



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LAZIO

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Lazio (Moreno Balestro)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Roma (Emanuela Fantaccione)
Direzione provinciale di Frosinone – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni De Vincentis)
Direzione provinciale di Latina – Ufficio Provinciale Territorio (Angela Sileo)
Direzione provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale Territorio (Alessandro Micheli)
Direzione provinciale di Viterbo – Ufficio Provinciale Territorio (Laura Mencarini)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	4
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - Roma.....	11
La provincia – Roma.....	12
Il comune – Roma.....	15
FOCUS provinciale - Frosinone.....	31
La provincia – Frosinone.....	32
Il capoluogo – Frosinone.....	35
FOCUS provinciale - Latina.....	36
La provincia – Latina.....	37
FOCUS provinciale - Rieti.....	41
La provincia – Rieti.....	42
FOCUS provinciale - Viterbo.....	46
La provincia – Viterbo.....	47
Indice delle Figure.....	51
Indice delle Tabelle.....	52



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La statistica regionale fornisce un'analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale nel Lazio.

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i 5 focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle 5 province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella tabella 1 sono evidenziati i **volumi** di abitazioni compravendute (NTN) e la relativa **variazione**, le **quote %** sul totale regionale, l'**IMI** e la relativa **differenza** rispetto agli omologhi valori osservati nel 2017, per il totale regionale e per ciascuna provincia. La tabella 2 riporta gli stessi dati ma riferiti ai soli comuni capoluogo. Dall'analisi dei dati relativi al 2018 rispetto al 2017 si evidenzia:

- un incremento delle abitazioni compravendute per tutte le province del Lazio con un minimo di 4% per la provincia di Roma, un massimo di 13,6% per la provincia di Rieti e una media regionale del 4,7% in aumento rispetto all'analogo dato riferito al 2016/2017 (3,2%);
- che la provincia di Roma, con circa l'80% del totale regionale, ha la quota preponderante delle transazioni;
- un incremento percentuale della quota di stock compravenduto (IMI) per le quattro province del Lazio con una media regionale pari a 1,87% dello stock di abitazioni che ammonta a 3.154.491;
- Un lieve aumento della quota di stock compravenduto a livello regionale pari a 0,08, corrispondente a 2730 NTN in più rispetto al 2017.

I dati aggregati a livello regionale e provinciale mostrano un tenue incremento della ripresa del mercato immobiliare rispetto al 2015-2016, confermando in trend positivo che si registra a partire dal 2014. Per i comuni capoluogo sia Rieti che Latina registrano un incremento a doppia cifra pari rispettivamente al 24,9% e al 10,7%, mentre gli altri comuni capoluogo hanno incrementi inferiori con Roma che ha avuto un incremento solo del 3%.

Dall'esame della tabella 2 emerge la netta differenza che caratterizza la città di Roma dagli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni. Ciò si riflette anche a livello provinciale. I dati dimostrano la maggiore attrazione che i comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti, a conferma dei dati del 2016, mentre il comune di Roma attrae circa il 68% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno al 25%, tranne Frosinone che ha un dato pari a circa il 10%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono circa il 60% di tutte le transazioni.

La figura 2 mostra l'andamento delle transazioni rapportate con il dato assoluto del 2004, ed evidenzia che i volumi più bassi degli scambi si sono avuti nel 2013 a partire dal quale si è avuto un costante anche se lieve incremento annuo, sia per i comuni capoluogo sia per gli altri. Una tendenza pressoché analoga si è avuta anche per l'IMI come evidenziato in figura 3.

La mappa tematica di figura 4 consente una visione comparata più immediata dell'andamento del mercato immobiliare nei vari comuni della regione evidenziando che le realtà maggiormente dinamiche sono i 5 capoluoghi di provincia, l'hinterland romano e le zone costiere di Roma e Latina.

La tabella 3 evidenzia che le abitazioni scambiate nel 2018 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a circa 98 mq, con le abitazioni di taglio più piccolo (~95 mq) compravendute a Roma e quelle più grandi (> 104 mq) nelle altre province.

Nella tabella 4 e nella tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Si evidenzia che a livello regionale le classi preferite sono quella fra 50 mq ed 85 mq (che assorbe il 37% delle compravendite totali) e quella fra 85 mq e 115 mq (con il 27%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo.

Le tabelle 6 e 7 riportano la variazione percentuale del numero di transazioni tra il 2017 e il 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo, evidenziando, come media regionale, che l'incremento massimo (~7,5%) a livello provinciale riguarda le abitazioni di oltre 145 mq; mentre a livello di capoluoghi l'incremento massimo, (~7%) si ha per la classe dimensionale 85÷115 mq.

Nella tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2018 e la loro variazione rispetto al 2017 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono scese per tutte le province tranne Viterbo che non ha subito variazioni e, a livello regionale, la riduzione si attesta al 2,4% per i comuni capoluogo e al 1,86% per il resto della provincia. La figura 6 mostra l'andamento delle quotazioni, come media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2018. Dall'esame del grafico emerge che, a livello regionale, dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008 è seguito un periodo di stasi fino al 2012, dopodiché c'è stata una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2018 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori di circa il 13% rispetto a quelle del 2004.

La mappa tematica di figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali evidenziando che i comuni dove sono più alti i valori corrispondono ai capoluoghi, al loro circondario e alle fasce costiere.

In seguito agli eventi sismici che hanno interessato molti comuni delle regioni Lazio, Marche e Umbria da agosto 2016, la rilevazione delle quotazioni è stata interrotta a partire dal II semestre 2016 per alcuni comuni ricadenti nel cratere sismico.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
FROSINONE	2.404	7,3%	4,1%	0,87%	0,06
LATINA	4.527	6,2%	7,7%	1,43%	0,08
RIETI	1.350	13,6%	2,3%	1,02%	0,12
ROMA	47.336	4,0%	80,2%	2,13%	0,07
VITERBO	3.371	7,5%	5,7%	1,68%	0,11
LAZIO	58.989	4,7%	100,0%	1,87%	0,08

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
FROSINONE	241	5,2%	0,7%	1,04%	0,05
LATINA	1.173	10,7%	3,4%	1,90%	0,17
RIETI	364	24,9%	1,1%	1,34%	0,26
ROMA	32.088	3,0%	92,5%	2,24%	0,06
VITERBO	823	5,9%	2,4%	2,17%	0,10
LAZIO	34.688	3,5%	100,0%	2,19%	0,07

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

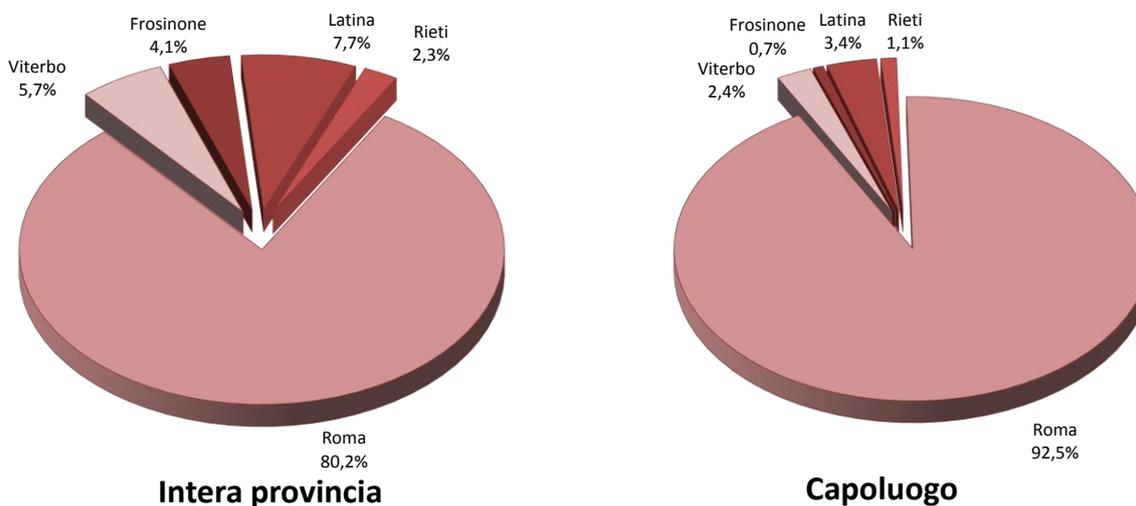


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

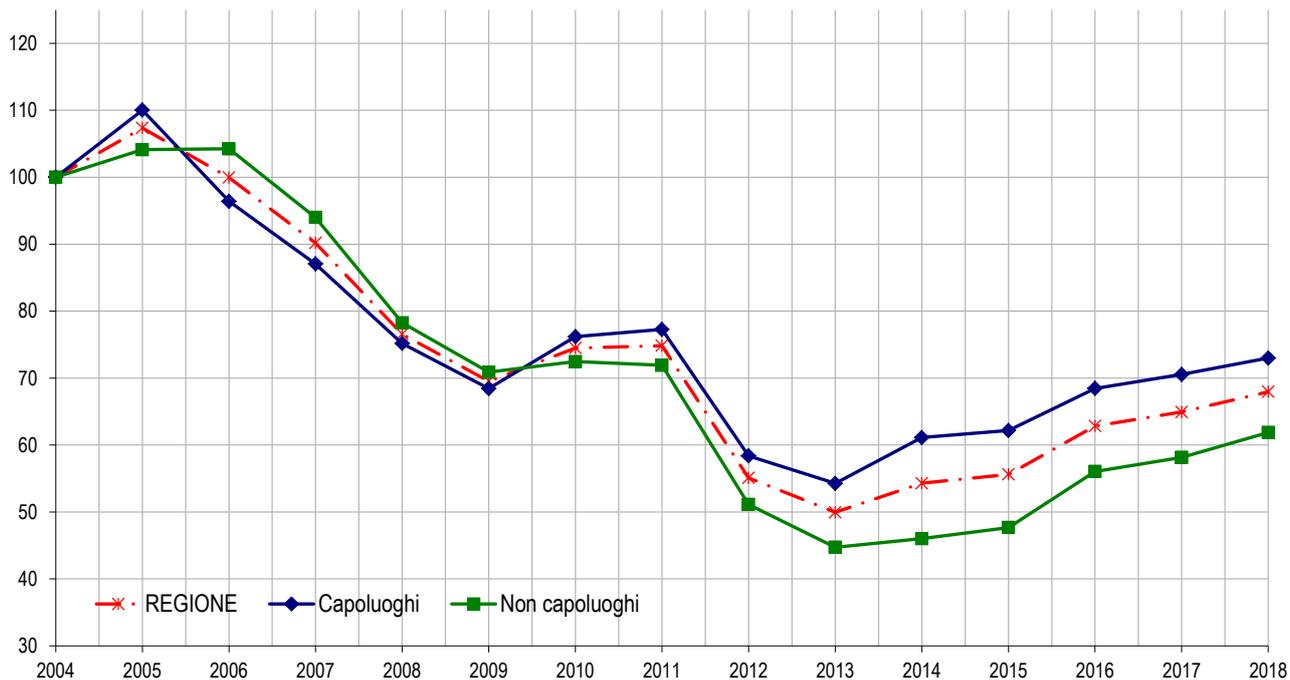


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

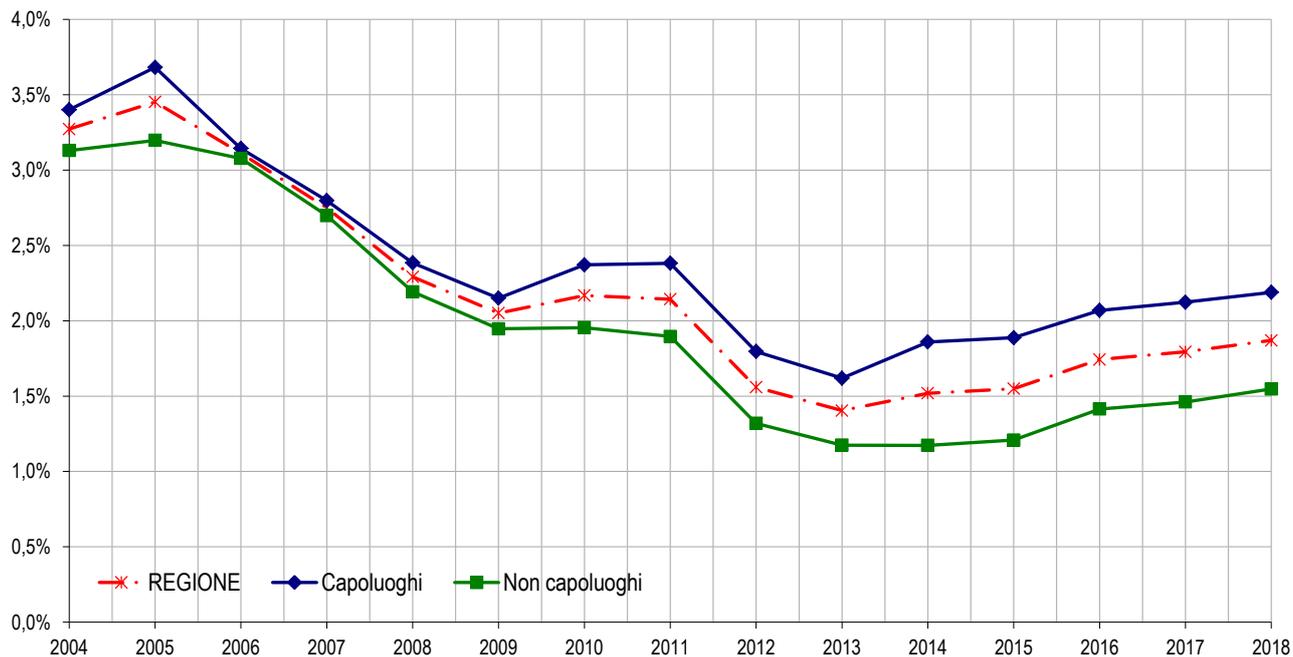


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

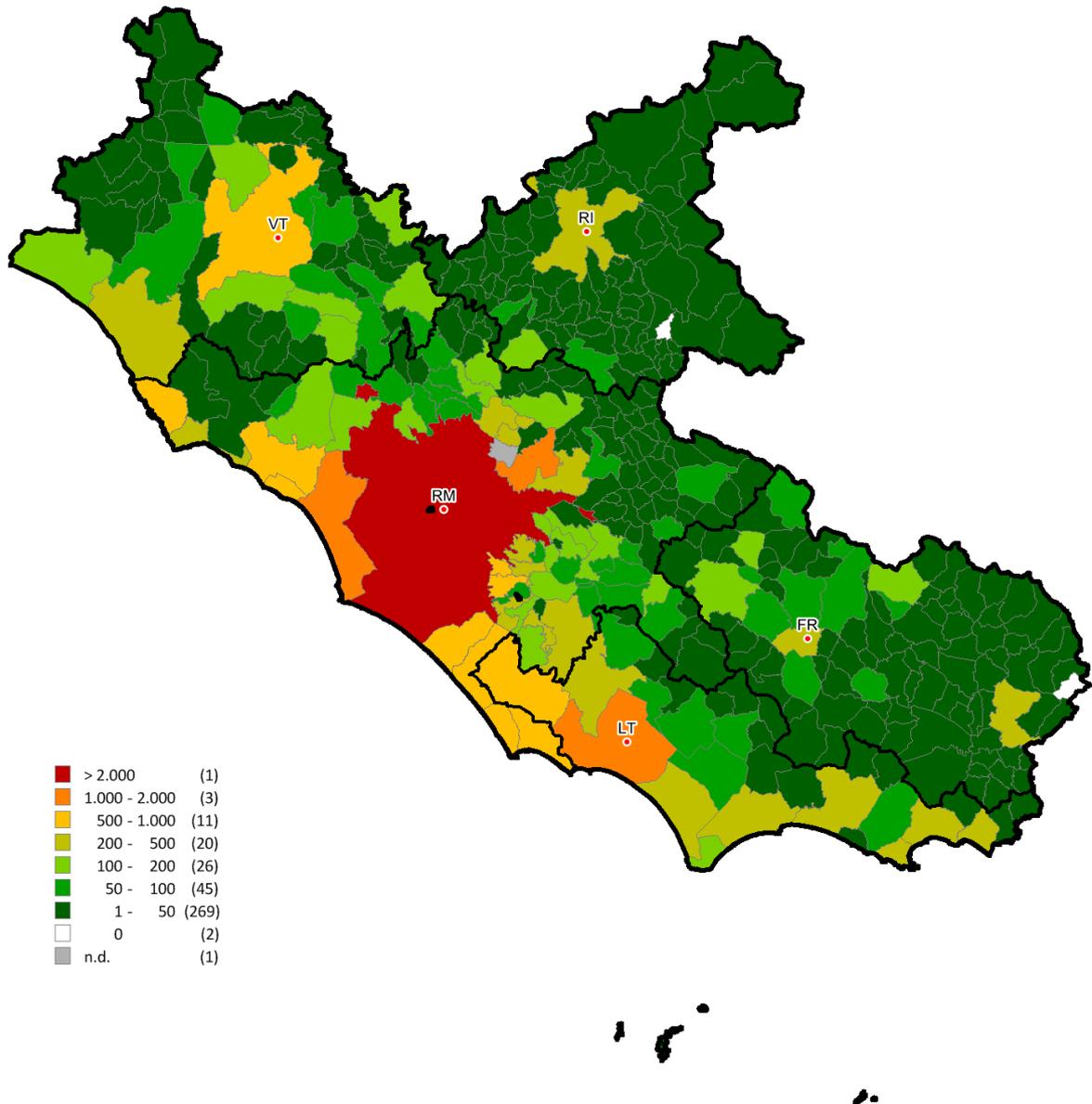
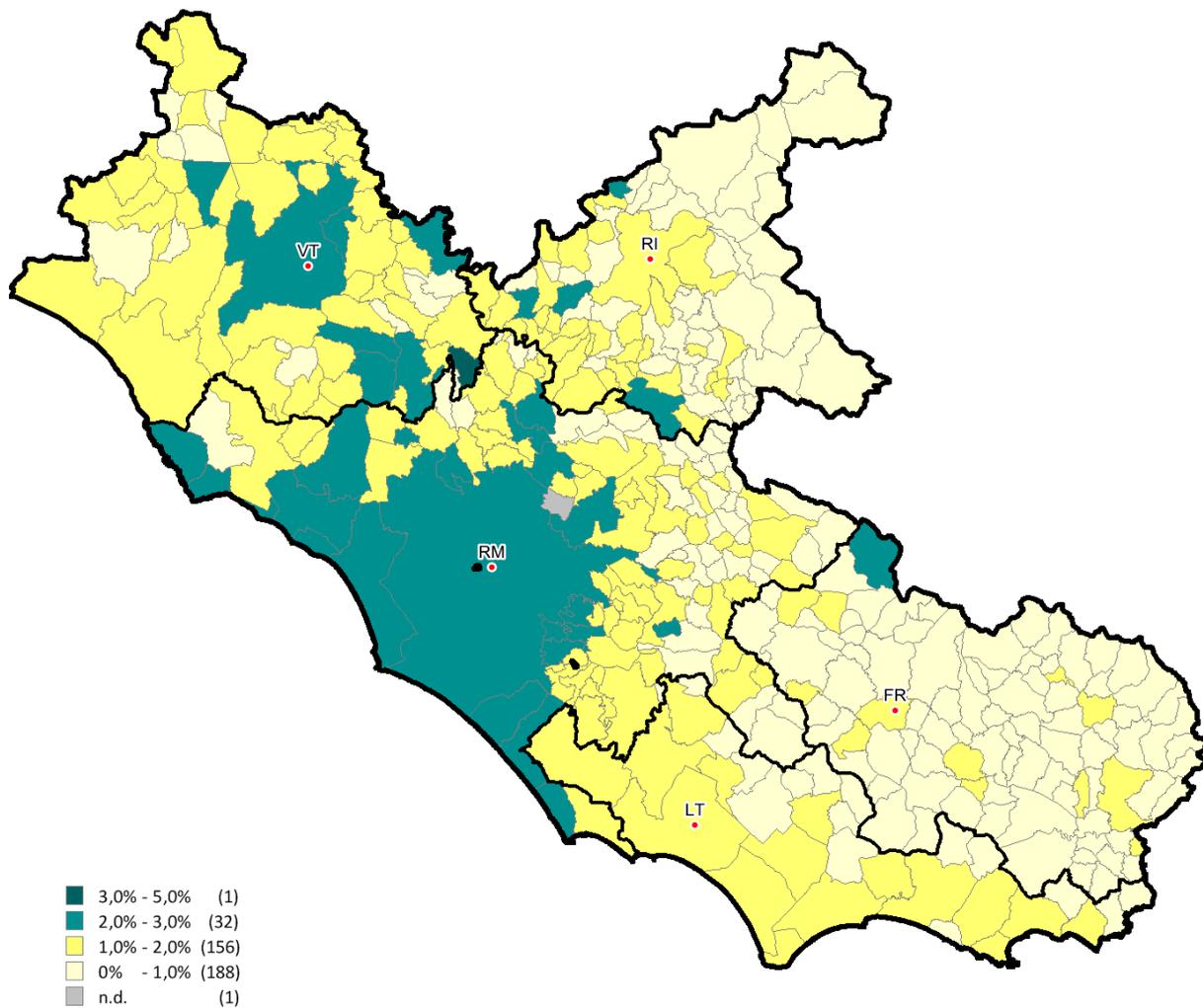


