

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015  
Settore residenziale

## FIRENZE

a cura dell'Ufficio Provinciale di FIRENZE



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015  
Provincia di **FIRENZE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Firenze**  
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**  
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*



## Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale .....	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Firenze .....	11
5	Note metodologiche .....	17

### 1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2015, è stata redatta in forma ridotta.

## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione
<b>FIRENZE</b>	4.238	6,4%	30,11%	1.995	5,8%	36,83%	2.243	6,9%	25,90%
AREZZO	976	-1,7%	6,94%	286	-8,4%	5,27%	691	1,4%	7,98%
GROSSETO	1.037	8,8%	7,37%	317	-11,6%	5,86%	720	21,0%	8,31%
LIVORNO	1.578	4,0%	11,21%	622	-3,4%	11,48%	956	9,4%	11,04%
LUCCA	1.301	-2,8%	9,24%	368	3,1%	6,78%	934	-4,9%	10,78%
MASSA	648	-4,0%	4,61%	232	17,1%	4,29%	416	-12,8%	4,81%
PISA	1.660	11,4%	11,79%	459	0,2%	8,47%	1.201	16,4%	13,86%
PRATO	854	8,3%	6,07%	655	11,7%	12,09%	200	-1,7%	2,31%
PISTOIA	792	2,5%	5,62%	260	15,1%	4,80%	532	-2,8%	6,14%
SIENA	992	14,2%	7,05%	224	15,5%	4,14%	768	13,8%	8,87%
<b>Toscana</b>	<b>14.076</b>	<b>5,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.417</b>	<b>3,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.659</b>	<b>6,1%</b>	<b>100,00%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
FIRENZE	2.408	-1,5%	125,0	2.988	-1,2%	123,2	2.032	-1,7%	126,9
AREZZO	1.342	-0,6%	112,0	1.511	-0,8%	99,4	1.283	-0,5%	118,2
GROSSETO	2.485	-0,4%	139,5	2.150	-0,8%	143,6	2.607	-0,3%	138,3
LIVORNO	2.218	-4,3%	121,7	1.895	-5,9%	111,9	2.400	-3,5%	126,6
LUCCA	2.301	-0,8%	151,0	1.968	-0,9%	145,2	2.384	-0,8%	152,3
MASSA	1.832	-0,4%	129,6	2.430	-0,2%	122,3	1.565	-0,5%	135,3
PISA	1.667	-2,2%	145,4	2.213	-2,4%	141,9	1.485	-2,2%	147,2
PRATO	2.060	-0,7%	120,5	2.093	-0,3%	117,2	1.969	-1,9%	131,4
PISTOIA	1.605	-1,6%	116,4	1.596	-2,5%	108,9	1.609	-1,3%	119,9
SIENA	1.603	-7,3%	70,0	2.283	-9,6%	66,7	1.433	-6,4%	71,4



Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia

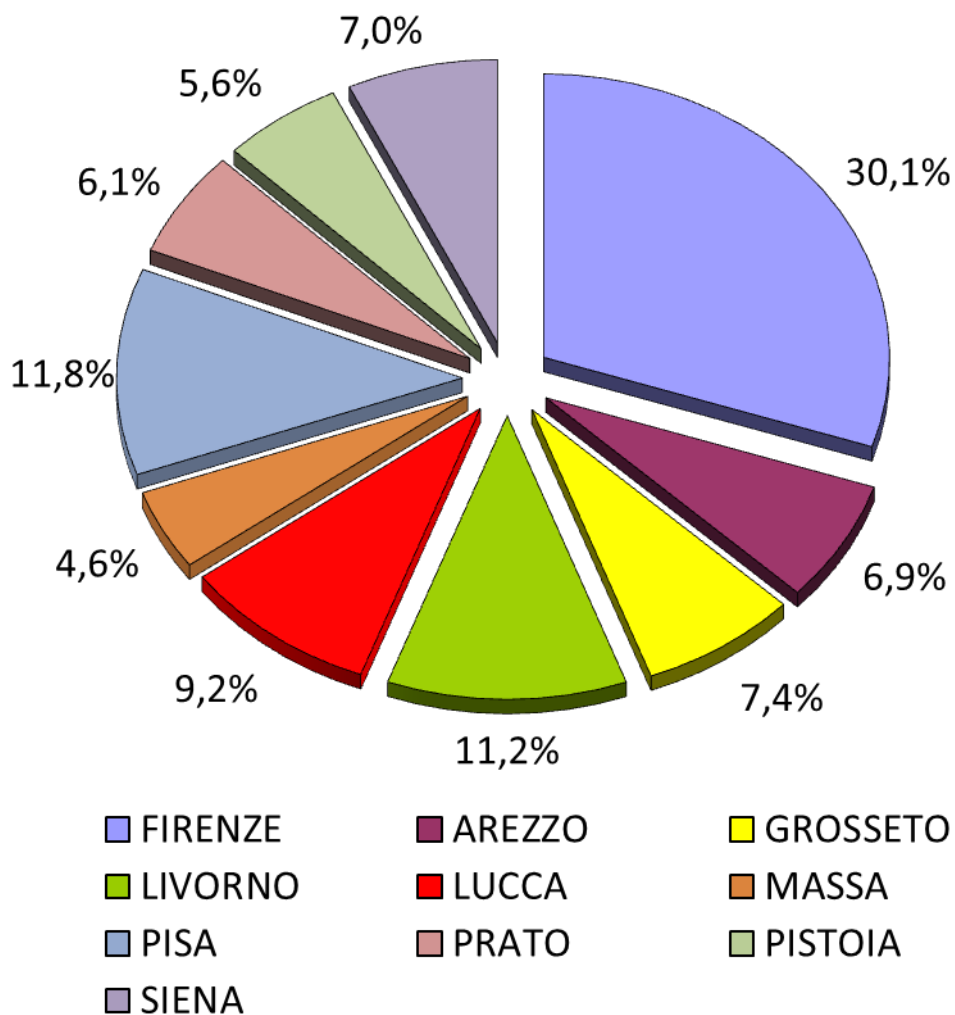
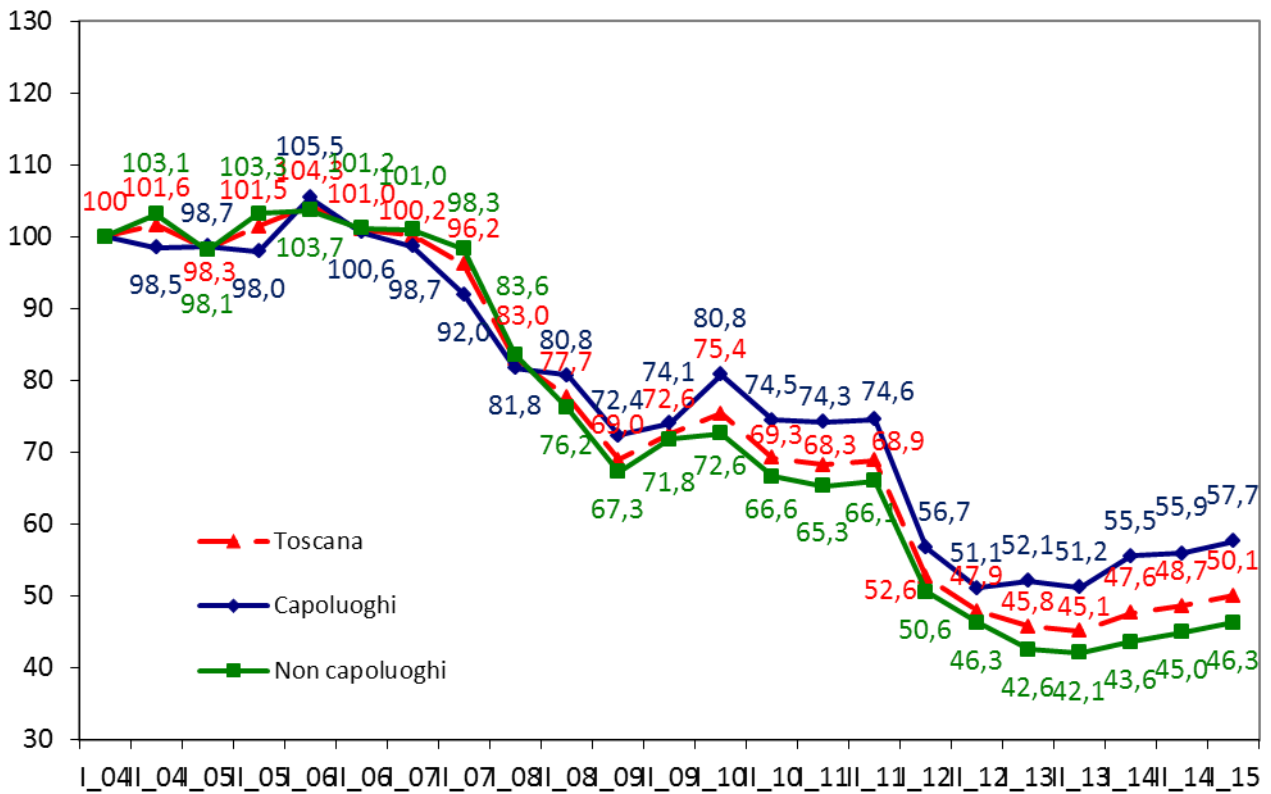


