

# ROMA

## NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di ROMA  
Emanuela Fantaccione (tecnico OMI)  
Silvia Carlucci (collaboratore)



### **Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2012 Settore residenziale**

con la collaborazione della  
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi  
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare  
data di pubblicazione: 30 novembre 2012

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. 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

---

Introduzione.....	1
Mercato regionale.....	2
Mercato provinciale.....	6
Mercato del comune di Roma .....	17
Note metodologiche.....	48
Indice delle tabelle.....	50
Indice delle figure.....	51

## Introduzione

---

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2012, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Roma, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio 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;
- ◇ il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale;
- ◇ il differenziale delle quotazioni medie delle macroaree del comune di Roma e delle rispettive zone OMI rispetto alla quotazione media comunale.

## Mercato regionale

In questo paragrafo è analizzato il mercato immobiliare residenziale del Lazio nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi.

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle transazioni effettuate nel I semestre 2012 e alle relative quotazioni.

Il dato regionale delle transazioni effettuate nel periodo in esame è pari a 25.502 e rappresenta l'11% circa dell'intero mercato immobiliare nazionale italiano.

Persiste e si accentua nel I semestre 2012 il calo delle compravendite, il tasso tendenziale negativo infatti, (variazione percentuale del I semestre 2012 rispetto al I semestre 2011) subisce una considerevole flessione del -22,7% (totale Lazio).

Nonostante l'importante flessione delle vendite, il capoluogo romano (18% NTN dei capoluoghi italiani) e la provincia (8,76% NTN del totale nazionale) confermano rilevanti quote di transazioni rispetto all'intero territorio nazionale.

La tendenza negativa del mercato immobiliare del Lazio si registra in tutte le sue province con un calo più spiccato nella provincia di Latina -30,7% (1.909 NTN). E' comunque la provincia di Roma con il -21,8% (20.133 NTN) che subisce la contrazione maggiore per numero di transazioni (5.591 NTN in meno rispetto al I semestre 2011).

La media delle quotazioni di riferimento della regione, rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel primo semestre 2012, è pari a 2.443 €/mq e presenta una minima flessione del -0,1% rispetto al periodo precedente.

Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.912 €/mq) è circa 2,74 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.063 €/mq).

L'analisi del NTN nei capoluoghi ricalca lo stesso andamento delle province, risaltano in negativo i comuni di Latina -44,9% (451 NTN) e Viterbo -36,1% (329 NTN).

Nei capoluoghi, al pari delle province, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, mentre Latina e Viterbo fanno risultare la flessione più consistente (-5,2% e -4,4%), le altre non rilevano concretamente nessuna importante modifica, confermando una sostanziale stabilità.

Roma, con 3.385 €/mq, ha un valore medio di oltre 2,3 volte il minimo valore registrato nella città di Rieti (1.568 €/mq).

**Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province**

Province	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Frosinone	1.213	-24,7%	0,53%	1.063	0,0%	150,9
Latina	1.909	-30,7%	0,83%	1.565	-2,2%	137,6
Rieti	799	-10,9%	0,35%	1.205	0,1%	158,0
<b>Roma</b>	<b>20.133</b>	<b>-21,8%</b>	<b>8,76%</b>	<b>2.912</b>	<b>0,1%</b>	<b>144,5</b>
Viterbo	1.448	-26,9%	0,63%	1.332	-1,8%	156,2
<b>Lazio</b>	<b>25.502</b>	<b>-22,7%</b>	<b>11,10%</b>	<b>2.443</b>	<b>-0,1%</b>	<b>144,9</b>
<b>Italia</b>	<b>229.694</b>	<b>-22,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.574</b>	<b>-0,6%</b>	<b>129,0</b>

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

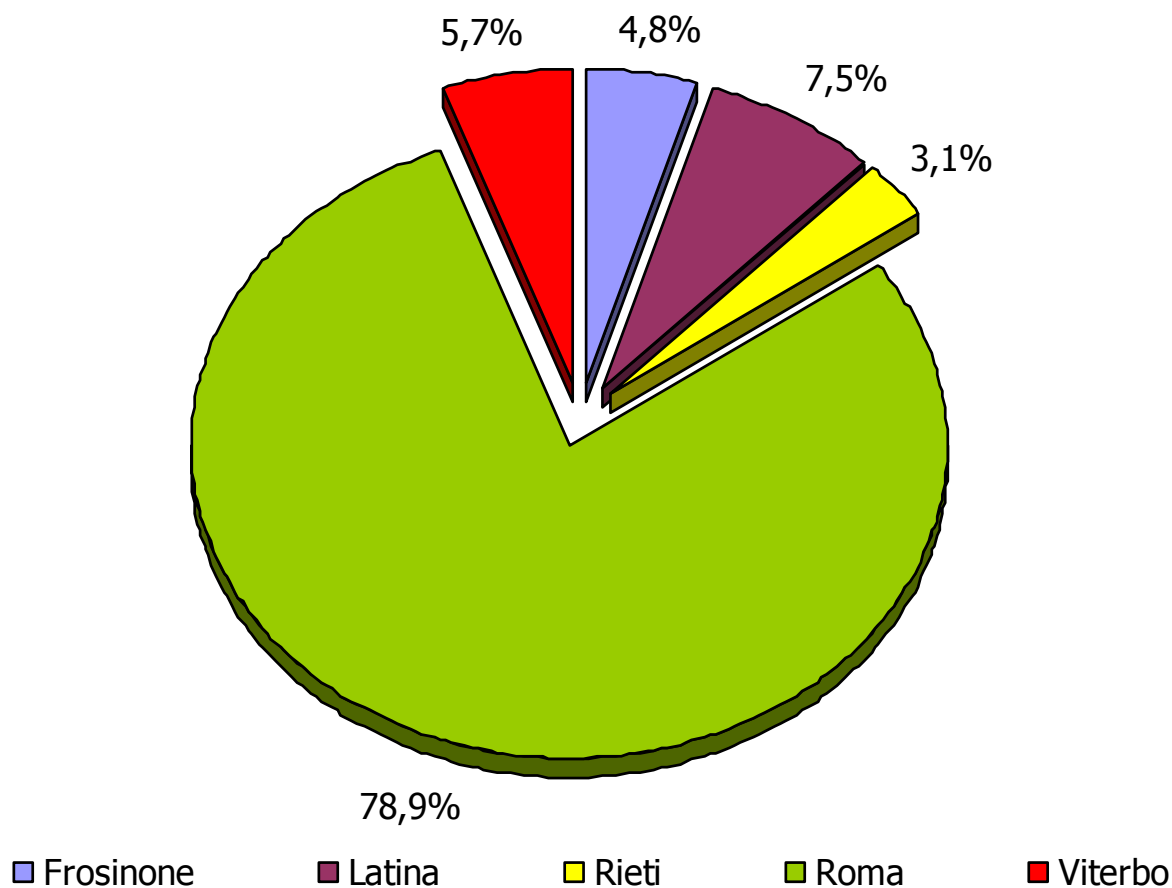
Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Frosinone	131	-10,9%	0,18%	1.948	0,0%	184,6
Latina	451	-44,9%	0,61%	1.594	-5,2%	127,3
Rieti	185	-17,6%	0,25%	1.568	0,6%	156,6
<b>Roma</b>	<b>13.287</b>	<b>-20,0%</b>	<b>18,00%</b>	<b>3.385</b>	<b>0,4%</b>	<b>138,9</b>
Viterbo	329	-36,1%	0,45%	1.488	-4,4%	147,7
<b>Lazio</b>	<b>14.382</b>	<b>-21,4%</b>	<b>19,48%</b>	<b>3.221</b>	<b>0,3%</b>	<b>139,2</b>
<b>Italia</b>	<b>73.815</b>	<b>-22,6%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.289</b>	<b>-0,5%</b>	<b>130,1</b>

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi

Non capoluoghi	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Frosinone	1.082	-26,0%	0,69%	983	0,0%	146,0
Latina	1.458	-24,7%	0,94%	1.558	-1,5%	140,4
Rieti	615	-8,7%	0,39%	1.110	-0,1%	158,5
<b>Roma</b>	<b>6.846</b>	<b>-25,0%</b>	<b>4,39%</b>	<b>2.024</b>	<b>-0,8%</b>	<b>165,3</b>
Viterbo	1.120	-23,7%	0,72%	1.297	-1,1%	158,5
<b>Lazio</b>	<b>11.119</b>	<b>-24,2%</b>	<b>7,13%</b>	<b>1.639</b>	<b>-0,8%</b>	<b>158,0</b>
<b>Italia</b>	<b>155.879</b>	<b>-22,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.309</b>	<b>-0,8%</b>	<b>128,3</b>

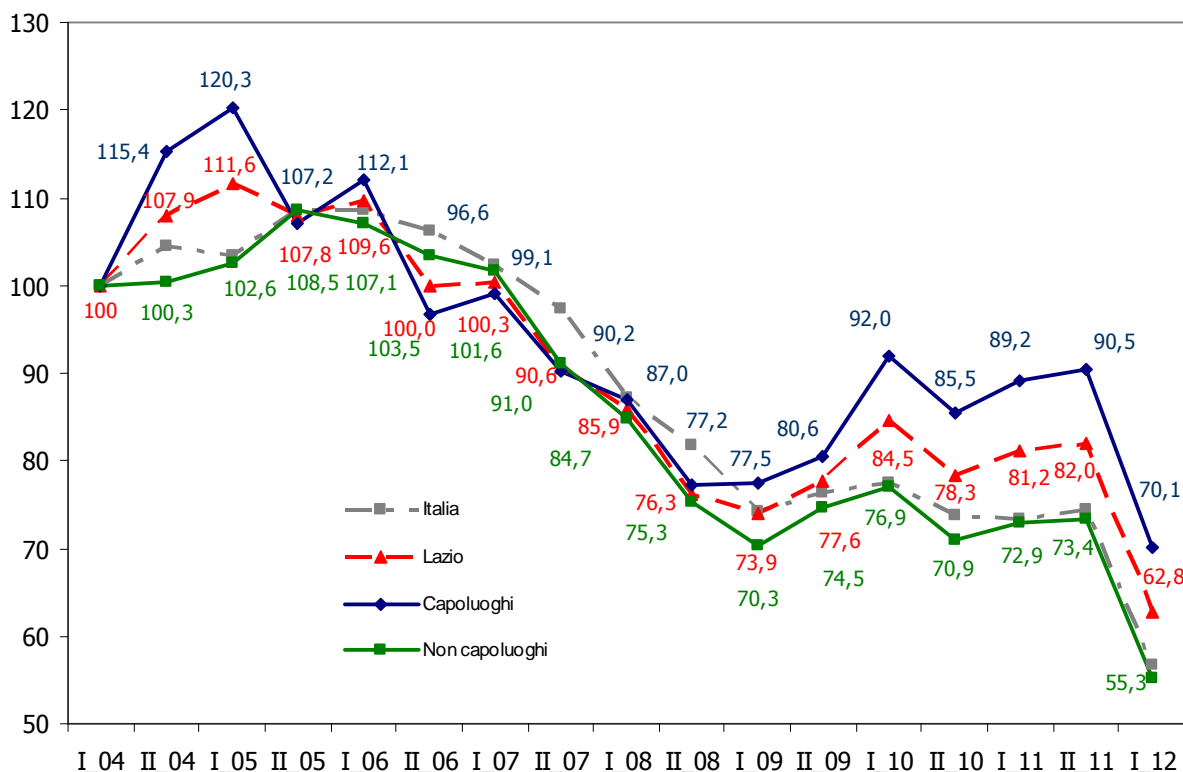
Come evidenziato dalla figura 1, la provincia di Roma detiene il 78,9% dell'intero mercato immobiliare regionale; seguono, con dimensioni notevolmente più ridotte, le province di Latina (7,5%), Viterbo (5,7%) e Frosinone (4,8%). In ultima posizione, Rieti fa rilevare soltanto il 3,1% del mercato Laziale.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia



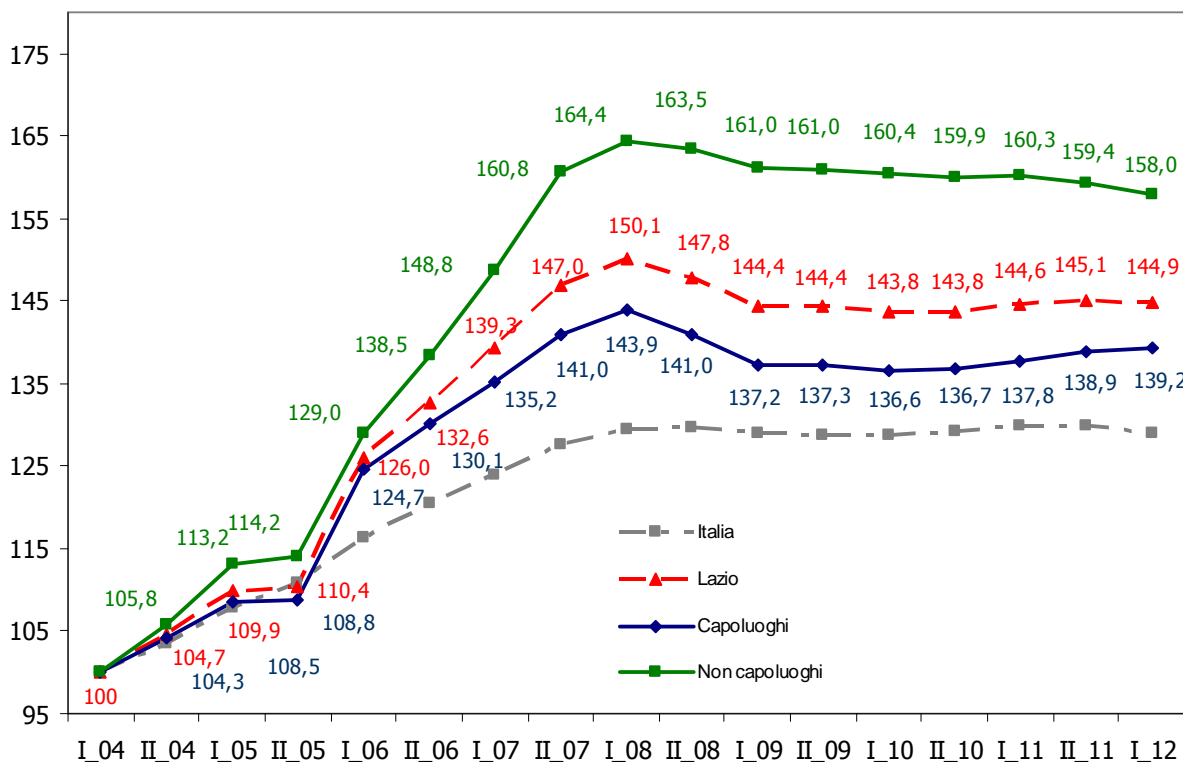
La figura 2, nella quale si riporta l'andamento semestrale dei valori di NTN, mostra una flessione nel periodo in esame (I semestre 2011 - I semestre 2012), con una fase di lieve ripresa intermedia riferita al II semestre 2011.

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



Nella figura 3 emerge una certa stabilità del mercato immobiliare: la lieve flessione delle quotazioni nel I semestre 2012 conferma una sostanziale tenuta dei prezzi, dopo l'arresto della notevole crescita che si era registrata dal I semestre 2004 (base dell'osservazione) al I semestre 2008.

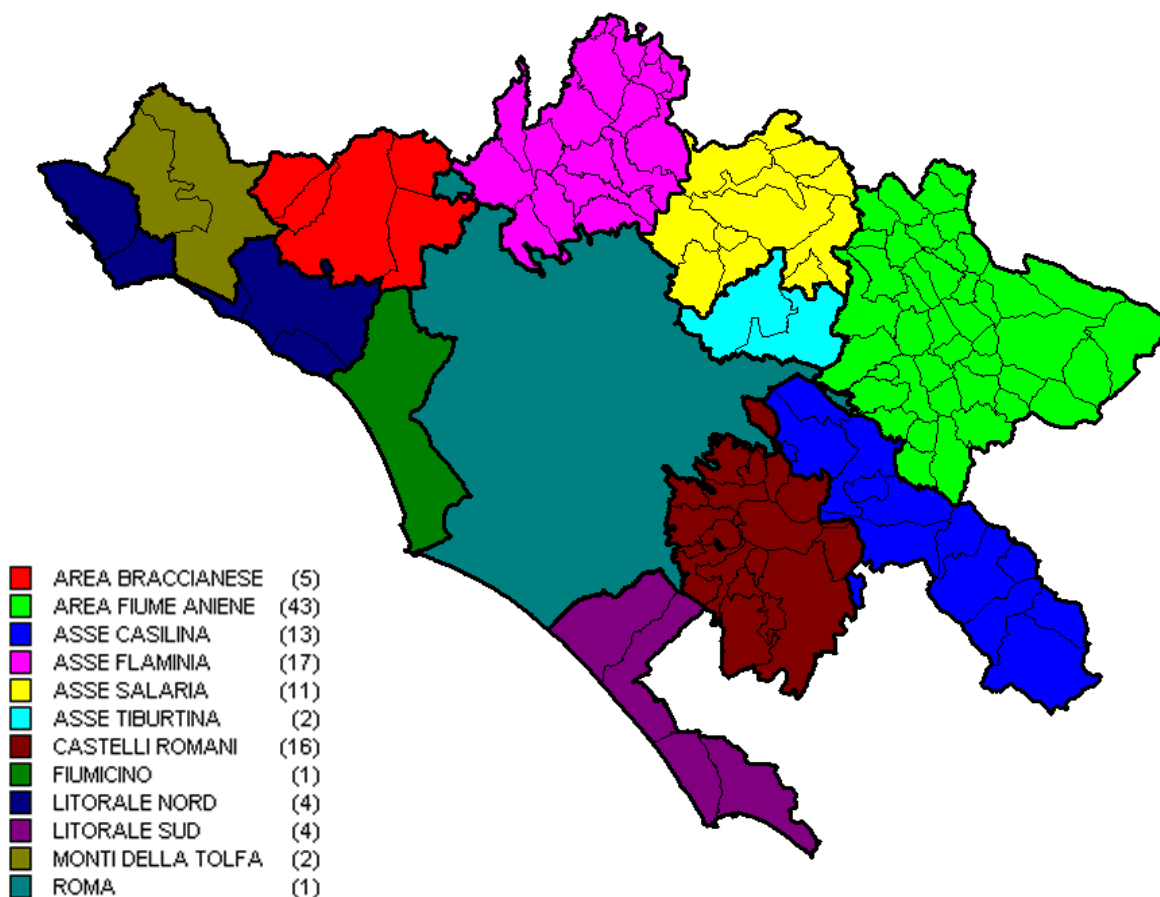
**Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi**



## Mercato provinciale

In questa sezione sono illustrate le informazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I semestre 2012 inerenti le 12 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 119 comuni della provincia di Roma, così come di seguito denominate: Monti della Tolfa (2 comuni), Area Braccianese (5 comuni), Asse Flaminia (17 comuni), Asse Salaria (11 comuni), Asse Tiburtina (2 comuni), Area Fiume Aniene (43 comuni), Asse Casilina (13 comuni), Castelli Romani (16 comuni), Litorale Sud (4 comuni), Litorale Nord (4 comuni), Roma (1 comune) e Fiumicino (1 comune). L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico).

Figura 4: Macroaree provinciali di Roma



La tendenza negativa del mercato immobiliare si registra anche nella provincia di Roma, dove le variazioni percentuali delle compravendite, nel I semestre del 2012 rispetto al I semestre 2011, mostrano una notevole flessione in tutte le macroaree (-21,8% totale provinciale). La flessione maggiore si registra nella macroarea **Asse Salaria** -36,4%, seguita da **Litorale Nord** -34,9%.

Il maggior numero di transazioni è rilevato nel comune di **Roma** che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta, infatti, a un NTN pari a 13.287, che corrisponde al 66% del mercato provinciale (figura 6), nonostante il calo non indifferente (-20%) rispetto al semestre di confronto.

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni superiori a 1.000, denominate **Castelli Romani** (1.462 NTN), e **Litorale Sud** (1.330 NTN).

Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono, **Monti della Tolfa** (35 NTN), **Area Braccianese** (298 NTN) e **Area Fiume Aniene** (329 NTN).

Come si è già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni minime in lieve flessione, che evidenziano una generalizzata stabilità sull'intera provincia.

Fa eccezione soltanto la macroarea **Roma** che realizza un incremento minimo di +0,4% e determina (grazie alla sua eccezionale consistenza di stock) il risultato positivo sul dato generale (+0,1%).