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
FROSINONE	118,7	-0,2	121,5	7,9
LATINA	104,4	1,7	108,0	0,6
RIETI	108,7	-1,7	110,0	-5,6
ROMA	95,1	0,4	93,8	0,4
VITERBO	107,0	-0,3	110,2	3,0
LAZIO	97,8	0,5	95,0	0,5

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	254	565	543	446	597	2.404
LATINA	366	1.380	1.308	799	674	4.527
RIETI	157	349	339	233	273	1.350
ROMA	4.384	18.747	13.268	6.093	4.845	47.336
VITERBO	358	1.035	833	539	607	3.371
LAZIO	5.519	22.076	16.290	8.109	6.995	58.989

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	8	47	62	65	59	241
LATINA	62	354	351	217	189	1.173
RIETI	24	86	107	71	76	364
ROMA	2.907	12.943	9.150	4.044	3.043	32.088
VITERBO	81	207	229	153	153	823
LAZIO	3.082	13.637	9.900	4.550	3.519	34.688

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	4,98%	8,81%	6,51%	11,22%	4,93%	7,32%
LATINA	-0,10%	2,55%	6,87%	6,70%	16,41%	6,17%
RIETI	13,56%	8,20%	22,94%	18,17%	6,93%	13,62%
ROMA	3,03%	1,28%	6,84%	5,01%	6,47%	3,95%
VITERBO	11,55%	8,54%	3,37%	8,05%	9,13%	7,55%
LAZIO	3,69%	1,96%	6,94%	6,04%	7,46%	4,66%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	-47,81%	-0,81%	-14,87%	39,78%	25,46%	5,16%
LATINA	29,19%	4,57%	6,94%	11,83%	25,09%	10,66%
RIETI	55,26%	31,76%	27,03%	1,05%	35,10%	24,87%
ROMA	-1,35%	0,28%	7,38%	5,49%	2,95%	2,96%
VITERBO	15,39%	-2,75%	-2,80%	8,94%	29,58%	5,90%
LAZIO	-0,44%	0,49%	7,11%	6,19%	5,75%	3,48%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
FROSINONE	1.582	-2,72%	953	-1,26%
LATINA	1.499	-0,79%	1.424	-0,37%
RIETI	1.104	-9,99%	923	-9,05%
ROMA	2.828	-2,40%	1.498	-2,07%
VITERBO	1.376	0,00%	1.238	-0,29%
LAZIO	2.693	-2,40%	1.332	-1,86%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

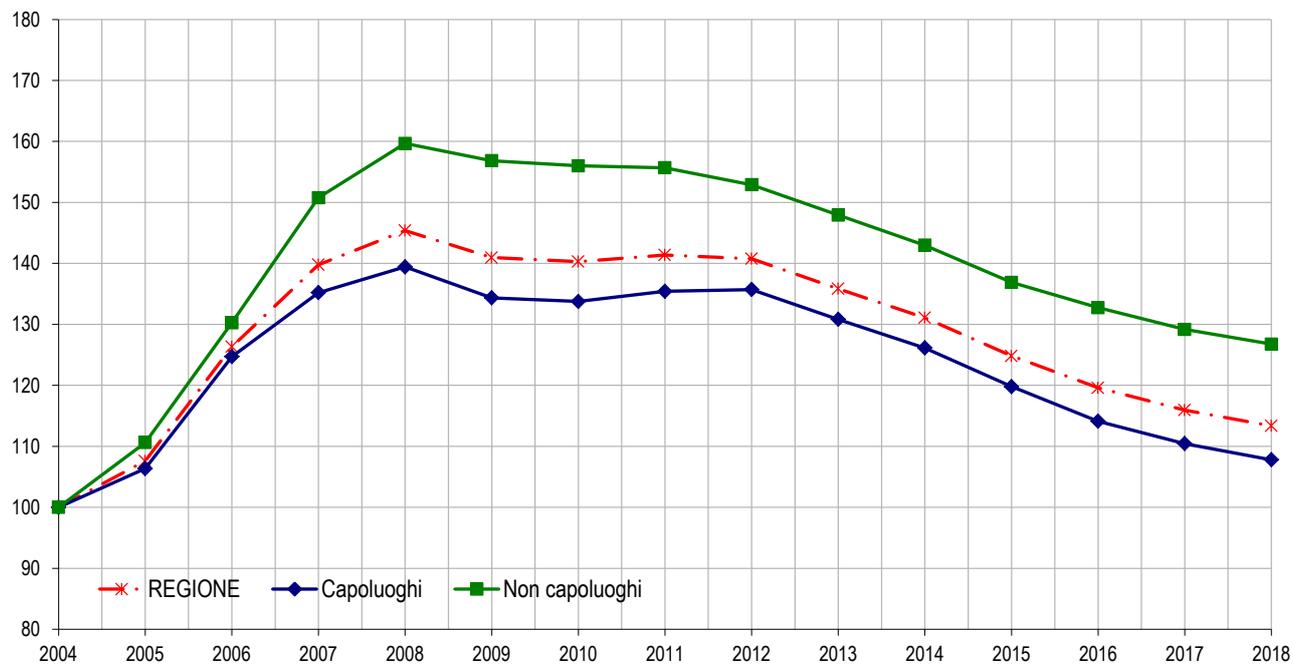
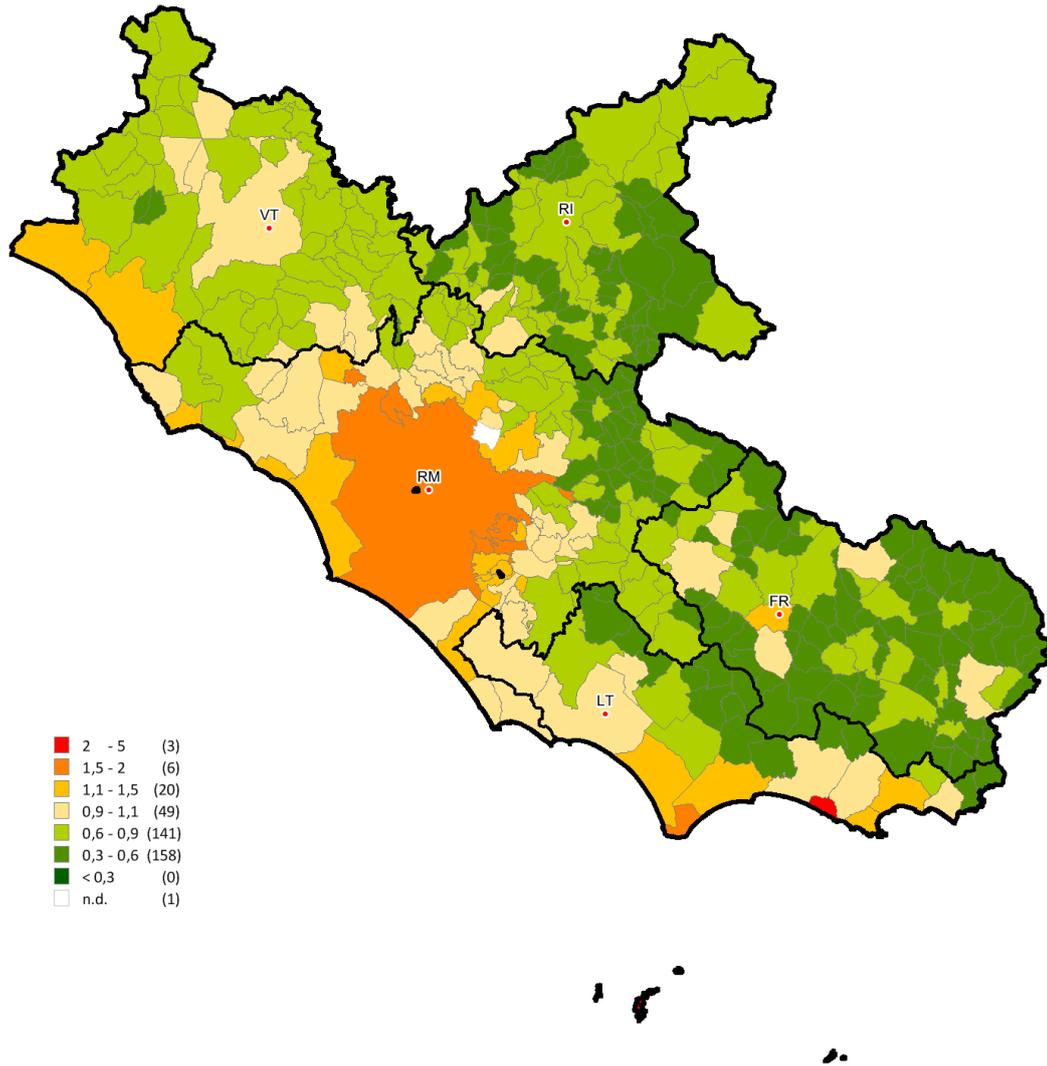


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Roma

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Roma.

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle transazioni effettuate nell'anno 2018 nelle 11 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 121 comuni della provincia, 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).

Nel 2018 il volume di compravendite di abitazioni nella provincia di Roma è stato pari a 47.336 NTN, 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 32.088, che corrisponde al 67,8% del mercato totale provinciale (Tabella 9). Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (3.396 NTN), Litorale Nord (3.168 NTN) e Litorale Sud (2.983 NTN).

Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono Monti della Tolfa (55 NTN), Area Braccianese (522 NTN) e Area Fiume Aniene (626 NTN).

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend positivo (+4%) confermando una ripresa, anche se attenuata, dopo la lunga discesa osservata dal 2006 (grafico di figura 9).

La maggior parte delle macroaree provinciali riportano un aumento delle vendite, solo la macroarea Monti della Tolfa registra un decremento del -8,2%. Si distinguono, per una performance positiva, le macroaree Castelli Romani con +9,7% e Asse Salaria-Nomentana con +9%.

La maggiore appetibilità di alcune macroaree provinciali rispetto alle altre è motivata 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.

L'IMI nel 2018 risulta piuttosto stabile, con un valore a livello provinciale pari a 2,13% (tabella 9). La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 2,46% nella macroarea Litorale Nord seguito dalle macroaree Asse Tiburtina con 2,34% e Roma Capoluogo con il 2,24%.

Mentre il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2015, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, le quotazioni non seguono lo stesso andamento di crescita e nel 2018 seguitano a scendere (figura 11).

Le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione sull'intera provincia. Il valore medio provinciale si attesta su 2.355 €/m² e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 2.828 €/m² (-2,4%), seguita da Litorale Nord con 1.784 €/m² (stazionario) e Castelli Romani con 1.719 €/m² (-3,32%).

La provincia – Roma

Figura 8: Macroaree provinciali di Roma



Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
AREA BRACCIANESE	522	2,9%	1,1%	1,80%	0,04
AREA FIUME ANIENE	626	7,8%	1,3%	0,96%	0,07
ASSE CASILINA	942	0,0%	2,0%	1,29%	-0,01
ASSE FLAMINIA	946	1,4%	2,0%	1,75%	0,02
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.016	9,0%	2,1%	1,57%	0,12
ASSE TIBURTINA	1.594	2,0%	3,4%	2,34%	0,04
CASTELLI ROMANI	3.396	9,7%	7,2%	2,03%	0,17
LITORALE NORD	3.168	6,7%	6,7%	2,46%	0,14
LITORALE SUD	2.983	7,0%	6,3%	2,18%	0,14
MONTI DELLE TOLFA	55	-8,2%	0,1%	0,93%	-0,08
ROMA CAPOLUOGO	32.088	3,0%	67,8%	2,24%	0,06
PROVINCIA DI ROMA	47.336	4,0%	100,0%	2,13%	0,07

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

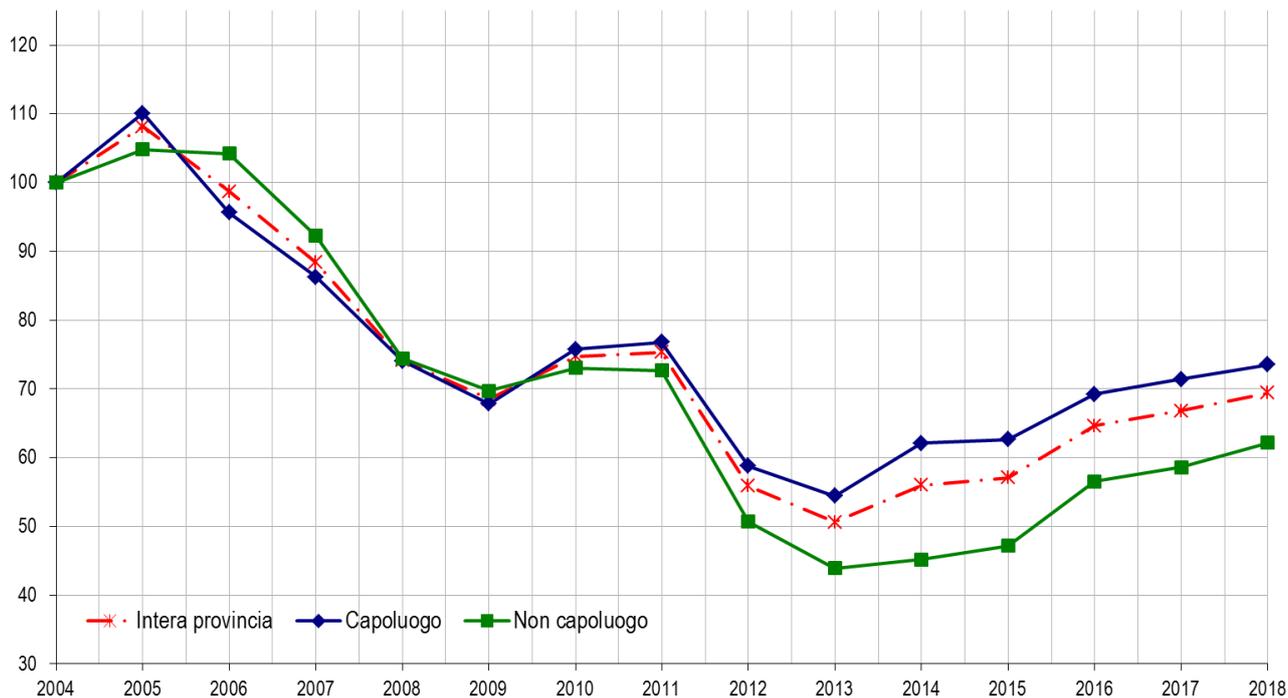


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

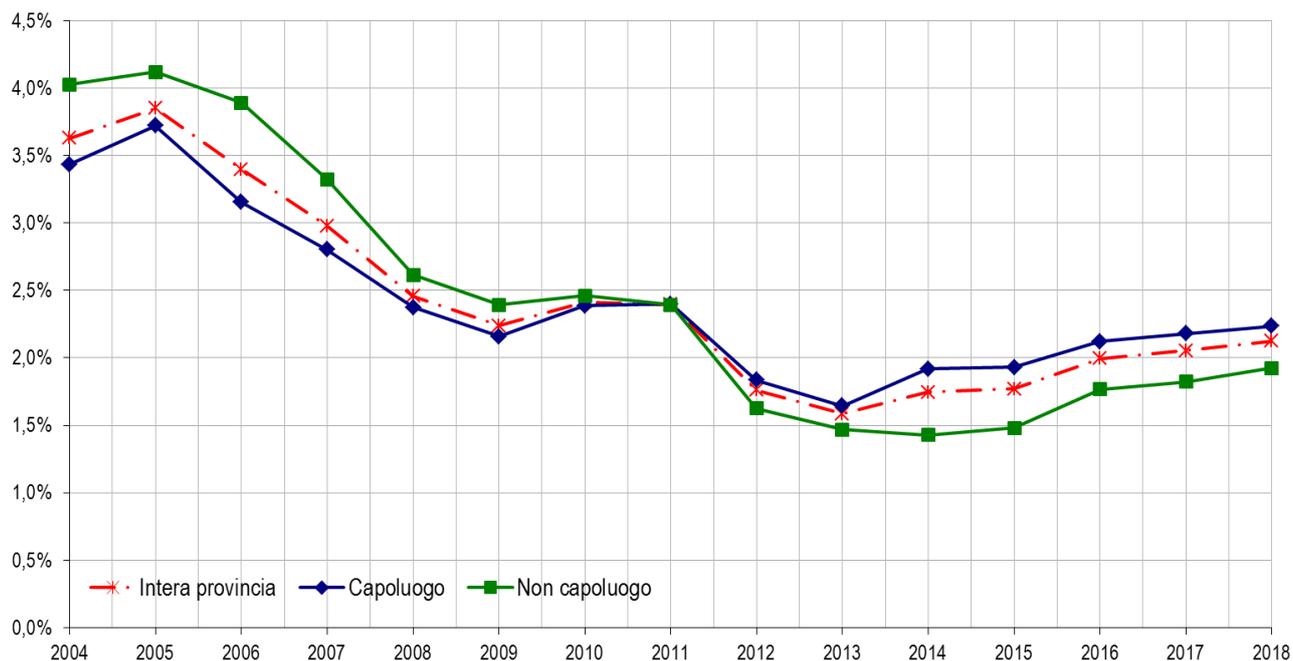
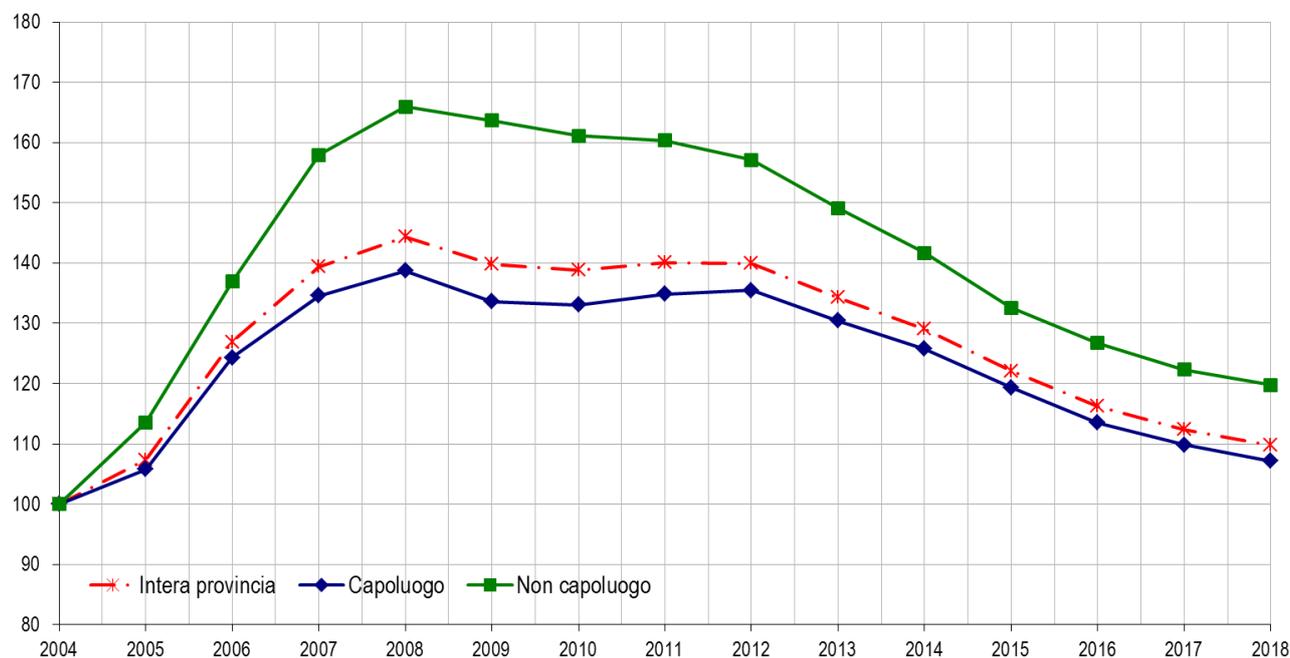


