R37 | IPPODROMO TOR DI VALLE | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Eur-Laurentina | | 556 | 8,1% | 3,75% | 3.248 | -3,3% | 1,04 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C45 | NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA) | 13 | -19,4% | 0,08% | 3.850 | -3,8% | 1,24 |
| D7 | PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA) | 158 | 39,5% | 1,06% | 2.713 | -3,6% | 0,87 |
| D70 | PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO) | 13 | -31,8% | 0,09% | 3.342 | 0,0% | 1,07 |
| D72 | CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI) | 0 | - | 0,00% | 2.250 | 0,0% | 0,72 |
| D73 | CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI) | 47 | 0,5% | 0,32% | 2.613 | 0,0% | 0,84 |
| D74 | TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE) | 70 | 30,3% | 0,47% | 2.288 | 0,0% | 0,74 |
| D75 | BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA) | 48 | 171,5% | 0,33% | 2.638 | 0,0% | 0,85 |
| D76 | PISANA BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) | 270 | 98,4% | 1,82% | 2.925 | 0,6% | 0,94 |
| D8 | MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA) | 90 | -4,8% | 0,60% | 2.463 | 0,0% | 0,79 |
| D9 | COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI) | 189 | -2,1% | 1,28% | 3.300 | -0,8% | 1,06 |
| E98 | MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO) | 28 | 72,7% | 0,19% | 2.588 | 0,0% | 0,83 |
| R25 | MAGLIANA PARCO DE' MEDICI) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Portuense | | 925 | 31,3% | 6,24% | 2.810 | -0,8% | 0,90 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| D11 | MONTESACRO (VIALE ADRIATICO) | 124 | -14,7% | 0,84% | 3.408 | -1,0% | 1,10 |
| D12 | VALMELAINA TUFELLO (| 70 | 11,4% | 0,48% | 2.738 | -2,2% | 0,88 |
| D27 | TALENTI (VIA UGO OJETTI) | 185 | 24,1% | 1,25% | 3.100 | -3,9% | 1,00 |
| D46 | CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO) | 130 | -4,3% | 0,87% | 2.988 | 2,6% | 0,96 |
| D47 | SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA) | 82 | 20,5% | 0,55% | 2.963 | -6,0% | 0,95 |
| D57 | NOMENTANO KANT (VIALE KANT) | 33 | 7,5% | 0,22% | 2.438 | -3,9% | 0,78 |
| D58 | PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI) | 13 | -19,4% | 0,09% | 2.525 | -4,3% | 0,81 |
| D71 | NUOVO SALARIO PRATI FISCALI | 185 | 17,4% | 1,25% | 2.850 | -7,3% | 0,92 |
| E16 | CASTEL GIUBILEO BEL POGGIO (VIA CASTORANO) | 7 | 30,0% | 0,04% | 2.267 | -2,9% | 0,73 |
| E40 | COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO) | 32 | 0,6% | 0,21% | 2.813 | 1,8% | 0,90 |
| E41 | FIDENE VILLA SPADA (VIA RADICOFANI) | 49 | 28,8% | 0,33% | 2.513 | -3,8% | 0,81 |
| E42 | SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI) | 17 | -51,6% | 0,11% | 2.700 | -4,0% | 0,87 |
| E47 | VIGNE NUOVE PORTA DI ROMA | 87 | 29,4% | 0,59% | 2.813 | -5,1% | 0,90 |
| E51 | CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI) | 70 | -5,2% | 0,47% | 2.958 | 2,0% | 0,95 |
| R29 | AERURBE | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Salaria | | 1.083 | 6,6% | 7,31% | 2.905 | -3,1% | 0,93 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| C29 | CASAL BERTONE PORTONACCIO) | 96 | -30,2% | 0,65% | 2.788 | 0,0% | 0,90 |
| D16 | PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA) | 94 | 88,7% | 0,63% | 2.913 | -2,1% | 0,94 |
| D26 | SAN BASILIO (VIA POLLENZA) | 77 | 108,4% | 0,52% | 2.238 | -6,8% | 0,72 |
| D48 | PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA) | 98 | 15,1% | 0,66% | 2.600 | -5,5% | 0,84 |
| D49 | CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI) | 64 | 14,4% | 0,43% | 2.525 | 0,0% | 0,81 |
| D59 | CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI) | 29 | -14,9% | 0,19% | 2.550 | -2,9% | 0,82 |
| D61 | COLLI ANIENE VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA) | 86 | -5,2% | 0,58% | 2.425 | -4,4% | 0,78 |
| D66 | TORRACCIA DI SAN BASILIO | 15 | -54,1% | 0,10% | 2.500 | -5,2% | 0,80 |
| E132 | LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI) | 42 | 54,2% | 0,28% | 2.038 | -3,6% | 0,66 |
| E9 | TOR CERVARA PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA) | 9 | -51,8% | 0,06% | 2.538 | -2,9% | 0,82 |
| R15 | REBIBBIA | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Tiburtina | | 609 | 7,3% | 4,11% | 2.536 | -3,2% | 0,82 |

