



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LAZIO

a cura della
Direzione Regionale Lazio (Moreno Balestro)

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

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	3
Le compravendite.....	4
Le dimensioni	8
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - Roma.....	11
La provincia – Roma	12
Il comune – Roma	15
FOCUS provinciale - Frosinone	32
La provincia – Frosinone	33
Il capoluogo – Frosinone	36
FOCUS provinciale - Latina	37
La provincia – Latina	38
FOCUS provinciale - Rieti	42
La provincia – Rieti.....	43
FOCUS provinciale - Viterbo.....	47
La provincia – Viterbo	48
Indice delle Figure	52
Indice delle Tabelle.....	52

Il mercato immobiliare residenziale della regione

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

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

Nella tabella 1 sono evidenziati La statistica regionale fornisce un'analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale nel Lazio i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la relativa variazione, le quote % sul totale regionale, l'IMI e la relativa differenza rispetto agli omologhi valori osservati nel 2018, per il totale regionale e per ciascuna provincia. La tabella 2 riporta gli stessi dati ma riferiti ai soli comuni capoluogo. Dall'analisi dei dati relativi al 2019 rispetto al 2018 si evidenzia:

- un incremento delle abitazioni compravendute per tutte le province del Lazio con un minimo di 0,3% per la provincia di Latina, un massimo di 9,0 % per la provincia di Rieti e una media regionale del 3,1% in diminuzione rispetto all'analogo dato riferito al 2017/2018 (4,7%);
- che la provincia di Roma, con circa l'80% del totale regionale, ha la quota preponderante delle transazioni;
- un incremento percentuale della quota di stock compravenduto (IMI) per tutte le province del Lazio con una media regionale pari a 1,92% dello stock di abitazioni;
- un lieve aumento della quota di stock compravenduto a livello regionale pari a 0,06 in più rispetto al 2018.

I dati aggregati a livello di capoluogo mostrano una tenue ripresa del mercato immobiliare rispetto al 2018, confermando in trend positivo che si registra a partire dal 2013/2014. Per i comuni capoluogo Frosinone, Rieti e Viterbo registrano un incremento a doppia cifra pari rispettivamente al 25,7%, al 22,7% ed al 11,7%, mentre Latina e Roma hanno incrementi inferiori rispettivamente di solo 0,7% e 2,0%.

Dall'esame della Tabella 2 emerge la netta differenza che caratterizza la città di Roma dagli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni. Ciò si riflette anche a livello provinciale. I dati dimostrano la maggiore attrazione che i comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti, a conferma dei dati del 2018, mentre il comune di Roma attrae circa il 67% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno a percentuali inferiori, con Rieti al 30% circa, Viterbo e Latina al 26% circa, e Frosinone che presenta la percentuale minima del 12%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono circa il 59% di tutte le transazioni.

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

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

La Tabella 1 evidenzia che le abitazioni scambiate nel 2019 nella regione Lazio hanno una superficie media pari a 97,8 mq, con le abitazioni di taglio più piccolo (94,9 mq) compravendute a Roma e quelle più grandi (tra 104,0 mq di Latina e 119,2 mq di Frosinone) nelle altre province.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Si evidenzia che a livello regionale le classi preferite sono quella fra 50 mq ed 85 mq (che assorbe il 38% delle compravendite totali) e quella fra 85 mq e 115 mq (con il 27%). Una ripartizione pressoché analoga si ha per i comuni capoluogo, dove la classe fra 50 mq ed 85 mq assorbe il 40% delle compravendite totali e quella fra 85 mq e 115 mq il 28%.

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale del numero di transazioni tra il 2018 e il 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo, evidenziando, come media regionale, che l'incremento massimo (5,78%) a livello provinciale riguarda le abitazioni fino a 50 mq; che anche a livello di capoluoghi presentano l'incremento massimo (6,14%). La classe dimensionale da 115 mq a 145 mq presenta, invece, a livello di capoluoghi, un decremento (-1,44 %).