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
AREA BRACCIANESE	1.471	-2,43%	121,6
AREA FIUME ANIENE	898	-0,04%	114,9
ASSE CASILINA	1.232	-1,35%	129,4
ASSE FLAMINIA	1.419	-2,37%	131,6
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.376	-2,56%	122,1
ASSE TIBURTINA	1.531	-3,00%	124,6
CASTELLI ROMANI	1.719	-3,32%	113,9
LITORALE NORD	1.784	0,00%	127,5
LITORALE SUD	1.477	-2,54%	110,4
MONTI DELLE TOLFA	1.173	-2,70%	128,2
ROMA CAPOLUOGO	2.828	-2,40%	107,2
PROVINCIA DI ROMA	2.355	-2,33%	109,8

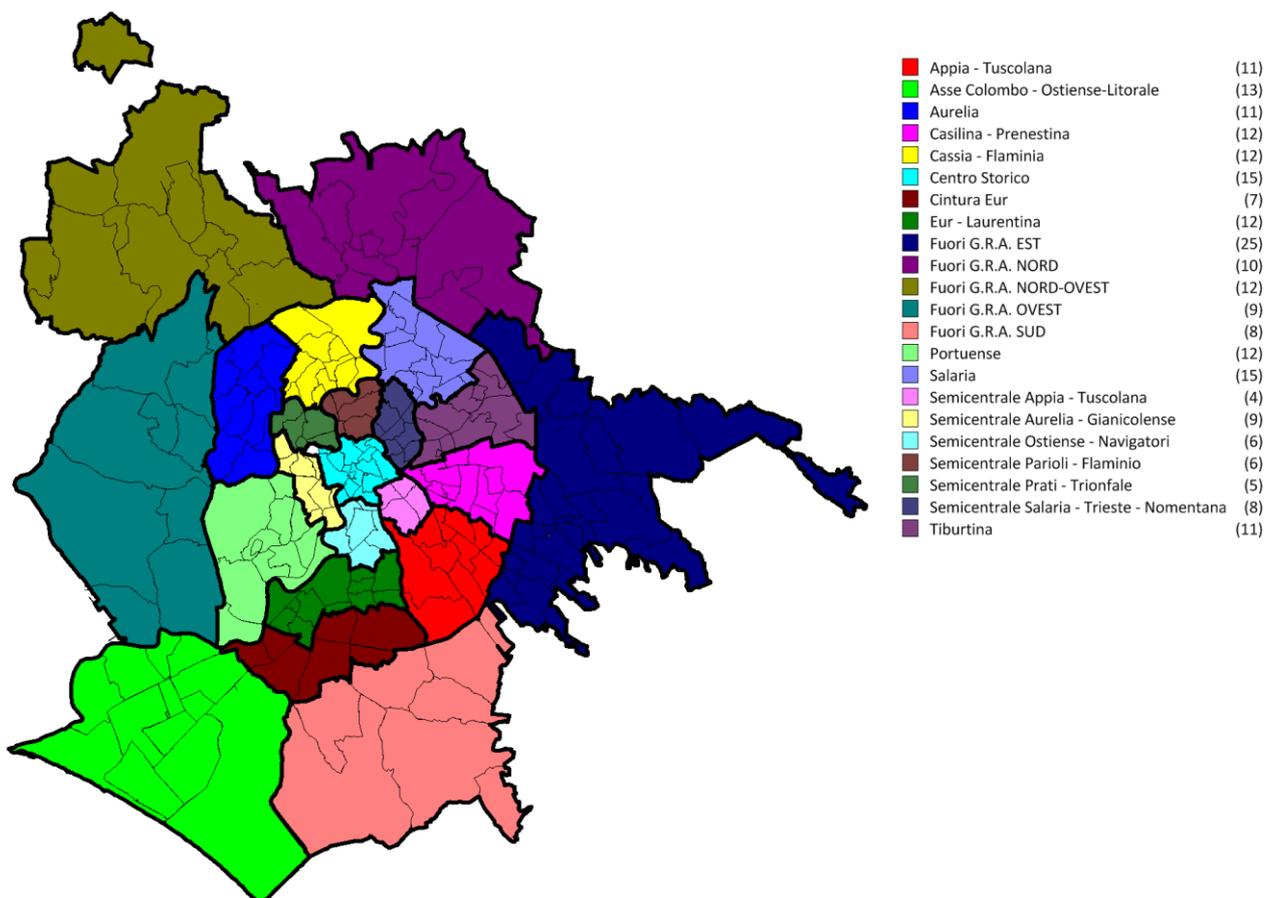
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Roma

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.

Figura 12: Macroaree urbane di Roma



Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend positivo rilevato nell'inquadramento provinciale con 32.088 NTN, la variazione percentuale di aumento di compravendite nel 2018 rispetto al 2017, è pari a 3%.

Nella maggior parte delle macroaree di Roma (13 su 23) si registra un aumento delle vendite, si distinguono per una flessione considerevole le macroaree EUR – Laurentina (-16,5%) e Appia-Tuscolana (-13,4%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari (tabella 11) prodotte nel 2018 si registra nelle aree Salaria (2.829 NTN), Casilina - Prenestina (2.813 NTN) e Fuori GRA EST (2.712 NTN).

La macroarea Salaria rappresenta in questo semestre l'8,8% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,9% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2,24%, indica un mercato residenziale ancora poco dinamico anche se in ripresa, in alcune macroaree come nella Salaria (2,76%), nella Cintura EUR (2,53%) e Cassia – Flaminia (2,49%) si nota una vivacità pur se il valore IMI massimo registrato si attesta ancora al di sotto del 3%.

In figura 13 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, nel 2018, un alto numero di compravendite, mentre in figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato.

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni nel 2018, rispetto al 2017, presenta una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,09%, determinato soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare nonché dal difficile accesso ai crediti bancari.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.817 €/m²) che indica un differenziale pari a 1,98 volte la media comunale. Seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.197 €/m²), Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentana (4.139 €/m²) e Semicentrale Prati – Trionfale (4.067 €/m²) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.898€/m², Sud con 2.005 €/m² e Nord-Ovest con 2.045 €/m².

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

Nel dettaglio delle singole zone OMI, il maggior numero di compravendite (NTN) si è realizzato nelle aree: Ostia (880), Nuovo Salaria Prati Fiscali (739) e Centocelle (600).

Le zone OMI dove si registra una buona dinamicità di mercato, con una percentuale IMI superiore al 3%, sono 17, in particolare la zona La Storta Casal San Nicola (8,12%), Casal Boccone Bufalotta (6,57%) e Aventino (6,39%). Nella figura 14 è possibile vedere la distribuzione IMI del comune di Roma.

Il minimo valore medio di compravendita si riscontra nella zona OMI Tragliatella con una quotazione pari a 1.188 €/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 (7.888 €/m² pari a 2,69 volte la media comunale); Corso Vittorio, che comprende i rioni Ponte, Parione, Regola e Sant'Eustachio (7.775 €/m² pari a 2,65 volte la media comunale), e Sant'Angelo Campitelli (7.600 €/m² pari a 2,59 volte la media comunale).

Nella figura 15 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 2,69 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.

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CENTRO STORICO	1.239	3,5%	3,9%	1,83%	0,06
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.576	12,0%	4,9%	2,34%	0,25
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.750	10,0%	5,5%	2,35%	0,21
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.211	-5,7%	3,8%	2,33%	-0,15
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	571	8,7%	1,8%	2,14%	0,16
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.172	-0,1%	3,7%	2,11%	-0,01
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.523	2,7%	4,7%	2,11%	0,05
APPIA-TUSCOLANA	1.408	-13,4%	4,4%	2,20%	-0,34
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.295	-4,2%	7,2%	2,21%	-0,10
AURELIA	1.786	5,6%	5,6%	2,07%	0,07
CASILINA-PRENESTINA	2.813	5,1%	8,8%	2,23%	0,11
CASSIA-FLAMINIA	1.190	15,2%	3,7%	2,49%	0,33
CINTURA EUR	894	-8,1%	2,8%	2,53%	-0,30
EUR-LAURENTINA	1.087	-16,5%	3,4%	2,25%	-0,44
PORTUENSE	1.711	3,6%	5,3%	2,07%	0,07
SALARIA	2.829	12,4%	8,8%	2,76%	0,29
TIBURTINA	1.481	15,0%	4,6%	1,97%	0,25
FUORI G.R.A.- EST	2.712	7,5%	8,5%	2,09%	0,14
FUORI G.R.A.- NORD	398	-1,4%	1,2%	1,91%	-0,04
FUORI G.R.A. OVEST	772	-1,5%	2,4%	2,28%	-0,06
FUORI G.R.A. SUD	294	-8,7%	0,9%	2,09%	-0,23
FUORI GRA-NORD-OVEST	592	37,1%	1,8%	2,44%	0,65
ND	783	-11,7%	2,4%	3,33%	-0,32
ROMA	32.088	3,0%	100,0%	2,24%	0,06

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
CENTRO STORICO	5.817	-1,96%	1,98
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.403	0,31%	1,16
SEMICENTRALE AURELIA- GIANICOLENSE	3.455	-1,57%	1,18
SEMICENTRALE OSTIENSE- NAVIGATORI	3.069	-1,48%	1,05
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	5.197	-1,54%	1,77
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.067	-3,32%	1,39
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE- NOMENTANA	4.139	-1,10%	1,41
APPIA-TUSCOLANA	2.575	-0,55%	0,88
ASSE COLOMBO-OSTIENSE- LITORALE	2.243	-4,90%	0,77
AURELIA	2.467	-4,13%	0,84
CASILINA-PRENESTINA	2.360	-3,14%	0,80
CASSIA-FLAMINIA	3.330	-3,72%	1,14
CINTURA EUR	2.491	-2,24%	0,85
EUR-LAURENTINA	3.040	-1,72%	1,04
PORTUENSE	2.677	-0,52%	0,91
SALARIA	2.809	0,77%	0,96
TIBURTINA	2.436	-1,16%	0,83
FUORI G.R.A. - EST	1.898	-4,05%	0,65
FUORI G.R.A. - NORD	2.089	-2,57%	0,71
FUORI G.R.A. OVEST	2.084	-3,84%	0,71
FUORI G.R.A. SUD	2.005	-2,66%	0,68
FUORI GRA-NORD-OVEST	2.045	-5,09%	0,70
ND	0	0,00%	0,00
ROMA	2.932	-2,09%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