Il valore medio provinciale si attesta su 2.912 €/mq, tra le aree più quotate Roma segna un valore di 3.385 €/mq, seguita da Fiumicino con 2.651 €/mq (-3,7%), Castelli Romani con 2.325 €/mq (-0,6%) e Litorale Nord con 2.259 €/mq (-0,8%).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
AREA BRACCIANESE	298	-23,1%	1,48%	1.934	-1,0%	166,1
AREA FIUME ANIENE	329	-22,4%	1,64%	1.218	0,0%	152,1
ASSE CASILINA	447	-31,0%	2,22%	1.628	-0,8%	171,0
ASSE FLAMINIA	508	-24,9%	2,52%	1.999	-0,6%	191,8
ASSE SALARIA	463	-36,4%	2,30%	1.795	-0,8%	160,4
ASSE TIBURTINA	642	-23,5%	3,19%	2.077	-1,2%	173,5
CASTELLI ROMANI	1.462	-14,7%	7,26%	2.325	-0,6%	156,8
LITORALE NORD	820	-34,9%	4,07%	2.259	-0,8%	168,1
LITORALE SUD	1.330	-27,1%	6,60%	2.097	-0,6%	159,3
MONTI DELLA TOLFA	35	-27,9%	0,17%	1.588	-0,6%	170,3
FIUMICINO	511	-12,2%	2,54%	2.651	-3,7%	196,7
ROMA	13.287	-20,0%	66,00%	3.385	0,4%	138,9
<b>Totale provincia Roma</b>	<b>20.133</b>	<b>-21,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.912</b>	<b>0,1%</b>	<b>144,5</b>

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

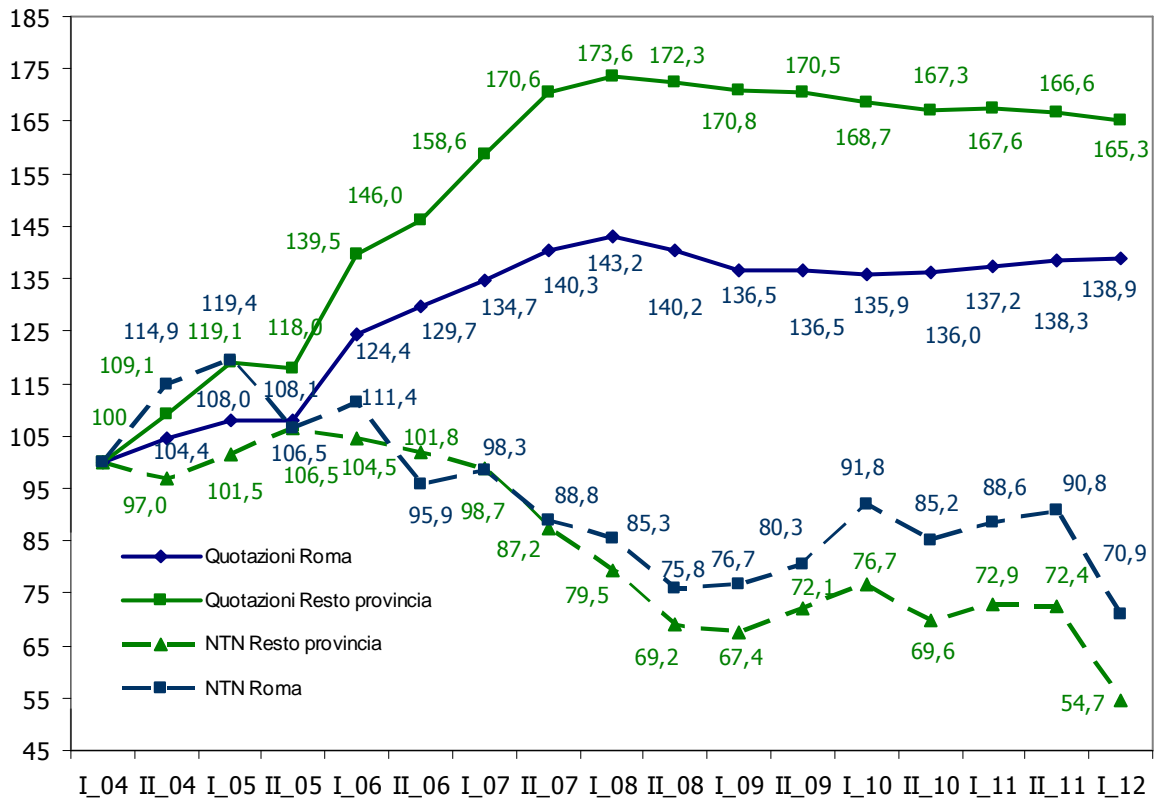


Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali

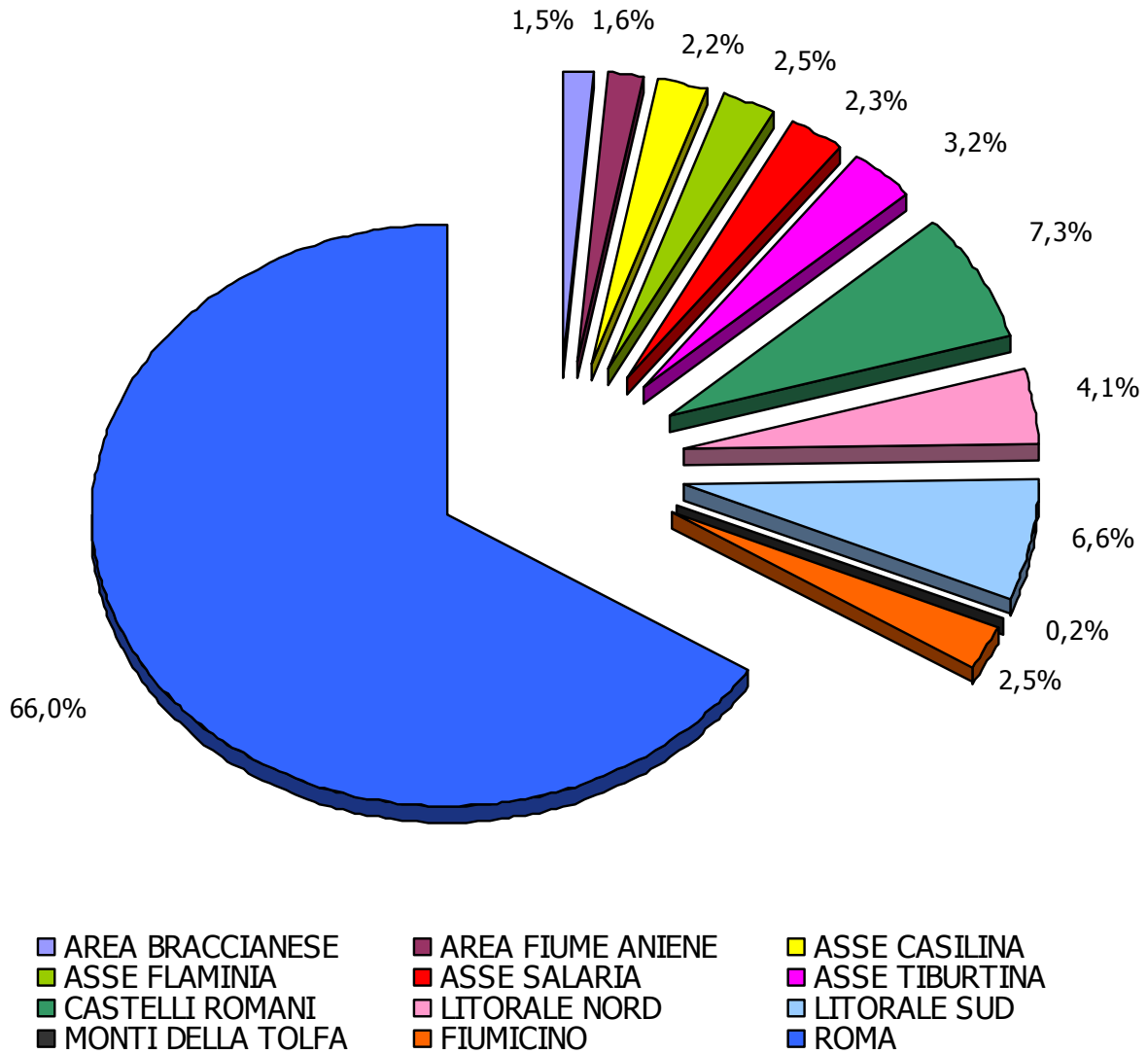
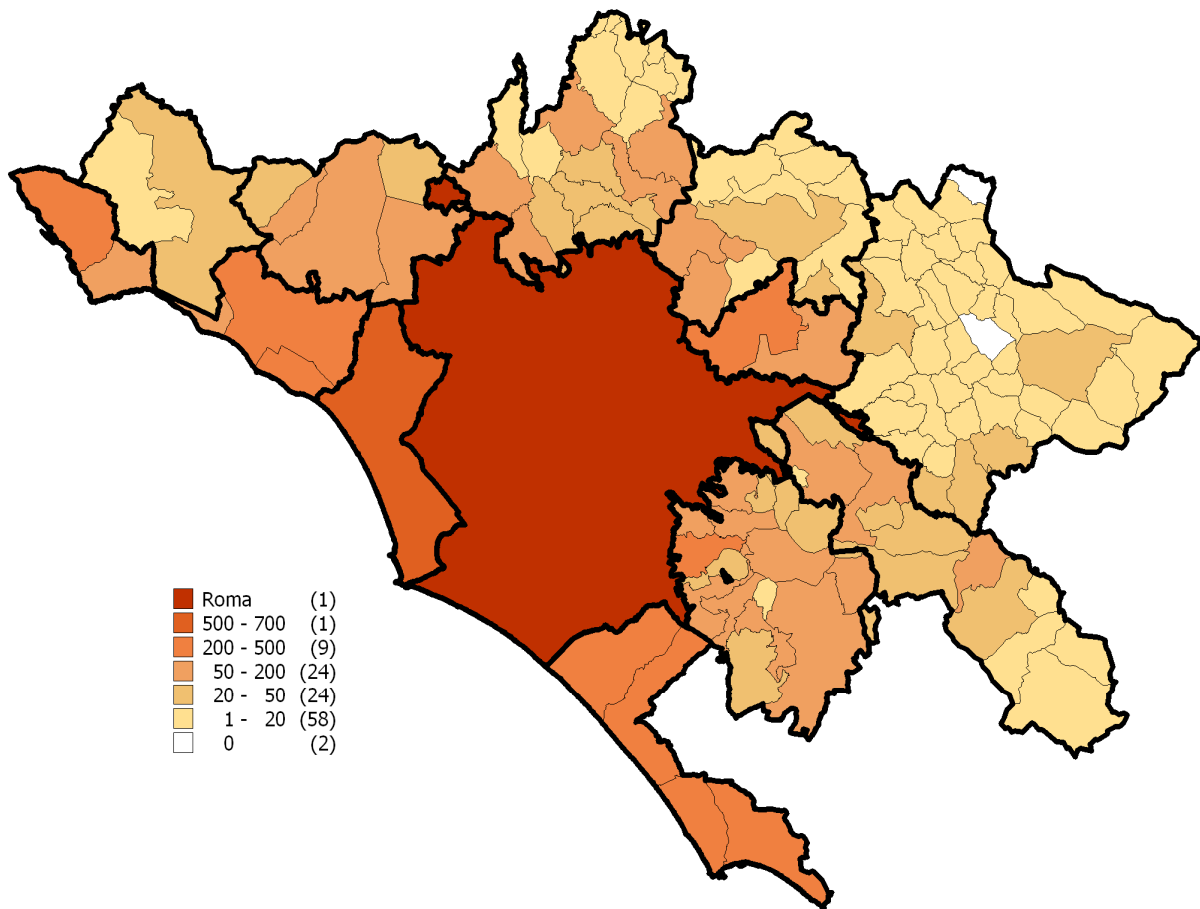
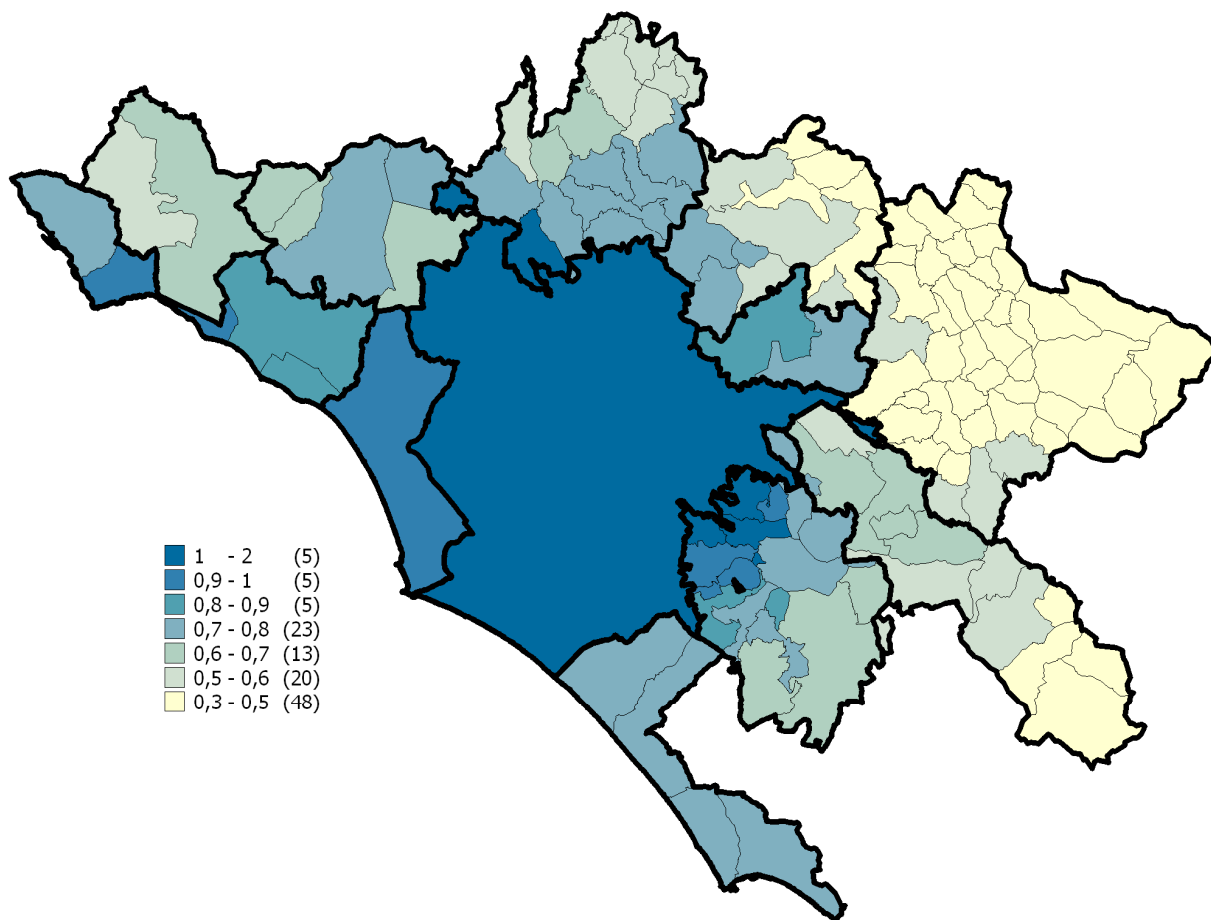


Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012



**Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale**



L'analisi delle specifiche realtà locali, eccetto **Roma** già citata in precedenza, individua il maggior numero di transazioni, superiori alla soglia delle 400 unità, nei comuni di **Fiumicino** (511 NTN) – macroarea Fiumicino, **Guidonia Montecelio** (450 NTN) – macroarea Asse Tiburtina, e **Pomezia** (441 NTN) – macroarea Litorale Sud. In tutti i suddetti comuni, le compravendite subiscono variazioni negative, soprattutto per **Pomezia** con un decremento pari al -25,8%.

I comuni dove non si rileva nessuna dinamica di mercato sono **Rocca Canterano** e **Vivaro Romano** entrambi della macroarea Area Fiume Aniene, mentre quelli che si attestano al di sotto della soglia di 20 transazioni, sono 60 (di cui ben 38 appartenenti all'Area Fiume Aniene) e rappresentano il 51% dell'intera provincia.

Le quotazioni più elevate, oltre il **capoluogo** (3.385 €/mq), al di sopra della soglia del valore medio provinciale pari a 2.912 €/mq, si registrano nei comuni di **Grottaferrata** (3.040 €/mq) e **Ciampino** (2.920 €/mq) compresi nella macroarea Castelli Romani; anche i comuni di **Frascati** (2.894 €/mq) – macroarea Castelli Romani – e **Formello** (2.888 €/mq) – macroarea Asse Flaminia dimostrano un valore rilevante prossimo alla suddetta soglia.

I comuni che invece registrano la quotazione minima sono: **Percile, Rocca Canterano, Rocca Santo Stefano e Vallepietra** tutti con un valore di 1.000 €/mq e ricadenti nella macroarea Fiume Aniene.

La variazione delle quotazioni rispetto al precedente semestre, come già esposto per le macroaree, è generalmente stazionaria con tendenza negativa. Il 60% dei comuni dell'intera provincia romana non registra variazioni mentre quelli che subiscono una diminuzione di valore, con una variazione negativa che va dal -3,7% al -0,1%, rappresentano il 31%.

I comuni che incrementano la quotazione media, anche se di modesta entità da +0,2% a +2,4%, sono 11 e rappresentano il 9% dell'intera provincia.

**Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANGUILLARA SABAZIA	90	1,3%	0,45%	1.754	-1,0%	0,60
BRACCIANO	98	-32,2%	0,49%	2.150	-1,1%	0,74
CANALE MONTERANO	21	-2,0%	0,10%	1.783	-0,9%	0,61
MANZIANA	50	-18,4%	0,25%	1.725	0,0%	0,59
TREVIGNANO ROMANO	39	-45,2%	0,20%	2.075	-1,2%	0,71
<b>Totale Area Braccianese</b>	<b>298</b>	<b>-23,1%</b>	<b>1,48%</b>	<b>1.934</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,66</b>

**Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
AFFILE	8	116,3%	0,04%	1.100	0,0%	0,38
AGOSTA	5	-66,4%	0,02%	1.092	0,0%	0,37
ANTICOLI CORRADO	13	62,5%	0,06%	1.013	0,0%	0,35
ARCINAZZO ROMANO	10	-47,1%	0,05%	1.256	0,0%	0,43
ARSOLI	5	-58,4%	0,02%	1.225	0,0%	0,42
BELLEGRA	13	-39,8%	0,06%	1.117	0,0%	0,38
CAMERATA NUOVA	3	28,8%	0,01%	1.083	-0,8%	0,37
MANDELA	3	-63,3%	0,01%	1.242	0,7%	0,43
CANTERANO	2	-	0,01%	1.038	0,0%	0,36
CAPRANICA PRENESTINA	3	-5,4%	0,01%	1.067	0,0%	0,37
CASAPE	5	-16,7%	0,02%	1.050	0,0%	0,36
CASTEL MADAMA	33	-5,3%	0,16%	1.433	1,5%	0,49
CASTEL S PIETRO ROMANO	2	-50,0%	0,01%	1.150	0,0%	0,39
CAVE	22	-51,1%	0,11%	1.560	0,0%	0,54
CERRETO LAZIALE	1	-	0,00%	1.050	0,0%	0,36
CERVERA DI ROMA	3	-68,4%	0,01%	1.150	0,0%	0,39
CICILIANO	7	-56,1%	0,03%	1.175	0,0%	0,40
CINETO ROMANO	2	-62,5%	0,01%	1.100	0,0%	0,38
GENAZZANO	21	-40,9%	0,10%	1.375	-1,8%	0,47
GERANO	9	-17,7%	0,04%	1.013	0,0%	0,35
JENNE	1	-27,3%	0,01%	1.050	0,0%	0,36
LICENZA	10	36,7%	0,05%	1.200	0,0%	0,41
MARANO EQUO	4	-	0,02%	1.050	0,0%	0,36
OLEVANO ROMANO	30	13,0%	0,15%	1.383	0,0%	0,48
PERCILE	3	50,0%	0,01%	1.000	0,0%	0,34
PISONIANO	2	-85,0%	0,01%	1.038	0,0%	0,36
POLI	5	-16,7%	0,02%	1.100	0,0%	0,38
RIOFREDDO	8	181,7%	0,04%	1.108	0,0%	0,38
ROCCA CANTERANO	0	-100,0%	0,00%	1.000	0,0%	0,34
ROCCA DI CAVE	1	-20,0%	0,00%	1.100	0,0%	0,38

ROCCAGIOVINE	3	416,0%	0,01%	1.100	0,0%	0,38
ROCCA SANTO STEFANO	4	300,0%	0,02%	1.000	0,0%	0,34
ROIATE	2	-55,1%	0,01%	1.100	0,0%	0,38
ROVIANO	2	-52,9%	0,01%	1.100	0,0%	0,38
SAMBUCI	4	-57,9%	0,02%	1.050	0,0%	0,36
SAN GREGORIO DA SASSOLA	5	-10,0%	0,02%	1.113	0,0%	0,38
SAN VITO ROMANO	12	-3,7%	0,06%	1.150	0,0%	0,39
SARACINESCO	3	-56,5%	0,01%	1.050	0,0%	0,36
SUBIACO	44	8,7%	0,22%	1.241	0,3%	0,43
VALLEPIETRA	1	100,0%	0,00%	1.000	0,0%	0,34
VALLINFREDA	4	92,0%	0,02%	1.088	0,0%	0,37
VICOVARO	14	-27,1%	0,07%	1.150	0,0%	0,39
VIVARO ROMANO	0	-83,5%	0,00%	1.088	0,0%	0,37
<b>Totale Area Fiume Aniene</b>	<b>329</b>	<b>-22,4%</b>	<b>1,64%</b>	<b>1.218</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,42</b>

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

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ARTENA	29	-32,2%	0,14%	1.560	-0,3%	0,54
CARPINETO ROMANO	19	2,5%	0,10%	1.092	-1,5%	0,37
COLLEFERRO	66	-16,6%	0,33%	1.528	-1,1%	0,52
COLONNA	13	-29,8%	0,06%	2.013	0,0%	0,69
GALLICANO NEL LAZIO	21	-34,6%	0,10%	1.592	0,0%	0,55
GAVIGNANO	5	-37,5%	0,02%	1.250	0,0%	0,43
GORGA	3	-28,1%	0,01%	1.050	0,0%	0,36
LABICO	32	-25,9%	0,16%	1.825	0,6%	0,63
MONTELANICO	5	-50,3%	0,02%	1.188	0,0%	0,41
PALESTRINA	54	-40,3%	0,27%	1.839	-1,0%	0,63
SEGNI	39	-12,9%	0,20%	1.500	0,0%	0,52
VALMONTONE	37	-52,6%	0,18%	1.835	-1,3%	0,63
ZAGAROLO	125	-30,8%	0,62%	1.697	-1,3%	0,58
<b>Totale Asse Casilina</b>	<b>447</b>	<b>-31,0%</b>	<b>2,22%</b>	<b>1.628</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,56</b>