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2019 e la loro variazione rispetto al 2018 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono scese per tutte le province tranne Viterbo che ha subito un lieve incremento (0,29 %): a livello regionale la riduzione si attesta al 2,47% per i comuni capoluogo e al 1,70% per il resto della provincia.

La Figura 6 mostra l'andamento delle quotazioni, come media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, fino al 2019. Dall'esame del grafico emerge che, a livello regionale, dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008 è seguito un periodo di stasi fino al 2012, dopodiché c'è stata una significativa riduzione tendenzialmente ancora in atto. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2019 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori di circa il 10% rispetto a quelle del 2004.

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

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

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

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
FROSINONE	2.481	3,1%	4,1%	0,89%	0,03
LATINA	4.551	0,3%	7,5%	1,43%	0,00
RIETI	1.471	9,0%	2,4%	1,11%	0,09
ROMA	48.809	3,0%	80,2%	2,18%	0,06
VITERBO	3.559	5,5%	5,8%	1,77%	0,09
LAZIO	60.870	3,1%	100,0%	1,92%	0,06

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
FROSINONE	303	25,7%	0,8%	1,30%	0,27
LATINA	1.182	0,7%	3,3%	1,90%	0,01
RIETI	447	22,7%	1,3%	1,64%	0,30
ROMA	32.759	2,0%	92,0%	2,28%	0,04
VITERBO	919	11,7%	2,6%	2,42%	0,25
LAZIO	35.609	2,6%	100,0%	2,24%	0,06