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





### 3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Firenze

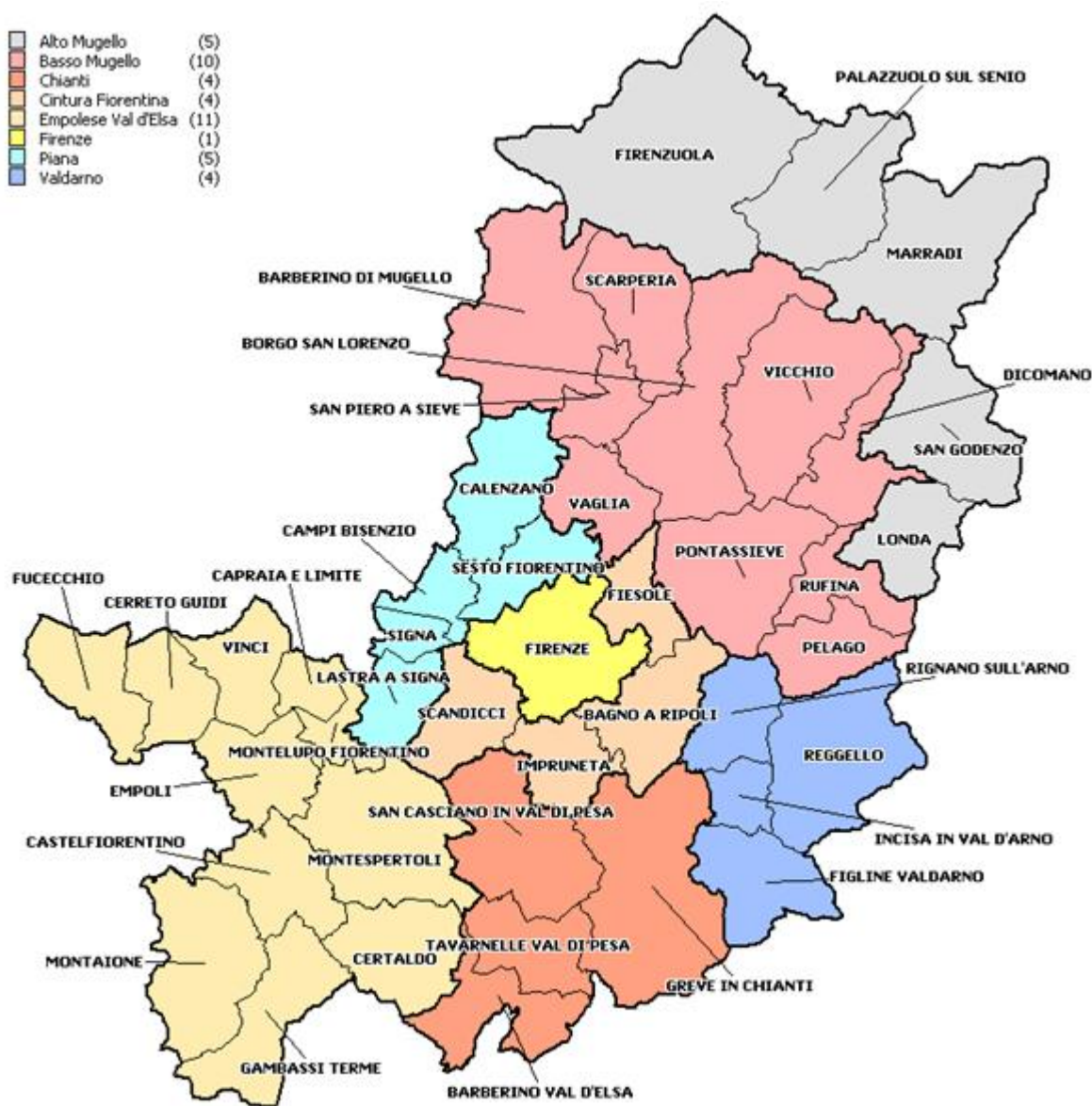


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione Isem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Firenze	1.995	5,8%	47,08%	2.988	-1,2%	123,2
Alto Mugello	59	23,3%	1,40%	1.127	-4,1%	104,9
Basso Mugello	342	3,6%	8,07%	1.781	-1,4%	133,1
Chianti	140	22,5%	3,32%	2.280	-0,9%	123,0
Cintura Fiorentina	385	9,6%	9,07%	2.681	-1,7%	117,8
Empolese Val d'Elsa	563	3,4%	13,29%	1.805	-1,7%	124,3
Piana	582	13,3%	13,73%	2.235	-1,9%	123,9
Valdarno	171	-13,0%	4,04%	1.681	-2,3%	210,8
<b>Provincia di Firenze</b>	<b>4.238</b>	<b>6,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.408</b>	<b>-1,5%</b>	<b>125,0</b>