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

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNANO DI ROMA	51	-28,2%	0,25%	2.013	-1,8%	0,69
CAPENA	68	-15,3%	0,34%	1.917	-0,4%	0,66
CASTELNUOVO DI PORTO	41	19,5%	0,20%	1.956	0,0%	0,67
CIVITELLA SAN PAOLO	18	5,9%	0,09%	1.583	0,0%	0,54
FIANO ROMANO	71	-35,4%	0,35%	1.958	-2,1%	0,67
FILACCIANO	1	-83,3%	0,00%	1.338	0,0%	0,46
FORMELLO	72	20,9%	0,36%	2.888	0,0%	0,99
MAGLIANO ROMANO	5	-55,1%	0,02%	1.650	0,0%	0,57
MAZZANO ROMANO	8	-5,9%	0,04%	1.488	0,0%	0,51
MORLUPO	37	-15,2%	0,18%	2.110	0,0%	0,72
NAZZANO	7	-13,8%	0,03%	1.375	0,0%	0,47
PONZANO ROMANO	2	-66,0%	0,01%	1.400	0,0%	0,48
RIANO	32	-62,8%	0,16%	2.100	0,0%	0,72
RIGNANO FLAMINIO	53	-29,1%	0,26%	1.850	0,0%	0,64
SACROFANO	32	-15,9%	0,16%	2.181	-1,4%	0,75
SANT` ORESTE	7	-61,8%	0,03%	1.350	0,0%	0,46
TORRITA TIBERINA	5	-28,6%	0,02%	1.367	0,0%	0,47
<b>Totale Asse Flaminia</b>	<b>508</b>	<b>-24,9%</b>	<b>2,52%</b>	<b>1.999</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,69</b>

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

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
MARCELLINA	29	-29,9%	0,14%	1.533	0,0%	0,53
MENTANA	158	-34,4%	0,78%	1.916	-1,1%	0,66
MONTEFLAVIO	5	55,3%	0,02%	1.225	0,7%	0,42
MONTELIBRETTI	15	21,0%	0,07%	1.475	0,0%	0,51
MONTEROTONDO	164	-36,9%	0,82%	2.109	-1,5%	0,72
MONTORIO ROMANO	7	16,7%	0,03%	1.208	0,0%	0,41
MORICONE	9	-25,0%	0,04%	1.250	0,0%	0,43
NEROLA	6	-73,6%	0,03%	1.225	1,2%	0,42
PALOMBARA SABINA	44	-40,6%	0,22%	1.521	0,2%	0,52
SAN POLO DEI CAVALIERI	8	-56,6%	0,04%	1.300	0,0%	0,45
SANT` ANGELO ROMANO	18	-49,3%	0,09%	1.588	2,4%	0,55
<b>Totale Asse Salaria</b>	<b>463</b>	<b>-36,4%</b>	<b>2,30%</b>	<b>1.795</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,62</b>

**Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
GUIDONIA MONTECELIO	450	-21,3%	2,24%	2.203	-1,6%	0,76
TIVOLI	192	-28,3%	0,96%	1.894	-0,3%	0,65
<b>Totale Asse Tiburtina</b>	<b>642</b>	<b>-23,5%</b>	<b>3,19%</b>	<b>2.077</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,71</b>

**Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALBANO LAZIALE	165	-10,2%	0,82%	2.265	0,0%	0,78
ARICCIA	70	-6,8%	0,35%	2.071	0,6%	0,71
CASTEL GANDOLFO	26	-33,2%	0,13%	2.611	-1,3%	0,90
LANUVIO	35	-22,3%	0,17%	1.788	1,1%	0,61
FRASCATI	104	-11,8%	0,52%	2.894	-0,2%	0,99
GENZANO DI ROMA	67	-36,6%	0,33%	2.181	-1,1%	0,75
GROTTAFERRATA	91	-3,0%	0,45%	3.040	-1,5%	1,04
MARINO	298	-16,2%	1,48%	2.525	-1,5%	0,87
MONTECOMPATRI	49	-30,2%	0,24%	2.079	0,0%	0,71
MONTE PORZIO CATONE	25	-12,0%	0,13%	2.742	0,0%	0,94
NEMI	10	10,9%	0,05%	2.263	0,0%	0,78
ROCCA DI PAPA	77	-2,5%	0,38%	1.986	0,0%	0,68
ROCCA PRIORA	39	-19,1%	0,19%	1.900	0,0%	0,65
VELLETRI	176	-7,4%	0,88%	1.850	0,7%	0,64
LARIANO	58	-15,9%	0,29%	1.617	-2,5%	0,56
CIAMPINO	173	-15,4%	0,86%	2.920	-1,4%	1,00
<b>Totale Castelli Romani</b>	<b>1.462</b>	<b>-14,7%</b>	<b>7,26%</b>	<b>2.325</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,80</b>

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

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
CERVETERI	203	-31,7%	1,01%	2.225	-1,2%	0,76
CIVITAVECCHIA	223	-38,8%	1,11%	1.919	-0,5%	0,66
SANTA MARINELLA	170	-28,8%	0,84%	2.515	-0,6%	0,86
LADISPOLI	224	-37,6%	1,11%	2.471	-1,0%	0,85
<b>Totale Litorale Nord</b>	<b>820</b>	<b>-34,9%</b>	<b>4,07%</b>	<b>2.259</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,78</b>

**Tabella 13 NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANZIO	373	-30,2%	1,85%	2.154	-0,2%	0,74
NETTUNO	220	-15,9%	1,09%	1.933	-1,3%	0,66
POMEZIA	441	-25,8%	2,19%	2.125	-0,9%	0,73
ARDEA	295	-31,8%	1,47%	2.130	-0,1%	0,73
<b>Totale Litorale Sud</b>	<b>1.330</b>	<b>-27,1%</b>	<b>6,60%</b>	<b>2.097</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,72</b>

**Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALLUMIERE	12	-35,0%	0,06%	1.504	-1,4%	0,52
TOLFA	23	-23,7%	0,12%	1.658	0,0%	0,57
<b>Totale Monti della Tolfa</b>	<b>35</b>	<b>-27,9%</b>	<b>0,17%</b>	<b>1.588</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,55</b>

**Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
FIUMICINO	511	-12,2%	2,54%	2.651	-3,7%	0,91
<b>Totale Fiumicino</b>	<b>511</b>	<b>-12,2%</b>	<b>2,54%</b>	<b>2.651</b>	<b>-3,7%</b>	<b>0,91</b>

**Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Roma**

Comune	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ROMA	13.287	-20,0%	66,00%	3.385	0,4%	1,16
<b>Totale Roma</b>	<b>13.287</b>	<b>-20,0%</b>	<b>66,00%</b>	<b>3.385</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,16</b>

## Mercato del comune di Roma

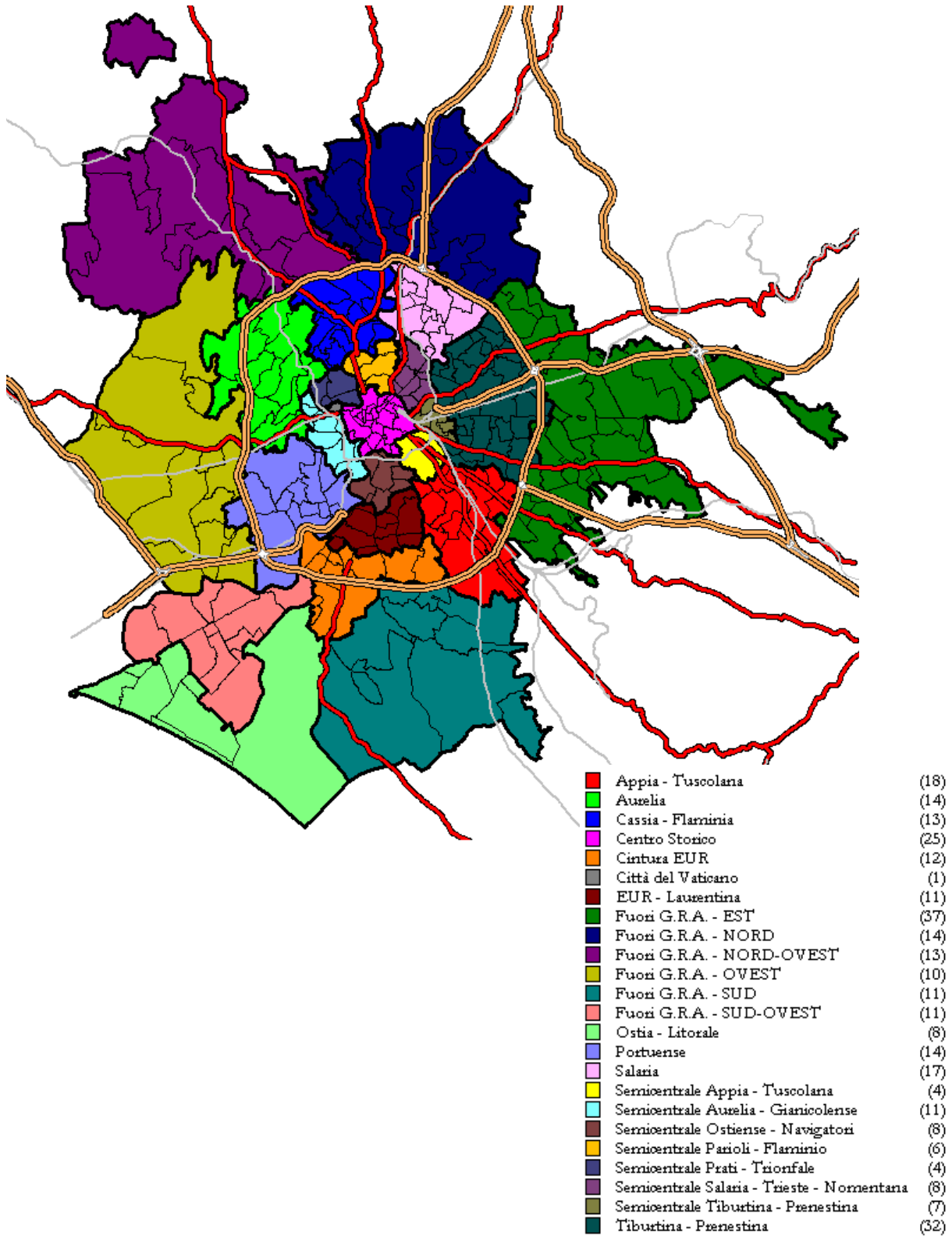
Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Roma fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo romano rappresenta il 18,1% della quota di NTN del totale dei capoluoghi italiani, registrando una diminuzione delle transazioni con variazione percentuale pari al -20,1% rispetto al I semestre del 2011. Tra gli altri capoluoghi, tutti in flessione, si pongono in evidenza le città di Palermo, Genova e Bologna con considerevoli percentuali di decremento di NTN.

Tabella 17: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.893	-22,1%	2,6%
Firenze	1.842	-21,3%	2,5%
Genova	2.736	-23,5%	3,7%
Milano	7.938	-19,5%	10,8%
Napoli	2.991	-12,1%	4,1%
Palermo	2.061	-26,7%	2,8%
<b>Roma</b>	<b>13.287</b>	<b>-20,0%</b>	<b>18,1%</b>
Torino	4.917	-19,8%	6,7%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>37.665</b>	<b>-20,1%</b>	<b>51,2%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>73.582</b>	<b>-22,7%</b>	<b>100,0%</b>

Nel presente paragrafo s'illustrano le dinamiche del mercato immobiliare residenziale romano del I semestre 2012. Per una migliore analisi dei dati la città è stata suddivisa in **23 macroaree** di diversa ampiezza, le quali aggregano un numero variabile di **zone OMI** (308 complessivamente) in cui è stato ripartito il territorio comunale. Le macroaree presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Roma



Come riportato nella tabella 18 il maggior numero di compravendite immobiliari del I semestre 2012 si registra nelle macroaree **Tiburtina Prenestina** (1.574 NTN), **Fuori GRA EST** (1.307 NTN), **Aurelia** (926 NTN) e **Salaria** (833 NTN). Ciò nonostante solo la macroarea **Tiburtina Prenestina** realizza un minimo incremento di +2,7% mentre le altre tre aree registrano delle perdite con percentuali considerevoli: **Fuori GRA EST** (-21,1%), **Aurelia** (-22,7%) e **Salaria** (-26,5%).

La maggiore fetta del mercato capitolino è realizzata nella macroarea Tiburtina Prenestina, che rappresenta una quota pari all'11,8% dell'intero NTN comunale.

Riguardo al precedente periodo, 18 delle 23 macroaree di Roma, che rappresentano circa il 75% dello stock comunale delle abitazioni, hanno una variazione negativa di NTN, che va dal -2,8% (macroarea Semicentrale Prati-Trionfale) al -26,5% (macroarea Salaria).

Tra le cinque zone che individuano un trend positivo con incrementi che vanno dal +0,5% al +196,9%, si evidenziano, con incrementi di rilievo, le macroaree **Fuori GRA Sud** (+196,9%) ed **Eur Laurentina** (+20,6%).

La quotazione più elevata si registra nella macroarea **Centro Storico** (6.892 €/mq) che presenta un differenziale pari a 1,86 volte la media comunale.

Seguono le macroaree **Semicentrale Parioli – Flaminio** con 6.164 €/mq, **Semicentrale Prati – Trionfale** con 5.386 €/mq e **Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentano** con 5.142 €/mq che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si quantificano in alcune zone fuori il **GRA**, particolarmente nelle aree: **Est** con 2.569 €/mq, **Nord** con 2.599 €/mq e **Ovest** con 2.649 €/mq. Le variazioni delle quotazioni nel I semestre 2012 rispetto al II semestre 2011, mostrano una stabilità con lievissime oscillazioni vicine allo zero. L'incremento medio generale su Roma pari allo 0,2% pone un elemento di continuità di un mercato che in termini di quotazioni continua a tenere bene nonostante il negativo andamento economico-finanziario.

Nel dettaglio delle singole zone OMI (*che saranno trattate più specificatamente nel commento anteposto alle varie tabelle di macroarea*), risaltano per il maggior numero di compravendite le zone: **Don Bosco 1** (279 NTN - pari al 2,10% sul totale comunale) – macroarea Appia Tuscolana; **Castel di Leva C** (270 NTN - pari al 2,03% sul totale comunale) – macroarea Fuori GRA Sud e **Ostiense 2** (254 NTN - pari all'1,91% sul totale comunale) – macroarea Semicentrale Ostiense Navigatori.

In termini di quotazioni, il minimo valore medio di compravendita si riscontra nella zona OMI **San Vittorino A** con €/mq 1.850 (macroarea **Fuori G.R.A. Est**), mentre le quotazioni medie più elevate si raggiungono nella macroarea **Centro Storico: Parione** (con 10.650 €/mq pari a 2,88 volte la media comunale), **Campo Marzio** (2,70 volte la media comunale), **Trevi** (2,47 volte la media comunale), **Colonna** e **Regola** (2,36 volte la media comunale). Si riscontrano, inoltre, importanti quotazioni nella macroarea **Semicentrale Parioli-Flaminio**, relativamente alle zone **Pinciano** (1,82 volte la media comunale) e **Parioli** (1,81 volte la media comunale). Sono apprezzabili gerarchicamente, anche le zone OMI di **Prati** (1,73 volte la media comunale), **Torricola** (1,75) e **Divino Amore** (1,69); in queste ultime due zone i valori afferiscono a tipologie residenziali di particolare prestigio (ville e villini).

**Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma**

Macroaree urbane	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
CENTRO STORICO	414	-16,4%	3,1%	6.892	0,7%	1,86
SEMICENTRALE APPIA - TUSCOLANA	475	-25,5%	3,6%	4.110	0,2%	1,11
SEMICENTRALE AURELIA - GIANICOLENSE	698	0,5%	5,3%	4.157	0,4%	1,12
SEMICENTRALE OSTIENSE - NAVIGATORI	506	-4,3%	3,8%	3.522	1,0%	0,95
SEMICENTRALE PARIOLI - FLAMINIO	196	-22,4%	1,5%	6.164	-0,5%	1,66
SEMICENTRALE PRATI - TRIONFALE	389	-2,8%	2,9%	5.386	-0,9%	1,45
SEMICENTRALE SALARIA – TRIESTE - NOMENTANO	496	-16,7%	3,7%	5.142	0,3%	1,39
SEMICENTRALE TIBURTINA - PRENESTINA	346	-25,5%	2,6%	3.468	1,0%	0,94
APPIA - TUSCOLANA	703	1,8%	5,3%	3.357	-0,6%	0,91
AURELIA	926	-22,7%	7,0%	3.254	0,2%	0,88
CASSIA - FLAMINIA	448	-9,3%	3,4%	4.434	-0,4%	1,20
CINTURA EUR	429	-16,8%	3,2%	3.315	-1,2%	0,89
EUR - LAURENTINA	294	20,6%	2,2%	3.967	0,3%	1,07
PORTUENSE	635	-23,3%	4,8%	3.328	1,7%	0,90
SALARIA	833	-26,5%	6,3%	3.544	-0,1%	0,96
TIBURTINA - PRENESTINA	1.574	2,7%	11,8%	2.932	0,2%	0,79
FUORI GRA EST	1.307	-21,1%	9,8%	2.569	1,2%	0,69
FUORI GRA NORD	277	-9,1%	2,1%	2.599	0,4%	0,70
FUORI GRA NORD - OVEST	187	-10,3%	1,4%	2.864	-0,7%	0,77
FUORI GRA OVEST	189	-20,7%	1,4%	2.649	0,8%	0,72
FUORI GRA SUD	434	196,9%	3,3%	2.680	0,9%	0,72
FUORI GRA SUD - OVEST	742	-23,2%	5,6%	2.886	-2,0%	0,78
OSTIA LITORALE	358	-21,3%	2,7%	2.991	-1,2%	0,81
N.D.	435		3,3%			
<b>ROMA</b>	<b>13.288</b>	<b>-20,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>*3.704</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,00</b>

\* 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 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012