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

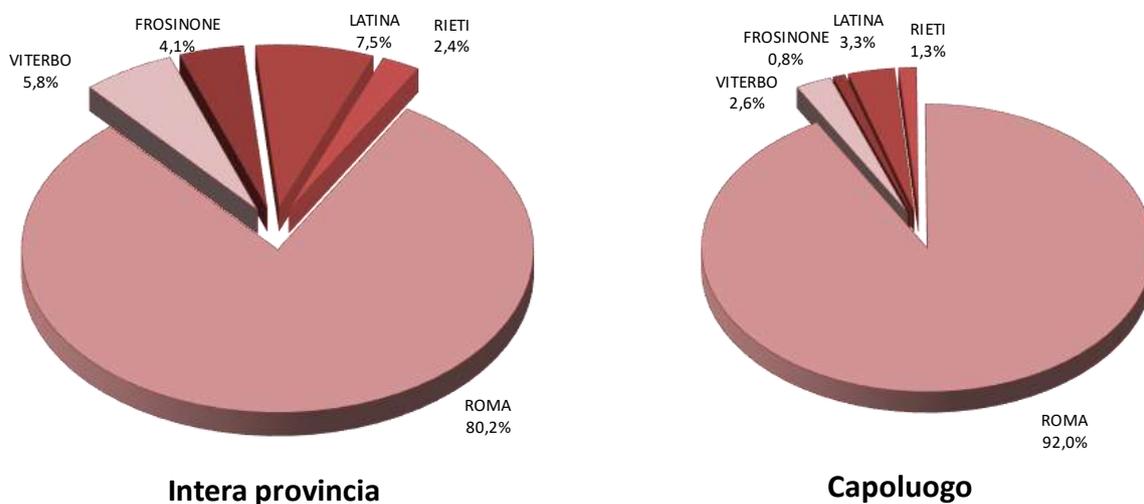


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