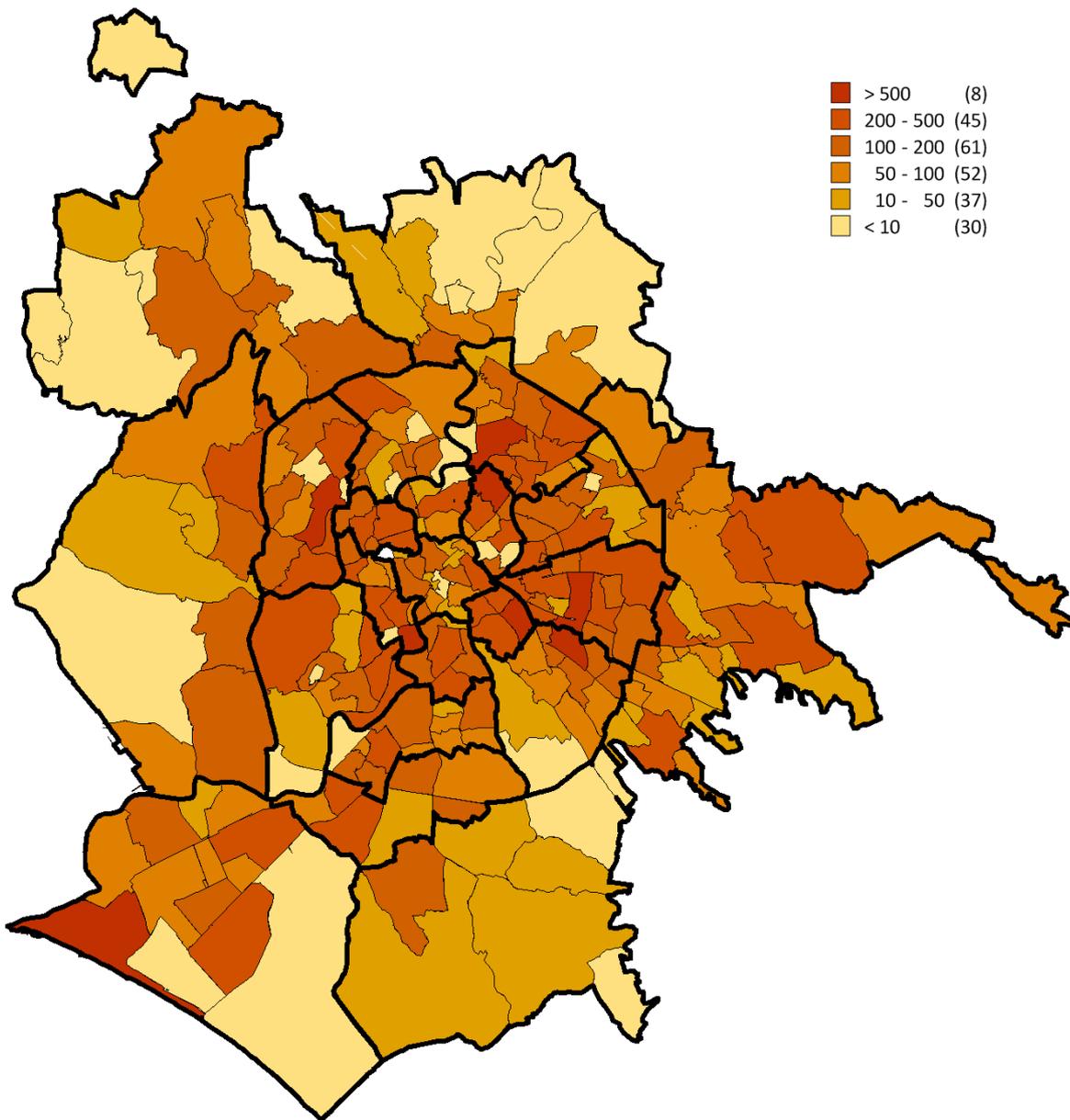


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

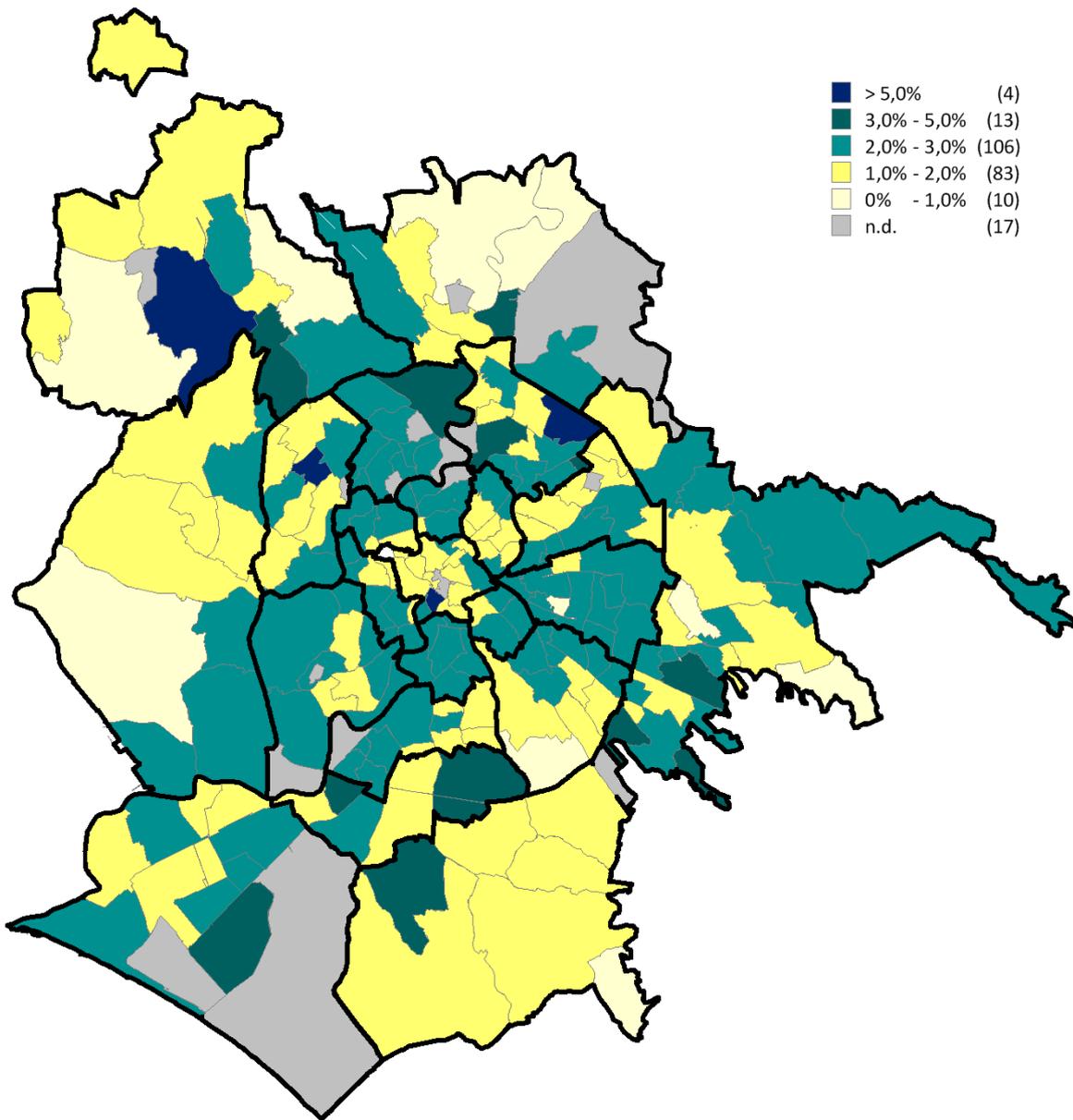


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

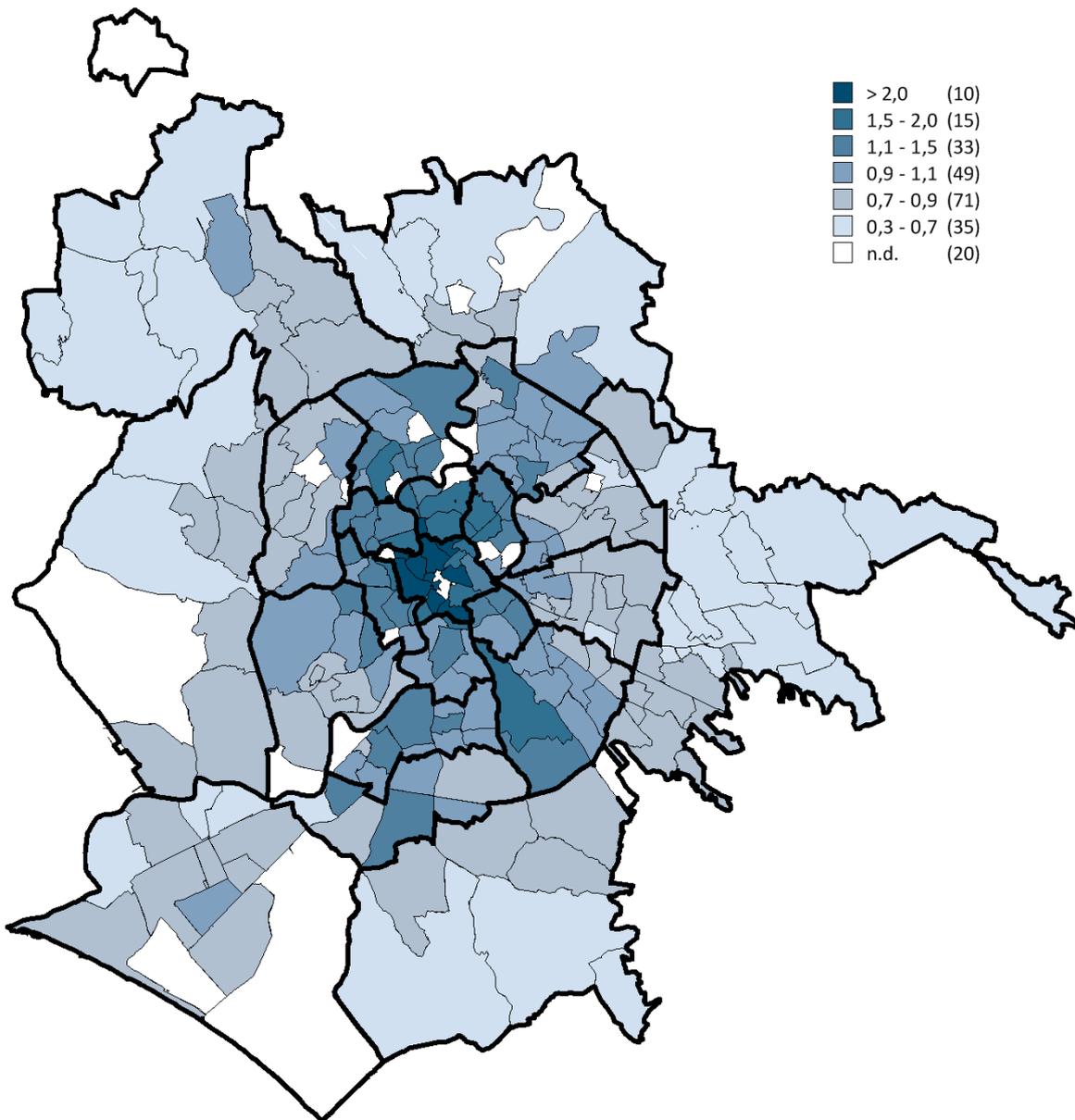


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	109	20,4%	2,18%	4.363	1,7%
B12	AVENTINO (RIPA VIA DI S.SABINA)	79	64,1%	6,39%	6.517	-4,9%
B13	SANT'ANGELO CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	18	-14,2%	1,10%	7.600	-1,0%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	137	-11,4%	1,65%	5.763	-6,3%
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	20	23,8%	1,12%	6.325	2,8%
B17	SALLUSTIANO CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	77	3,4%	1,84%	4.425	-3,8%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	259	-1,9%	2,14%	3.488	-10,6%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	21	-24,1%	1,10%	5.750	6,2%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	44	-3,1%	2,15%	6.700	0,4%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	25	-0,8%	1,38%	5.400	0,0%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	58	8,3%	1,99%	5.350	0,0%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI)	134	13,6%	1,54%	7.888	1,4%
B32	C.STORICO:CORSO VITTORIO(PONTE,PARIONE,REGOLA,S.EUSTACHIO)	129	12,1%	1,44%	7.775	0,6%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	129	-9,6%	1,84%	6.075	-2,8%
R41	FORO ROMANO	0	nd	nd	nd	nd
	CENTRO STORICO	1.239	3,5%	1,83%	5.817	-2,0%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia-Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	394	-1,1%	2,24%	2.975	-5,0%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	282	2,4%	2,06%	3.606	5,3%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	571	41,3%	2,94%	3.288	1,5%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	329	-0,1%	1,98%	3.825	0,0%
	SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.576	12,0%	2,34%	3.403	0,3%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia-Gianicolense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	528	25,4%	2,95%	2.875	-2,1%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	319	-1,6%	2,20%	4.133	-2,7%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	313	4,5%	2,32%	3.406	3,2%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	136	24,0%	2,03%	3.119	-2,2%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	99	-4,9%	1,38%	4.017	0,0%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	66	14,3%	1,77%	4.350	-3,9%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	66	-18,1%	1,87%	3.338	-9,2%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	218	15,1%	2,98%	3.063	-1,8%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	5	0,0%	2,76%	nd	nd
	SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.750	10,0%	2,35%	3.455	-1,6%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense-Navigatori

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	414	9,2%	2,07%	3.256	-4,6%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	29	3,6%	2,06%	4.425	-1,7%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	141	-20,3%	2,91%	2.994	-2,6%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	176	-18,6%	2,15%	2.631	0,2%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	257	-19,5%	2,60%	2.888	2,7%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	195	18,0%	2,53%	3.081	1,9%
	SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.211	-5,7%	2,33%	3.069	-1,5%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli-Flaminio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	293	15,3%	2,25%	5.525	-1,1%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	35	11,4%	2,26%	3.463	-4,2%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	83	4,1%	2,05%	5.413	-6,3%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	146	4,4%	2,11%	4.738	1,6%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	14	-32,4%	1,21%	5.950	-2,5%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	nd	nd	nd	nd
	SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	571	8,7%	2,14%	5.197	-1,5%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati-Trionfale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	236	-19,4%	2,19%	3.492	-2,3%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	119	7,1%	1,88%	3.675	-0,7%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	251	22,0%	1,96%	4.825	-4,5%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	410	1,2%	2,18%	4.175	-2,9%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	155	-1,7%	2,28%	3.617	-5,7%
	SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.172	-0,1%	2,11%	4.067	-3,3%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	88	5,4%	1,73%	4.975	-0,5%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	526	6,9%	2,46%	3.883	-0,3%
C22	BATTERIA NOMENTANA LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	133	21,5%	2,24%	3.338	0,4%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	278	5,5%	1,80%	3.800	-1,9%
C4	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	53	-7,5%	1,60%	4.933	-2,3%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	279	-9,7%	1,99%	5.367	-2,7%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	159	-0,4%	2,32%	3.081	3,1%
R11	VERANO UNIVERSITA' POLICLINICO	7	-15,3%	1,95%	nd	nd
	SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.523	2,7%	2,11%	4.139	-1,1%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia-Tuscolana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	518	-18,6%	2,29%	2.450	2,6%
D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	125	-1,2%	2,48%	2.325	0,0%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	120	-32,9%	1,82%	3.075	-4,5%
D22	STATUARIO CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	69	0,2%	1,79%	2.746	-1,6%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	71	39,4%	2,04%	2.600	-8,1%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	13	43,3%	1,22%	4.525	0,7%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	173	-9,6%	2,15%	2.538	0,0%
D54	ARCO DI TRAVERTINO TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	74	-1,3%	2,72%	2.719	2,4%
E141	CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	180	-17,8%	2,59%	2.263	-0,5%
E49	OSTERIA DEL CURATO LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	63	-8,4%	1,83%	2.538	-5,1%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	3	25,0%	0,84%	3.275	-5,8%
	APPIA-TUSCOLANA	1.408	-13,4%	2,20%	2.575	-0,6%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo-Ostiense-Litorale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	113	-12,7%	2,45%	2.575	-5,3%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	91	-17,2%	1,69%	1.867	-10,8%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	59	-23,2%	1,61%	1.946	-3,1%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	335	-13,3%	2,01%	2.117	-9,8%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	880	-2,5%	2,18%	2.363	-2,9%
E83	ACILIA NUOVA MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	86	-22,7%	1,65%	2.096	-5,5%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	83	-5,2%	2,80%	2.369	3,0%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	42	43,1%	1,98%	1.838	-3,9%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	136	6,3%	2,11%	2.025	-5,8%
E92	STAGNI DI OSTIA LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	60	-28,9%	1,72%	2.154	-5,0%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	410	17,4%	3,28%	2.408	-4,5%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	0	nd	nd	nd	nd
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	nd	nd	nd	nd
	ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.295	-4,2%	2,21%	2.243	-4,9%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D24	PRIMAVALLE TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	549	5,6%	1,93%	2.444	-5,6%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	238	-2,7%	2,19%	2.750	-3,3%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	216	28,0%	2,15%	2.729	-1,9%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	232	18,0%	2,72%	2.842	-5,4%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	65	115,7%	1,61%	2.317	-5,6%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	141	7,1%	1,76%	2.125	-3,0%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	94	-9,9%	1,93%	2.163	-1,1%
E7	TORRESINA MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	100	-37,2%	2,71%	2.271	-2,9%
E8	MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)	150	10,2%	1,87%	2.138	-3,9%
R16	GEMELLI	0	nd	nd	nd	nd
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	1	nd	5,88%	nd	nd
	AURELIA	1.786	5,6%	2,07%	2.467	-4,1%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina-Prenestina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	278	19,4%	2,78%	2.781	-0,7%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	162	-9,3%	2,53%	2.525	1,3%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	462	18,4%	2,15%	2.538	-1,5%
D14	CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTII)	600	2,4%	2,28%	2.369	-5,5%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	172	-4,7%	1,75%	2.525	-4,0%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	263	-1,8%	2,02%	2.238	-5,8%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	200	-3,5%	2,31%	2.325	-1,1%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	18	-16,7%	0,94%	2.188	-5,4%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	103	0,9%	2,20%	2.194	-6,6%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	141	9,6%	2,41%	1.900	-6,2%
E14	TOR SAPIENZA ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO	217	-6,6%	2,50%	2.150	2,4%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	197	32,8%	2,11%	1.988	-4,8%
	CASILINA-PRENESTINA	2.813	5,1%	2,23%	2.360	-3,1%

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia-Flaminia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C19	PONTE MILVIO FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	109	-3,1%	2,14%	4.188	2,5%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	115	7,4%	2,30%	3.617	-8,4%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	109	57,4%	2,60%	3.050	-3,4%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	46	11,7%	2,27%	4.275	-2,5%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	148	9,3%	2,19%	3.463	-4,2%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	350	36,6%	2,73%	2.713	-4,1%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	90	0,7%	2,05%	2.975	-3,6%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	159	-15,8%	2,70%	3.775	-5,0%
E18	GROTTAROSSA SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	63	97,9%	3,98%	3.117	-3,5%
R1	INVIOLETTA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	nd	nd	nd	nd
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	nd	nd	nd	nd
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	nd	nd	nd	nd
	CASSIA-FLAMINIA	1.190	15,2%	2,49%	3.330	-3,7%

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	111	-9,3%	1,42%	2.650	0,2%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	208	-17,9%	4,97%	3.100	5,5%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	171	0,6%	3,35%	2.863	-5,4%
E21	SPINACETO TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	233	-6,9%	2,22%	1.988	-6,1%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	18	-53,5%	1,16%	3.281	6,7%
E75	CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	96	26,0%	3,12%	2.500	-4,5%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	57	-7,8%	1,85%	1.963	-7,6%
	CINTURA EUR	894	-8,1%	2,53%	2.491	-2,2%

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR-Laurentina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	74	7,6%	2,34%	3.488	-2,4%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	96	-26,1%	1,88%	2.894	-6,3%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	104	-7,7%	2,12%	4.033	2,1%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)	70	-4,8%	1,84%	2.825	-5,0%
D36	GROTTA PERFETTA ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	113	21,4%	1,60%	2.656	-4,3%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	49	-30,5%	1,88%	2.863	-0,4%
D78	FERRATELLA (VIALE GESARE PAVESE)	60	2,8%	1,92%	3.038	-2,4%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	133	-50,2%	2,96%	2.767	-0,4%
D80	TORRINO NORD CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	222	13,7%	2,93%	3.475	1,1%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	55	-47,0%	2,85%	2.238	-4,8%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	113	-14,0%	2,40%	2.604	-0,5%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	nd	nd	nd	nd
	EUR-LAURENTINA	1.087	-16,5%	2,25%	3.040	-1,7%

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	39	47,8%	2,07%	3.113	-4,6%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	326	2,7%	2,24%	2.875	1,3%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	29	-12,3%	1,40%	3.000	-7,0%
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	nd	nd	1.975	-4,8%
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	118	-4,6%	2,48%	2.388	1,3%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	113	-26,2%	1,21%	2.100	-6,1%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	52	-10,4%	1,46%	2.438	0,5%
D76	PISANA BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	374	21,0%	2,42%	2.721	-1,4%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	227	13,2%	2,05%	2.281	1,4%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	387	-0,1%	2,35%	3.175	1,2%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	46	8,8%	2,15%	2.475	-2,5%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	nd	nd	nd	nd
	PORTUENSE	1.711	3,6%	2,07%	2.677	-0,5%

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	236	3,4%	2,19%	3.304	1,4%
D12	VALMELAINA TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	174	10,8%	1,87%	2.650	3,2%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	432	19,2%	2,73%	2.781	-3,3%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	272	-1,1%	2,67%	2.700	-0,9%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	176	-3,6%	2,86%	2.744	2,6%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	90	-21,7%	2,13%	2.338	-1,1%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	49	6,9%	3,01%	2.575	1,2%
D71	NUOVO SALARIO PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	739	31,6%	4,53%	2.825	0,9%
E16	CASTEL GIUBILEO BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	10	-41,2%	1,06%	2.067	-3,9%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	111	13,3%	2,31%	3.231	0,6%
E41	FIDENE VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	76	-17,3%	1,48%	2.319	0,8%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	66	143,5%	1,23%	2.581	-2,1%
E47	VIGNE NUOVE PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	158	-12,2%	1,91%	3.025	8,5%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	241	36,1%	6,57%	3.038	1,4%
R29	AERURBE	0	nd	nd	nd	nd
	SALARIA	2.829	12,4%	2,76%	2.809	0,8%

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C29	CASAL BERTONE PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	213	-17,3%	2,08%	2.794	0,2%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	172	-15,8%	1,90%	2.788	-0,9%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	132	35,8%	1,65%	1.913	-2,5%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	174	36,2%	1,69%	2.444	-2,3%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	188	-22,9%	2,28%	2.563	3,3%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	104	40,0%	1,86%	2.313	2,5%
D61	COLLI ANIENE VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	333	99,9%	2,46%	2.413	-4,7%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	46	49,4%	1,40%	2.138	-3,4%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	90	35,9%	1,66%	2.156	1,8%
E9	TOR CERVARA PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	29	49,2%	2,09%	2.238	-10,1%
R15	REBIBBIA	0	nd	nd	nd	nd
	TIBURTINA	1.481	15,0%	1,97%	2.436	-1,2%

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. EST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E10	MORENA CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	253	-4,0%	2,04%	2.158	-2,3%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	59	47,1%	1,76%	2.238	-1,6%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	135	52,3%	2,31%	2.175	1,8%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	103	5,8%	2,79%	1.713	-11,3%
E127	CASILINO DUE TORRI VILLAVERDE (VIA DEGAS)	35	-36,8%	1,36%	2.038	-5,8%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	38	13,2%	2,29%	2.050	-3,1%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	34	-35,2%	0,51%	1.625	-2,3%
E139	TOR BELLA MONACA VALLE FIORITA DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	175	12,7%	2,12%	1.669	-6,6%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	51	46,2%	2,07%	1.744	-10,6%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	23	6,9%	3,06%	2.175	0,0%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	78	-15,1%	2,53%	2.200	-3,8%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA FOSSO SANT'ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	84	6,0%	3,96%	2.200	-2,6%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	27	18,8%	1,40%	2.388	-0,5%
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	39	62,8%	3,54%	2.188	-1,1%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	248	-0,9%	1,91%	1.688	-8,2%
E165	LUNGHEZZA CASTELVERDE FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	302	13,1%	2,59%	1.933	-3,1%
E166	CORCOLLE SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	83	17,4%	2,55%	1.425	-10,7%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	54	7,0%	2,26%	1.833	-5,8%
E170	COLLE MATTIA FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	14	35,0%	0,79%	1.588	-5,7%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	60	25,5%	1,36%	2.400	1,1%
E19	BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	334	17,4%	1,98%	1.896	-1,7%
E22	ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)	70	7,9%	1,56%	1.717	-12,7%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	80	-17,7%	2,34%	1.792	-3,4%
E28	TORRE GAIA VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)	63	27,6%	2,23%	1.867	-2,2%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	270	0,3%	2,78%	1.779	-4,7%
	FUORI G.R.A.- EST	2.712	7,5%	2,09%	1.898	-4,0%

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E123	LA CINQUINA BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	73	18,7%	2,20%	2.563	-3,0%
E162	VALLE MURICANA MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	49	-11,9%	1,58%	1.917	-4,6%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	55	7,5%	1,98%	2.163	3,0%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	107	-15,5%	1,61%	2.088	-3,5%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	78	6,3%	3,13%	2.175	0,4%
E89	TIBERINA MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO TIBERINA KM 7)	5	31,0%	0,76%	1.400	-12,8%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	29	4,7%	2,04%	1.650	-3,9%
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	0	nd	nd	nd	nd
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	0	nd	nd	1.813	-11,6%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	1	0,0%	0,75%	nd	nd
	FUORI G.R.A.- NORD	398	-1,4%	1,91%	2.089	-2,6%

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	289	9,8%	2,81%	2.171	-5,1%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	101	-14,5%	1,60%	2.183	-0,6%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	30	34,8%	1,59%	2.088	-3,7%
E156	PISANA PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	110	-27,5%	2,81%	2.033	-5,1%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	50	26,9%	1,99%	1.833	-0,2%
E71	PIANA DEL SOLE FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	56	-5,1%	2,91%	2.017	-7,6%
E72	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	13	62,5%	1,64%	1.950	-0,4%
E73	MASSIMINA CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	122	1,4%	2,01%	2.063	-4,8%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	1	0,0%	0,62%	nd	nd
	FUORI G.R.A. OVEST	772	-1,5%	2,28%	2.084	-3,8%

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	49	-23,0%	1,26%	2.217	3,1%
E158	DIVINO AMORE FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	13	-47,8%	1,30%	1.983	-3,6%
E38	ARDEATINA SELVOTTA SPREGAMORE	21	-14,3%	1,39%	1.650	-7,0%
E39	CASTEL DI DECIMA CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	29	-9,4%	1,34%	1.921	-0,4%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	167	-2,2%	4,10%	2.088	-4,9%
E64	SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	6	-7,7%	0,66%	1.408	-8,4%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	9	nd	1,79%	2.281	-13,5%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	nd	nd	nd	nd
	FUORI G.R.A. SUD	294	-8,7%	2,09%	2.005	-2,7%

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD OVEST

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	124	117,5%	8,12%	1.856	-7,8%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	9	32,1%	1,13%	1.188	-10,7%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	4	100,0%	0,96%	1.967	-9,4%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	150	25,0%	2,54%	2.500	-6,1%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	60	38,5%	3,40%	2.125	-2,5%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	52	19,7%	1,29%	1.596	-2,3%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	110	39,5%	1,98%	2.017	-4,9%
E79	OSTERIA NUOVA CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	15	95,6%	1,48%	1.379	-6,2%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	62	-8,1%	2,46%	2.575	-4,6%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO BRACCIANO	1	nd	1,56%	nd	nd
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	nd	nd	1.500	-6,3%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	5	-3,1%	0,79%	1.500	-3,2%
	FUORI GRA-NORD-OVEST	592	37,1%	2,44%	2.045	-5,1%

FOCUS provinciale - Frosinone

Il territorio della provincia di Frosinone alterna centri popolosi di pianura, ma soprattutto presenta zone collinari con piccolissimi centri di media montagna. La suddivisione della provincia nelle 8 macroaree più il capoluogo, corrisponde ad una reale collocazione statistica, non solo di mercato, ma anche geografica e culturale. Il territorio si estende per circa 3.247 kmq e conta 493 605 abitanti con una densità media di 152 abitanti per kmq. La particolare orografia del territorio, di vocazione eminentemente agricola, sul quale insistono 91 comuni, ha visto svilupparsi, tra la fine degli anni '60 e l'inizio dei '70 del secolo scorso, due bacini industriali a ridosso dell'asse autostradale che attraversa la provincia in tutta la sua lunghezza. Questo evento incentivò lo spopolamento di alcuni comuni piccoli in favore dei centri che offrivano lavoro e opportunità residenziali migliori: i comuni per i quali si procede semestralmente con la redazione delle schede OMI. Lo spopolamento dei centri minori e il conseguente abbandono delle campagne ha fatto sì che si consolidasse in alcuni ambiti territoriali, uno sviluppo edilizio privo di una seria programmazione urbanistica con il conseguente fenomeno noto come "edificato a macchia di leopardo" che difficilmente riesce a stabilire ambiti di analisi del mercato immobiliare territoriale molto netti. Con la crisi industriale degli ultimi 25 anni, l'apparato industriale è venuto meno, lasciando il territorio compromesso di capannoni abbandonati, con il conseguente depauperamento delle risorse abitative non più utilizzate in diversi comuni. Allo stato attuale la situazione dei comuni più importanti è la seguente:

Frosinone abitanti 46.529 superficie 47 km² ; Cassino abitanti 35.913 superficie 82 km²; Alatri abitanti 29.642 superficie 92 km² ; Sora abitanti 26.162 superficie 71 km² ; Ceccano 23.504 superficie 60 km² ; Anagni abitanti 21.441 superficie 113 km² ; Ferentino abitanti 21.027 superficie 80 km² ; Veroli abitanti 20.798 superficie 120 km².