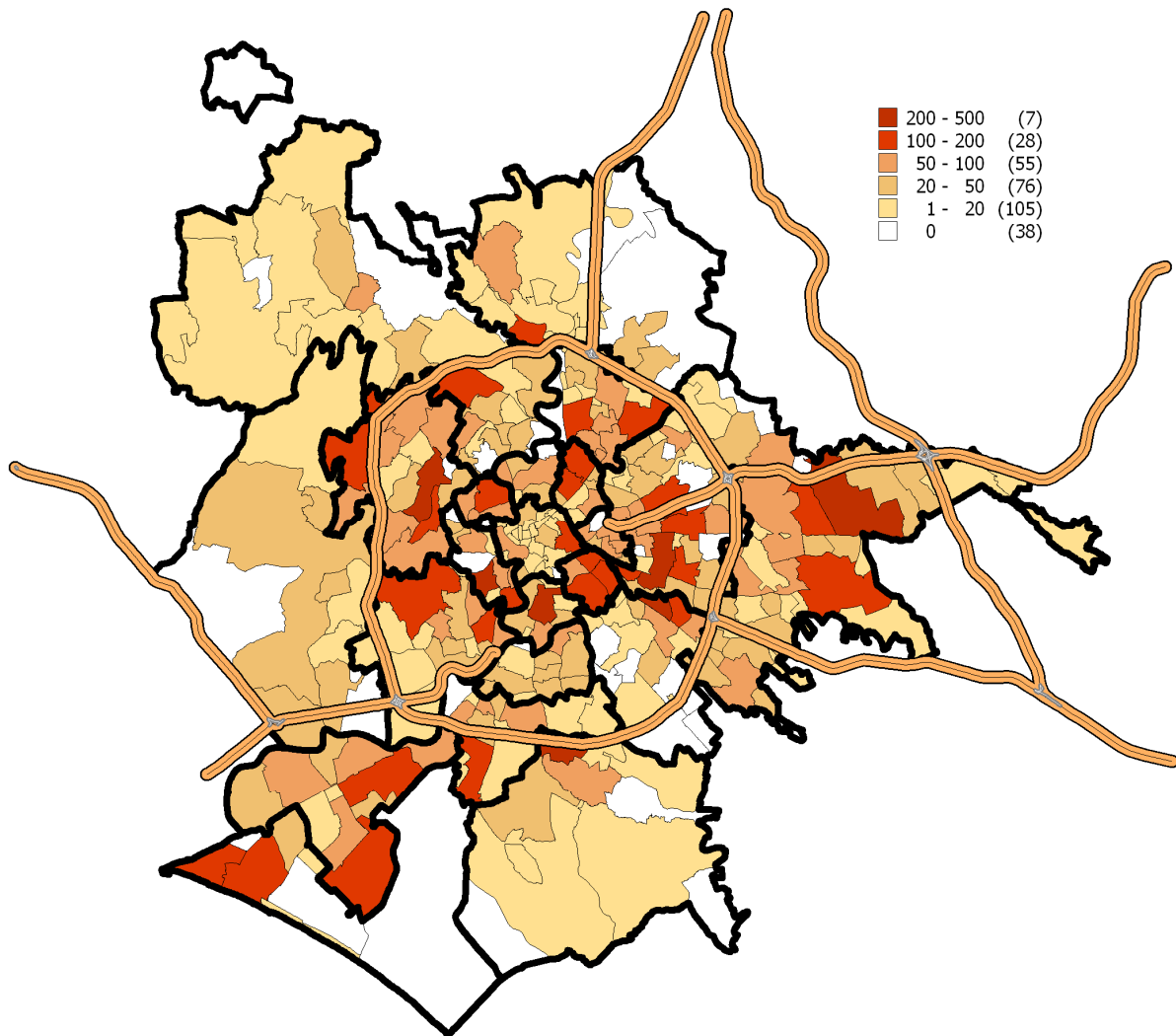
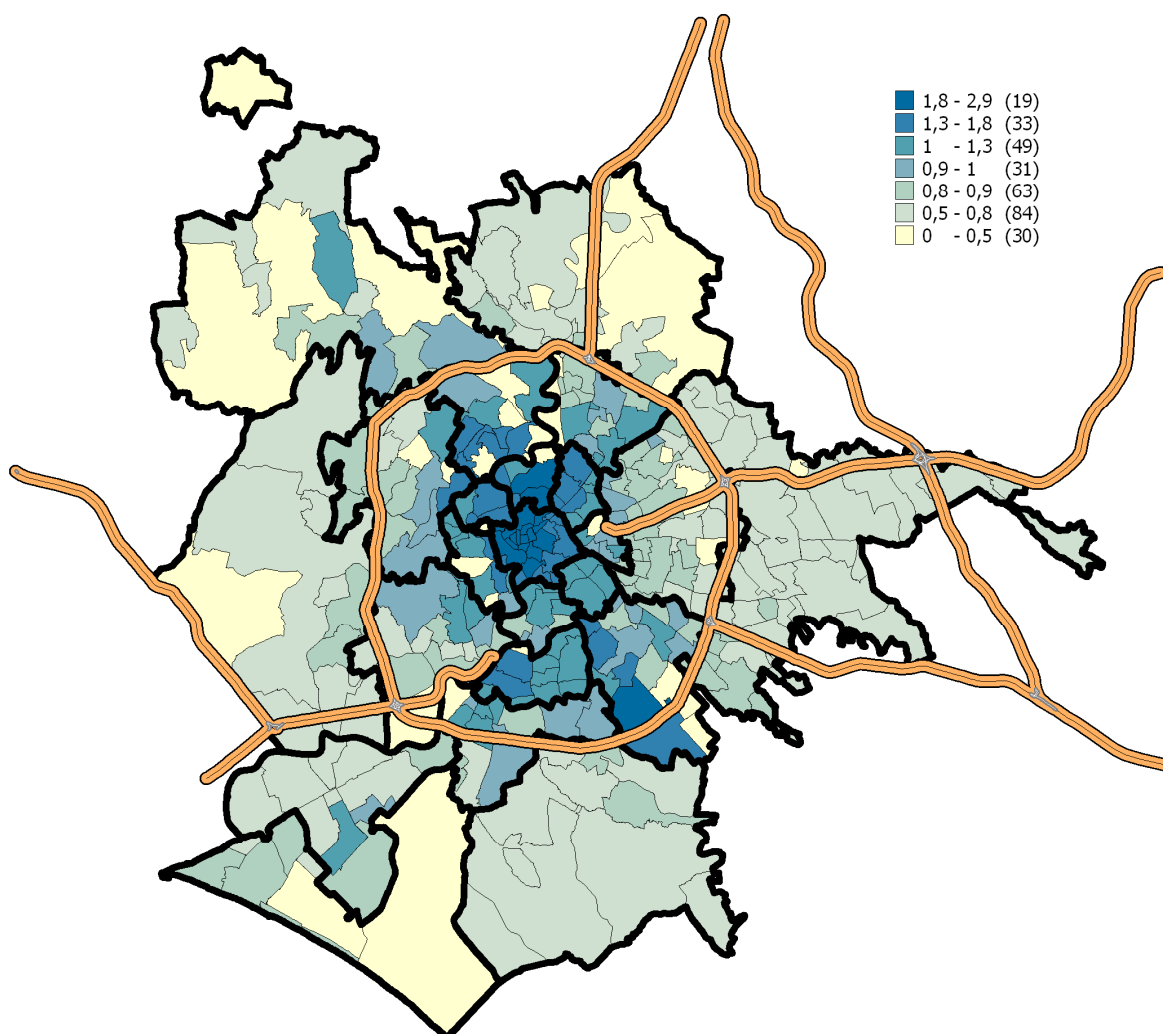


Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012



Nella macroarea **Centro Storico**, che registra un numero di 414 transazioni pari a una quota di 3,12% di NTN comunale, si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Esquilino, Trastevere e Monti con variazioni, rispetto al I semestre 2011, rispettivamente del -7,5%, -12,7% e -30,3%. Tra le 14 zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 6.892 €/mq, si evidenziano: Parione (10.650 €/mq), Campo Marzio (10.000 €/mq) e Trevi (9.150 €/mq).

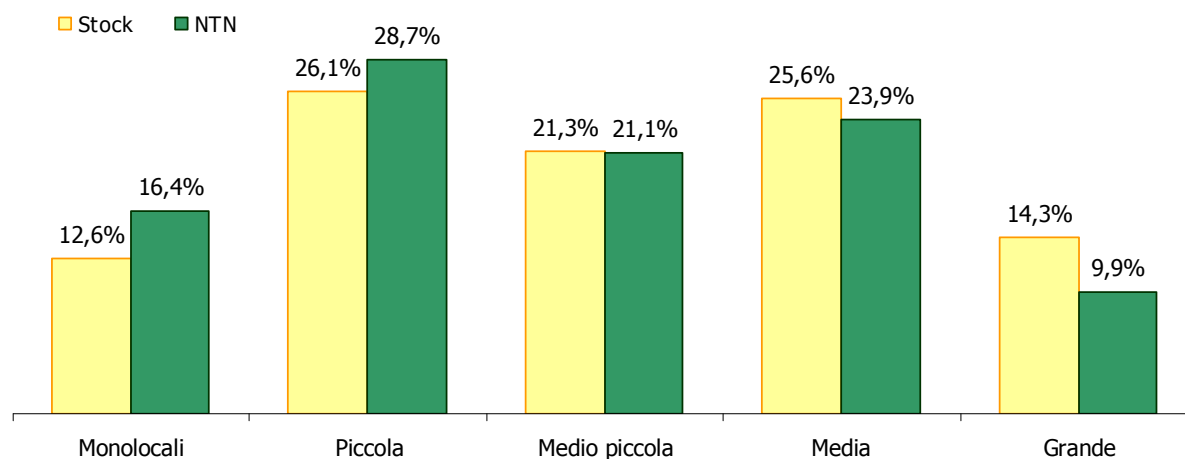
La preferenza degli scambi nella macroarea (figura 12), in relazione alle tipologie dimensionali<sup>1</sup>, ricade sul taglio "Piccolo", che rappresenta il 26,1% dello stock immobiliare residenziale. Abbastanza ricercati, sono anche i tagli "Medio" e "Medio Piccolo".

<sup>1</sup> Le classi dimensionali delle unità abitative considerate sono specificate nelle "Note Metodologiche".

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
B1	TESTACCIO (P.ZA S. MARIA LIBERATRICE)	37	-31,6%	0,28%	5.450	0,9%	1,47
B2	SAN SABA (VIA DI SAN SABA)	4	-40,0%	0,03%	6.000	0,8%	1,62
B3	CELIO (VIA CELIMONTANA)	16	-26,4%	0,12%	5.450	3,8%	1,47
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	38	-30,3%	0,29%	6.500	2,4%	1,75
B5	SALLUSTIANO (VIA QUINTINO SELLA)	14	50,0%	0,10%	6.350	0,0%	1,71
B6	PIGNA (VIA DEL PLEBISCITO)	7	-18,8%	0,05%	8.300	1,2%	2,24
B7	SANT' EUSTACHIO (CORSO RINASCIMENTO)	14	233,3%	0,11%	8.500	0,6%	2,29
B8	REGOLA (VIA GIULIA)	10	-15,2%	0,07%	8.750	1,7%	2,36
B9	PARIONE (PIAZZA NAVONA)	5	-62,2%	0,04%	10.650	0,0%	2,88
B10	PONTE (VIA DI PANICO)	11	-39,8%	0,08%	8.650	1,2%	2,34
B11	CAMPITELLI (CAMPIDOGLIO)	4	0,0%	0,03%	8.400	0,6%	2,27
B12	RIPA (AVENTINO-VIA DI S.SABINA)	7	-2,3%	0,05%	6.975	1,8%	1,88
B13	SANT' ANGELO (VIA DEL TEATRO MARCELLO)	8	-8,8%	0,06%	7.000	1,4%	1,89
B14	TRASTEVERE (VLE TRASTEVERE-REGINA COELI)	55	-12,7%	0,42%	7.350	1,4%	1,98
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	12	28,4%	0,09%	6.850	2,2%	1,85
B17	CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	14	-17,5%	0,10%	5.550	0,0%	1,50
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	102	-7,5%	0,77%	4.950	-2,0%	1,34
B22	COLONNA (PIAZZA COLONNA)	10	100,0%	0,08%	8.750	1,2%	2,36
B23	CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)	24	-0,1%	0,18%	10.000	0,0%	2,70
B24	TREVI (VIA SS.APOSTOLI)	3	-70,0%	0,02%	9.150	1,1%	2,47
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	6	-61,0%	0,04%	8.400	0,6%	2,27
B26	TREVI A (VIA BARBERINI)	4	-20,0%	0,03%	7.650	1,3%	2,07
B27	TRASTEVERE A (VIA DANDOLO)	3	-47,8%	0,02%	6.350	1,6%	1,71
B29	CASTRO PRETORIO A (VIA TORINO)	8	-30,7%	0,06%	5.700	1,8%	1,54
B30	SAN SABA A (VIA DI PORTA LATINA)	0	-	0,00%	5.200	2,0%	1,40
<b>CENTRO STORICO</b>		<b>414</b>	<b>-16,4%</b>	<b>3,12%</b>	<b>6.892</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,86</b>

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico



La macroarea **Semicentrale Appia Tuscolana** totalizza 475 transazioni, pari al 3,57% del NTN comunale. Le quattro zone, contenute nella macroarea, subiscono tutte flessioni considerevoli. Si evidenzia con il maggior numero di compravendite la zona Tuscolano 2, con 151 scambi e con una variazione del -23%, che contribuisce in modo sostanziale all'andamento negativo del dato generale di macroarea (-25,5%).

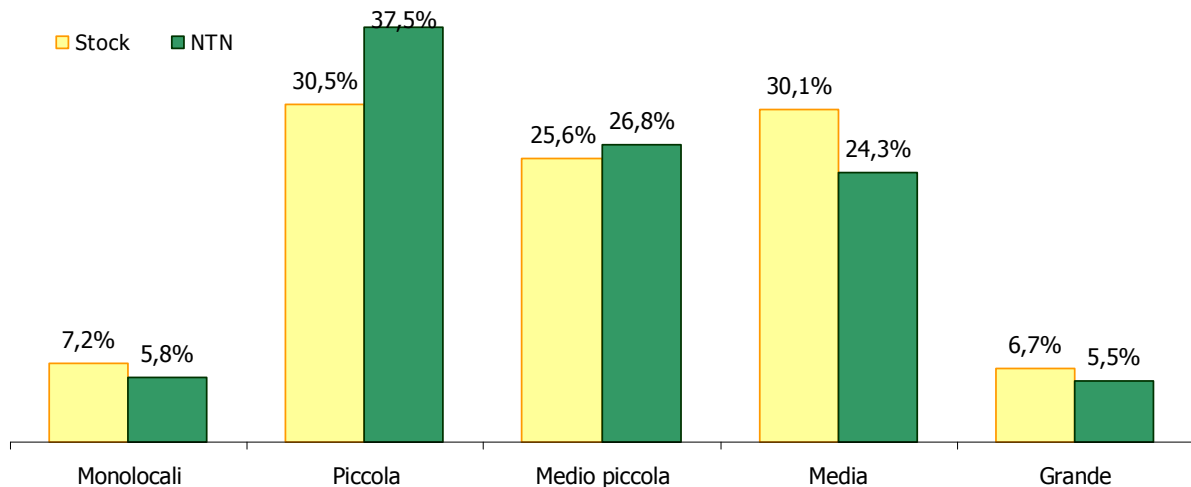
La quotazione media di macroarea è pari a 4.110 €/mq, la zona con la quotazione più elevata è Appio Latino 1 (4.600 €/mq).

Le tipologie dimensionali più rappresentative della macroarea (figura 13) sono i tagli "Piccolo" e "Medio" che rappresentano il 60% circa dello stock. Tra questi il più richiesto è il taglio piccolo con 37,5% delle preferenze.

**Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia-Tuscolana**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C7	TUSCOLANO 1 (VIA TARANTO)	110	-18,5%	0,83%	4.025	0,0%	1,09
C8	TUSCOLANO 2 (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	151	-23,0%	1,14%	3.900	-1,3%	1,05
C9	APPIO LATINO 1 (PIAZZA TUSCOLO)	93	-37,9%	0,70%	4.600	0,0%	1,24
D4	APPIO LATINO 2 (VIA LATINA)	120	-22,6%	0,90%	3.925	2,3%	1,06
<b>SEMICENTRALE APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>475</b>	<b>-25,5%</b>	<b>3,57%</b>	<b>4.110</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,11</b>

**Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana**



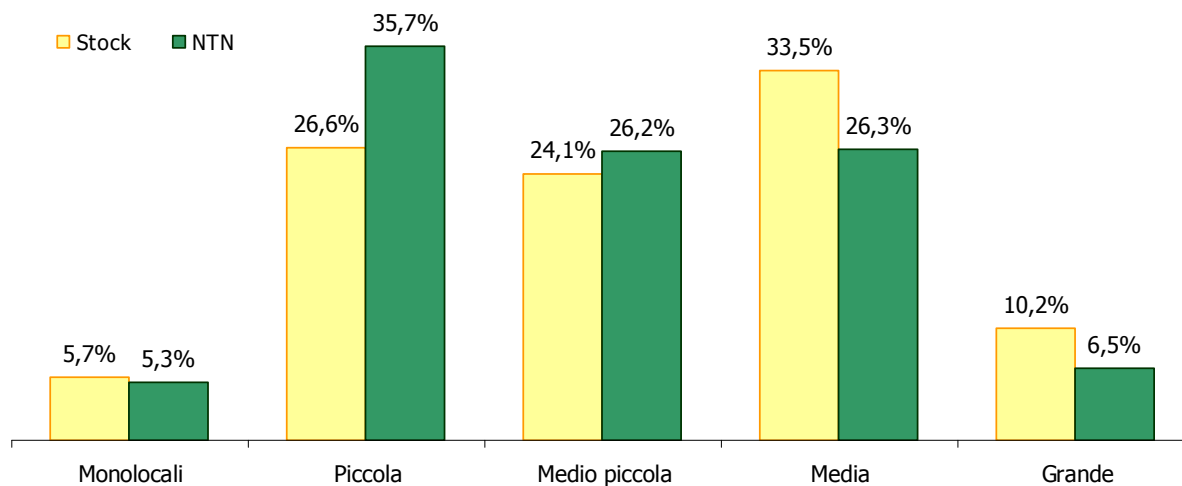
La macroarea **Semicentrale Aurelia Gianicolense** registra 698 transazioni, pari ad una quota del 5,25% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Gianicolense 2 e Portuense 1, ma, mentre la prima rileva una variazione positiva del +5% rispetto al I semestre 2011, la seconda subisce una flessione pari al -19%. Ben quattro zone, tra quelle più quotate, si collocano sopra la quotazione media di macroarea pari a 4.157 €/mq, tra le quali si evidenziano le zone Gianicolense 1 (5.100 €/mq) e Aurelio 3 (4.900 €/mq).

La tipologia dimensionale più rappresentativa della macroarea (figura 14) è il taglio "Medio" (33,5%), mentre quello più ricercato è quello "Piccolo" (35,7%).

**Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C11	PORTUENSE 1 (PIAZZA ENRICO FERMI)	153	-19,0%	1,15%	3.375	-1,5%	0,91
C12	GIANICOLENSE 1 (VIA POERIO)	82	2,6%	0,61%	5.100	0,0%	1,38
C13	GIANICOLENSE 2 (VIA DI DONNA OLIMPIA)	231	5,0%	1,74%	4.050	1,3%	1,09
C14	AURELIO 1 (VIA BALDO DEGLI UBALDI)	44	0,0%	0,33%	4.050	0,0%	1,09
C15	AURELIO 2 (VIA GREGORIO VII)	70	0,0%	0,52%	4.525	1,1%	1,22
C16	AURELIO 3 (LARGO DI PORTA CAVALLEGGERI)	16	-31,6%	0,12%	4.900	2,1%	1,32
C27	GIANICOLENSE 1 A (PIAZZA DI PONTE TESTACCIO)	76	122,8%	0,57%	4.600	0,0%	1,24
C34	AURELIO 1 A (VIA DI VALLE AURELIA)	0	-	0,00%	4.050	1,3%	1,09
C35	AURELIO 2 A (VIA BENTIVOGLIO)	26	-19,0%	0,20%	4.075	1,9%	1,10
R12	OSPEDALI FORLANINI	1	-66,7%	0,01%	-	-	-
R14	VILLA PAMPHILI	0	-	0,00%	-	-	-
<b>SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE</b>		<b>698</b>	<b>0,5%</b>	<b>5,25%</b>	<b>4.157</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,12</b>

**Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia-Gianicolense**



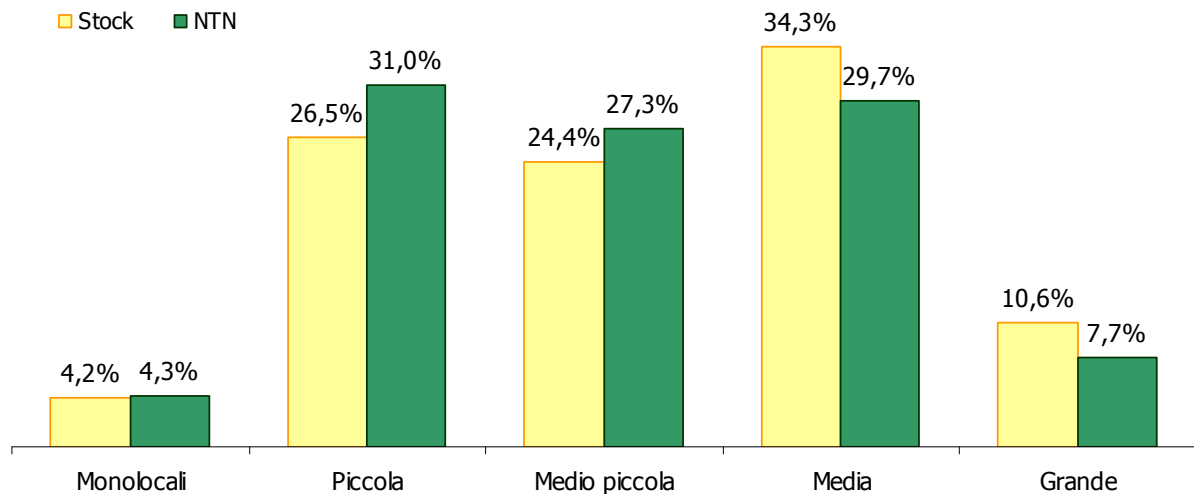
La macroarea **Semicentrale Ostiense Navigatori** realizza 506 transazioni, che rappresentano il 3,81% del NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Ostiense 2 e Montagnola, ma, mentre la prima rileva una variazione positiva +28,4%, la seconda subisce una flessione pari al -18%. Quattro zone si collocano sopra la quotazione media di macroarea pari a 3.522 €/mq, tra le quali si evidenziano le zone Ostiense 2 A (4.300 €/mq) e Ostiense 2 (3.763 €/mq).

Il taglio più ricercato nel mercato è il "Piccolo" con il 31% delle compravendite (figura 15), che rappresenta il 26,5% dello stock immobiliare residenziale della macroarea. Nelle preferenze di macroarea per quel che riguarda le compravendite, si evidenziano anche i tagli "Medio" (29,7%) e "Medio Piccolo" (24,4%).

**Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C10	OSTIENSE 2 (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	254	28,4%	1,91%	3.763	1,3%	1,02
C31	OSTIENSE 2 A (VIALE MARCO POLO)	15	55,1%	0,11%	4.300	3,6%	1,16
C32	OSTIENSE 2 B (VIA DEL COMMERCIO)	39	-37,8%	0,29%	3.750	-1,3%	1,01
D5	OSTIENSE 1 (VIA PINCHERLE)	46	-21,1%	0,34%	3.063	0,8%	0,83
D6	OSTIENSE 3 (VIA CASAMARI)	10	-24,1%	0,08%	3.325	0,0%	0,90
D33	TOR MARANCIA-NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	32	-34,0%	0,24%	3.138	0,0%	0,85
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	92	-18,0%	0,69%	3.350	1,1%	0,90
D44	TOR MARANCIA NAVIGATORI A (PIAZZA DEI NAVIGATORI)	18	-30,9%	0,14%	3.688	3,5%	1,00
<b>SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI</b>		<b>506</b>	<b>-4,3%</b>	<b>3,81%</b>	<b>3.522</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,95</b>

**Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense Navigatori**



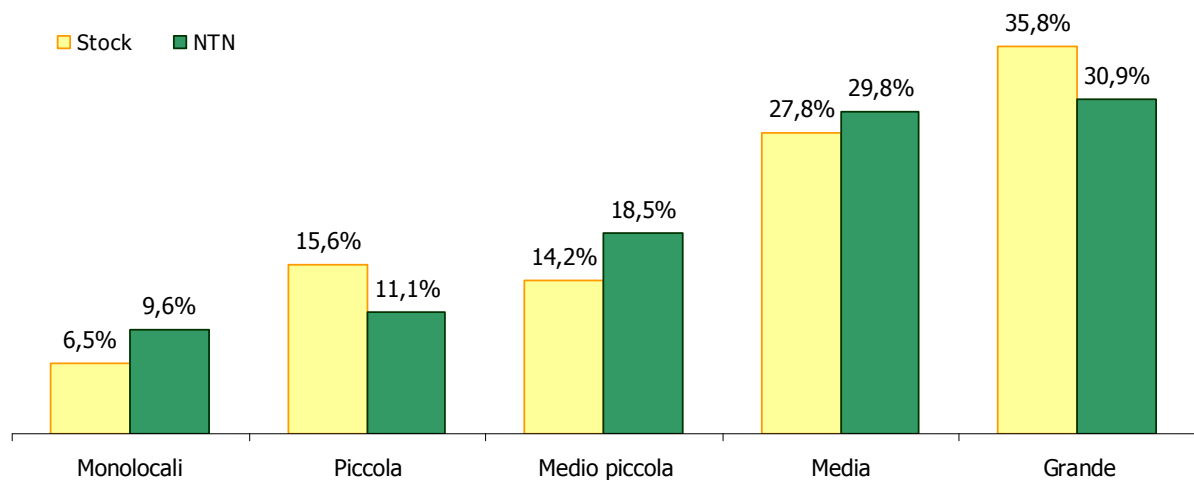
La macroarea **Semicentrale Parioli Flaminio** totalizza un numero di 196 transazioni, pari ad una quota di 1,47% del NTN comunale. Le zone Parioli e Flaminio si distinguono per un maggior numero di compravendite, con variazioni rispetto al I semestre 2010, in flessione pari a -26,2% e -9,3%, rispettivamente. Con valore superiore alla quotazione media di macroarea, pari a 6.164 €/mq, si attestano le zone Pinciano (6.750 €/mq), Parioli (6.700 €/mq) e Flaminio A (6.350 €/mq).

In termini dimensionali (figura 16) sono maggiormente presenti ed anche principalmente ricercati il taglio "Grande" (35,8% di stock e il 30,9% di scambi) e il taglio "Medio" (27,8% di stock e il 29,8% di scambi).

**Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
B19	FLAMINIO (VIA G.RENI)	54	-9,3%	0,41%	5.250	0,0%	1,42
B28	FLAMINIO A ( VIA SCIALOIA)	5	-57,1%	0,03%	6.350	0,0%	1,71
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	92	-26,2%	0,69%	6.700	-0,7%	1,81
C3	PINCIANO (VIA PAESIELLO)	25	-36,5%	0,19%	6.750	-0,7%	1,82
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DI VILLA GLORI )	20	10,9%	0,15%	3.875	1,3%	1,05
R13	ACQUA ACETOSA	0	-	0,00%	-	-	-
<b>SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO</b>		<b>196</b>	<b>-22,4%</b>	<b>1,47%</b>	<b>6.164</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,66</b>

**Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli Flaminio**



La macroarea **Semicentrale Prati Trionfale** registra un totale di 389 transazioni, 2,93% del NTN comunale. Le zone che realizzano il maggior numero di scambi sono Della Vittoria 3 e Prati, mentre la prima aumenta le compravendite del +19%, la seconda flette del -18,1% rispetto al periodo di riferimento.

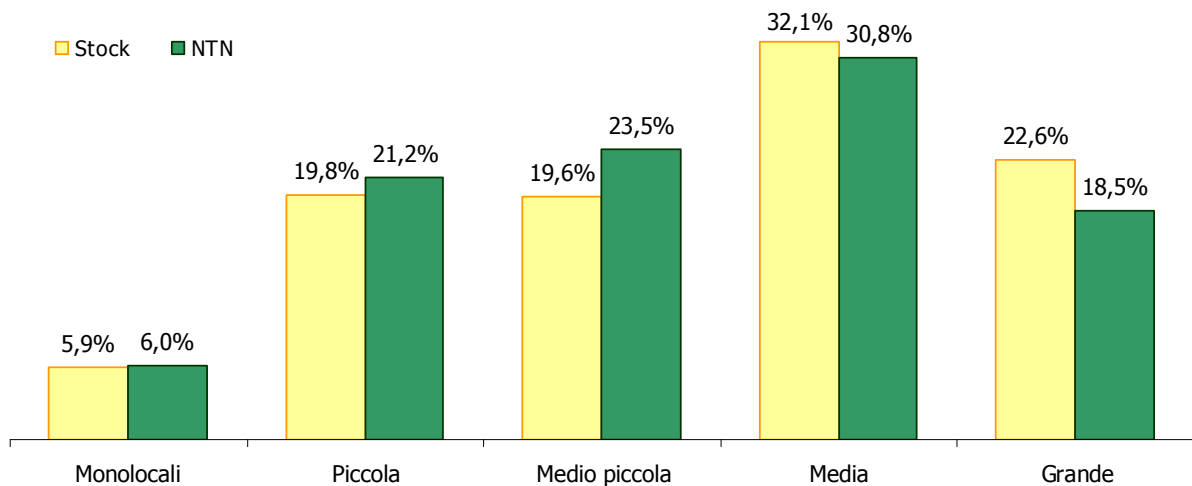
Al di sopra della quotazione media di macroarea pari a 5.386 €/mq, si collocano le zone Prati (6.400 €/mq) e Della Vittoria 3 (5.700 €/mq).

Il taglio dimensionale (figura 17) più presente ed anche più richiesto è il taglio "Medio" (32,1% di stock e il 30,8% di scambi), nelle preferenze di macroarea per quel che concerne le compravendite, si evidenziano anche i tagli "Piccolo" (21,2%) e "Medio Piccolo" (23,5%).

**Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
B16	PRATI (VIALE GIULIO CESARE)	89	-18,1%	0,67%	6.400	-1,5%	1,73
B20	DELLA VITTORIA 3 (PIAZZA MAZZINI)	169	19,0%	1,27%	5.700	-1,7%	1,54
C17	TRIONFALE 2 (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	70	-31,1%	0,52%	4.000	1,3%	1,08
C18	TRIONFALE 3 (VIA ANGELO EMO)	62	27,3%	0,47%	4.700	1,1%	1,27
<b>SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE</b>		<b>389</b>	<b>-2,8%</b>	<b>2,93%</b>	<b>5.386</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1,45</b>

**Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati Trionfale**



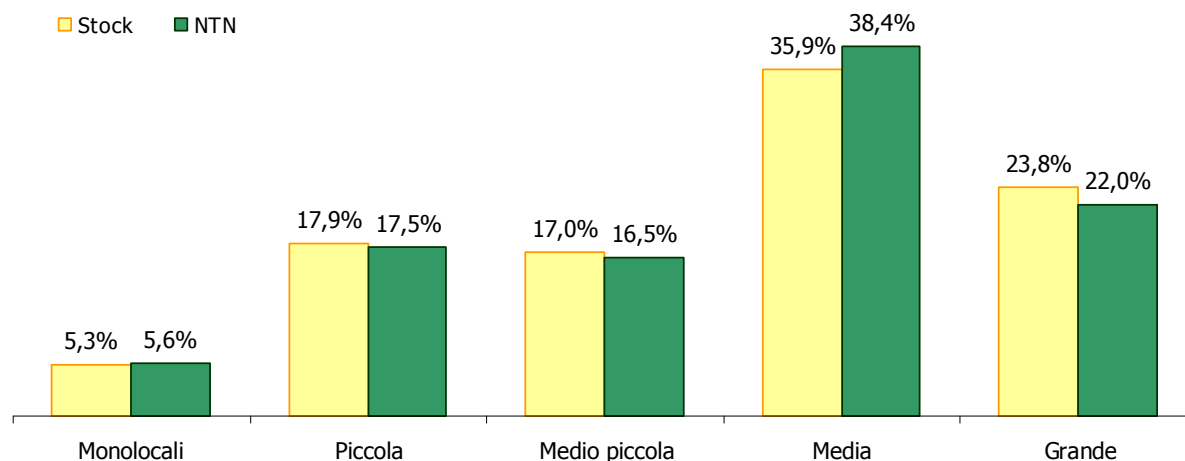
La macroarea **Semicentrale Salaria Trieste Nomentano** registra 496 transazioni, il 3,73% del NTN comunale. Le zone Trieste 1 e Trieste 2 si distinguono per avere effettuato un maggior numero di compravendite seppur in calo rispetto al periodo di confronto rispettivamente di -17% e -18,3%. Sopra la quotazione media di macroarea pari a 5.142 €/mq, si attestano le zone Trieste 2 (6.100 €/mq), Salaria (6.000 €/mq) e Nomentano Torlonia 5.325 €/mq.

Riguardo alle classi dimensionali (figura 18), il taglio su cui si è orientato principalmente il mercato è il "Medio" (38,4%), che rappresenta il 35,9% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

**Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentano**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
B21	TRIESTE 2 (CORSO TRIESTE)	106	-18,3%	0,80%	6.100	-0,8%	1,65
C2	SALARIO (VIA SAVOIA)	28	-47,1%	0,21%	6.000	2,6%	1,62
C4	NOMENTANO-TORLONIA (PIAZZA GALENO)	17	-17,4%	0,13%	5.325	0,0%	1,44
C21	TRIESTE 1 (VIALE LIBIA)	171	-17,0%	1,29%	4.950	0,0%	1,34
C22	BATTERIA NOMETANA (VIA DELLA BATTERIA NOMETANA)	39	65,9%	0,29%	4.275	1,2%	1,15
C23	LANCIANI (VIA LANCIANI)	34	11,8%	0,26%	4.500	0,0%	1,21
C24	BOLOGNA 1 (PIAZZA BOLOGNA)	99	-22,4%	0,74%	4.550	1,1%	1,23
C25	BOLOGNA 2 (VIALE DEL POLICLINICO)	2	-52,6%	0,02%	4.225	-1,2%	1,14
<b>SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMETANO</b>		<b>496</b>	<b>16,7%</b>	<b>3,73%</b>	<b>5.142</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,39</b>

**Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria Trieste Nomentano**



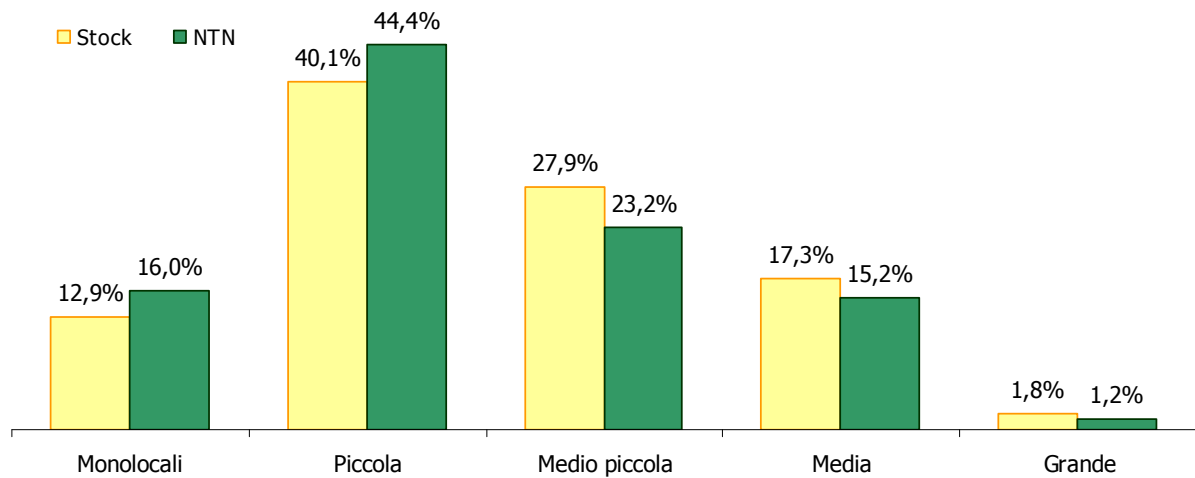
La macroarea **Semicentrale Tiburtina Prenestina** realizza un totale di 346 transazioni, pari a una quota di 2,60% del NTN comunale. Le zone che registrano più vendite immobiliari sono Tiburtino B e Tiburtino, entrambe rilevano minime variazioni, la prima in positivo (+1,7%) la seconda in negativo (-2%). La quotazione media di macroarea è pari a 3.468 €/mq e le quotazioni più rilevanti si registrano nelle zone Tiburtino (4.050 €/mq) e Prenestino Labicano 1 B (3.550 €/mq).

L'analisi dimensionale della macroarea (figura 19) evidenzia una prevalenza sia in termini di stock (40,1%) sia in termini di compravendite (44,4%) del taglio "Piccolo".

**Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina Prenestina**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C5	TIBURTINO (VIA DEI SABELLI)	71	-2,0%	0,54%	4.050	0,0%	1,09
C6	PRENESTINO-LABICANO 1 (VIA DEL PIGNETO)	69	-20,5%	0,52%	3.350	0,8%	0,90
C29	TIBURTINO B (VIA DI CASAL BERTONE)	79	1,7%	0,59%	3.325	0,8%	0,90
C30	PRENESTINO LABICANO 1 A (PIAZZA DEL PIGNETO)	36	-43,7%	0,27%	3.313	0,0%	0,89
C37	PRENESTINO LABICANO 1 B (VIA CONTE DI CARMAGNOLA)	56	-15,0%	0,42%	3.550	2,2%	0,96
C38	PRENESTINO LABICANO 1 C (VIA LABICO)	34	-64,8%	0,26%	3.138	2,0%	0,85
R11	VERANO	0	-	0,00%	-	-	-
<b>SEMICENTRALE TIBURTINA-PRENESTINA</b>		<b>346</b>	<b>25,5%</b>	<b>2,60%</b>	<b>3.468</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,94</b>

**Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina Prenestina**



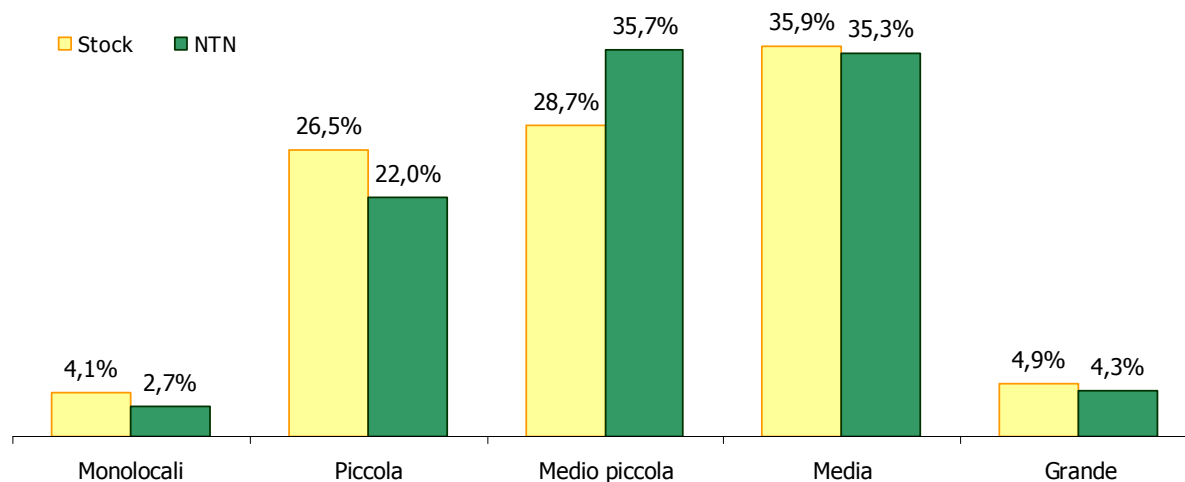
La macroarea **Appia Tuscolana** registra un totale di 703 transazioni, configurando una quota del 5,29% di NTN comunale. Si distingue per numero di compravendite effettuate la zona Don Bosco 1 che, (con un incremento del 10,8%), stacca sensibilmente tutte le altre attestandosi a ben 279 scambi immobiliari (circa il 40% degli scambi avvenuti nella macroarea). Segue la zona Don Bosco 1 (131 NTN) con la notevole variazione positiva del 276,9%. La quotazione media di macroarea è di 3.357 €/mq sopra la quale si classificano 10 zone, tra queste si distinguono Torricola (6.500 €/mq), Divino Amore (6.250 €/mq) e Tor Carbone A (5.700 €/mq), nelle quali è presente una tipologia residenziale edilizia di pregio, con prevalenza di ville e villini.

La preferenza degli scambi (figura 20) ricade sul taglio "Medio Piccolo" (35,7%) e "Medio" (35,3%) che rappresenta il 65% circa dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

**Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C39	TUSCOLANO 2 A (VIA ARCO DI TRAVERTINO)	11	-4,0%	0,09%	3.400	0,0%	0,92
D3	TUSCOLANO 4 (VIA CARTAGINE)	35	-41,7%	0,27%	3.175	1,6%	0,86
D19	DON BOSCO 1 (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	279	10,8%	2,10%	3.125	-1,6%	0,84
D20	DON BOSCO 2 (VIA RAIMONDO SCINTU)	131	276,9%	0,98%	3.200	-1,5%	0,86
D21	APPIO CLAUDIO 1 (VIALE GIULIO AGRICOLA)	78	-3,3%	0,58%	3.900	0,0%	1,05
D22	APPIO CLAUDIO 2 (VIALE SOVERATO)	29	-9,6%	0,22%	3.088	-0,4%	0,83
D23	APPIO PIGNATELLI (VIA ANNIA REGILLA)	19	-36,0%	0,14%	3.483	0,0%	0,94
D37	TOR CARBONE (VICOLO DI TOR CARBONE)	0	-100,0%	0,00%	5.450	0,0%	1,47
D54	TUSCOLANO 4 B (VIA TORRE DEL FISCALE)	8	-63,2%	0,06%	2.888	1,8%	0,78
D55	TOR CARBONE A (VIA SAN SEBASTIANO)	2	100,0%	0,02%	5.700	0,0%	1,54
D67	TOR CARBONE B (VIA DI TOR CARBONE)	0	-	0,00%	3.800	-1,3%	1,03
E49	CAPANNELLE (VIA DELLE CAPANNELLE)	14	-41,8%	0,10%	3.475	1,5%	0,94
E61	TORRICOLA (VIA TORRICOLA)	1	0,0%	0,01%	6.500	0,0%	1,75
E65	DIVINO AMORE (VIA DI FIORANELLO)	0	-100,0%	0,00%	6.250	0,0%	1,69
E119	TORRICOLA A (VIA ERODE ATTICO)	0	-	0,00%	4.900	0,0%	1,32
E141	TORRE MAURA A (VIA A.CIAMARRA)	95	-24,5%	0,72%	3.100	0,0%	0,84
E182	IPPODROMO CAPANNELLE (EX R22)	1	-87,0%	0,01%	3.000	-4,0%	0,81
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	-	0,00%	-	-	-
<b>APPIA-TUSCOLANA</b>		<b>703</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,29%</b>	<b>3.357</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,91</b>

**Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana**

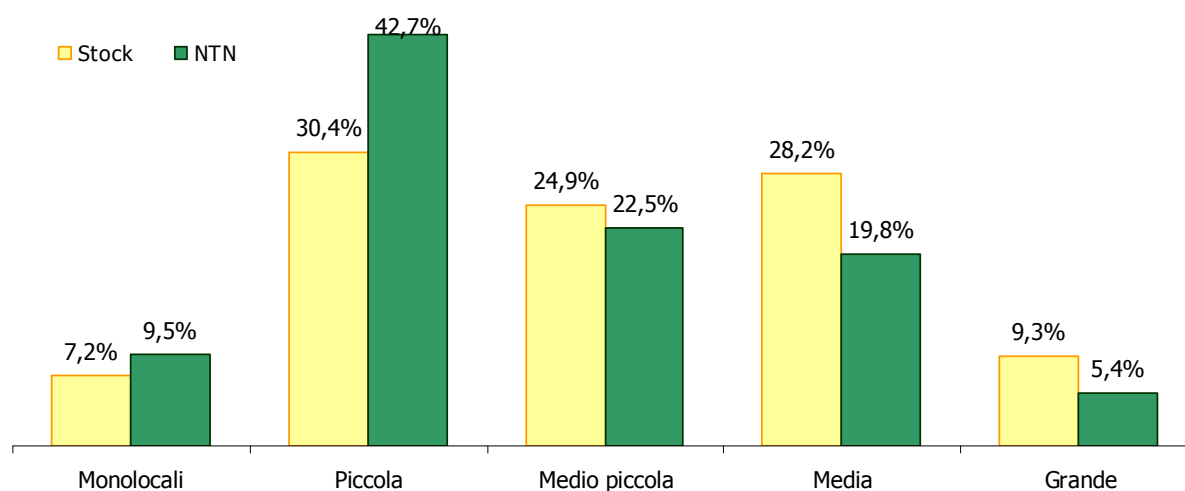


La macroarea **Aurelia** registra un numero di 926 transazioni, pari a una quota del 6,97% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Primavalle, Casalotti A e Primavalle A. Le tre zone subiscono tutte una flessione rispetto al I semestre 2011 ma Casalotti A perde ben il 45,4% di transazioni. Le zone che superano la quotazione media di macroarea pari a 3.254 €/mq sono cinque e tra queste risalta Trionfale 1 (4.800 €/mq) e Sub della Vittoria C (3.600 €/mq). Nella macroarea le tipologie dimensionali più scambiate (figura 21) sono indirizzate sul taglio "Piccolo" (42,7% del NTN) che rappresenta il 30,4% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