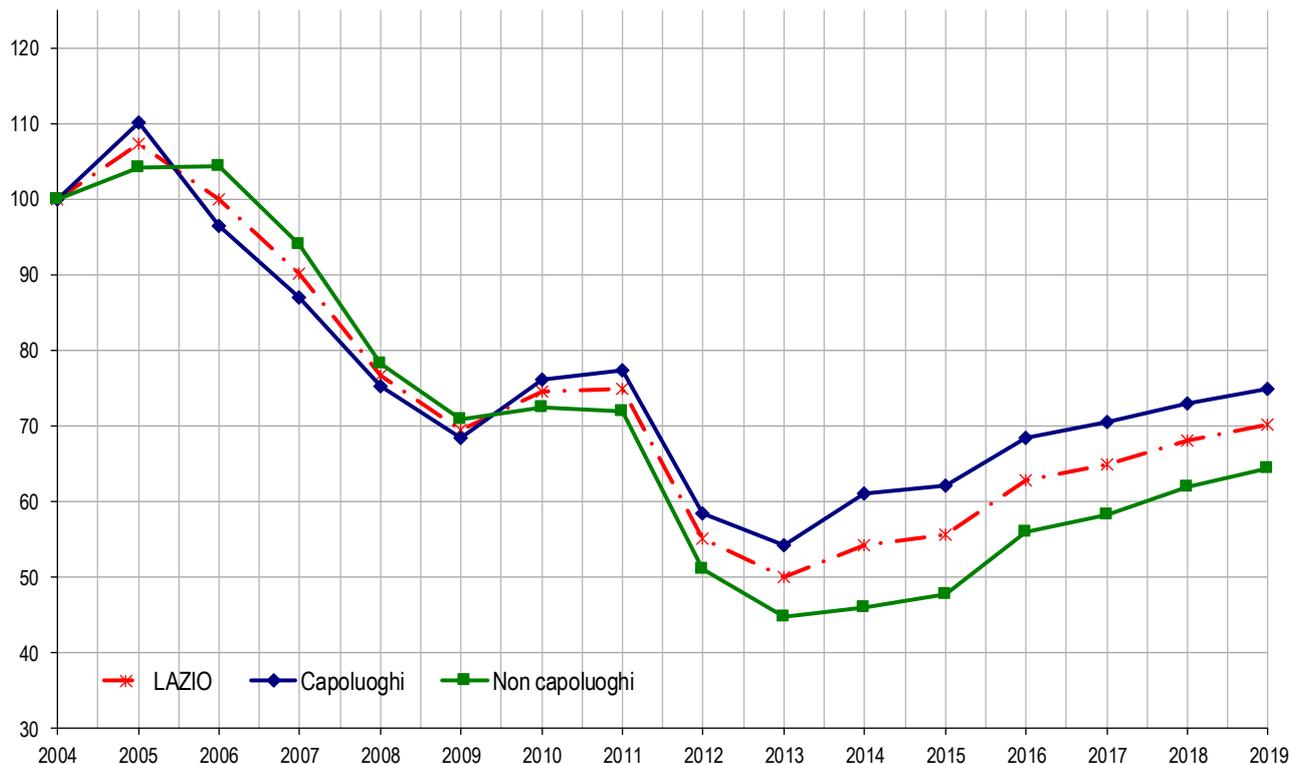


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

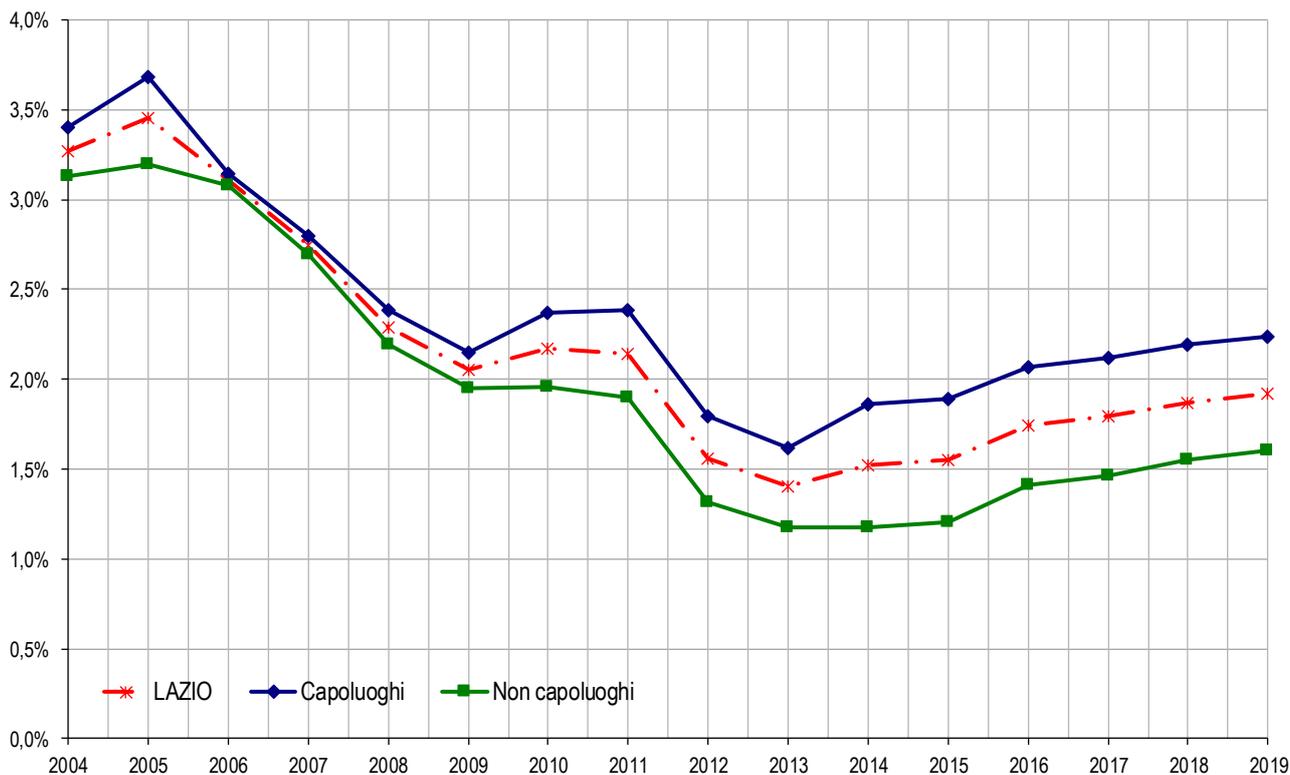