Le Macroaree provinciali sono così distinte:

- 1 - BASSA CIOCIARIA (area territoriale di Cassino)
- 2 - AREA COLLINARE ERNICA (area territoriale di Veroli)
- 3 - CONCA DI SORA (area territoriale di Sora e Isola del Liri)
- 4 - MONTI ERNICI (area territoriale di Alatri e Fiuggi)
- 5 - MONTI LEPINI (area territoriale di Anagni e Ferentino)
- 6 - VAL COMINO – MAINARDE (area territoriale Atina)
- 7 - VALLE DEI SANTI – AURUNCI (area territoriale di Ausonia)
- 8 - VALLE DEL SACCO (area territoriale di Ceccano e Ceprano)
- 9 - FROSINONE CAPOLUOGO (area territoriale del solo comune di Frosinone)

Rispetto al precedente anno si conferma la tendenza di un indice provinciale positivo del numero di compravendite e nelle Macroaree provinciali si riscontrano differenze contenute. In particolare si nota un sostanziale livellamento in ogni Macroarea con incrementi positivi inferiori a un massimo di 0,26% (Val Comino – Mainarde) e valori che si attestano tra lo 0,05% del Capoluogo e il 0,14% della Conca di Sora. Si riscontrano soltanto due contenuti decrementi pari a -0,05% (Valle del Sacco) e -0,27% (Valle dei Santi Aurunci). Da questi dati evidenziamo in particolare come il Capoluogo, rispetto al 2017 segna un valore positivo (0,05%) in recupero rispetto al segno negativo (-1,40) dell'anno precedente. Per cui, in sostanza, è un dato che dobbiamo considerare in generale positivo (tabella 35 e figure 17 e 18) indicativo della ripresa della dinamica di mercato. In merito al numero degli scambi normalizzati nel Capoluogo, si ravvisa una sostanziale frenata al numero di transazioni, notevole, riscontrato nel 2017, con segni anche positivi di inversione della tendenza, in zone che negli ultimi anni avevano avuto indici negativi, di ribasso, come ad esempio la zona B1 che individua il centro storico (+0,40%) e la zona C2 semicentrale nord (+ 0,18%); segnali che indicano come le attività di rilancio intraprese dal Comune, iniziano a fruttare sul lungo periodo, su processi socio – urbanistici che richiedono intervalli di tempo ampi per attuare una inversione di tendenza. Si rileva quindi un generale livellamento nelle altre zone, nella maggior parte positivo.

Dal punto di vista delle quotazioni, sempre rispetto l'anno precedente, si registra, al pari del numero di transazioni, un identico livellamento percentuale medio provinciale che si aggira intorno allo 0% rispetto a quello del 2017 che era del -1,45% interrompendo la tendenza dei tre anni precedenti di piccoli decrementi costanti. In particolare si evidenzia un valore massimo sul Capoluogo pari al -0,3% rispetto a quello del 2017 che era di -4,16%. Per le altre macroaree le oscillazioni variano tra lo 0% di alcune zone e il -0,03% dei Monti Lepini (tabella 36 e figura 19). Nel Capoluogo le quotazioni continuano il trend di livellamento generale valutabile in percentuale tra lo 0% del Centro Storico e il -0,06% della periferia estrema.

La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

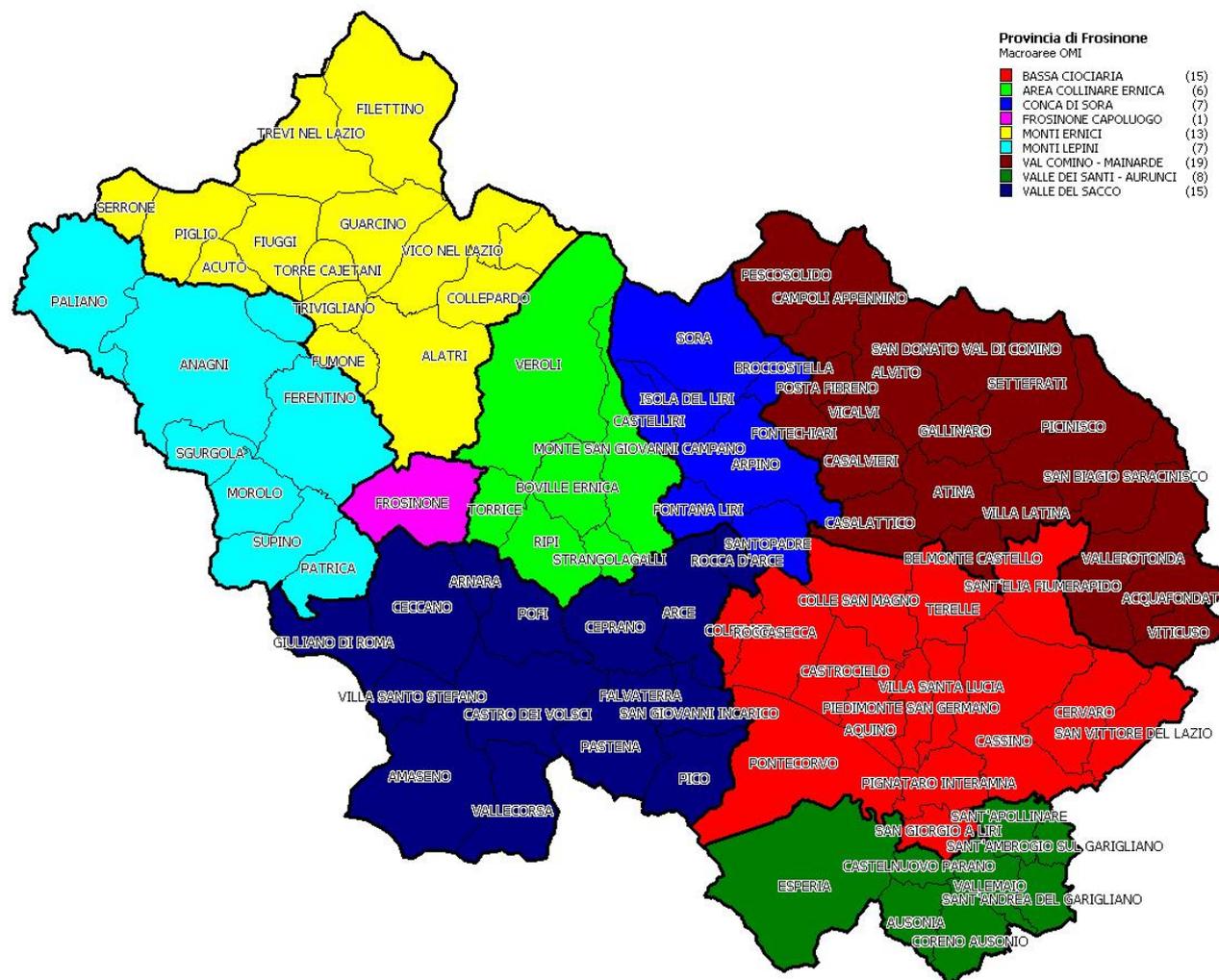


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BASSA CIOCIARIA	570	0,10	0,24	0,01	0,09
COMPENSORIO VEROLI - MSGC	140	0,09	0,06	0,01	0,04
CONCA DI SORA	235	0,14	0,10	0,01	0,10
MONTI ERNICI	449	0,04	0,19	0,01	0,04
MONTI LEPINI	326	0,11	0,14	0,01	0,09
VAL COMINO - MAINARDE	160	0,26	0,07	0,01	0,13
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	32	-0,27	0,01	0,00	-0,13
VALLE DEL SACCO	252	-0,05	0,10	0,01	-0,03
FROSINONE CAPOLUOGO	241	0,05	0,10	0,01	0,05
FROSINONE	2404	0,07	1,00	0,01	0,06

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

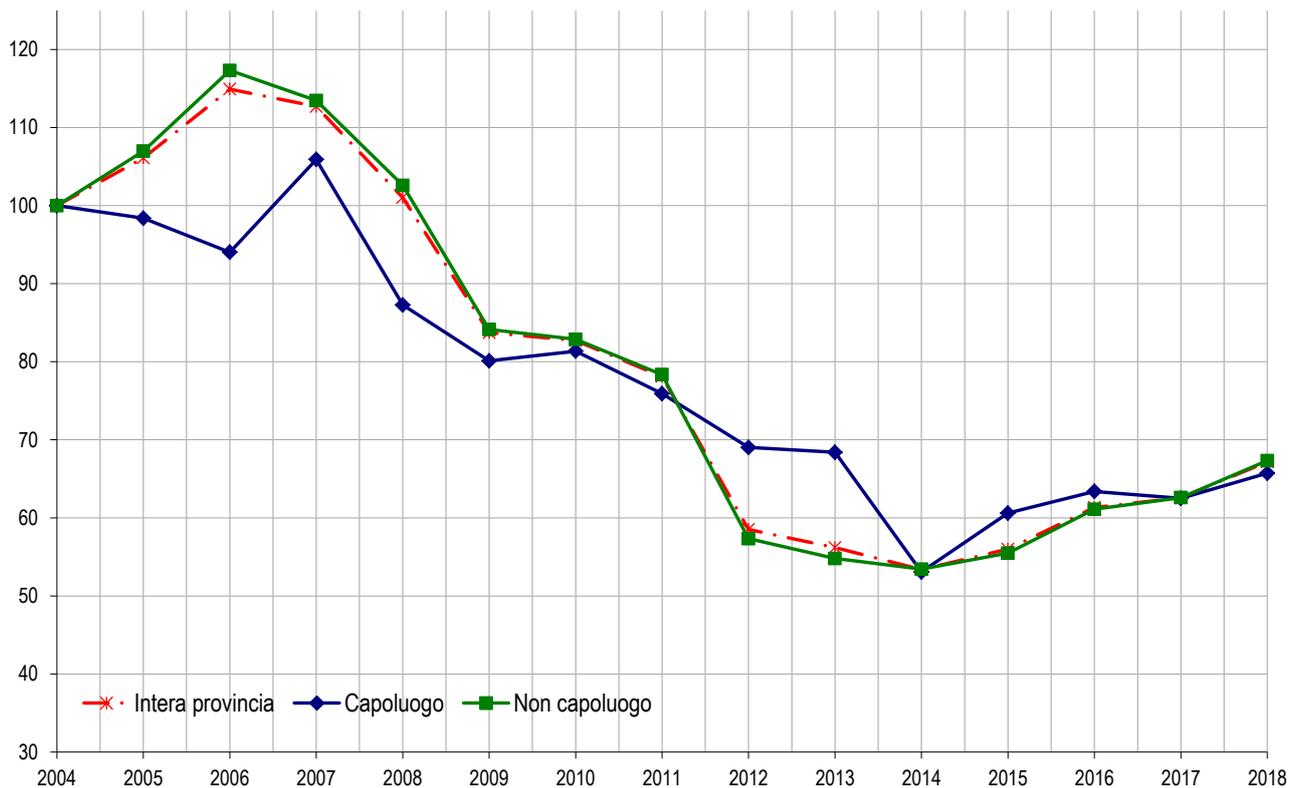


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

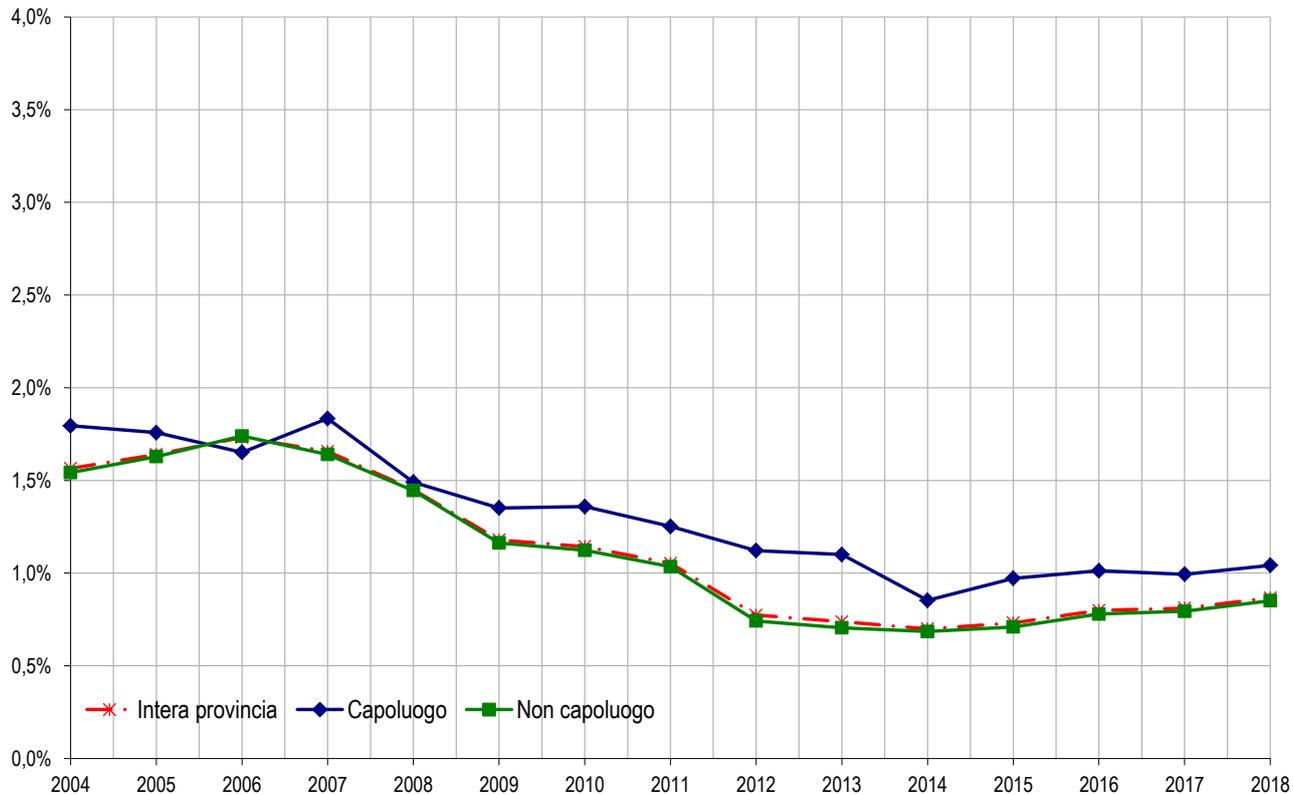
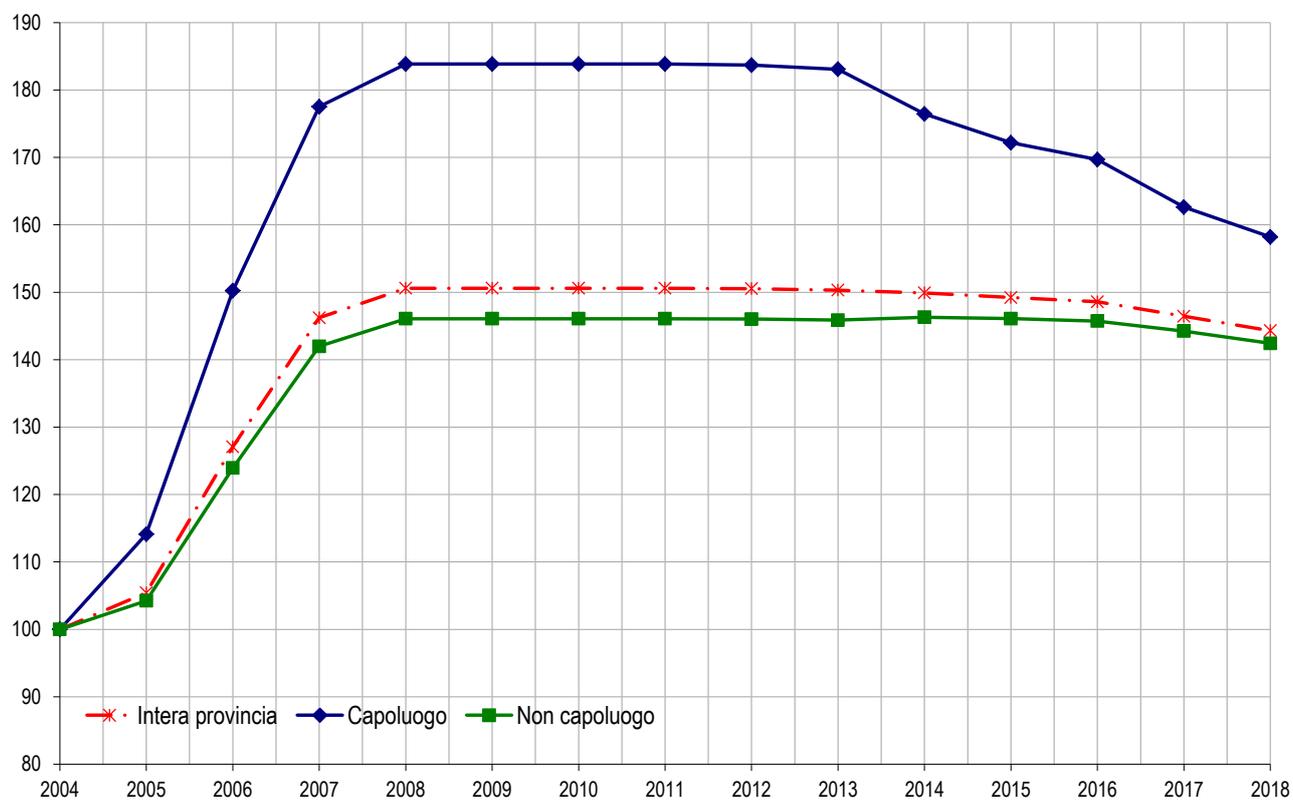


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
BASSA CIOCIARIA	1035,25	-0,01	140,58
COMPRESORIO VEROLI - MSGC	910,37	-0,01	155,72
CONCA DI SORA	1080,20	-0,01	142,38
MONTI ERNICI	1010,20	-0,01	129,30
MONTI LEPINI	1045,60	-0,03	159,24
VAL COMINO - MAINARDE	686,22	0,00	132,49
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	600,26	0,00	123,79
VALLE DEL SACCO	878,76	-0,01	147,38
FROSINONE CAPOLUOGO	1582,14	-0,03	158,20
FROSINONE	1005,35	-0,01	144,30

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il capoluogo – Frosinone

Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO	27	0,40	0,02	1300,00	0,00
B2	CENTRALE - VIA ALDO MORO	19	-0,51	0,01	1725,00	-0,03
B3	CENTRALE - VIA MARITTIMA - VIA AMERICA LATINA - MADONNA DELLA NEVE	82	0,24	0,01	1784,38	-0,01
C1	SEMICENTRALE - CAVONI - SELVA PIANA - SCALO	71	0,14	0,01	1784,38	-0,01
C2	SEMICENTRALE - VIA MARIA - TERMINI DI ALATRI - COLLECOTTORINO	16	0,18	0,01	1606,25	-0,03
C3	SEMICENTRALE - CORSO LAZIO - COLLE DEL VESCOVO - COLLE TINELLO	9	0,80	0,01	1506,25	-0,03
D1	PERIFERICA - CERVONA - FORESTA LE MONACHE	4	-0,23	0,00	1212,50	-0,06
D2	PERIFERICA - FONTE CORINA - FORCELLA DI TORRICE	2	-0,33	0,00	1212,50	-0,06
D3	PERIFERICA - AEROPORTO	0	nd	nd	2125,00	0,00
E1	ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	4	-0,18	0,01	1212,50	-0,11
	N.D.	7	-0,17	0,00	0,00	nd
	FROSINONE	241	0,05	0,01	1659,39	-0,02

FOCUS provinciale - Latina

La provincia di Latina, costituita da 33 comuni, è stata ripartita in 6 macroaree oltre il capoluogo. Tale perimetrazione tiene conto delle affinità che uniformano i Comuni appartenenti a ciascuna macroarea per la loro dislocazione territoriale e per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari.

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate e rappresentate in Figura 20:

- ◇ Area Aurunci (6 comuni);
- ◇ Area Lepini/Ausoni (12 comuni);
- ◇ Area Nord (2 comuni);
- ◇ Area Sud Pontino (6 comuni);
- ◇ Isole Pontine (2 comuni);
- ◇ Latina Comune
- ◇ Pianura Pontina (4 comuni).

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia pontina (Tabella 38) per il 2018, pari a 4527 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +6,2% rispetto alle transazioni del 2017, superiore alla percentuale media laziale. Dall'analisi dei dati delle singole macroaree emerge un generale aumento delle compravendite, con variazioni in positivo comprese tra il +1,4% della macroarea Sud Pontino ed il +16,4% registrato nelle macroarea Lepini/Ausoni.