**Tabella 28: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D10	TRIONFALE 1 (VIA DELLA BALDUINA)	47	-29,0%	0,36%	4.800	0,0%	1,30
D24	PRIMAVALLE (VIA DI TORREVECCHIA)	202	-21,4%	1,52%	3.325	-0,4%	0,90
D45	PRIMAVALLE A (VIA MATTIA BATTISTINI)	112	-7,2%	0,84%	3.338	2,3%	0,90
E7	SUB TRIONFALE (VIA MONTE DEL MARMO)	18	-48,1%	0,14%	3.050	6,4%	0,82
E8	SUB AURELIO (VIA CORNELIA-VAL CANNUTA)	50	-17,3%	0,38%	2.900	-4,1%	0,78
E12	CASALOTTI (VIA DI CASALOTTI)	64	-26,6%	0,48%	2.800	4,2%	0,76
E17	OTTAVIA (VIA CASOREZZO)	65	23,8%	0,49%	2.550	1,0%	0,69
E105	SUB TRIONFALE A (VIA TORRESINA)	29	52,6%	0,22%	3.108	2,5%	0,84
E112	SUB AURELIO A (VIA DI VAL CANNUTA)	69	-31,5%	0,52%	3.500	0,0%	0,94
E113	CASALOTTI A (VIA DI SELVA CANDIDA)	136	-45,4%	1,03%	2.850	2,7%	0,77
E114	OTTAVIA B (VIA DI CASAL DEL MARMO)	63	3,3%	0,47%	2.500	-2,0%	0,67
E117	SUB DELLA VITTORIA C (VIA CHERUBINI)	69	-20,7%	0,52%	3.600	-1,4%	0,97
R16	GEMELLI	0	-	0,00%	-	-	-
R19	S.MARIA DELLA PIETA	1	-	0,01%	-	-	-
<b>AURELIA</b>		<b>926</b>	<b>-22,7%</b>	<b>6,97%</b>	<b>3.254</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,88</b>

**Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia**



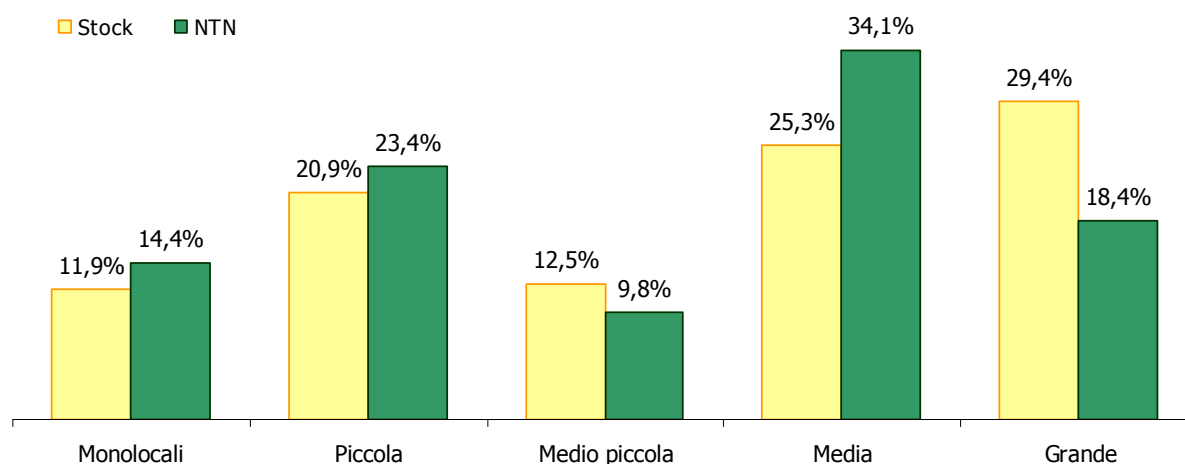
Nella macroarea **Cassia Flaminia** si sono realizzate 448 transazioni, pari a una quota di 3,37% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Tomba di Nerone e Sub della Vittoria, seppur in calo rispetto al periodo di confronto rispettivamente di -9,1% e -13,2%. Sei zone della macroarea registrano una quotazione media superiore a quella media di macroarea, pari a 4.434 €/mq. La quotazione più alta appartiene alla zona Sub Della Vittoria B con 5.400 €/mq, molto ravvicinata ai 5.200 €/mq della zona Della Vittoria 1.

La preferenza degli scambi sui tagli dimensionali (figura 22), ricade sul "Medio" (34,1%) che rappresenta il 25,3% dello stock immobiliare residenziale della macroarea.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
C19	DELLA VITTORIA 1 (VIA DELLA FARNESINA)	49	-12,6%	0,37%	5.200	-1,0%	1,40
D13	TOR DI QUINTO (VIA BEVAGNA)	45	-24,9%	0,34%	5.000	-2,0%	1,35
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	130	-9,1%	0,98%	3.450	0,0%	0,93
D31	SUB TOR DI QUINTO (VIA ORIOLO ROMANO)	30	-10,7%	0,23%	3.650	1,4%	0,99
D40	TOR DI QUINTO A (VIA DI VIGNA STELLUTI)	41	-8,4%	0,31%	5.050	-1,9%	1,36
E4	SUB DELLA VITTORIA (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	65	-13,2%	0,49%	5.050	1,0%	1,36
E18	GROTTAROSSA (VIA GROTTAROSSA)	42	69,7%	0,32%	3.725	2,8%	1,01
E103	SUB DELLA VITTORIA A (VIA MARIO FANI)	36	-4,0%	0,27%	4.750	0,0%	1,28
E107	SUB DELLA VITTORIA B (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	8	-52,4%	0,06%	5.400	1,9%	1,46
R1	SUB TOR DI QUINTO A	1	-66,7%	0,01%	-	-	-
R4	GROTTAROSSA A	1	-	0,01%	-	-	-
R10	FORO ITALICO	0	-	0,00%	-	-	-
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	-	0,00%	-	-	-
<b>CASSIA-FLAMINIA</b>		<b>448</b>	<b>-9,3%</b>	<b>3,37%</b>	<b>4.434</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,20</b>

**Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia**



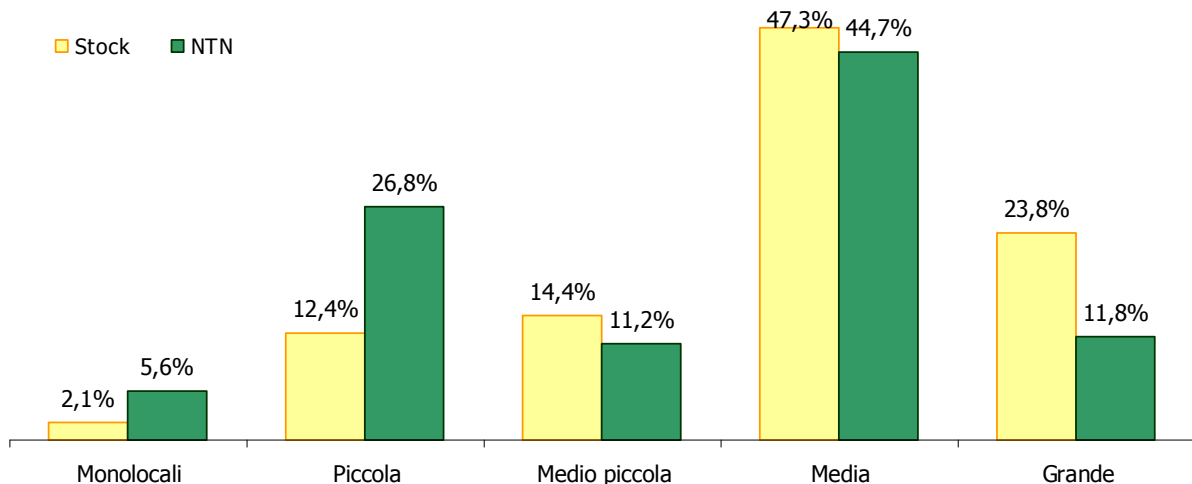
Nella macroarea **Cintura EUR** si realizza un numero di 429 transazioni, pari a una quota del 3,23% di NTN comunale. Il numero maggiore di compravendite sono registrate nelle zone Tor de' Cenci e Torrino Nord. I prezzi più alti che superano la quotazione media di macroarea, pari a 3.315 €/mq, sono rilevati nelle zone: Torrino Nord (4.300 €/mq), Torrino Nord A (4.200 €/mq), Torrino Sud (4.050 €/mq), Mostacciano (3.975 €/mq) e Sub Cecchignola (3.325 €/mq).

Nella macroarea Cintura EUR l'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 23), mostra che la preferenza degli scambi ricade sul taglio "Medio" (44,7%), che rappresenta anche la quota più elevata dello stock immobiliare residenziale (47,3%).

**Tabella 30: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura Eur**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D65	GIULIANO DALMATA A (VIALE DELL' ESERCITO)	8	-68,1%	0,06%	3.200	-1,5%	0,86
E13	FONTE OSTIENSE (VIA IGNAZIO SILONE)	62	-19,4%	0,47%	2.850	-1,7%	0,77
E20	TORRINO NORD (VIA DELLA GRANDE MURAGLIA)	65	68,8%	0,49%	4.300	-2,3%	1,16
E21	TOR DE` CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	123	-4,6%	0,92%	2.767	-1,5%	0,75
E57	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	53	-58,4%	0,40%	4.050	-2,4%	1,09
E58	MOSTACCIANO (VIA BEATA VERGINE DEL CARMELO)	46	-15,1%	0,35%	3.975	0,0%	1,07
E59	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	8	-38,4%	0,06%	3.175	-4,5%	0,86
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANO)	10	-8,2%	0,08%	3.163	4,5%	0,85
E75	SUB CECCHIGNOLA (VIA DI TOR PAGNOTTA)	13	-22,9%	0,10%	3.325	3,9%	0,90
E116	TORRINO NORD A (VIALE AVIGNONE)	29	141,7%	0,22%	4.200	0,0%	1,13
E131	TOR DE` CENCI A (LARGO DELLE PLEIADI)	13	-4,3%	0,09%	3.125	-0,8%	0,84
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE (exR26, ex E179)	0	-	0,00%	-	-	-
<b>CINTURA EUR</b>		<b>429</b>	<b>-16,8%</b>	<b>3,23%</b>	<b>3.315</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,89</b>

**Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura Eur**



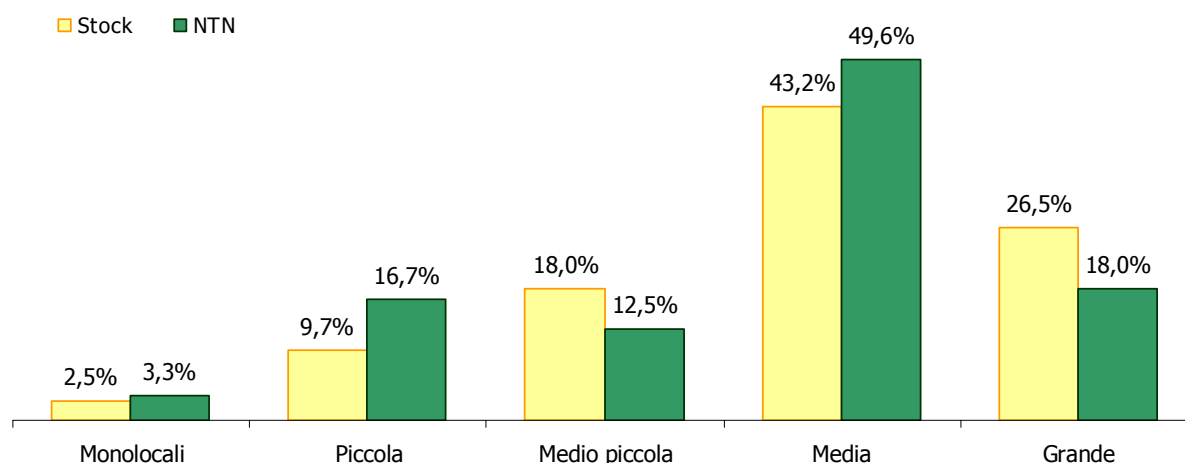
Nella macroarea **EUR Laurentina** si registra un numero di 294 transazioni, pari ad una quota di 2,21% di NTN comunale. Emergono per un maggior numero di compravendite le zone Annunziatella e Grottaperfetta - Roma 70: la prima mostra un aumento considerevole di scambi pari al +350%, tende invece in senso opposto la seconda con una flessione delle compravendite di -30%. Tra le zone che superano la quotazione media di macroarea, pari a 3.967 €/mq, si distingue EUR A (5.575 €/mq), EUR (5.450 €/mq) e Città d'Europa (4.250 €/mq).

L'analisi del mercato per classi dimensionali (figura 24), mostra un orientamento sul taglio "Medio"(49,6%), che rappresenta la percentuale più elevata dello stock immobiliare residenziale presente nella macroarea (43,2%).

**Tabella 31: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Eur Laurentina**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D15	ARDEATINO-OTTAVO COLLE (VIA LUIGI LILIO)	23	-12,0%	0,17%	4.150	0,0%	1,12
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	34	34,1%	0,26%	3.550	2,9%	0,96
D29	E.U.R. (VIALE EUROPA)	10	21,9%	0,08%	5.450	0,0%	1,47
D32	FONTE MERAVIGLIOSA (VIA STEFANO GRADI)	25	50,6%	0,19%	3.750	-2,6%	1,01
D35	ANNUNZIATELLA (VIA G.BERTO)	54	350,0%	0,41%	3.700	0,0%	1,00
D36	GROTTAPERFETTA-ROMA 70 (VIA RIGAMONTI)	44	-30,0%	0,33%	3.550	0,7%	0,96
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	29	7,1%	0,22%	3.575	-2,1%	0,97
D56	EUR A (VIALE DELL'UMANESIMO)	21	34,9%	0,16%	5.575	-0,9%	1,51
E56	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	11	-30,9%	0,09%	3.600	2,9%	0,97
E60	CITTA' D'EUROPA (VIALE CITTA' D'EUROPA)	42	27,0%	0,32%	4.250	0,0%	1,15
R18	SHERATON-METRO	0	-	0,00%	-	-	-
<b>EUR-LAURENTINA</b>		<b>294</b>	<b>20,6%</b>	<b>2,21%</b>	<b>3.967</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,07</b>

**Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Eur Laurentina**



La macroarea **Portuense** realizza un numero di 635 transazioni, pari a una quota del 4,78% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Sub Gianicolense e Portuense 2, con variazioni percentuali negative rispettivamente di -8,6% e -21,3%.

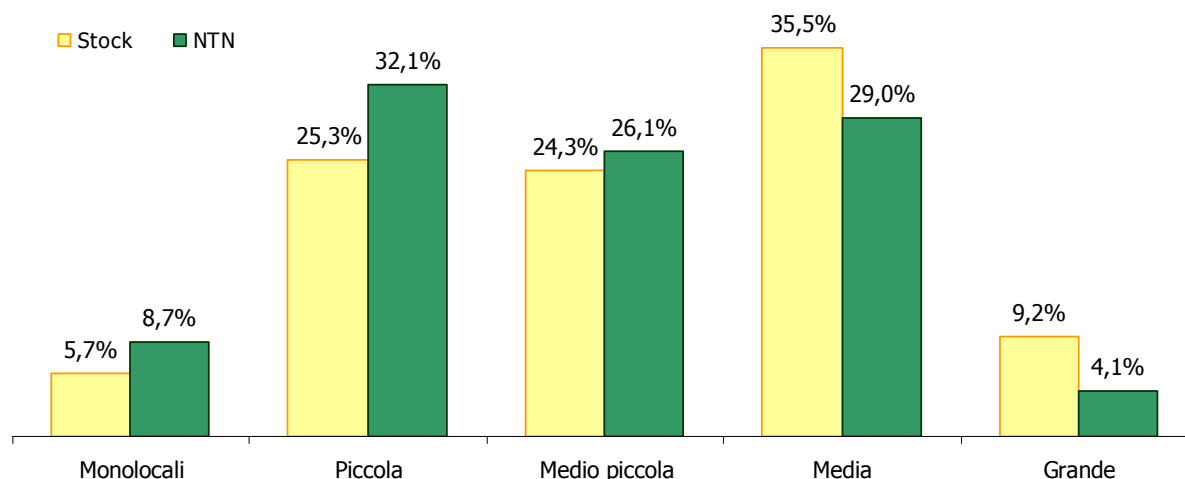
I migliori valori, collocati sopra la quotazione media di macroarea pari a 3.328 €/mq, sono nelle zone Sub Gianicolense A (4.600 €/mq) e Gianicolense 3 (4.200 €/mq).

Il taglio più ricercato nel mercato è quello "Piccolo" con il 32,1% di NTN (figura 25), che rappresenta il 25,3% dello stock immobiliare residenziale della macroarea. Particolarmente richiesti, sono anche i tagli "Medio" (29%) e "Medio Piccolo" (26,1%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D7	PORTUENSE 2 (VIA PROSPERO COLONNA)	112	-21,3%	0,84%	3.263	2,4%	0,88
D8	PORTUENSE 3 (VIA DELL' IMPRUNETA)	87	-6,3%	0,66%	3.075	1,7%	0,83
D9	GIANICOLENSE 3 (VIALE DEI COLLI PORTUENSI)	82	-11,4%	0,61%	4.200	1,2%	1,13
E5	SUB PORTUENSE (VIA DI GENEROSA)	25	-27,1%	0,19%	2.888	3,1%	0,78
E6	SUB GIANICOLENSE (VIA DELLA PISANA)	131	-8,6%	0,98%	3.483	0,0%	0,94
E74	LA PISANA (VIA CITTA' DEI RAGAZZI)	1	0,0%	0,01%	2.750	2,8%	0,74
E98	MURATELLA (VIA GAGARIN)	18	-56,8%	0,13%	2.963	2,6%	0,80
E104	SUB GIANICOLENSE A (VIA DELLA NOCETTA)	4	-42,9%	0,03%	4.600	3,4%	1,24
E108	SUB PORTUENSE A (VIA MONTE CUCCO)	6	4515,4%	0,05%	2.538	3,6%	0,69
E109	SUB PORTUENSE B (VIA MONTE DELLE CAPRE)	39	-17,7%	0,30%	2.363	0,0%	0,64
E110	SUB GIANICOLENSE B (VIA CASETTA MATTEI)	79	-56,7%	0,60%	3.038	6,6%	0,82
E111	SUB GIANICOLENSE C (VIA MARINO MAZZACURATI)	2	-71,4%	0,02%	2.763	0,0%	0,75
E120	SUB GIANICOLENSE D (VIA AFFOGALASINO)	49	38,4%	0,37%	3.900	2,6%	1,05
R25	MAGLIANA WARNER VILLAGE	1	-50,0%	0,01%	-	-	-
<b>PORTUENSE</b>		<b>635</b>	<b>-23,3%</b>	<b>4,78%</b>	<b>3.328</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,90</b>

**Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense**

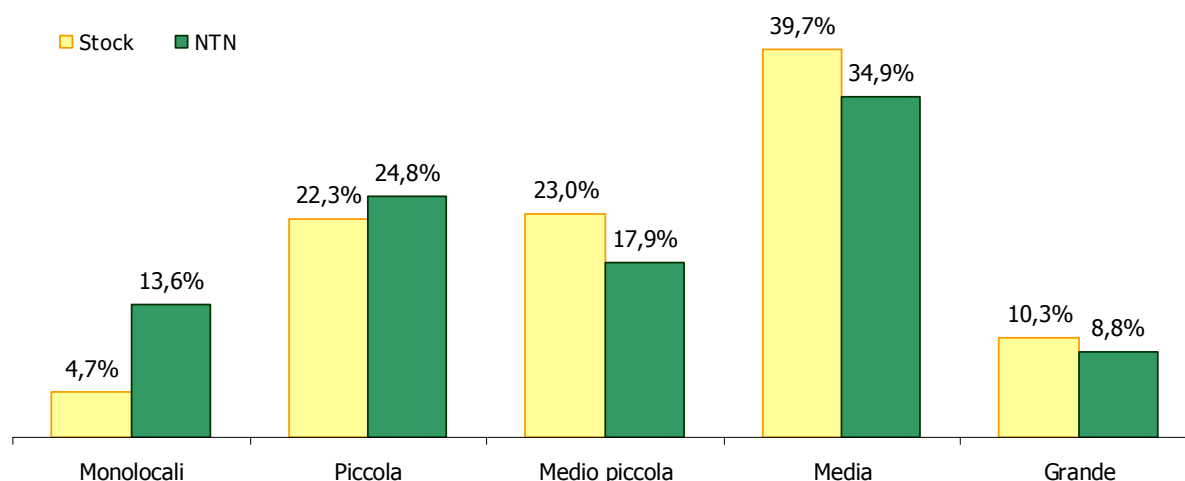


La macroarea **Salaria** totalizza un numero di 833 transazioni, pari al 6,27% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Talenti e Nuovo Salario 1 con comportamenti in termini di variazione di transazioni diversificati: mentre la prima cala di -10,2%, l'altra aumenta di +30,7%. Sopra la quotazione media di macroarea pari a 3.544 €/mq, si attestano le zone Talenti (4.150 €/mq), Montesacro (3.850 €/mq) e Montesacro B (3.750 €/mq). Il taglio più ricercato nel mercato (figura 26) ed anche il più presente in termini di stock (39,7%) è il "Medio" (34,9%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	96	-14,2%	0,72%	3.850	1,3%	1,04
D12	VALMELAINA -TUFELLO (VIA MONTE RESEGONE)	65	-41,3%	0,49%	3.025	0,8%	0,82
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	193	-10,2%	1,45%	4.150	1,2%	1,12
D46	MONTESACRO A (VIA CONCA D'ORO)	78	-52,6%	0,59%	3.425	0,0%	0,92
D47	MONTESACRO B (VIA VAL TROMPIA)	52	-2,2%	0,39%	3.750	-2,6%	1,01
E16	CASTEL GIUBILEO (VIA CASTORANO)	3	200,0%	0,02%	2.425	-0,5%	0,65
E40	COLLE SALARIO (VIA PIAGGE)	39	-70,4%	0,30%	3.125	1,6%	0,84
E41	FIDENE (VIA RADICOFANI)	27	-69,3%	0,20%	3.033	4,0%	0,82
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	13	9,7%	0,09%	3.138	-1,6%	0,85
E43	COLLI DELLA SERPENTARA (VIA COLLI DELLA SERPENTARA)	16	-52,4%	0,12%	3.000	-2,4%	0,81
E44	NUOVO SALARIO 1 (VIA SUVERETO)	104	30,7%	0,78%	3.650	-2,7%	0,99
E45	NUOVO SALARIO 2 (VIA CAMILLO IACOBINI)	34	48,6%	0,26%	3.500	-2,8%	0,94
E46	NUOVO SALARIO 3 (VIA RUBINI)	1	-50,0%	0,00%	3.600	-2,7%	0,97
E47	VIGNE NUOVE (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	99	3,4%	0,74%	3.213	-1,5%	0,87
E51	CASAL BOCCONE (VIA DI CASAL BOCCONE)	13	56,3%	0,09%	2.992	4,1%	0,81
<b>SALARIA</b>		<b>833</b>	<b>26,5%</b>	<b>6,27%</b>	<b>3.544</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,96</b>

**Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria**



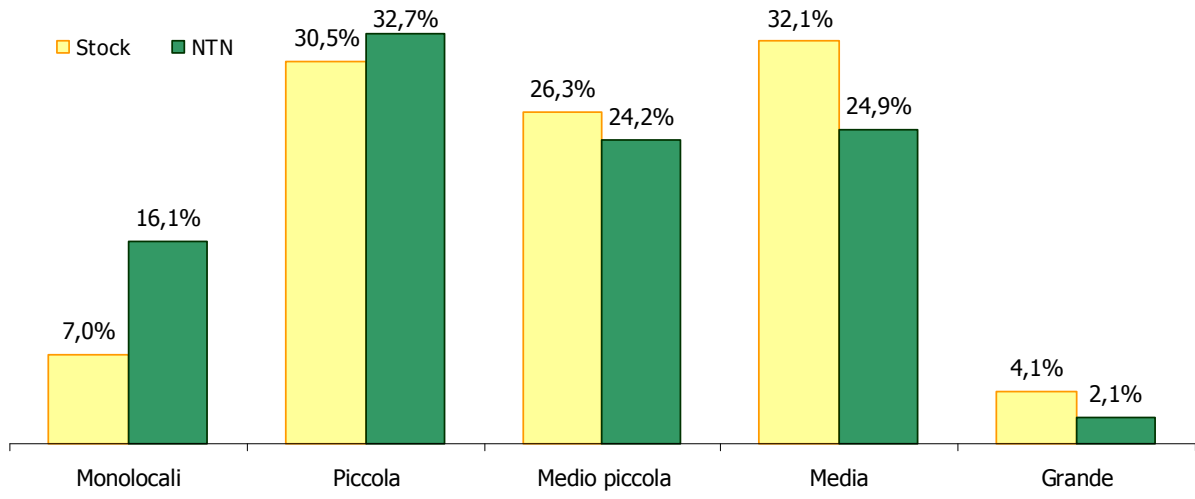
La macroarea **Tiburtina Prenestina** con un totale di 1.574 transazioni, pari a una quota di 11,85% di NTN comunale, rappresenta la prima grandezza in termini di NTN comunale e la seconda in ordine di estensione comprendendo ben 32 zone OMI. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Prenestino Centocelle e Tor Sapienza, le quali rispettivamente hanno differenziali di transazioni rispetto al I semestre 2011 nella rispettiva misura del -19,1% e del +31,5%. Sono quindici le zone della macroarea che registrano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.932 €/mq. La quotazione più elevata appartiene alla zona Collatino A con 3.388 €/mq.

La preferenza degli scambi per le tipologie dimensionali (figura 27), ricade in prevalenza sul taglio "Piccolo"(32,7%), che rappresenta il 30,5% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, mentre il taglio "Medio" risulta quello più presente (32,1%).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
D1	PRENESTINO-LABICANO 2 (VIA DEI GORDIANI)	85	4,3%	0,64%	3.013	-1,2%	0,81
D2	TUSCOLANO 3 (VIA DI TOR PIGNATTARA)	138	48,2%	1,04%	2.950	0,0%	0,80
D14	PRENESTINO-CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	227	-19,1%	1,71%	2.875	-1,7%	0,78
D16	PIETRALATA (VIA FILIPPO MEDA)	49	-14,2%	0,37%	3.150	1,6%	0,85
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	63	13,8%	0,47%	3.050	1,7%	0,82
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	103	-12,1%	0,77%	2.900	0,9%	0,78
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	74	-24,1%	0,55%	2.713	0,0%	0,73
D42	PIETRALATA A (VIA CURIONI)	12	4,3%	0,09%	3.325	3,1%	0,90
D43	COLLATINO A (VIA DI PORTONACCIO)	62	120,3%	0,47%	3.388	-1,1%	0,91
D48	PIETRALATA B (VIA BRUGNATELLI)	10	-48,6%	0,08%	2.950	0,0%	0,80
D49	COLLATINO B (VIA C.FACCHINETTI)	82	60,3%	0,62%	3.088	2,9%	0,83
D51	PRENESTINO-LABICANO 2 B (VIA FORMIA)	0	-100,0%	0,00%	2.838	0,9%	0,77
D52	PRENESTINO-LABICANO 2 A (VIA ROMOLO BALZANI)	9	-35,5%	0,06%	3.038	0,0%	0,82
D53	TUSCOLANO 4 A (VIA DEI QUINTILI)	26	-19,7%	0,20%	2.963	0,4%	0,80
D57	PONTE MAMMOLO A (VIALE KANT)	33	4,3%	0,24%	2.975	-0,8%	0,80
D58	PONTE MAMMOLO B (VIA DIEGO FABBRI)	15	96,3%	0,11%	3.175	3,7%	0,86
D59	PONTE MAMMOLO C (VIA DI CASAL DE' PAZZI)	41	-39,7%	0,31%	2.850	2,7%	0,77
D60	PIETRALATA C (VIA DI PIETRALATA)	21	-42,7%	0,16%	3.038	0,4%	0,82
D61	COLLATINO C (VIA GROTTA DI GREGNA)	106	6,0%	0,80%	3.025	0,0%	0,82
D62	ALESSANDRINO A (VIA LOCOROTONDO)	1	0,0%	0,01%	2.675	0,0%	0,72
D63	ALESSANDRINO B (VIA DAVIDE CAMPARI)	28	-11,4%	0,21%	3.025	3,4%	0,82
D64	DON BOSCO 2 A (VIA DEI ROMANISTI)	47	-28,4%	0,35%	2.750	0,0%	0,74
D66	SAN BASILIO A (VIA DONATO MENICHELLA)	17	19,5%	0,13%	2.850	0,9%	0,77
E2	TORRE MAURA (VIA DELL' AQUILA REALE)	31	65,3%	0,23%	2.738	2,8%	0,74
E3	TORRE SPACCATA (VIA DEI COLOMBI )	36	1,3%	0,27%	2.775	0,0%	0,75
E9	TOR CERVARA (VIA VANNINA)	2	-72,2%	0,01%	2.775	0,0%	0,75
E14	TOR SAPIENZA (VIA DI TOR SAPIENZA)	161	31,5%	1,21%	2.700	-1,8%	0,73
E132	TOR SAPIENZA A (VIA DELLA RUSTICA)	32	5,7%	0,24%	2.650	-3,6%	0,72
E133	TOR SAPIENZA B (VIA DEL MAGGIOLINO)	64	481,8%	0,48%	2.650	2,4%	0,72
E134	TORRE SPACCATA A (VIA TENUTA DELLA MISTICA)	0	-	0,00%	nd	-	-
E180	TOR CERVARA A (EX R20)	1	-83,3%	0,01%	-	-	-
R15	REBIBBIA	0	-	0,00%	-	-	-
<b>TIBURTINA-PRENESTINA</b>		<b>1.574</b>	<b>2,7%</b>	<b>11,85%</b>	<b>2.932</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,79</b>

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina Prenestina



Nell'area **Fuori GRA EST** si sono registrate 1.307 transazioni, pari a una quota del 9,83% di NTN comunale, grandezza dovuta soprattutto alla dimensione della macroarea formata da ben 37 zone OMI. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone: Lunghezza di Castel Verde A, Lunghezza e Borghesiana anche se, rispetto al I semestre 2011, registrano una discesa di NTN. Quindici zone registrano una quotazione superiore a quella media di macroarea pari a 2.569 €/mq. La quotazione più alta appartiene alla zona Casal Morena con 2.958 €/mq.

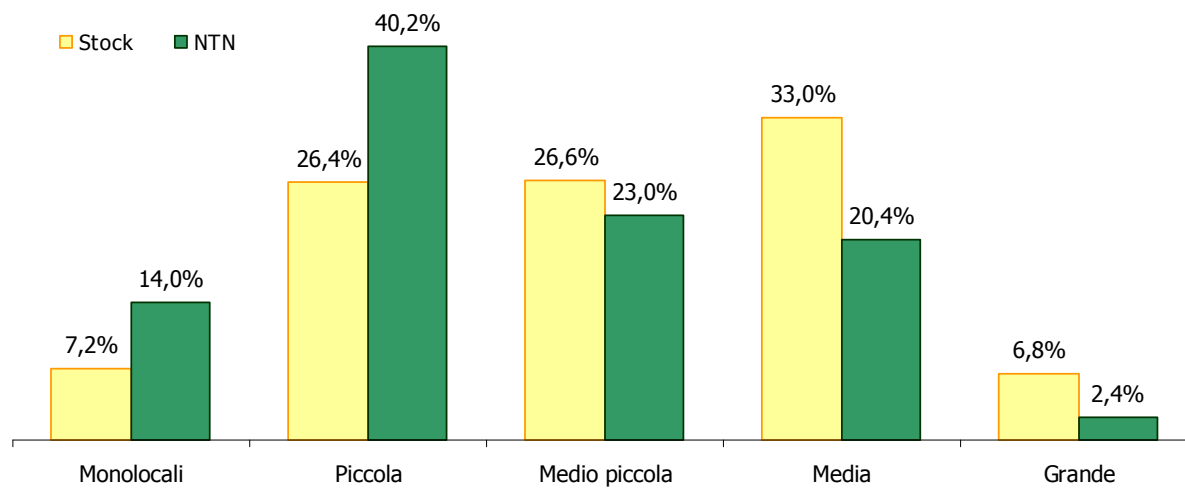
La preferenza delle vendite per le tipologie dimensionali (figura 28), ricade abbondantemente sul taglio "Piccolo" (40,2%) contro il 26,4% dello stock immobiliare residenziale della macroarea, mentre il taglio "Medio" è quello più presente (33,0%) ma solo con il 20,4% di NTN.

**Tabella 35: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Est**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E10	CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	98	-16,5%	0,74%	2.958	1,4%	0,80
E11	TORRENOVA (VIA DI GIARDINETTI)	35	-33,1%	0,26%	2.763	0,0%	0,75
E15	TORRE ANGELA (VIA TORRACCIO DI TORRENOVA)	80	-13,7%	0,60%	2.275	-1,1%	0,61
E19	BORGHESIANA (VIA DI FONTANA CANDIDA)	121	-25,2%	0,91%	2.688	3,9%	0,73
E22	ACQUA VERGINE (VIA DELL'ACQUA VERGINE)	53	-6,3%	0,40%	2.225	3,5%	0,60
E23	SETTECAMINI (VIA CASTEL S. PIETRO ROMANO)	62	48,2%	0,46%	2.500	5,8%	0,67
E28	TORRE GAIA (VIA DI TORRE GAIA)	22	15,8%	0,17%	2.888	-0,9%	0,78
E53	LUNGHEZZA (VIA PONTE DI NONA)	121	-54,2%	0,91%	2.467	2,1%	0,67
E54	SAN VITTORINO (VIA S. VITTORINO)	3	200,0%	0,02%	2.008	-0,8%	0,54
E55	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE (VIA LECCE NEI MARSI)	22	0,0%	0,17%	2.192	-1,5%	0,59
E100	CASAL MONASTERO (VIA GUGLIELMINO)	1	-77,6%	0,01%	2.733	1,9%	0,74
E101	CASAL MONASTERO PEEP (VIA DI SANT'ALESSANDRO)	15	-67,3%	0,11%	2.750	-0,5%	0,74
E115	SETTECAMINI A (VIA DI SALONE)	27	-25,0%	0,20%	2.600	3,5%	0,70
E126	TORRE GAIA A (VIA E.MARELLI)	3	0,0%	0,02%	2.325	0,5%	0,63
E127	TORRE GAIA B (VIA DEGAS)	14	-64,8%	0,11%	2.388	0,0%	0,64
E128	TORRE GAIA C (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	13	36,1%	0,09%	2.400	0,5%	0,65
E129	CASAL MORENA A (VIA DI VALLE MARCIANA)	0	-100,0%	0,00%	2.575	0,0%	0,70
E135	ACQUA VERGINE A (VIA CAIAZZO)	18	261,2%	0,14%	2.463	-1,0%	0,66
E136	TORRE ANGELA A (VIA CANNAROLI)	7	75,0%	0,05%	2.288	1,7%	0,62
E137	TORRE ANGELA B (VIA PRATOLUNGO CASILINO)	23	-10,0%	0,17%	2.542	-0,3%	0,69
E138	TORRE ANGELA C (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	11	-64,9%	0,08%	2.300	2,2%	0,62
E139	TORRE ANGELA D (VIA ACQUARONI)	79	2,6%	0,60%	2.325	1,1%	0,63
E140	TORRENOVA A (VIA DELLA SORBONA)	8	-71,4%	0,06%	2.325	-3,1%	0,63
E143	TORRE GAIA D (VIA DI PASSO LOMBARDO)	47	-5,1%	0,35%	2.700	0,0%	0,73
E144	TORRENOVA C (VIA SCIMONELLI)	26	-37,7%	0,20%	2.938	2,6%	0,79
E145	CASAL MORENA B (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	24	-7,7%	0,18%	2.783	0,0%	0,75
E146	CASAL MORENA C (VIA GASPERINA)	36	166,7%	0,27%	2.875	2,2%	0,78
E147	CASAL MORENA D (VIA LUCREZIA ROMANA)	33	-5,8%	0,24%	2.850	1,8%	0,77
E163	SETTECAMINI B (VIA CAPALTO)	0	-100,0%	0,00%	2.450	0,0%	0,66
E165	LUNGHEZZA DI CASTEL VERDE A (VIA ABBARTEGGIO)	230	-3,3%	1,73%	2.492	1,0%	0,67
E166	SAN VITTORINO B (VIA ACQUACANNA)	27	-45,5%	0,20%	2.433	0,0%	0,66
E167	SAN VITTORINO A (VIA DELLE PICOZZE)	1	0,0%	0,01%	1.850	-2,6%	0,50
E168	BORGHESIANA A (VIA OLLOLAI)	30	-3,2%	0,23%	2.700	3,5%	0,73
E169	BORGHESIANA B (VIA OSINI)	7	-36,4%	0,05%	2.400	2,1%	0,65
E170	BORGHESIANA C (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	8	-5,9%	0,06%	2.363	-4,1%	0,64

E179	ROMANINA (EX R21)	3	-64,7%	0,02%	2.825	2,7%	0,76
R5	SETTECAMINI C	0	-	0,00%	-	-	-
<b>FUORI GRA EST</b>		<b>1.307</b>	<b>-21,1%</b>	<b>9,83%</b>	<b>2.569</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,69</b>

**Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Est**

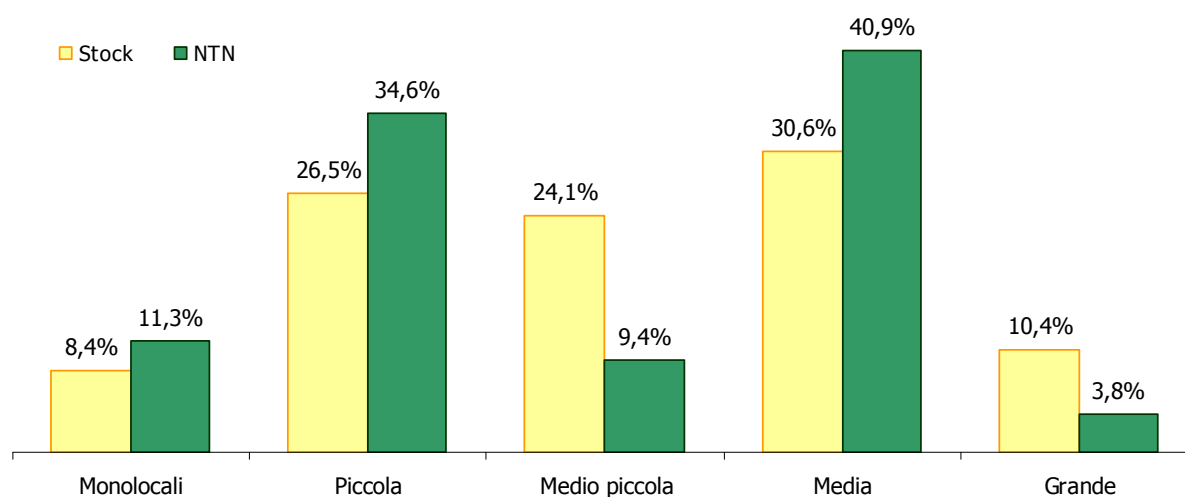


Nell'area **Fuori GRA NORD** si registrano 277 transazioni pari a una quota di 2,08% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Labaro con 100 transazioni che, rispetto al I semestre 2011, riporta una crescita pari a +72,3%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.599 €/mq. La quotazione più alta appartiene alla zona Marcigliana B con 2.950 €/mq. La distribuzione di NTN per classi dimensionali (figura 29) vede prevalere la tipologia "Media" che registra il 40,9% delle vendite e che è anche quella con maggior quota di stock (30,6%).