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

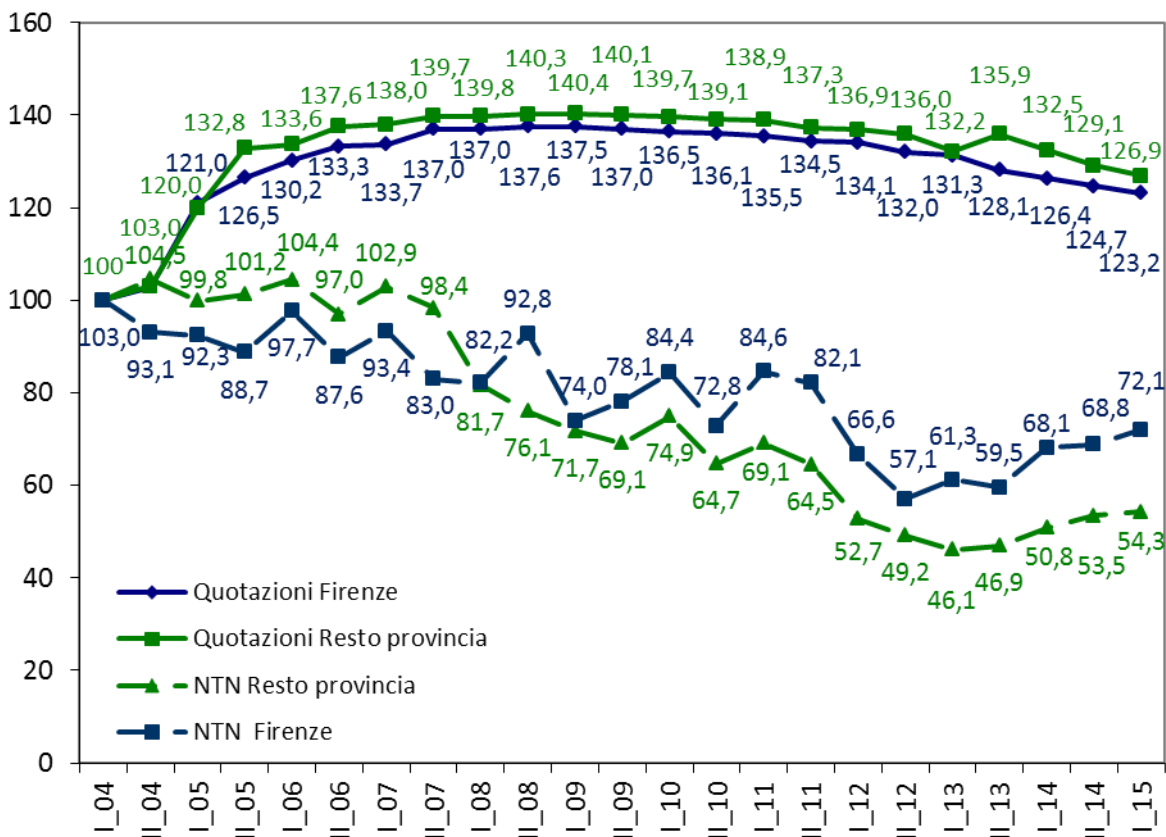


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali

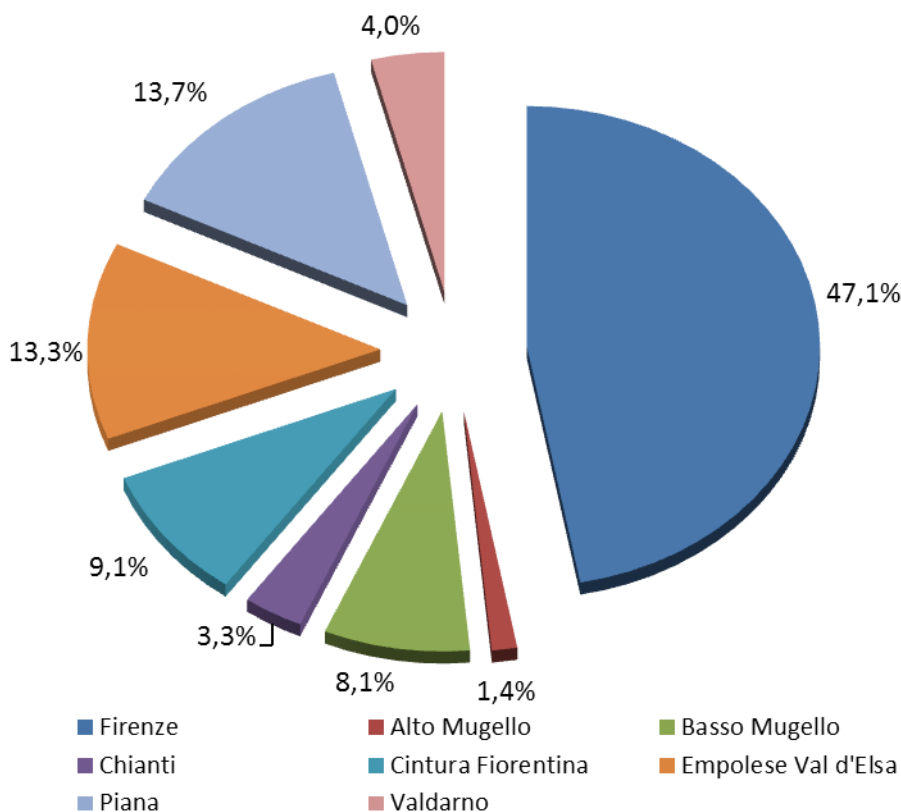


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015

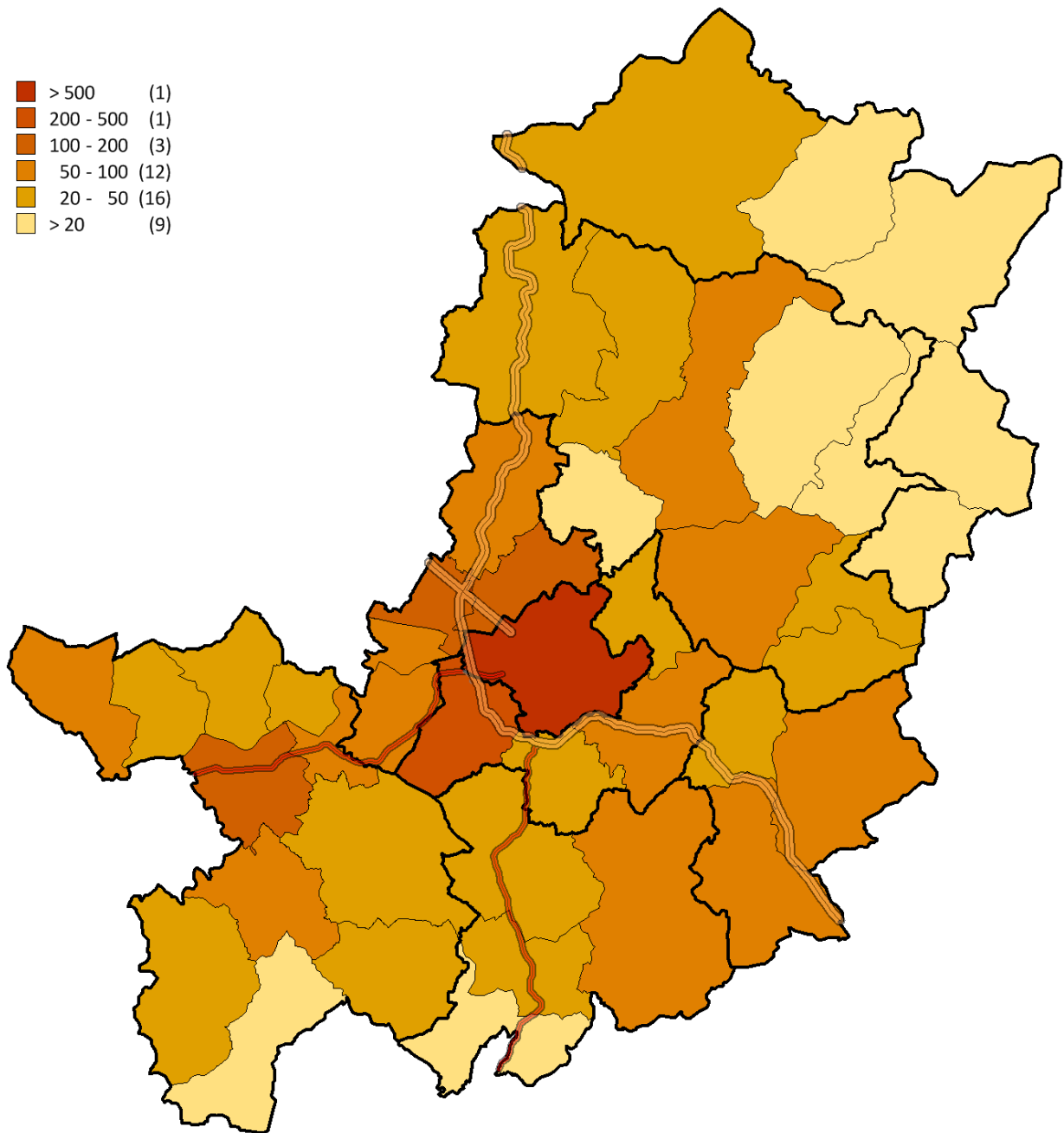




Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

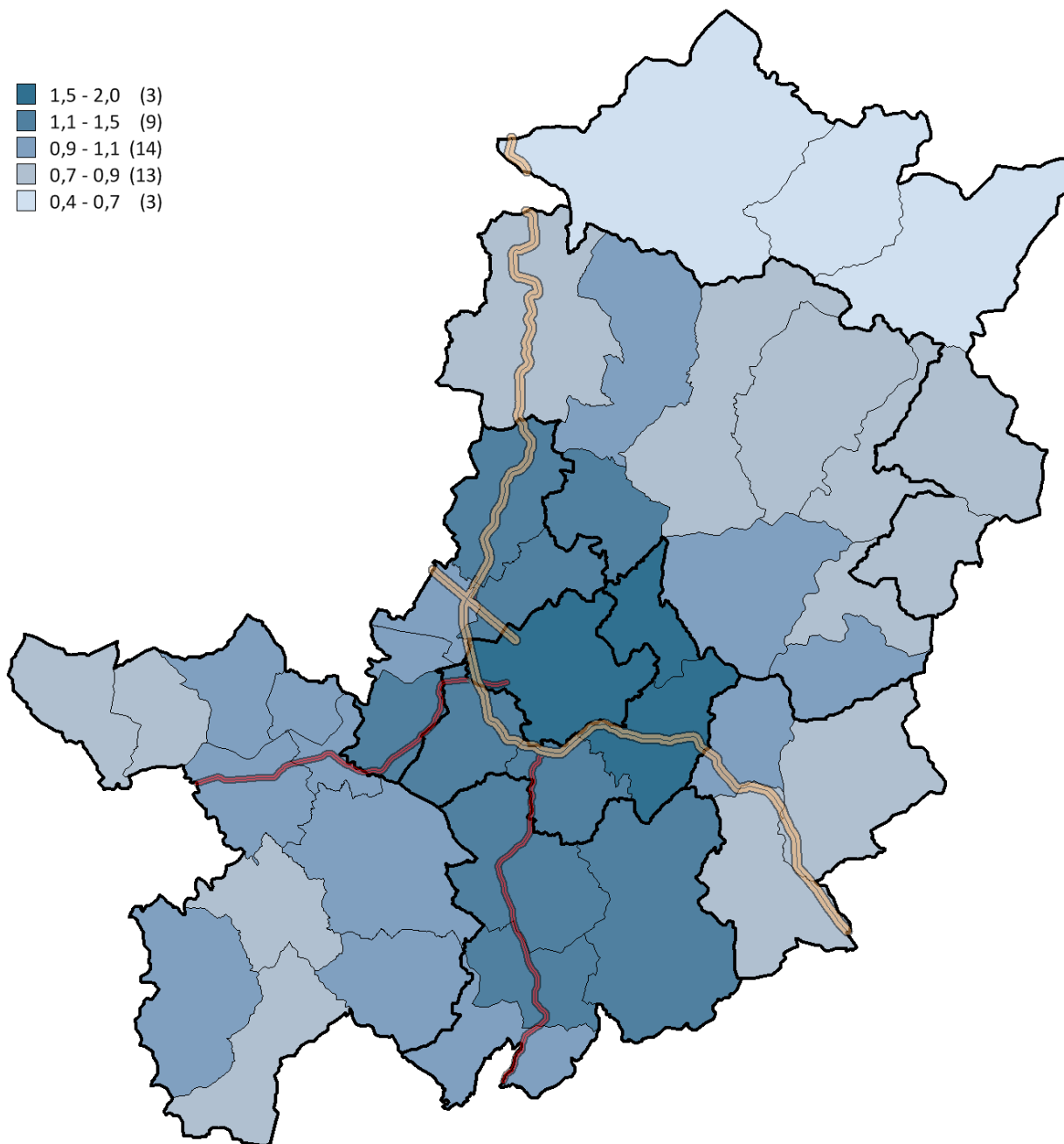


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Firenzuola	29	21,3%	0,68%	1.080	-6,9%	0,45
Londa	11	104,5%	0,27%	1.533	0,0%	0,64
Marradi	9	-18,0%	0,22%	1.000	-3,6%	0,42
Palazzuolo sul Senio	6	20,0%	0,14%	938	-2,6%	0,39
San Godenzo	4	60,0%	0,09%	1.354	-1,2%	0,56
<b>Alto Mugello</b>	<b>59</b>	<b>23,3%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1.181</b>	<b>-2,6%</b>	<b>0,49</b>

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Barberino di Mugello	33	10,8%	0,79%	1.704	-0,2%	0,71