Relativamente ai volumi delle compravendite Latina Comune rappresenta circa un quarto del mercato provinciale (25,9%), seguita dalla macroarea Pianura Pontina che, con 900 NTN, ne rappresenta il 19,9%. L'IMI provinciale pari a 1,43% indica un mercato non particolarmente dinamico: le sole macroaree che riportano una percentuale superiore alla media sono la Pianura Pontina (1,50%), l'Area Nord (1,77%) e Latina Comune (1,90%).

Osservando gli andamenti del NTN (Figura 21) e dell'IMI (Figura 22) si nota che, nell'intervallo temporale analizzato, si è verificata una notevole contrazione del mercato sia per l'intera provincia che per il solo capoluogo. A partire dal 2014 si registra una leggera ripresa.

Come si evince dalla Tabella 39 la quotazione media provinciale risulta pari a 1.439 €/mq, in calo del -0,50% rispetto al 2017. Diminuzioni superiori alla media si segnalano nelle macroaree Latina Comune (-0,80%), Area Nord (-0,90%) e Sud Pontino (-1,00%). Lievi incrementi delle quotazioni rispetto all'anno precedente si registrano nelle macroaree Area Aurunci e Pianura Pontina.

In valore assoluto le quotazioni medie più alte rimangono quelle delle isole pontine con 3.714 €/mq, seguite da quelle della Pianura Pontina con un valore di 1.706 €/mq; per contro le quotazioni più basse si registrano nella macroarea Lepini Ausoni con 877 €/mq.

Il trend negativo, seppur contenuto, delle quotazioni si evince anche dall'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni riportate nella Figura 23, dove si si riscontra un incremento dei valori fino all'anno 2008 ed un successiva riduzione fino al 2018.

La Tabella 40 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 22 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Latina.

In riferimento alle transazioni normalizzate il comune di Latina ha registrato 1.173 NTN con un incremento pari al +10,7% rispetto all'anno 2017. Dall'analisi dei dati delle singole zone OMI emerge un andamento non omogeneo, con variazioni, talvolta influenzate dal ridotto numero delle transazioni registrate nelle varie zone, comprese tra un minimo del -43,3% della zona OMI E15 ed un massimo del +75,0% della zona OMI E7. In termini assoluti i maggiori volumi di compravendita si registrano nella zona C1 (270 transazioni normalizzate), nella zona B1 (222 transazioni normalizzate) e nella zona D1 (120 transazioni normalizzate).

La media delle quotazione delle zone OMI comunali, pesate in funzione dello stock, pari a 1.554 €/mq, risulta in calo del -1,9% rispetto al 2017. La gran parte delle zone OMI manifesta un calo delle quotazioni, con punta massima nella zona OMI R1 (-4,4%). Lievi incrementi di valore si sono evidenziati nelle sole zone E11 (1,0%) e E6 (+1,4%), sebbene in quest'ultima sia stato registrato un limitato numero di transazioni. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI C1 pari a 1.806 €/mq, la quotazione più bassa si registra nella zona D3 pari a 1.030 €/mq.

La provincia – Latina

Figura 20: Macroaree provinciali di Latina

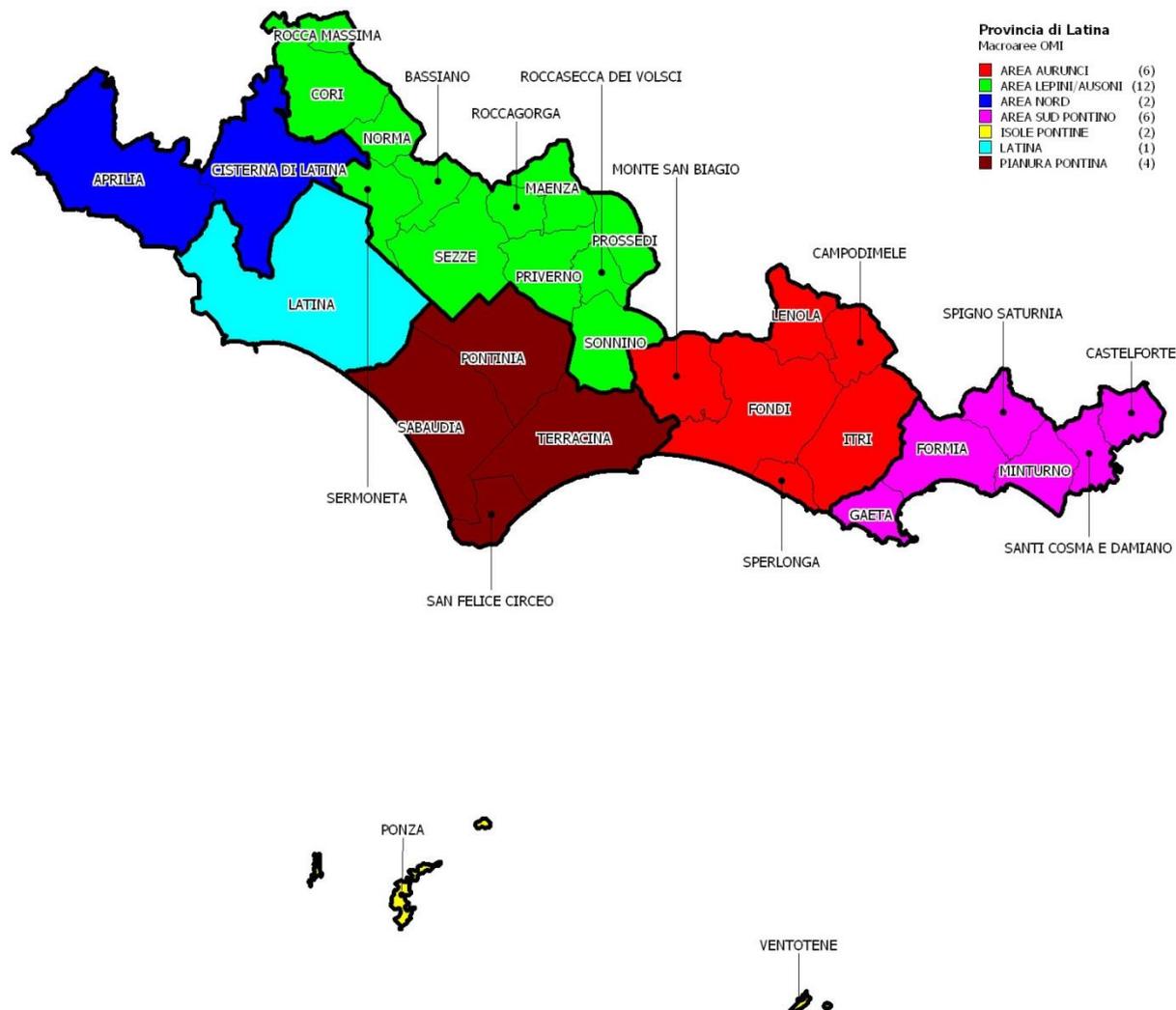


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
AREA AURUNCI	373	10,5%	8,2%	1,02%	0,09
AREA LEPINI/AUSONI	428	16,4%	9,5%	0,94%	0,13
AREA NORD	822	2,7%	18,2%	1,77%	0,03
AREA SUD PONTINO	796	1,4%	17,6%	1,27%	0,01
ISOLE PONTINE	35	16,0%	0,8%	0,88%	0,12
PIANURA PONTINA	900	1,9%	19,9%	1,50%	0,02
LATINA CAPOLUOGO	1.173	10,7%	25,9%	1,90%	0,17
LATINA PROVINCIA	4.527	6,2%	100,0%	1,43%	0,08

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

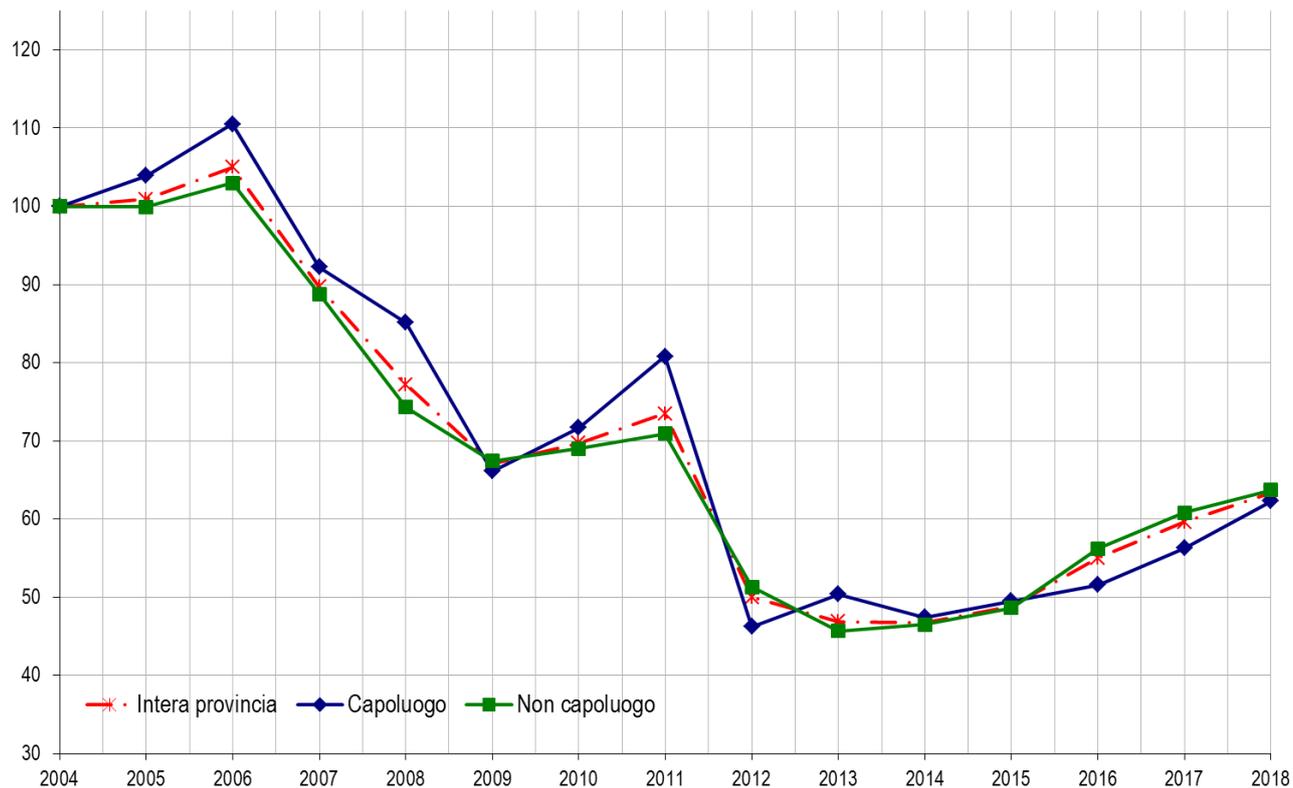


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

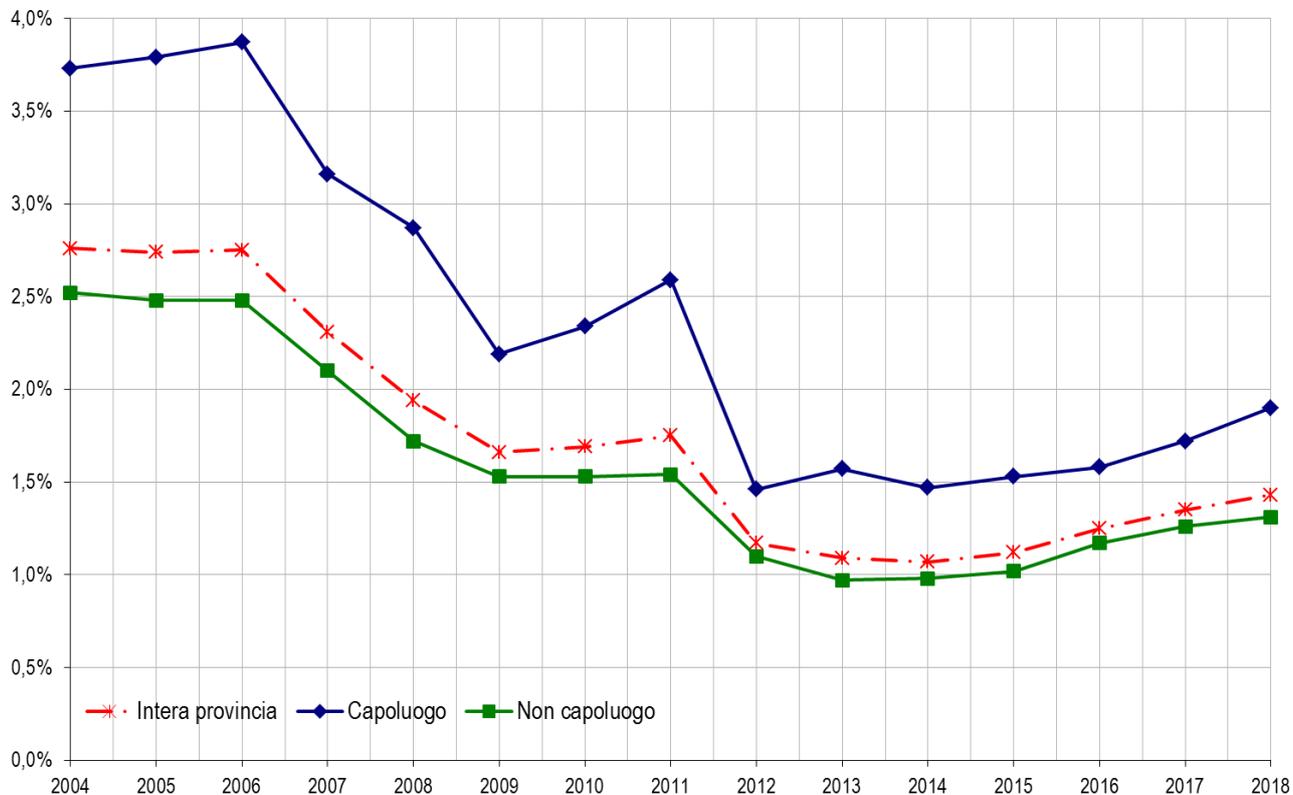


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
AREA AURUNCI	1.405	0,10%	141,3
AREA LEPINI/AUSONI	877	-0,30%	117,9
AREA NORD	1.304	-0,90%	132,8
AREA SUD PONTINO	1.508	-1,00%	116,6
ISOLE PONTINE	3.714	-0,20%	141,1
PIANURA PONTINA	1.706	0,20%	138,6
LATINA Capoluogo	1.499	-0,80%	114,1
LATINA Provincia	1.439	-0,50%	125,9

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

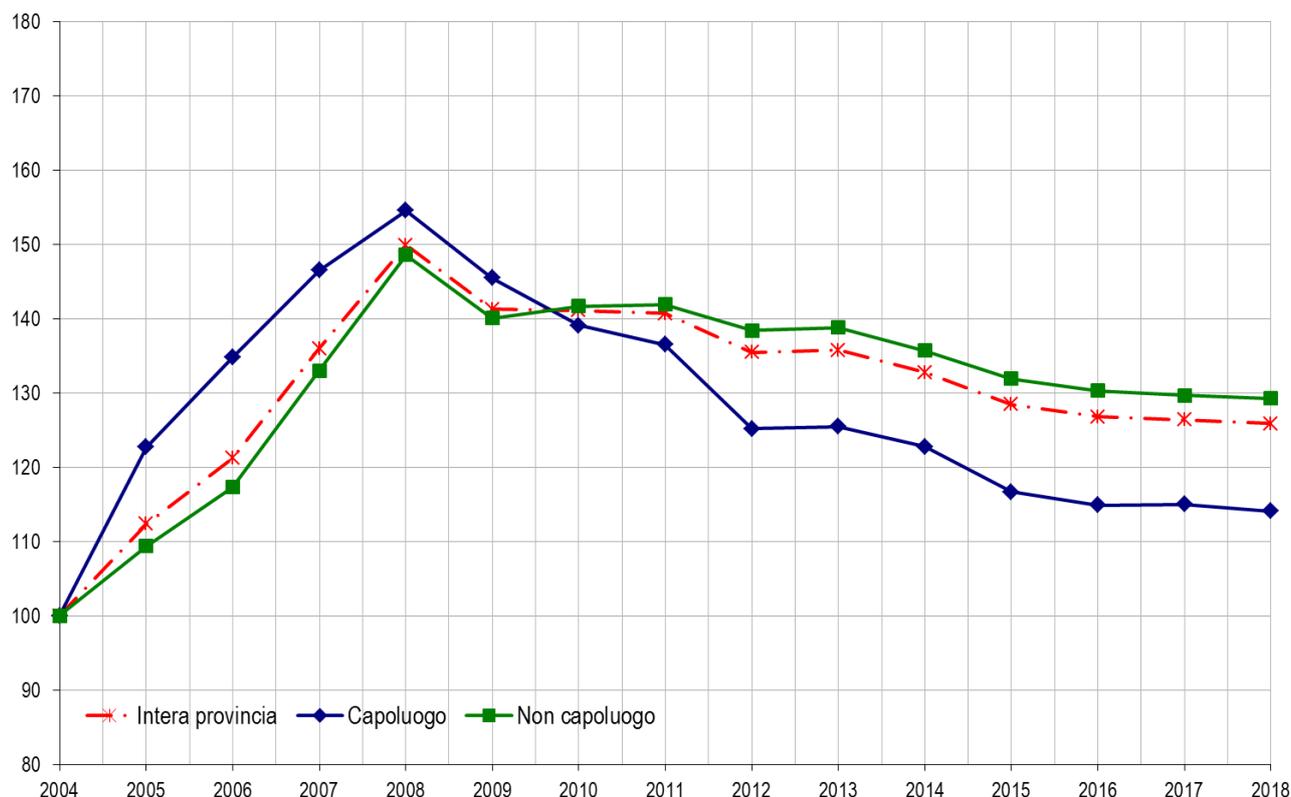


Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO, EZIO, TERENCEZIO, ALFIERI, BOTTICELLI, GIOTTO, PORFIRI, BIXIO, ASPROMONTE, VILLAFRANCA, CESARE A.	222	29,7%	2,06%	1.744	-2,8%
C1	VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI, CAPPUCCINI	270	8,6%	2,22%	1.806	-3,2%
C2	VIE EZIO (P), MILAZZO (P), CESARE (P), ROMAGNOLI, PIAVE (P), KENNEDY (P), ZANI VIA AGORA III (P).	47	-13,0%	1,33%	1.481	-1,0%
C3	VIE AGORA I (P), LIDO (P), MILANO (P), TOSCANA, ABRUZZO, LAZIO, PIEMONTE, PALERMO, TORINO, RIETI.	19	-26,1%	1,63%	1.612	-1,5%
C4	VIE NERVI (P), LE CORBUSIER (P), STRASBURGO, ZANETTI (P), KENNEDY (P), GRAN BRETAGNA, OLANDA, GERMANIA (P) SVIZZERA.	50	72,4%	2,14%	1.626	-1,3%
D1	VIE PAGANINI, LE CORBUSIER (P), PIETROSANTI, G.P. DA PALESTRINA, RESPIGHI, NASCOSA (P), LIDO (P), PALIZZI, PONTINA (P)	120	-7,3%	2,10%	1.486	-0,2%
D2	VIE TORRE LA FELCE (P), MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO, EPITAFFIO (P), PANTANACCIO, TOR TRE PONTI (P)	39	21,3%	1,93%	1.500	0,2%
D3	VIA ISONZO (P), STRADA DELLA ROSA, VIA DEL PICCARELLO (P), VIA REGIONE VENETO (P).	11	6,5%	1,79%	1.030	0,0%
D4	SVILUPPO SU VIA DEI MONTI LEPINI ZONA INDUSTRIALE	0	nd	nd	1.763	0,0%
E4	SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO (P), VIA ISONZO (P)	10	13,1%	1,09%	1.320	0,0%
E5	STRADA VALMONTORIO, MARINA DI LATINA, ASTURA, SAN PIETRO, NUOVO SABOTINO, SANTA ROSA, MACCHIA GRANDE, S.P. ALTA (P).	20	-38,9%	1,51%	1.440	-2,0%
E6	BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCIFISSO (P), CERRETO LA CROCE STRADA LUNGA (P).	27	22,8%	2,50%	1.500	1,4%
E7	BORGO CARSO	12	75,0%	2,58%	1.563	0,0%
E8	BORGO PODGORA	14	-36,7%	1,64%	1.440	-1,7%
E9	BORGO GRAPPA	7	-12,5%	1,08%	1.475	0,0%
E10	BORGO MONTELLO	11	46,7%	1,86%	1.465	-0,6%
E11	LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO (P), STAZIONE, MURILLO (P), INDUSTRIE (P), CARRARA (P)	92	36,1%	2,47%	1.494	1,0%
E12	BORGO SAN MICHELE	16	55,0%	1,41%	1.440	0,4%
E13	BORGO PIAVE	15	-2,8%	1,83%	1.484	0,4%
E14	LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE (P), CAPO PORTIERE	76	23,6%	2,03%	1.471	-0,8%
E15	BORGO FAITI	7	-43,3%	1,89%	1.463	0,0%
R1	ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO	62	-8,7%	0,82%	1.163	-4,4%
nd	NON DETERMINATA - COMPRENDE IMMOBILI A CUI NON È STATO POSSIBILE ASSOCIARE UNA ZONA OMI	27	62,4%	8,31%	-	nd
	LATINA CAPOLUOGO	1.173	10,7%	1,90%	1.554	-1,9%

FOCUS provinciale - Rieti

Nell'anno 2018 si registra un aumento significativo e pressoché generalizzato del numero di transazioni rispetto al 2017; l'unico dato in controtendenza riguarda la macroarea di "Salto - Turano" (con una flessione del 5,7%) mentre sia "Valle Velino" che "Bassa Sabina – Tevere" rimangono sostanzialmente stabili (rispettivamente -0,6% e +0,3%). Gli incrementi, in prevalenza a doppia cifra, sono compresi tra l'8,1% dei "Monti Sabini" ed il 52,7% del "Montepiano Reatino"; anche la "Zona Montana", che ricomprende i Comuni più colpiti dal recente sisma, segna un +33,9%. In termini assoluti si rileva il maggior volume di scambi in "Rieti Capoluogo", con 364 NTN, e "Bassa Sabina-Tevere", con 299: i due poli territoriali raccolgono insieme oltre il 49% del totale provinciale.