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

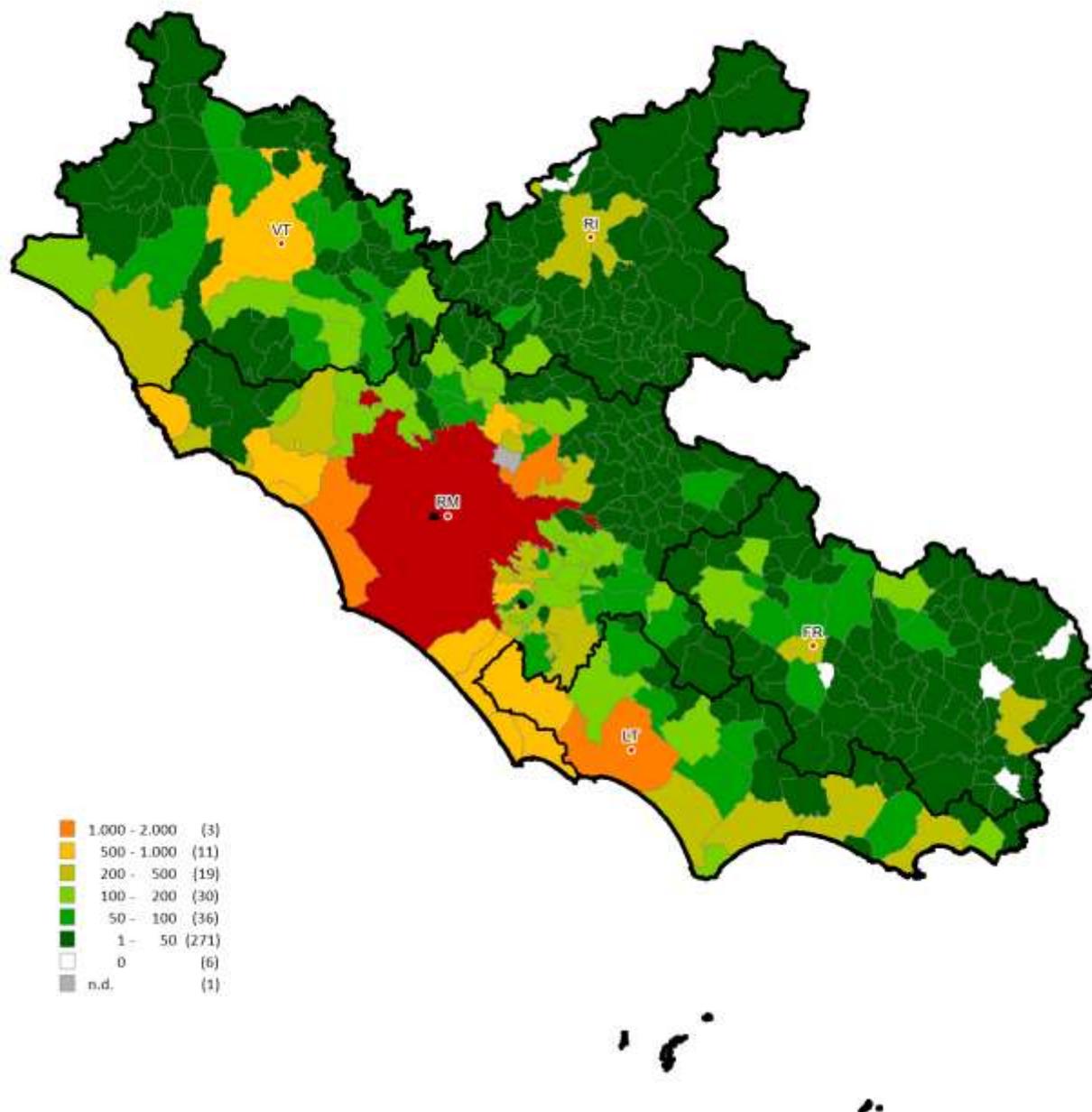
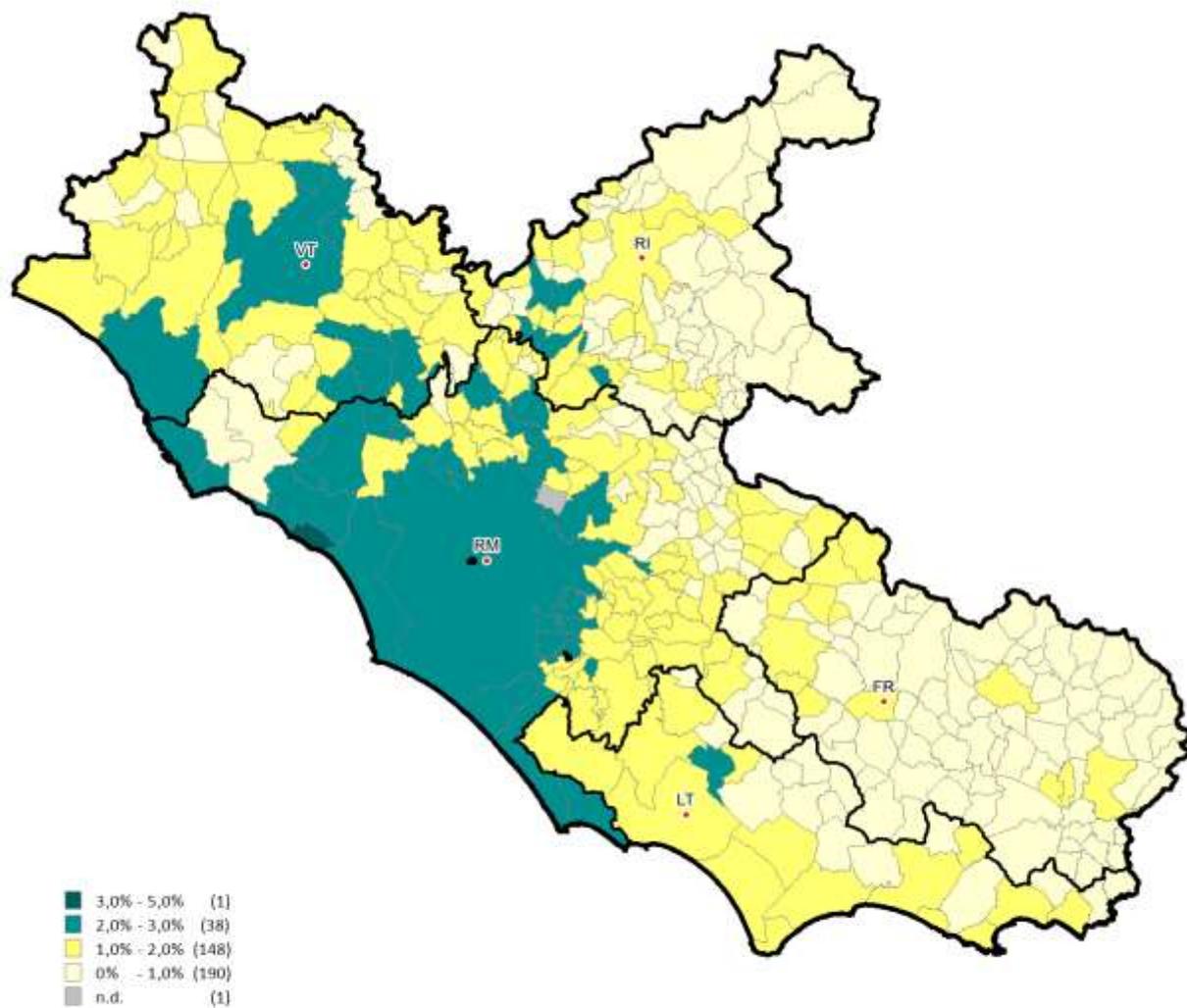