Borgo San Lorenzo	96	11,8%	2,26%	1.632	-2,1%	0,68
Dicomano	18	4,5%	0,41%	1.575	-0,8%	0,65
Pelago	22	-3,8%	0,52%	1.886	-1,9%	0,78
Pontassieve	82	16,2%	1,94%	1.971	-2,1%	0,82
Rufina	22	-10,6%	0,53%	1.629	-2,6%	0,68
Scarperia San Piero	36	17,8%	0,84%	1.736	-0,3%	0,72
Vaglia	15	0,1%	0,35%	2.469	0,0%	1,03
Vicchio	19	-19,2%	0,44%	1.550	-1,6%	0,64
<b>Basso Mugello</b>	<b>342</b>	<b>3,6%</b>	<b>8,07%</b>	<b>1.795</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,75</b>

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Barberino Val D'Elsa	10	-41,6%	0,23%	1.740	-2,8%	0,72
Greve in Chianti	54	72,1%	1,26%	2.500	-0,2%	1,04
San Casciano Val Pesa	49	29,1%	1,16%	2.308	-0,7%	0,96
Tavarnelle Val Di Pesa	28	-2,3%	0,66%	2.150	-1,5%	0,89
<b>Chianti</b>	<b>140</b>	<b>22,5%</b>	<b>3,32%</b>	<b>2.175</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,90</b>