Nel suo complesso, la Provincia di Rieti cresce del 13,6% in termini di NTN. Si rafforza contestualmente l'intensità del mercato immobiliare (IMI), attestandosi all'1,02% (+0,12): tale indice evidenzia in assoluto una più elevata vivacità per l'area sabina, con "Terre dell'Olio" all'1,41% e "Bassa Sabina – Tevere" che appaia la "Tancia" all'1,38%; il maggior incremento annuale, quale differenza IMI 2017/18, è però appannaggio del reatino, con il capoluogo (+0,26) che segue al "Montepiano reatino" (+0,29). Meno dinamiche le restanti aree, con l'IMI inferiore all'unità: le uniche flessioni si registrano per "Salto – Turano" e "Valle Velino".

Prosegue invece l'andamento negativo per le quotazioni medie delle macroaree, con riduzioni annuali comprese tra il 7% e il 14%. La quotazione media della Provincia nel suo complesso, pari a 960 €/mq, è diminuita del 9,28% rispetto al 2017 mentre quella del capoluogo si attesta a 1.104 €/mq (-9,99%).

Il focus del Capoluogo reatino mostra una situazione più variegata: riguardo al numero di transazioni, si rilevano aumenti significativi per le zone OMI semicentrali (ad esclusione della zona C4 – TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA in flessione del 25,1%), per la zona D2 - CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE (+20,8%) e per la zona E2 – MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI, che raddoppia le NTN del 2017. I quartieri di Vazia e Quattro Strade vedono invece ridursi il volume scambiato ed il centro storico reatino continua il trend negativo degli ultimi semestri, sia in termini di scambi che di quotazioni (con riduzioni prossime al 18%). Le quotazioni medie rilevate nel 2018 per ciascuna zona, in linea con l'andamento complessivo del capoluogo e della provincia, segnano riduzioni diffuse ma di entità variabile dal 2,4% al 18,4% (valore massimo raggiunto nella zona B1).

Si precisa che le risultanze delle indagini qui delineate si basano principalmente sulle rilevazioni dirette effettuate, per ciascun semestre, in 9 comuni della Provincia ed in oltre 15 zone omogenee, secondo le indicazioni del Piano Operativo di Rilevazione concertato annualmente con la Direzione Centrale competente.

La provincia – Rieti

Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti

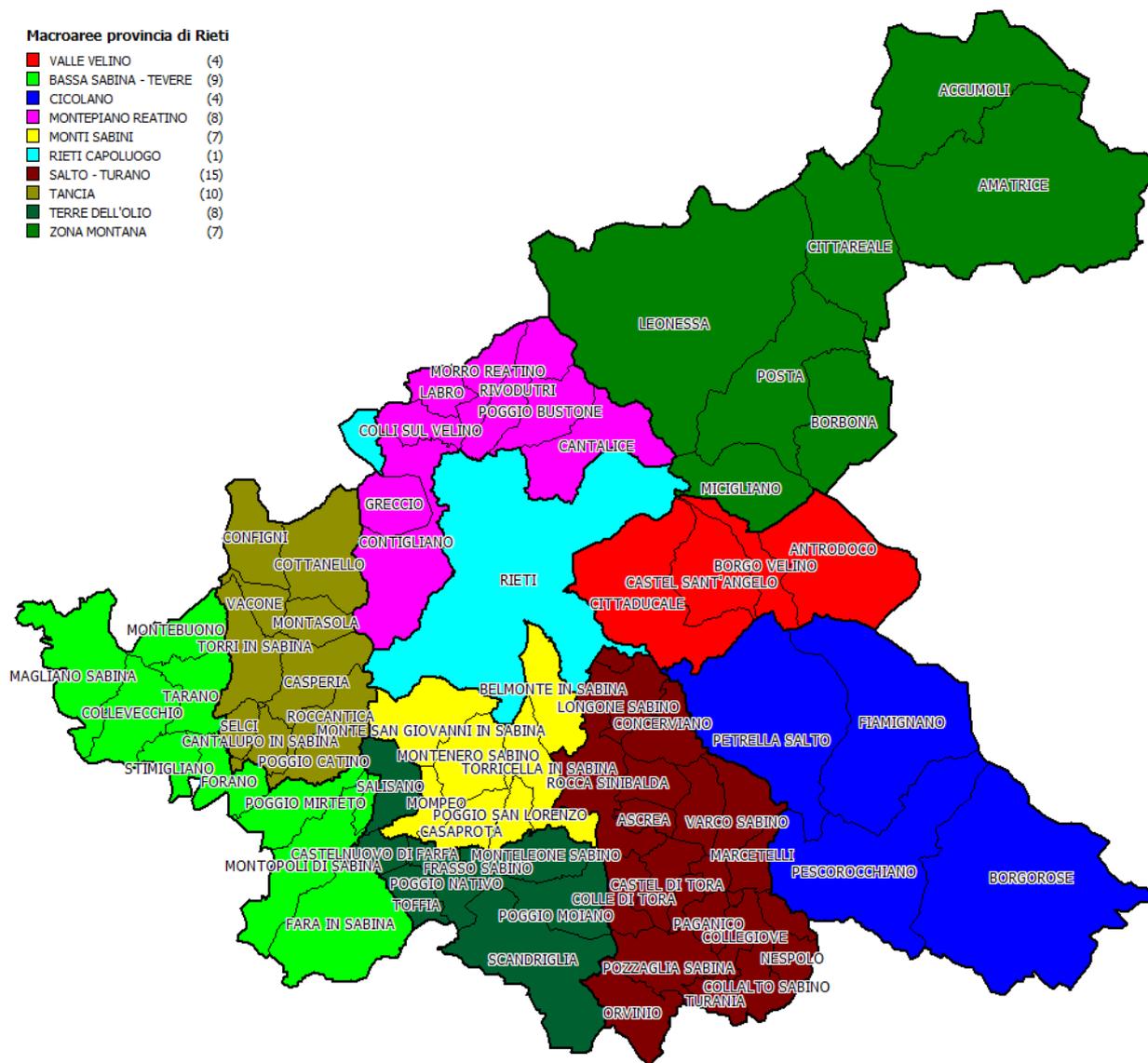


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BASSA SABINA - TEVERE	299	0,3%	22,1%	1,38%	0,00
CICOLANO	88	29,3%	6,5%	0,64%	0,14
MONTEPIANO REATINO	87	52,7%	6,4%	0,86%	0,29
MONTI SABINI	54	8,1%	4,0%	1,02%	0,07
SALTO - TURANO	84	-5,7%	6,2%	0,77%	-0,05
TANCIA	103	17,2%	7,6%	1,38%	0,20
TERRE DELL'OLIO	144	7,4%	10,6%	1,41%	0,09
VALLE VELINO	69	-0,6%	5,1%	0,75%	-0,01
ZONA MONTANA	59	33,9%	4,4%	0,36%	0,09
RIETI CAPOLUOGO	364	24,9%	27,0%	1,34%	0,26
PROVINCIA DI RIETI	1.350	13,6%	100,0%	1,02%	0,12

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

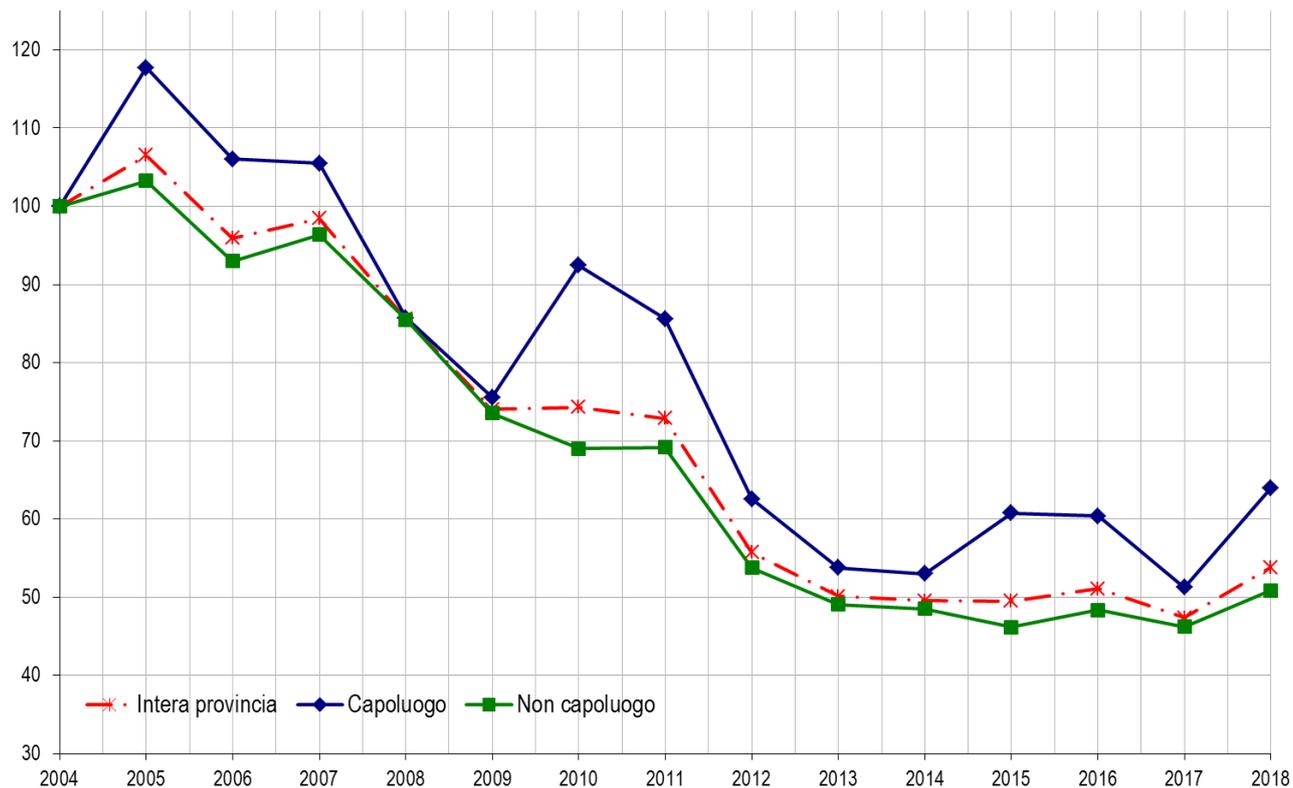


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

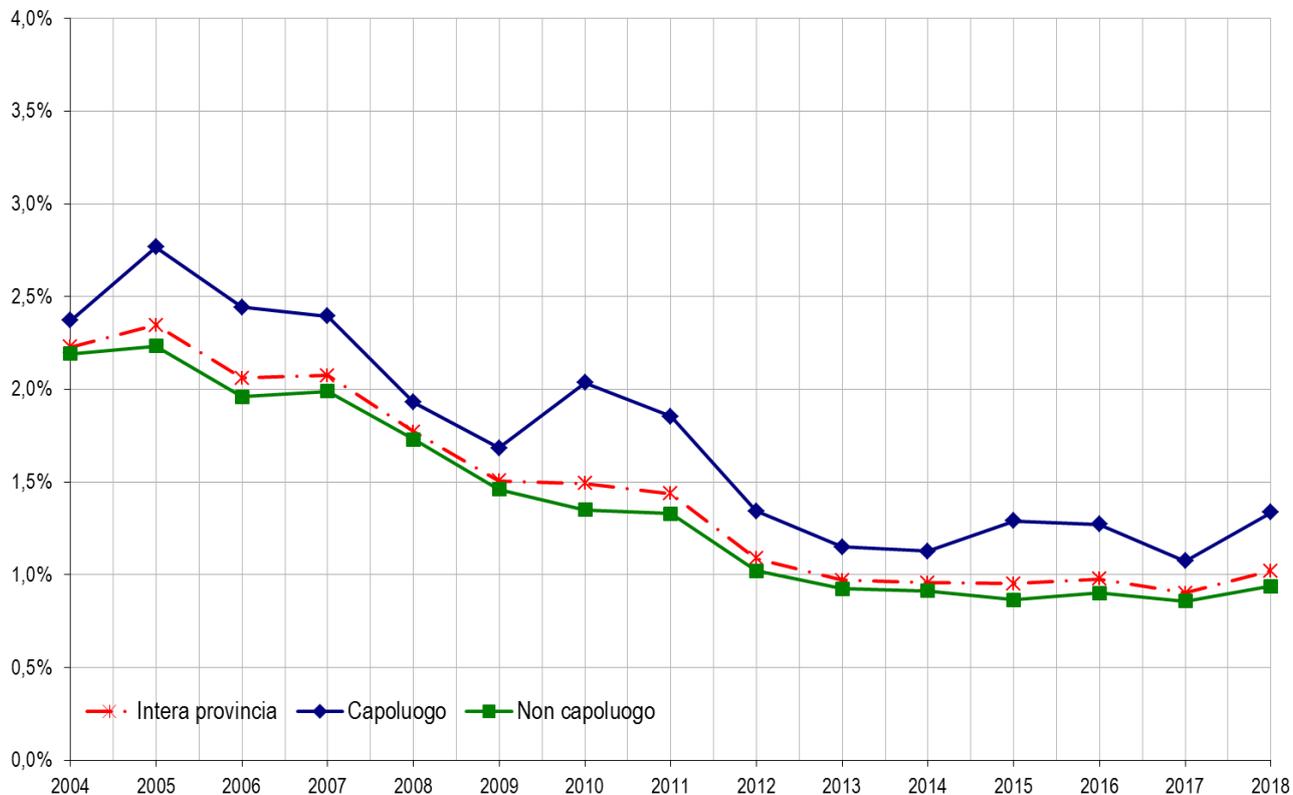


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
BASSA SABINA - TEVERE	1.120	-12,54%	125,1
CICOLANO	797	-6,96%	128,8
MONTEPIANO REATINO	859	-6,99%	122,6
MONTI SABINI	817	-12,53%	130,5
SALTO - TURANO	798	-13,88%	136,3
TANCIA	800	-8,26%	128,4
TERRE DELL'OLIO	897	-13,08%	131,6
VALLE VELINO	828	-7,87%	107,3
ZONA MONTANA*	-	-	-
RIETI CAPOLUOGO	1.104	-9,99%	103,7
PROVINCIA DI RIETI	960	-9,28%	122,2

(*) Le quotazioni dei Comuni più colpiti dal sisma 2016, ricadenti in tale macroarea, risultano ancora sospese, non è pertanto disponibile il dato complessivo della Zona Montana.

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

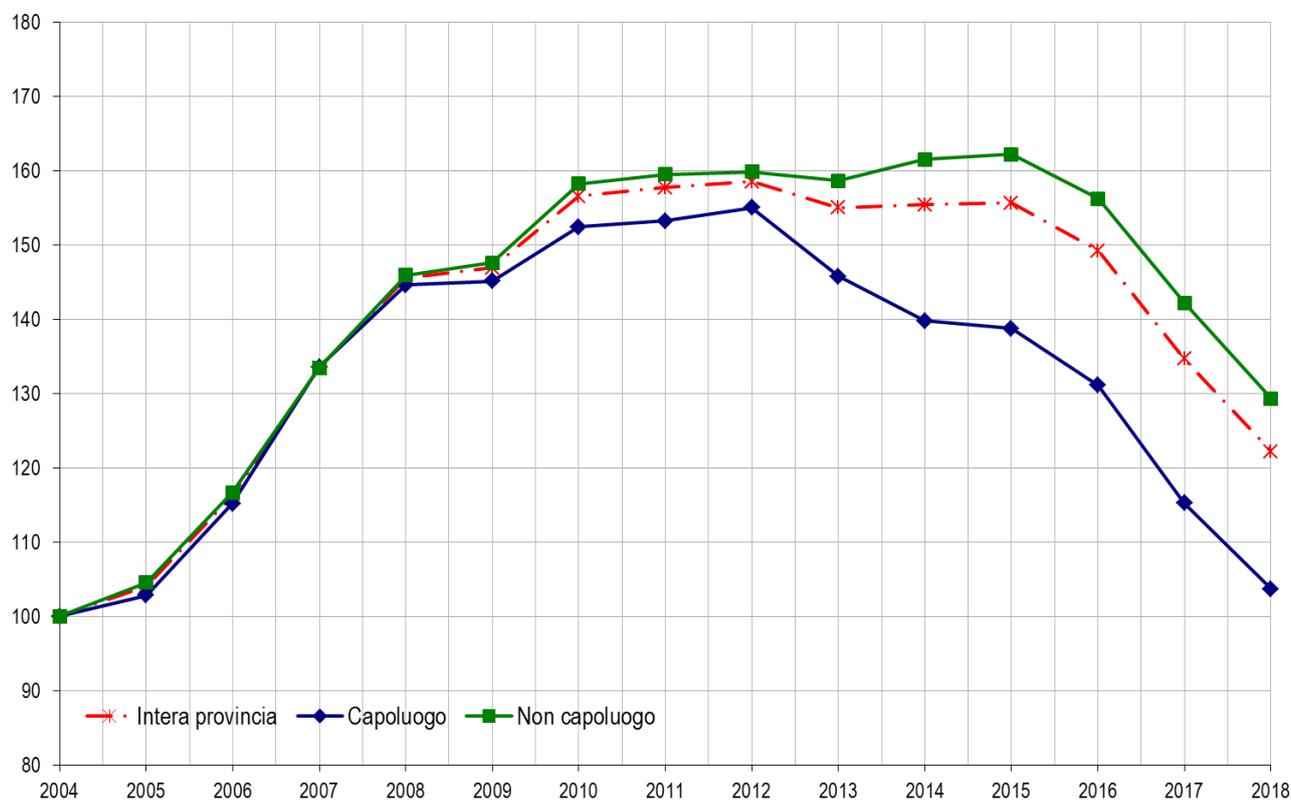


Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO	22	-17,8%	0,74%	913	-18,4%
C1	V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.	62	48,3%	1,58%	1.140	-6,0%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO	28	205,6%	2,07%	1.083	-16,3%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	37	-25,1%	0,98%	1.415	8,8%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	48	84,6%	1,74%	1.163	-2,4%
D1	QUATTRO STRADE	13	-11,7%	1,20%	1.015	-10,8%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	64	20,8%	2,19%	1.198	-6,4%
D3	VAZIA	10	-42,3%	0,82%	1.108	-3,9%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI CITTADUCALE	1	nd	1,96%	0	nd
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	33	103,4%	1,88%	1.283	-10,2%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	6	94,3%	1,48%	983	-10,9%
E4	CASETTE	2	-20,0%	0,55%	881	-12,9%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	0	nd	nd	912	-14,0%
E6	PIANI DI SANT ELIA	1	nd	1,22%	906	-14,9%
R1	AGRICOLA SEZIONE RIETI	25	-7,9%	0,64%	0	nd
R2	AGRICOLA SEZIONE VAZIA	6	-	1,06%	0	nd
nd	nd	8	66,7%	57,69%	0	nd
	RIETI CAPOLUOGO	364	24,9%	1,34%	964	-5,9%

FOCUS provinciale - Viterbo

Il territorio della provincia di Viterbo, costituito da 60 comuni, al fine delle rilevazioni statistiche sugli stock immobiliari, numero di transazioni e rilevazioni a campione sui prezzi e valori di compravendita, è stato diviso in 9 macroaree che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche geografiche, socio-economiche e immobiliari.