**Tabella 36: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E25	PRIMA PORTA (VIA CANTALICE)	16	-68,2%	0,12%	2.550	-3,8%	0,69
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	100	72,3%	0,75%	2.525	-1,0%	0,68
E50	MARCIGLIANA (VIA S. ANTONIO DA PADOVA )	7	-64,8%	0,05%	2.467	0,0%	0,67
E52	TOR SAN GIOVANNI (VIA DI TOR S. GIOVANNI)	31	165,6%	0,23%	2.917	1,2%	0,79
E89	VALLE DEL TEVERE NORD-OVEST (VIA MALBORGHETTO)	3	0,0%	0,02%	2.413	0,0%	0,65
E96	PARCO DI VEIO (VIA DELLA GIUSTINIANA)	4	1500,0%	0,03%	2.833	15,6%	0,76
E121	MARCIGLIANA A (VIA DI CASTEL GIUBILEO)	2	100,0%	0,02%	2.700	3,8%	0,73
E122	MARCIGLIANA B (VIA DEL MONTE DI CASA)	1	-	0,01%	2.950	3,1%	0,80
E123	MARCIGLIANA C (VIA DELLA BUFALOTTA)	45	-47,6%	0,33%	2.463	3,1%	0,66
E161	PARCO DI VEIO B (VIA ARA DELLE ROSE)	10	66,7%	0,08%	2.575	0,0%	0,70
E162	PRIMA PORTA A (VIA DI SANTA CORNELIA)	57	-16,1%	0,43%	2.738	2,3%	0,74
R7	MARCIGLIANA D	0	-100,0%	0,00%	-	-	-
R8	VALLE DEL TEVERE NORD-EST	0	-	0,00%	-	-	-
R28	CIMITERO PRIMA PORTA	1	-	0,01%	-	-	-
<b>FUORI GRA NORD</b>		<b>277</b>	<b>-9,1%</b>	<b>2,08%</b>	<b>2.599</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,70</b>

**Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord**

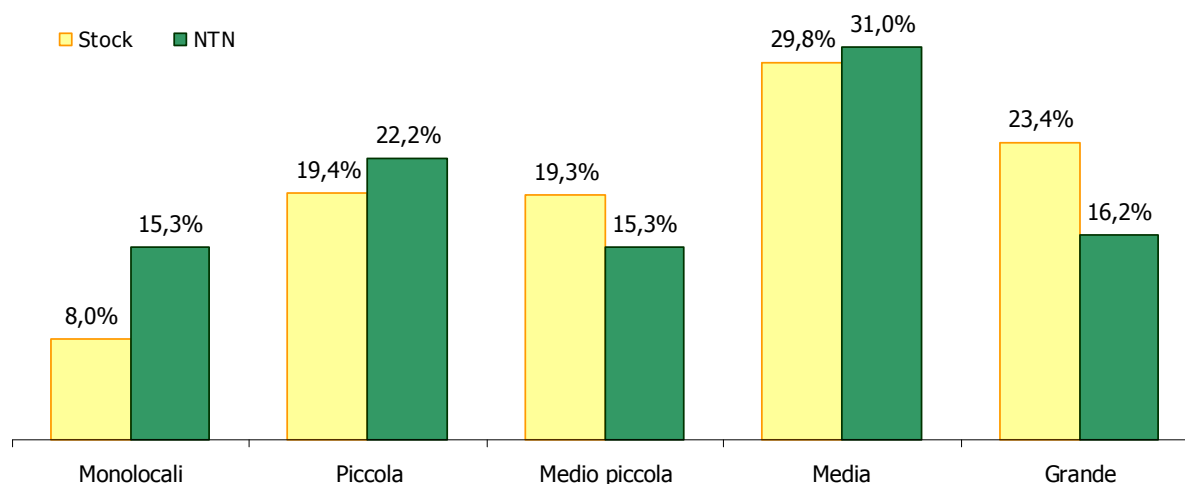


La macroarea **Fuori GRA NORD OVEST** realizza il minor numero di scambi del comune pari a 187 transazioni, circa l'1,41% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Isola Farnese (57 NTN), che rileva una variazione positiva del +17,7%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.864 €/mq e il prezzo più alto si registra nella zona Olgiata (3.675 €/mq). Dall'analisi per classe dimensionale (figura 30), emerge che il taglio più numeroso, in termini di stock, è il "Medio" che risulta essere anche quello più richiesto.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	43	-34,7%	0,33%	3.042	0,0%	0,82
E26	LA STORTA (VIA CERQUETTA)	11	120,0%	0,08%	3.200	-1,5%	0,86
E76	S.MARIA DI GALERIA (VIA S. MARIA DI GALERIA)	0	-	0,00%	2.200	-1,1%	0,59
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	13	-45,8%	0,10%	2.213	-3,3%	0,60
E78	ISOLA FARNESE (VIA A. CURCIO)	57	17,7%	0,43%	2.675	2,9%	0,72
E79	S.MARIA LA STORTA (VIA A. FURLAN)	9	135,0%	0,07%	2.150	-3,9%	0,58
E97	OLGIATA (VIA CANTAGALLI)	29	-22,0%	0,22%	3.675	-3,9%	0,99
E150	LA GIUSTINIANA A (VIA DELLA GIUSTINIANA)	1	-87,5%	0,01%	3.513	0,0%	0,95
E159	LA STORTA A (VIA ANGELO RIZZOLI)	4	-5,2%	0,03%	2.913	-1,7%	0,79
E160	AGRO ROMANO OVEST A (VIA PIOSSASCO)	6	216,5%	0,05%	2.175	-1,1%	0,59
E181	PARCO DI VEIO A (EX R3)	7	40,0%	0,05%	3.363	0,0%	0,91
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	-	0,00%	-	-	-
R9	AGRO ROMANO OVEST	7	0,0%	0,05%	-	-	-
<b>FUORI GRA NORD-OVEST</b>		<b>187</b>	<b>-10,3%</b>	<b>1,41%</b>	<b>2.864</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,77</b>

**Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord Ovest**



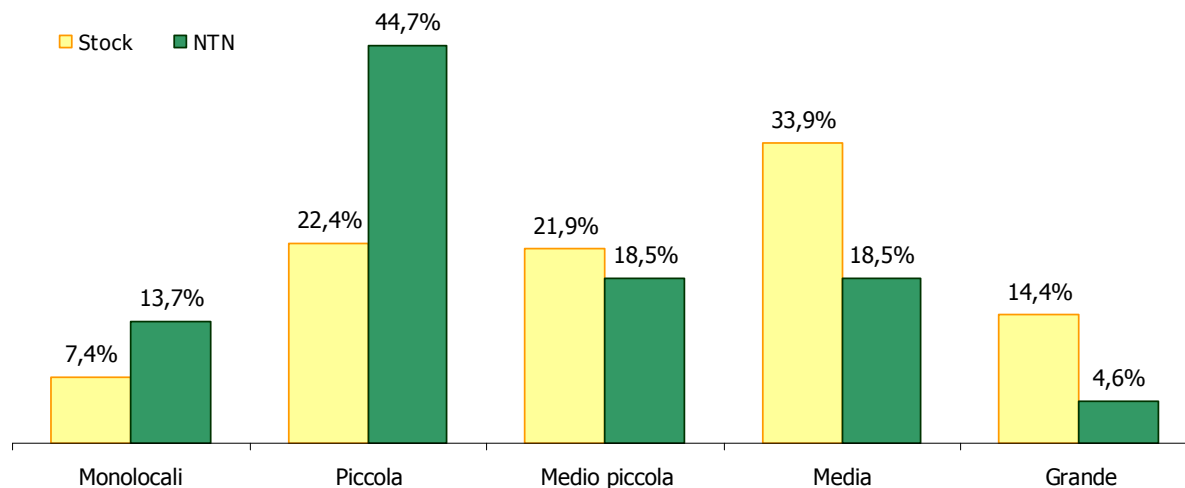
Nell'area **Fuori GRA OVEST** si registrano 189 transazioni, pari a una quota di 1,42% di NTN comunale. Si distingue per il maggior numero di compravendite la zona Castel di Guido con una variazione positiva di rilievo pari a +355,6%. La quotazione media di macroarea è di 2.649 €/mq. La quotazione più alta appartiene alla zona La Pisana A con 2.925 €/mq.

In termini dimensionali (figura 31) e a fronte di uno stock prevalente di abitazioni "Medie" (33,9%), si registra ben il 44,7% di preferenze sulla tipologia "Piccola".

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E70	PONTE GALERIA (VIA D. BRECCIA)	0	-	0,00%	2.500	0,0%	0,67
E71	PIANA DEL SOLE (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	28	2,6%	0,21%	2.733	1,9%	0,74
E72	CASTEL DI GUIDO (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	41	355,6%	0,31%	2.388	2,1%	0,64
E73	MASSIMINA (VIA MASSIMILLA)	33	-46,2%	0,25%	2.588	0,0%	0,70
E124	MASSIMINA A (VIA CASAL LUMBROSO)	15	-73,3%	0,11%	2.813	-3,0%	0,76
E125	CASALOTTI B (VIA CASALE PANTANELLA)	20	-14,0%	0,15%	2.663	4,9%	0,72
E155	LA PISANA A (VIA SAMUGHEO)	2	-71,4%	0,02%	2.925	2,6%	0,79
E156	PONTE GALERIA A (VIA ARZANA)	38	-13,8%	0,28%	2.638	0,0%	0,71
E171	CASALOTTI C (VIA VENDRAMINI)	14	12,5%	0,10%	2.675	0,9%	0,72
R6	CASTEL DI GUIDO A	0	-	0,00%	-	-	-
<b>FUORI GRA OVEST</b>		<b>189</b>	<b>-20,7%</b>	<b>1,42%</b>	<b>2.649</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,72</b>

**Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Ovest**



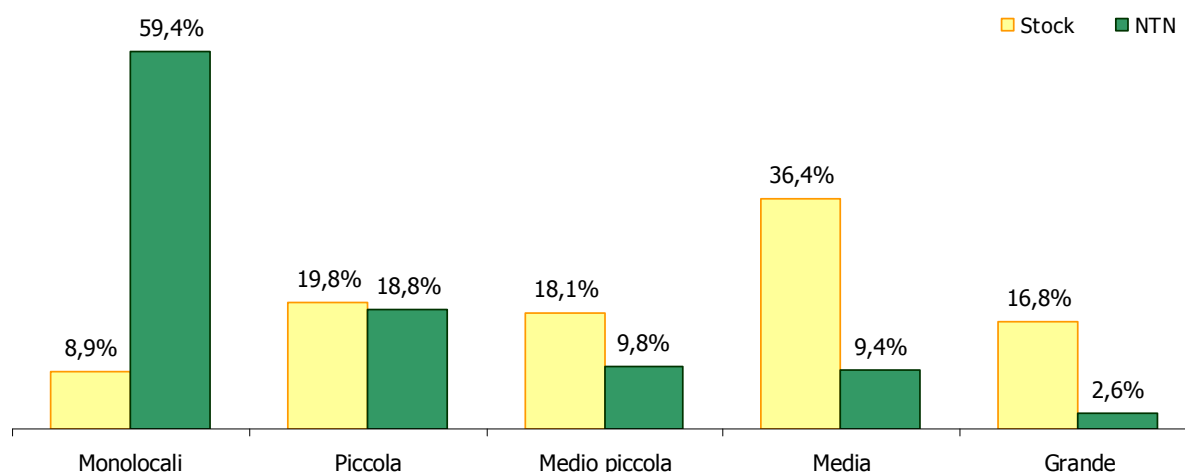
Nell'area **Fuori GRA SUD** sono state realizzate 434 transazioni, pari a una quota di 196,9% di NTN comunale. Eccezionale il numero di compravendite per la zona Castel di Leva C, che registra una variazione positiva del +1.285,9% rispetto al +19,5% del I semestre 2011; si evidenzia anche se con valori più moderati, la zona Castel di Leva A sia per le transazioni (93 NTN) sia per la variazione positiva (+611,5%). La quotazione media di macroarea è pari a 2.680 €/mq e quella più alta appartiene alla zona Divino Amore A con 2.892 €/mq.

La macroarea è caratterizzata da una forte presenza di abitazioni di taglio "Medio" (figura 32) con il 36,4% dello stock, ma la preferenza del mercato ricade sulla tipologia "Monolocali" con una percentuale pari al 59,4% (solo 8,9% di stock).

**Tabella 39: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E38	CASTEL DI LEVA(VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA)	10	-41,9%	0,07%	2.642	4,6%	0,71
E39	CASTEL DI DECIMA (VIA CENTOLA)	15	-18,3%	0,11%	2.358	-3,1%	0,64
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	25	-35,7%	0,19%	2.775	-0,6%	0,75
E63	MONTE MIGLIORE (VIA ACQUA APPESA)	3	-37,5%	0,02%	2.600	-3,7%	0,70
E64	PAVONA (VIA ARPAIA)	0	-100,0%	0,00%	2.475	1,4%	0,67
E67	CASTEL PORZIANO (VIA CAMPO ASCOLANO)	0	-	0,00%	2.588	0,0%	0,70
E130	CASTEL DI LEVA A (VIA DELL' APE REGINA)	93	611,5%	0,70%	2.758	5,4%	0,74
E153	CASTEL DI LEVA B (VIA CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	0	-100,0%	0,00%	2.838	1,8%	0,77
E154	CASTEL DI LEVA C (VIA CASTEL DI LEVA)	270	1285,9%	2,03%	2.663	2,9%	0,72
E157	DIVINO AMORE A (VIA TOR CHIESACCIA)	15	-40,4%	0,11%	2.892	0,0%	0,78
E158	DIVINO AMORE B (VIA DI FIORANELLO)	4	-20,0%	0,03%	2.475	1,0%	0,67
<b>FUORI GRA SUD</b>		<b>434</b>	<b>196,9%</b>	<b>3,26%</b>	<b>2.680</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,72</b>

**Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud**



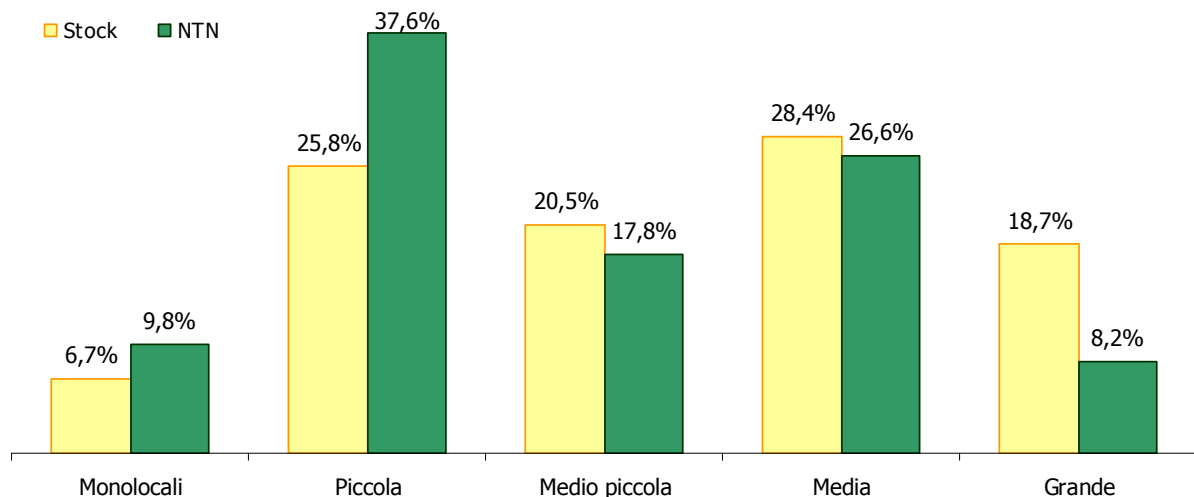
Nell'area **Fuori GRA SUD OVEST** si sono registrate 742 transazioni, pari al 5,59% di NTN comunale. Si distinguono per il maggior numero di compravendite le zone Infernetto (caratterizzato dall'elevata presenza di ville e villini) e Acilia Sud, entrambe registrano una riduzione di NTN rispettivamente di -13,1% e -28,5%. La quotazione media di macroarea è pari a 2.886 €/mq. La zona Casal Palocco, con caratteristiche edilizie di pregio per la presenza di ville e villini, registra la quotazione più alta con 3.625 €/mq, seguita dalla zona Axa con 3.350 €/mq.

La macroarea in termini di stock abitativo dimensionale (figura 33) mette in risalto il taglio "Medio" (28,4%), ma è la tipologia "Piccola" che segna la prevalenza di compravendite della macroarea con il 37,6%.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E30	CASAL PALOCCO (VIA DI CASAL PALOCCO )	69	-12,4%	0,52%	3.625	-2,0%	0,98
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI S. PAOLO)	93	101,8%	0,70%	2.550	0,0%	0,69
E32	OSTIA ANTICA (VIA COLLETORE PRIMARIO)	42	7,7%	0,32%	2.633	0,0%	0,71
E33	ACILIA SUD (VIA DI ACILIA)	147	-28,5%	1,10%	2.563	-1,9%	0,69
E81	MEZZOCAMMINO-VITINIA (VIA SARSINA)	83	-49,5%	0,63%	2.900	3,6%	0,78
E83	ACILIA NUOVA (VIA BEPI ROMAGNONI)	19	-23,7%	0,14%	2.563	-2,8%	0,69
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	41	-19,8%	0,30%	3.350	-4,3%	0,90
E86	MADONNETTA (VIA DI MACCHIA PALOCCO)	5	-54,5%	0,04%	2.758	-1,8%	0,74
E87	DRAGONCELLO (VIALE A. RUSPOLI)	22	-46,9%	0,16%	2.488	-1,5%	0,67
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	68	-46,8%	0,51%	2.775	1,5%	0,75
E94	INFERNETTO (VIA PIETRO CASTRUCI)	155	-13,1%	1,17%	3.113	-5,7%	0,84
<b>FUORI GRA SUD-OVEST</b>		<b>742</b>	<b>-23,2%</b>	<b>5,59%</b>	<b>2.886</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,78</b>

**Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud Ovest**



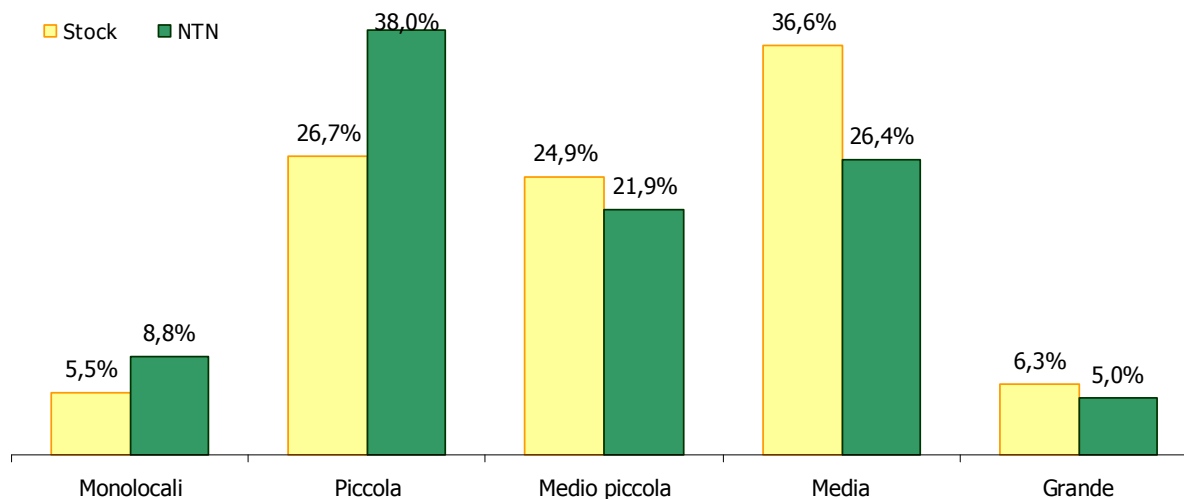
La macroarea **Ostia Litorale** realizza un numero di 358 transazioni, pari a una quota del 2,69% di NTN comunale. Si distinguono per un maggior numero di compravendite le zone Ostia Levante e Ostia Ponente, che definiscono variazioni di NTN rispettivamente del -19,0% e -23,1%. Ostia Levante è la zona con quotazione media di macroarea più alta, pari a 3.025€/mq, che non si differenzia di molto dalle zone Castel Fusano Lungomare (2.975€/mq) e Ostia Ponente (2.975€/mq).

Nella macroarea le tipologie dimensionali più scambiate (figura 34), sono indirizzate sul taglio "Piccolo" (38,0 %) che è presente con il 26,7% dello stock immobiliare residenziale della macroarea. Una buona preferenza si riscontra anche per il taglio "Medio" (26,4%), che è la tipologia prevalente della macroarea (36,6%).

**Tabella 41: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale**

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media comunale
E29	CASTEL FUSANO LUNGOMARE (VIA DI CASTEL FUSANO )	6	-64,5%	0,04%	2.975	2,6%	0,80
E34	OSTIA LEVANTE (VIA CAPITAN CASELLA)	194	-19,0%	1,46%	3.025	0,0%	0,82
E35	OSTIA PONENTE (VIA DELL' IDROSCALO)	116	-23,1%	0,87%	2.975	-3,3%	0,80
E91	OSTIA SCAVI (VIA GUIDO CALZA)	0	-100,0%	0,00%	2.500	0,0%	0,67
E92	STAGNI DI OSTIA (VIA FEDERICO BAZZINI)	40	-6,3%	0,30%	2.800	-3,2%	0,76
E93	LONGARINA (VIA EPAMINONDA)	2	-33,3%	0,02%	2.500	-2,9%	0,67
R27	CASTEL PORZIANO	0	-100,0%	0,00%	-	-	-
R38	CASTEL FUSANOEX E95 (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	-	0,00%	-	-	-
<b>OSTIA LITORALE</b>		<b>358</b>	<b>21,3%</b>	<b>2,69%</b>	<b>2.991</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,81</b>

**Figura 34: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ostia Litorale**



## 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 del Territorio.

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 adottati

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
<b>Settore residenziale</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

#### Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

## Glossario

NTN:	n. 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 é 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:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Quotazione media comunale:	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/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).
Quotazione media pesata:	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
Quotazione media di zona OMI:	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
Differenziale valore medio:	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
Zona OMI:	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

## Indice delle tabelle

---

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province .....	2
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi .....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali .....	7
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Braccianese .....	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Fiume Aniene .....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Casilina .....	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Flaminia .....	14
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Salaria .....	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Asse Tiburtina .....	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani .....	15
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Nord .....	15
Tabella 13 NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Litorale Sud .....	16
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti della Tolfa .....	16
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Fiumicino .....	16
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Roma .....	16
Tabella 17: NTN e variazioni dei principali capoluoghi .....	17
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Roma .....	20
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico .....	23
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia-Tuscolana .....	24
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Aurelia-Gianicolense ..	25
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Ostiense Navigatori ..	26
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Parioli Flaminio .....	27
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Prati Trionfale .....	28
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Salaria Trieste Nomentano .....	29
Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale Tiburtina Prenestina ..	30
Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Appia Tuscolana .....	31
Tabella 28: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Aurelia .....	32
Tabella 29: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cassia Flaminia .....	33
Tabella 30: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Cintura Eur .....	34
Tabella 31: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Eur Laurentina .....	35
Tabella 32: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Portuense .....	36
Tabella 33: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Salaria .....	37
Tabella 34: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Tiburtina Prenestina .....	38
Tabella 35: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Est .....	40
Tabella 36: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord .....	42
Tabella 37: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Nord Ovest .....	43
Tabella 38: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Ovest .....	44
Tabella 39: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud .....	45
Tabella 40: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Fuori GRA Sud Ovest .....	46
Tabella 41: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ostia Litorale .....	47

## Indice delle figure

---

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia .....	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	5
Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	5
Figura 4: Macroaree provinciali di Roma .....	6
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	8
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali.....	9
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012 .....	10
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	11
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Roma .....	18
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012 .....	21
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012.....	22
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico .....	23
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana .....	24
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Aurelia-Gianicolense .....	25
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Ostiense Navigatori .....	26
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Parioli Flaminio.....	27
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Prati Trionfale .....	28
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Salaria Trieste Nomentano .....	29
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale Tiburtina Prenestina .....	30
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Appia Tuscolana .....	31
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Aurelia .....	32
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cassia Flaminia .....	33
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Cintura Eur.....	34
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Eur Laurentina.....	35
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Portuense .....	36
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salaria .....	37
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Tiburtina Prenestina .....	39
Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Est .....	41
Figura 29: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord .....	42
Figura 30: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Nord Ovest .....	43
Figura 31: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Ovest .....	44
Figura 32: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud .....	45
Figura 33: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Fuori GRA Sud Ovest.....	46
Figura 34: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ostia Litorale.....	47