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Bagno a Ripoli	93	20,0%	2,20%	2.983	-2,8%	1,24
Scandicci	207	8,0%	4,89%	2.481	-1,2%	1,03
Fiesole	40	-9,5%	0,93%	3.073	-1,0%	1,28
Impruneta	44	19,1%	1,05%	2.422	-1,8%	1,01
<b>Cintura Fiorentina</b>	<b>385</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,07%</b>	<b>2.740</b>	<b>-1,7%</b>	<b>1,14</b>

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val D'Elsa

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Capraia e Limite	24	22,6%	0,55%	1.900	-0,9%	0,79
Castelfiorentino	61	21,6%	1,44%	1.540	-3,8%	0,64
Cerreto Guidi	29	20,4%	0,69%	1.681	-0,7%	0,70

Certaldo	48	-20,0%	1,12%	1.800	-3,4%	0,75
Empoli	156	-0,7%	3,69%	1.890	-1,2%	0,78
Fucecchio	64	6,7%	1,51%	1.617	-1,5%	0,67
Gambassi Terme	18	111,5%	0,42%	1.675	1,5%	0,70
Montaione	24	-2,0%	0,56%	1.725	6,2%	0,72
Montelupo Fiorentino	62	11,0%	1,46%	2.058	-0,4%	0,85
Montespertoli	47	20,5%	1,11%	2.086	-4,3%	0,87
Vinci	31	-33,2%	0,73%	1.756	-2,8%	0,73
<b>Empolese Val D'Elsa</b>	<b>563</b>	<b>3,4%</b>	<b>13,29%</b>	<b>1.793</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,74</b>

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Firenze Capoluogo

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Firenze	1.995	5,8%	14,17%	2.988	-1,2%	1,24
<b>Firenze Capoluogo</b>	<b>1.995</b>	<b>5,8%</b>	<b>14,17%</b>	<b>2.988</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,24</b>

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Calenzano	72	35,5%	1,70%	2.296	-3,0%	0,95
Campi Bisenzio	176	26,1%	4,15%	2.036	-3,1%	0,85
Lastra a Signa	71	-19,5%	1,66%	2.129	-2,1%	0,88
Sesto Fiorentino	183	-1,5%	4,31%	2.484	-0,8%	1,03
Signa	81	68,0%	1,91%	2.064	-1,3%	0,86
<b>Piana</b>	<b>582</b>	<b>13,3%</b>	<b>4,13%</b>	<b>2.202</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,91</b>

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Reggello	57	-14,5%	1,34%	1.671	-0,4%	0,69
Rignano Sull'Arno	36	7,3%	0,85%	2.050	-3,3%	0,85
Figline e Incisa Valdarno	78	20,1%	1,85%	1.550	-3,3%	0,64
<b>Valdarno</b>	<b>171</b>	<b>-13,0%</b>	<b>4,04%</b>	<b>1.757</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,73</b>

## 4 Mercato del comune di Firenze

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze

Macroaree urbane	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico	379	3.496	-1,8%	1,17
Collinare di pregio a Nord-Est	56	3.467	-0,6%	1,17
Collinare di pregio a Sud	57	4.050	-0,3%	1,37
Europa - Bellariva - Varlungo	228	2.946	-1,1%	1,01
Galluzzo-Le due Strade	21	3.150	-0,9%	1,02
Isolotto - Ponte a Greve	261	2.494	-2,0%	0,84
Novoli - Castello - Rifredi	464	2.561	-1,8%	0,86
Peretola - Osmannoro	62	2.225	-2,9%	0,73
Semicentrale e centrale di pregio	447	3.237	-1,3%	1,08
ND	20			
<b>Firenze</b>	<b>1995</b>	<b>2.988*<sup>1</sup></b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,82</b>