Nella tabella 44 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2018, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, la quota per provincia, l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente.

Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (24,4%) e nelle macroaree Cimina (14,4%), Falisca (15,4%) e Maremma Viterbese (15,4%). Complessivamente nella provincia si è registrato un aumento del numero di transazioni, più incisivo rispetto a quello dello scorso anno. L'incremento medio provinciale è stato nel 2018 del +7,5% rispetto al 2017. Tutte le macroaree provinciali hanno avuto un maggior numero di NTN, incluse quelle che lo scorso anno avevano fatto registrare un lieve decremento. Da segnalare gli aumenti registrati nelle zone Colline Castrensi (+10,1%), Falisca (+13,6%) e Lago di Bolsena (+11%), più alti della media provinciale.

L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo all' 1,68%, con un aumento più incisivo di quello registrato nel 2017, pari + 0,11 punti rispetto all'anno precedente. Il capoluogo si conferma l'area con maggiore dinamicità di mercato, con un indice IMI pari al 2,17%, con un incremento di +0,10 punti rispetto all'anno precedente. La macroarea Falisca, ha registrato un aumento di +0,20 punti dell'indice IMI, risultando la macroarea più dinamica della Tuscia, dopo il capoluogo.

Le variazioni descritte, sono visualizzate graficamente, anche se in modo meno dettagliato rispetto alla tabella, nella figura 29 e nella figura 30 in cui sono rappresentati rispettivamente gli andamenti delle NTN e dell'IMI dal 2004 al 2018, distinti per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia una crescita degli indici che avviene con continuità dal 2014.

La tabella 45 e la figura 31 riguardano invece le quotazioni medie degli immobili. Su tutta la provincia si assiste ad un leggero decremento delle quotazioni ad esclusione della macroarea Alta Tuscia nella quale si registra un lieve incremento, dovuto all'introduzione delle quotazioni relative allo stato manutentivo ottimo, inserito per coerenza con le altre macroaree. Quella con flessione maggiore è la macroarea delle Colline Castrensi nella quale si è registrato un calo dello -2,37%.

Anche nel comune di Viterbo, capoluogo di provincia suddiviso in 7 zone omogenee, sono stati osservati gli andamenti degli indici già richiamati. Nella Tabella 46 sono indicati, suddivisi per zona OMI, i numeri di NTN, la loro variazione % rispetto al 2017, l'indice IMI, la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2017. Nel campo nd sono raccolti i dati riguardanti quelle compravendite per le quali le informazioni dedotte dalla nota unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute.

Sostanzialmente nel capoluogo si riscontra un generale aumento del numero delle transazioni, rispetto al 2017, poco al di sotto della media provinciale. La zona con maggiore dinamicità immobiliare si conferma il centro urbano di Viterbo, che presenta un IMI pari a 2,94% nel centro storico e 2,15% nei quartieri esterni alle mura. Quest'ultima area, che per una questione di dimensioni e quindi di stock preponderante, si conferma essere quella che detiene la maggiore quota di mercato immobiliare del capoluogo, ha subito nell'ultimo anno però un lieve calo nel numero di compravendite, in controtendenza con le restanti zone del comune.

La frazione di Bagnaia conferma nel 2018 quanto già ravvisato l'anno precedente, con un aumento del numero di compravendite e dell'indice dell'intensità del mercato, ben al di sopra della media comunale e dell'intera provincia.

Le quotazioni sono rimaste invariate su tutto il territorio comunale.

La provincia – Viterbo

Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo

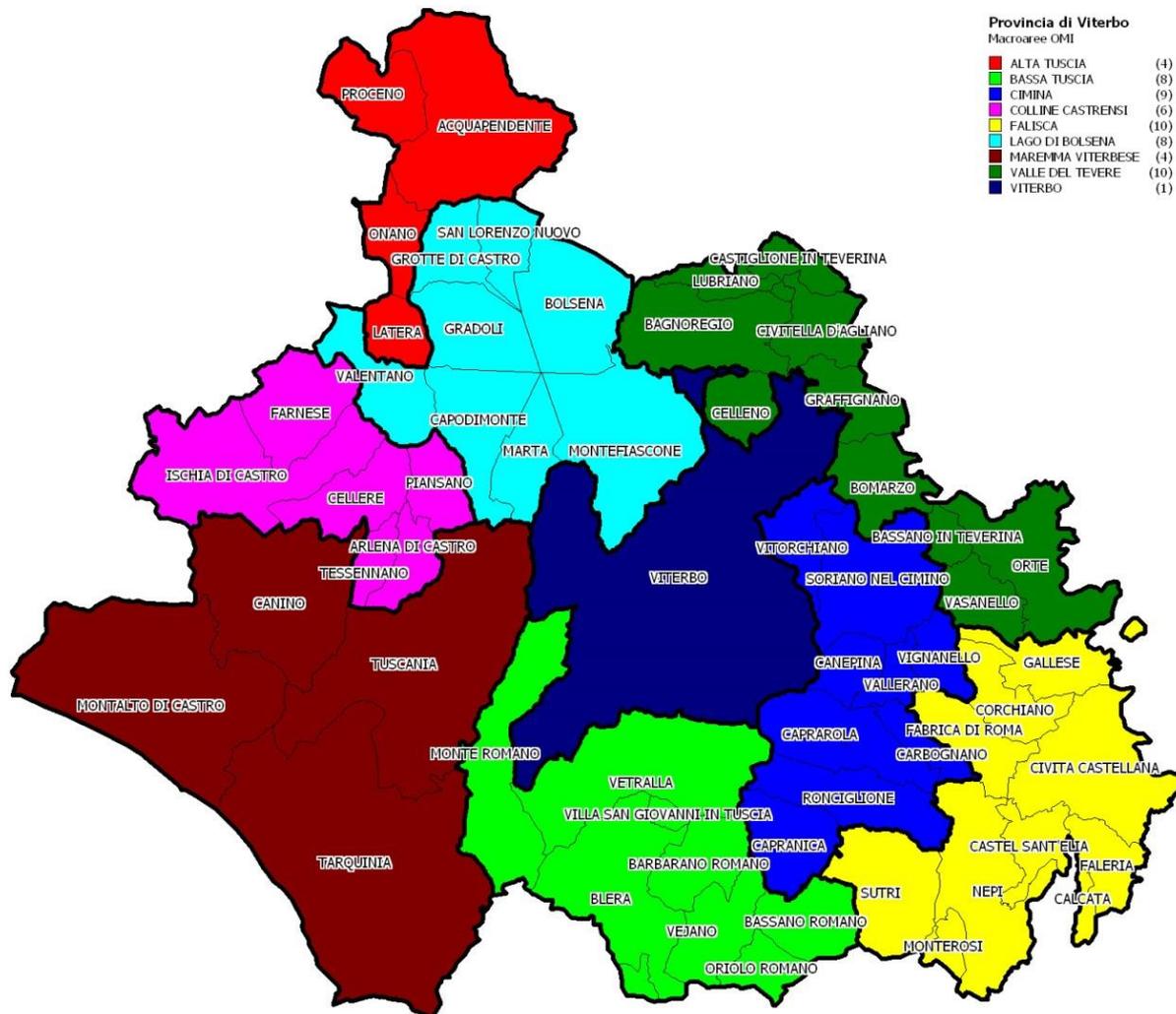


Tabella 44 :NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTA TUSCIA	59	3,60%	1,80%	0,97%	0,03
BASSA TUSCIA	265	5,90%	7,90%	1,36%	0,08
CIMINA	485	4,80%	14,40%	1,66%	0,07
COLLINE CASTRENSI	81	10,10%	2,40%	1,27%	0,12
FALISCA	520	13,60%	15,40%	1,72%	0,20
LAGO DI BOLSENA	344	11,00%	10,20%	1,50%	0,15
MAREMMA VITERBESE	519	7,20%	15,40%	1,71%	0,10
VALLE DEL TEVERE	276	5,10%	8,20%	1,49%	0,07
VITERBO CAPOLUOGO	823	5,90%	24,40%	2,17%	0,10
PROVINCIA DI VITERBO	3.371	7,50%	100,00%	1,68%	0,11

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

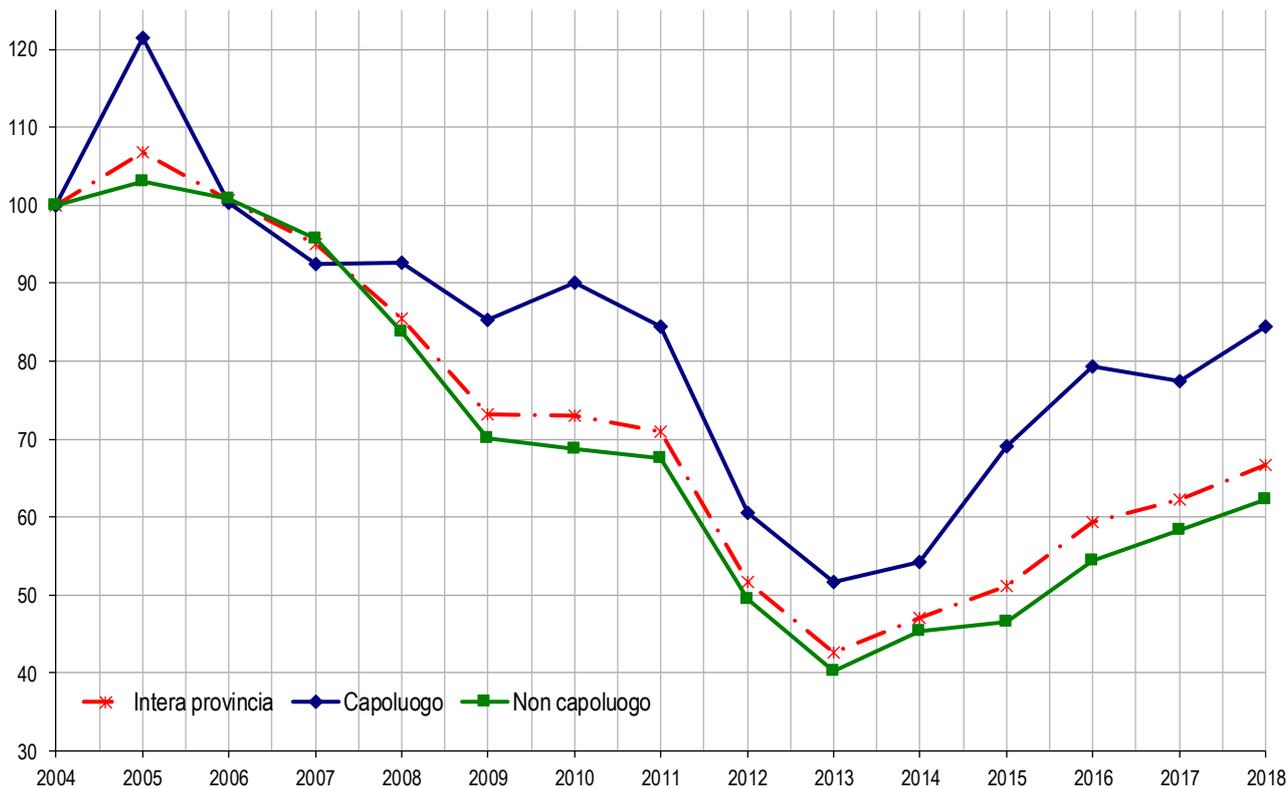


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

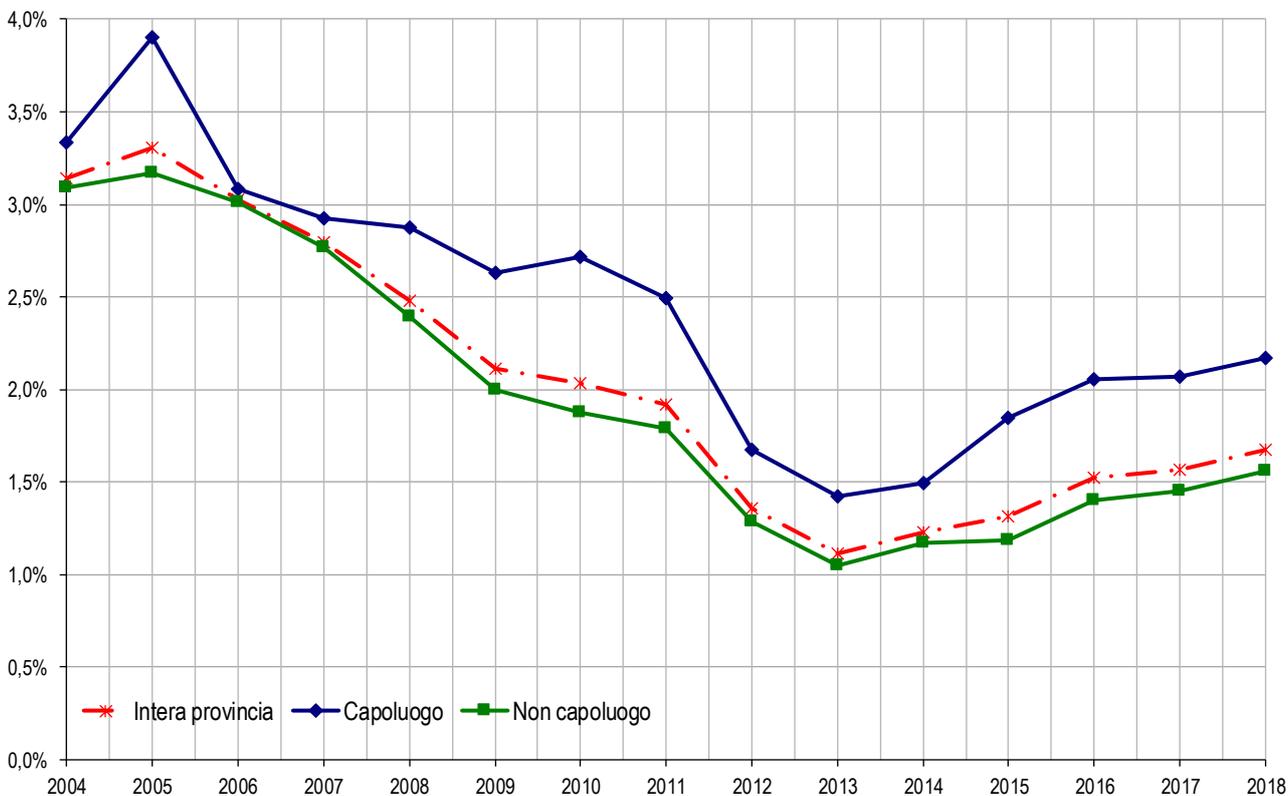


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
ALTA TUSCIA	1.059	4,06%	128,10
BASSA TUSCIA	1.166	0,00%	151,00
CIMINA	1.164	0,00%	149,80
COLLINE CASTRENSI	905	-2,37%	106,50
FALISCA	1.237	-0,77%	164,00
LAGO DI BOLSENA	1.219	-1,06%	153,70
MAREMMA VITERBESE	1.588	-0,21%	170,30
VALLE DEL TEVERE	1.050	-0,06%	128,20
VITERBO CAPOLUOGO	1.376	0,00%	126,90
PROVINCIA DI VITERBO	1.264	-0,23%	146,30

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

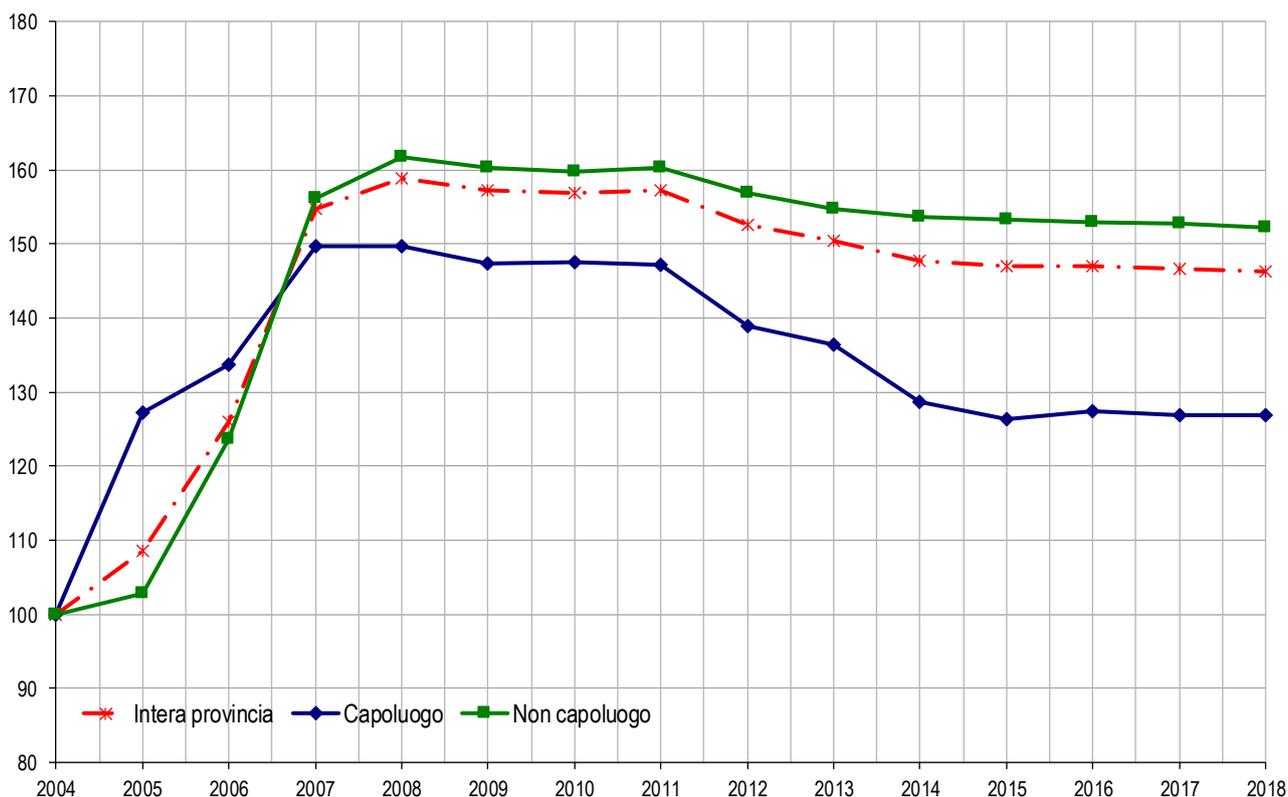


Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Viterbo

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18	2018	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18
B6	CENTRO STORICO	177	7,40%	2,94%	1.375	0,00%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	440	-0,80%	2,15%	1.575	0,00%
D4	ZONA ARTIGIANALE POGGINO TUSCANESE	4	38,90%	2,45%	0	nd
D5	BAGNAIA	73	41,80%	3,18%	1.413	0,00%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	19	-26,00%	1,14%	1.200	0,00%
E4	SAN MARTINO	25	1,40%	1,62%	1.450	0,00%
R2	ZONA AGRICOLA	84	32,40%	1,46%	1.025	0,00%
nd	nd	2	0,00%	6,25%	-	-
	VITERBO CAPOLUOGO	823	5,90%	2,17%	1.422	0,00%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Roma	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Roma	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone	32
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 20: Macroaree provinciali di Latina	37
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti	42
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo	47
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia-Tuscolana	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia-Gianicolense	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense-Navigatori.....	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli-Flaminio	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati-Trionfale.....	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia-Tuscolana	23
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo-Ostiense-Litorale	23
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia.....	24
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina-Preneestina	24
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia-Flaminia	25
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR.....	25
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR-Laurentina	26
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense.....	26
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria.....	27
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina	27
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. EST	28
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD.....	29
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. OVEST	29
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. SUD.....	29
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD OVEST	30
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI	35
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI	40

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti capoluogo	45
Tabella 44 :NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	49
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Viterbo.....	50