Tabella 33: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. EST

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E10 | MORENA CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) | 120 | 45,4% | 0,81% | 2.283 | -1,8% | 0,73 |
| E101 | CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA) | 16 | -44,6% | 0,10% | 2.425 | -2,3% | 0,78 |
| E11 | GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI) | 50 | 18,2% | 0,34% | 2.300 | 0,0% | 0,74 |
| E115 | SETTECAMINI (VIA RUBELLIA) | 49 | 21,8% | 0,33% | 2.150 | 0,0% | 0,69 |
| E127 | CASILINO DUE TORRI VILLAVERDE (VIA DEGAS) | 20 | 72,6% | 0,14% | 2.138 | 0,0% | 0,69 |
| E128 | VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI) | 12 | -13,9% | 0,08% | 2.233 | -2,5% | 0,72 |
| E138 | TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL' ARCHEOLOGIA) | 13 | -18,8% | 0,09% | 1.900 | -3,8% | 0,61 |
| E139 | TOR BELLA MONACA VALLE FIORITA DUE LEONI | 68 | 0,6% | 0,46% | 2.013 | 2,5% | 0,65 |
| E140 | TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA) | 18 | 44,7% | 0,12% | 2.025 | 2,5% | 0,65 |
| E143 | TOR VERGATA UNIVERSITA' PASSO LOMBARDO | 16 | -38,0% | 0,10% | 2.250 | -2,2% | 0,72 |
| E144 | ROMANINA (VIA SCIMONELLI) | 26 | -11,4% | 0,18% | 2.288 | -3,2% | 0,74 |
| E145 | ANAGNINA VALLE MARCIANA FOSSO SANT' ANDREA | 39 | 13,0% | 0,26% | 2.550 | -1,9% | 0,82 |
| E146 | MORENA GASPERINA (VIA CROPANI) | 19 | 90,0% | 0,13% | 2.463 | -1,0% | 0,79 |
| E147 | GREGNA SANT' ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA) | 17 | -5,6% | 0,11% | 2.363 | -3,1% | 0,76 |
| E15 | TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA) | 109 | 27,3% | 0,74% | 1.950 | -3,7% | 0,63 |
| E165 | LUNGHEZZA CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO | 163 | 27,4% | 1,10% | 2.217 | -1,5% | 0,71 |
| E166 | CORCOLLE SAN VITTORINO | 32 | -6,8% | 0,22% | 1.817 | -1,4% | 0,58 |
| E168 | PRENESTINO COLLE DEL SOLE LAGO REGILLO | 25 | -21,9% | 0,17% | 2.067 | -3,5% | 0,66 |
| E170 | COLLE MATTIA FONTANA CANDIDA | 6 | 20,0% | 0,04% | 1.975 | -4,0% | 0,64 |
| E179 | ROMANINA TOR VERGATA | 23 | -60,5% | 0,15% | 2.500 | 0,0% | 0,80 |
| E19 | BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) | 148 | 30,1% | 1,00% | 2.158 | -4,8% | 0,69 |
| E22 | ACQUA VERGINE | 43 | 46,6% | 0,29% | 2.100 | -5,6% | 0,68 |
| E23 | SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE) | 41 | 17,6% | 0,28% | 2.017 | -6,6% | 0,65 |

| | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| E28 | TORRE GAIA VILLAGGIO BREDÀ | 22 | -27,9% | 0,15% | 2.117 | -5,6% | 0,68 |
| E53 | PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI) | 144 | 22,0% | 0,97% | 2.192 | -8,0% | 0,70 |
| Fuori G.R.A. EST | | 1.238 | 12,6% | 8,36% | 2.153 | -2,8% | 0,69 |

Tabella 34: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. NORD

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E123 | LA CINQUINA BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI) | 21 | -10,8% | 0,14% | 2.725 | 0,3% | 0,88 |
| E162 | VALLE MURICANA MONTE PIETRA PERTUSA | 30 | 26,7% | 0,21% | 2.292 | -3,2% | 0,74 |
| E25 | PRIMA PORTA (VIA DI VALLE MURICANA) | 24 | 30,7% | 0,16% | 2.200 | 1,1% | 0,71 |
| E27 | LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI) | 51 | 29,6% | 0,34% | 2.213 | -1,1% | 0,71 |
| E50 | SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA) | 29 | -42,4% | 0,20% | 2.308 | 1,1% | 0,74 |
| E89 | TIBERINA MALBORGHETTO | 0 | - | 0,00% | 1.925 | -4,9% | 0,62 |
| E96 | SANTA CORNELIA | 11 | 46,7% | 0,07% | 1.958 | -9,3% | 0,63 |
| R28 | CIMITERO PRIMA PORTA | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| R7 | RISERVA DELLA MARCIGLIANA | 3 | - | 0,02% | 2.350 | -6,0% | 0,76 |
| R8 | VALLE DEL TEVERE NORD EST | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Fuori G.R.A. NORD | | 170 | 3,1% | 1,15% | 2.275 | -1,3% | 0,73 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E113 | CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) | 139 | 98,9% | 0,94% | 2.517 | -3,8% | 0,81 |
| E12 | CASALOTTI (PIAZZA ORMEA) | 60 | 50,5% | 0,40% | 2.167 | -6,1% | 0,70 |
| E125 | CASALOTTI PANTAN MONASTERO | 14 | 55,4% | 0,09% | 2.292 | -5,5% | 0,74 |
| E156 | PISANA PONTE GALERIA | 73 | 213,9% | 0,49% | 2.200 | -3,6% | 0,71 |
| E171 | CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI) | 26 | 85,7% | 0,18% | 2.058 | -6,1% | 0,66 |
| E71 | PIANA DEL SOLE FIERA DI ROMA | 25 | -12,0% | 0,17% | 2.350 | -8,4% | 0,76 |
| E72 | CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA | 4 | 166,7% | 0,03% | 2.150 | 2,4% | 0,69 |
| E73 | MASSIMINA CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA) | 41 | -4,4% | 0,28% | 2.258 | -4,6% | 0,73 |
| R6 | CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE) | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Fuori G.R.A. OVEST | | 381 | 67,0% | 2,57% | 2.283 | -4,8% | 0,73 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E157 | CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA) | 50 | 153,8% | 0,33% | 2.358 | -6,0% | 0,76 |
| E158 | DIVINO AMORE FALCOGNANA | 7 | 0,0% | 0,05% | 2.350 | -2,8% | 0,76 |
| E38 | ARDEATINA SELVOTTA SPREGAMORE | 10 | -16,0% | 0,07% | 1.975 | -4,0% | 0,64 |
| E39 | CASTEL DI DECIMA CASTEL ROMANO | 10 | -28,6% | 0,07% | 1.925 | -4,9% | 0,62 |
| E62 | TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) | 27 | 56,9% | 0,18% | 2.300 | -2,8% | 0,74 |
| E64 | SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI | 4 | 700,0% | 0,03% | 1.775 | -4,1% | 0,57 |
| E65 | FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO) | 6 | 100,0% | 0,04% | 3.250 | -10,3% | 1,05 |
| R23 | AEROPORTO CIAMPINO | 0 | - | 0,00% | nq | nd | nd |
| Fuori G.R.A. SUD | | 113 | 55,2% | 0,76% | 2.224 | -4,7% | 0,72 |