<sup>1</sup> \* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015

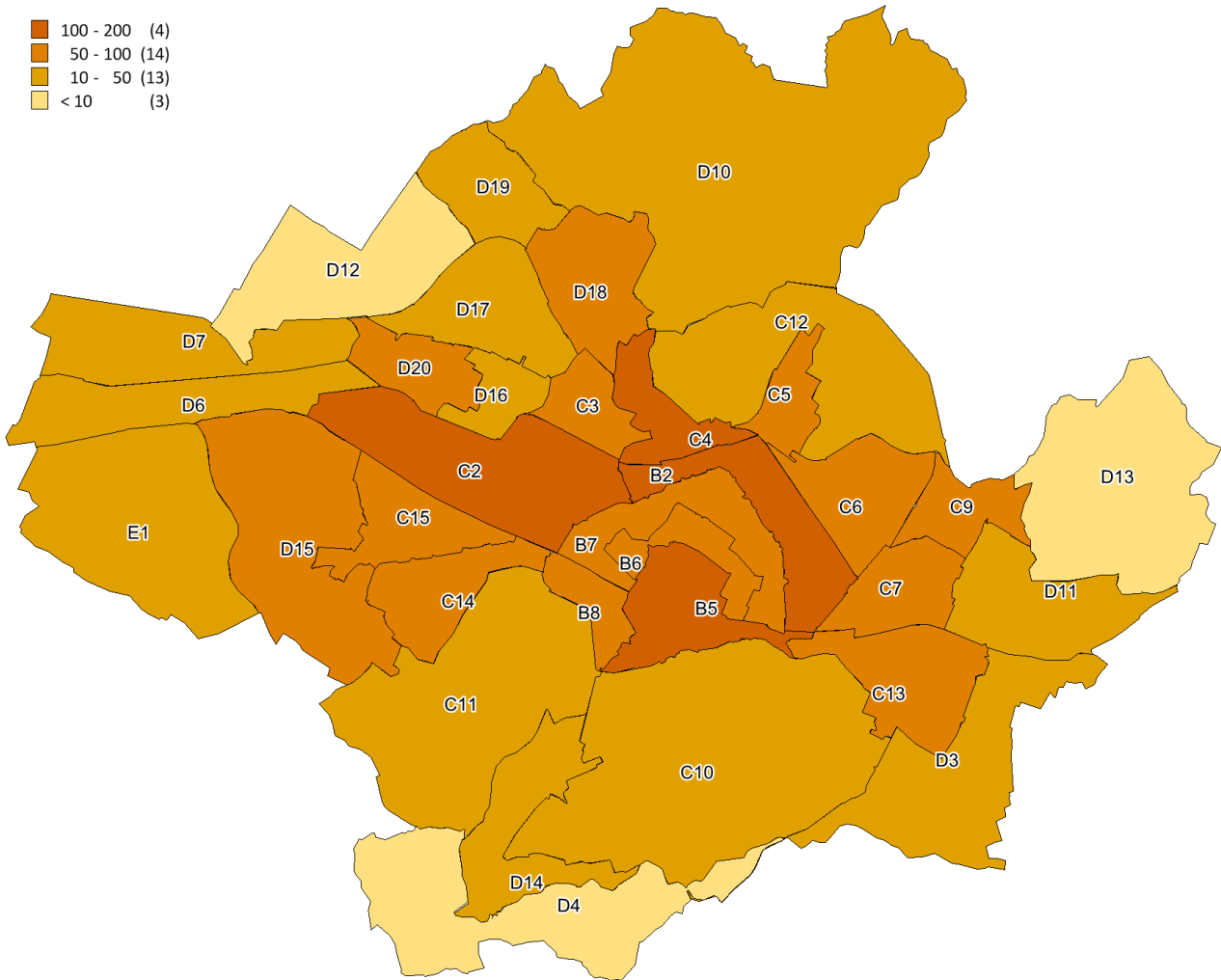




Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015

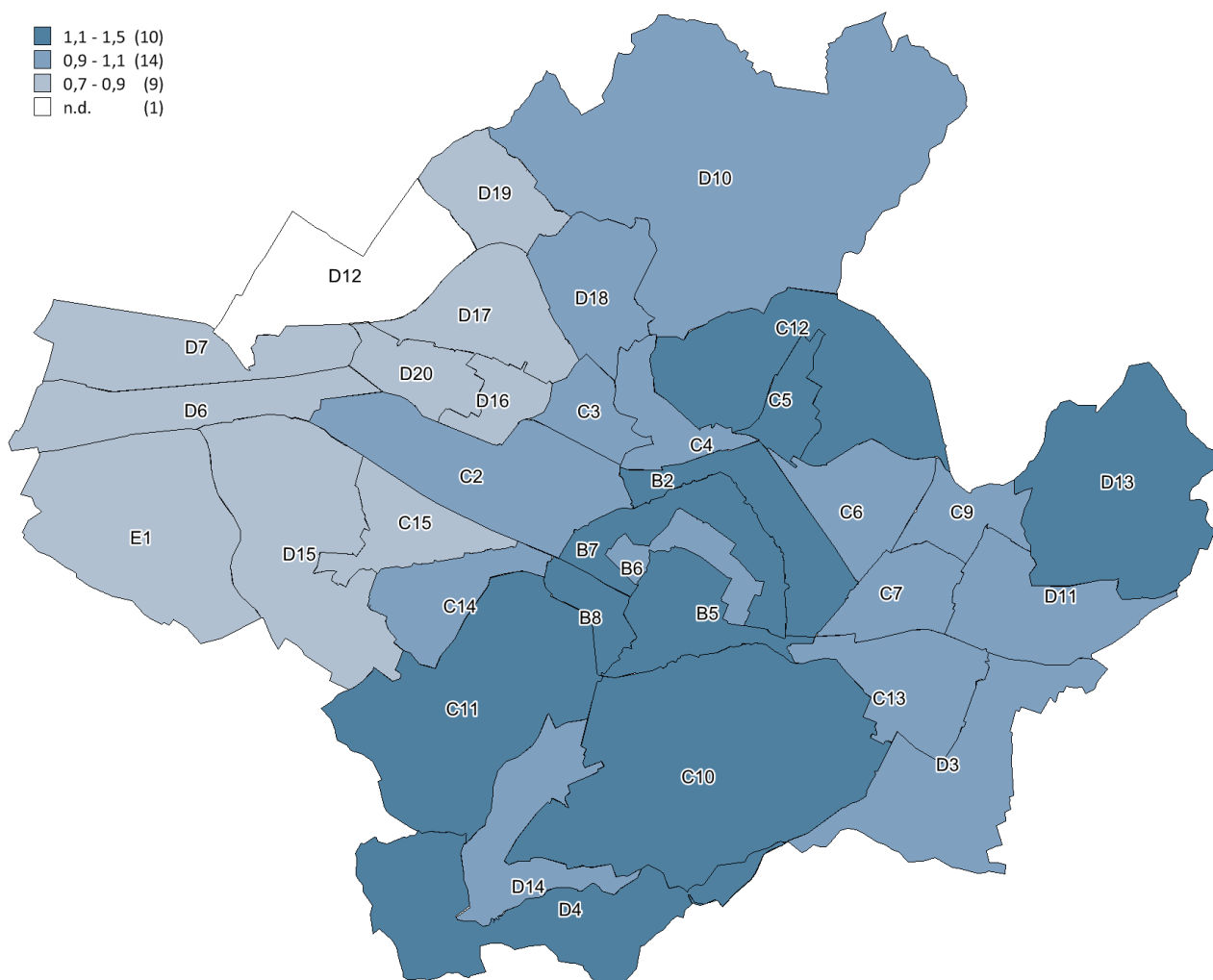


Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B5	SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO'	123	3.775	-1,9%	1,27
B6	STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO	82	3.250	-1,5%	1,09
B7	VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	95	3.500	-2,1%	1,18
B8	SAN FREDIANO - PORTA ROMANA	80	3.325	-1,5%	1,12
<b>Centro Storico</b>		<b>379</b>	<b>3.463</b>	<b>-1,8%</b>	<b>1,17</b>

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
C12	LA PIETRA - CAMERATA	28	3.667	-0,5%	1,23

D10	CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	20	3.150	-1,0%	1,06
D13	SETTIGNANO	9	3.583	0,0%	1,20
<b>Colline di pregio a Nord-Est</b>		<b>56</b>	<b>3.467</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,17</b>

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	27	4.225	0,0%	1,42
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	30	3.875	-0,6%	1,30
<b>Colline di pregio a Sud</b>		<b>57</b>	<b>4.050</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,37</b>

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	89	3.033	-1,6%	1,02
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	83	3.100	-1,1%	1,04
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	38	2.783	0,0%	0,93
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	19	2.867	-0,6%	0,96
<b>Europa – Bellariva – Varlungo</b>		<b>228</b>	<b>2.946</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1,01</b>

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	17	3.000	-1,1%	1,01
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	4	3.300	0,0%	1,11
<b>Galluzzo – Le due Strade</b>		<b>21</b>	<b>3.150</b>	<b>-0,9%</b>	<b>1,02</b>

Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ponte a Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	67	2.250	-2,2%	0,76
E1	MANTIGNANO - UGNANO	28	2.533	-1,3%	0,85
<b>Isolotto – Ponte a Greve</b>		<b>261</b>	<b>2.494</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,84</b>

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media
----------	---------------	----------------	---	--------------------------------	---

					comunale
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	45	2.550	-1,0%	0,86
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	36	2.325	-1,1%	0,78
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	92	2.700	-1,8%	0,91
D19	CASTELLO - IL SODO	13	2.617	0,0%	0,88
D20	NOVOLI - CARRAIA	85	2.200	-4,3%	0,74
<b>Novoli – Castello – Rifredi</b>		<b>464</b>	<b>2.561</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,86</b>

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola – Osmannoro

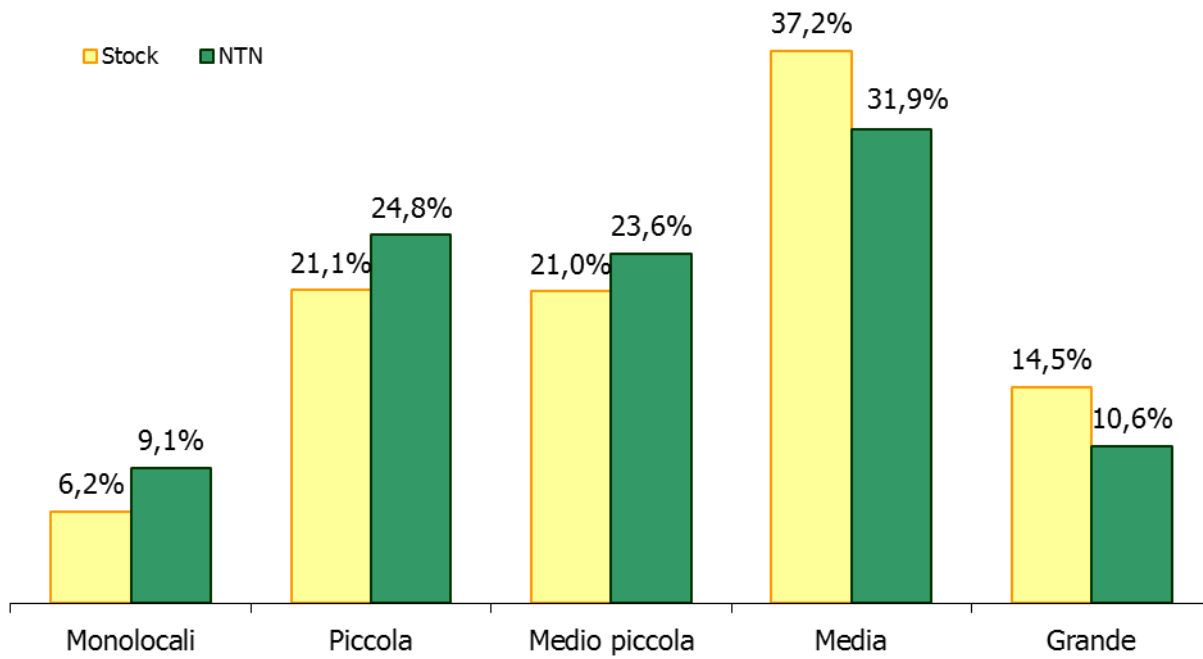
Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	0	nq	nd	nd
D6	LE PIAGGE	16	2.183	-3,0%	0,73
D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	47	2.267	-2,9%	0,76
<b>Peretola – Osmannoro</b>		<b>62</b>	<b>2.225</b>	<b>-2,9%</b>	<b>0,73</b>

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e Centrale di pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B2	LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	126	3.350	-1,0%	1,12
C4	POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	112	3.100	-1,6%	1,04
C5	LE CURE	58	3.383	-1,9%	1,14
C6	CAMPO DI MARTE	88	3.100	-1,6%	1,04
C9	COVERCIANO	62	3.250	-0,5%	1,09
<b>Semicentrale e Centrale di pregio</b>		<b>447</b>	<b>3.237</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1,08</b>



Tabella 222: Distribuzione NTN Stock per classi dimensionali



## 5 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
<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.

## Glossario

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

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Firenze .....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali .....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015 .....	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	8
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015 .....	12
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015 .....	13

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni % .....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali .....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello .....	8
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello .....	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti .....	9
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina .....	9
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val D'Elsa .....	9
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Firenze Capoluogo .....	10
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana .....	10
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno .....	10
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze .....	11
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico .....	13
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est .....	13
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Sud .....	14
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo ..	14
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade .....	14
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ponte a Greve .....	14
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi .....	14
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola – Osmannoro .....	15
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e Centrale di pregio .....	15
Tabella 22: Distribuzione NTN Stock per classi dimensionali .....	16