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|
| E159 | LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA) | 1 | -75,0% | 0,01% | 2.213 | -2,7% | 0,71 |
| E160 | TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO) | 4 | 60,0% | 0,03% | 1.608 | -6,3% | 0,52 |
| E181 | PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE | 1 | 0,0% | 0,01% | 2.350 | -5,7% | 0,76 |
| E24 | LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI) | 49 | 6,0% | 0,33% | 2.742 | -2,1% | 0,88 |
| E26 | LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO) | 11 | -47,8% | 0,08% | 2.350 | -1,1% | 0,76 |
| E77 | CESANO (VIA DI BACCANELLO) | 17 | -2,4% | 0,11% | 1.875 | -5,5% | 0,60 |
| E78 | ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA) | 45 | -11,4% | 0,30% | 2.292 | -0,7% | 0,74 |
| E79 | OSTERIA NUOVA CASACCIA (VIA ANGUILLARESE) | 2 | -78,6% | 0,01% | 1.733 | -6,7% | 0,56 |
| E97 | OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA) | 26 | 41,7% | 0,17% | 3.000 | 1,7% | 0,96 |
| R2 | RISERVA NATURALE MARTIGNANO BRACCIANO | 2 | - | 0,01% | nq | nd | nd |
| R40 | SANTA MARIA DI GALERIA | 1 | - | 0,00% | 1.950 | -7,1% | 0,63 |
| R9 | AGRO ROMANO OVEST | 1 | -41,5% | 0,01% | 1.625 | 1,6% | 0,52 |
| Fuori GRA NORD-OVEST | | 159 | -6,9% | 1,07% | 2.337 | -2,0% | 0,75 |

4 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 <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> 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 I semestre 2016 per provincia | 3 |
| Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi..... | 4 |
| Figura 3: Macroaree provinciali Roma..... | 6 |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia..... | 7 |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali | 7 |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 | 8 |
| Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 8 |
| Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune..... | 17 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016..... | 18 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 | 19 |

Indice delle tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN e variazioni %..... | 2 |
| Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % | 3 |
| Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali..... | 6 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese..... | 9 |
| Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene..... | 9 |
| Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina..... | 10 |
| Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia | 11 |
| Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria | 11 |
| Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina | 12 |
| Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani | 12 |
| Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord | 12 |
| Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud | 13 |
| Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa | 13 |
| Tabella 14: NTN e variazioni dei principali capoluoghi | 15 |
| Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma..... | 16 |
| Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico..... | 20 |
| Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Appia Tuscolana..... | 20 |
| Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia Gianicolense | 21 |
| Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori | 21 |
| Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio | 21 |
| Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale | 22 |
| Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentana | 22 |
| Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana..... | 22 |
| Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Asse Colombo Ostiense Litorale | 23 |
| Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia | 23 |
| Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Casilina Prenestina..... | 24 |
| Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia..... | 24 |
| Tabella 28: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura EUR..... | 25 |
| Tabella 29: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana EUR Laurentina | 25 |
| Tabella 30: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense | 26 |
| Tabella 31: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria | 26 |
| Tabella 32: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina | 27 |
| Tabella 33: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. EST | 27 |
| Tabella 34: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. NORD | 28 |
| Tabella 35: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. OVEST | 28 |
| Tabella 36: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. SUD | 29 |
| Tabella 37: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori G.R.A. NORD-OVEST | 29 |