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
FROSINONE	119,2	0,5	113,9	-7,6
LATINA	104,0	-0,4	107,4	-0,6
RIETI	109,4	0,7	111,6	1,6
ROMA	94,9	-0,3	93,3	-0,5
VITERBO	110,5	3,5	113,6	3,4
LAZIO	97,8	0,0	94,7	-0,4

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	293	565	553	431	638	2.481
LATINA	407	1.432	1.241	770	700	4.551
RIETI	189	403	361	216	302	1.471
ROMA	4.611	19.667	13.407	6.135	4.989	48.809
VITERBO	342	1.039	898	590	691	3.559
LAZIO	5.842	23.106	16.461	8.142	7.320	60.870

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	20	77	72	76	58	303
LATINA	52	384	323	229	193	1.182
RIETI	27	128	134	78	80	447
ROMA	3.110	13.448	9.204	3.912	3.084	32.759
VITERBO	64	238	253	193	171	919
LAZIO	3.274	14.275	9.987	4.488	3.587	35.609

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	15,6%	0,0%	1,9%	-3,5%	6,9%	3,1%
LATINA	11,1%	3,5%	-5,4%	-3,8%	3,5%	0,3%
RIETI	20,2%	15,4%	6,6%	-7,1%	10,8%	9,0%
ROMA	5,1%	4,8%	0,9%	0,6%	2,7%	3,0%
VITERBO	-4,4%	0,1%	7,9%	9,4%	13,8%	5,5%
LAZIO	5,8%	4,6%	0,9%	0,3%	4,4%	3,1%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
FROSINONE	150,0%	65,0%	16,2%	16,2%	-1,9%	25,7%
LATINA	-15,1%	8,1%	-8,0%	5,6%	2,4%	0,7%
RIETI	10,2%	49,5%	25,0%	9,7%	5,5%	22,7%
ROMA	6,9%	3,8%	0,5%	-3,3%	1,2%	2,0%
VITERBO	-20,7%	14,9%	10,4%	26,0%	12,1%	11,7%
LAZIO	6,1%	4,6%	0,8%	-1,4%	1,8%	2,6%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
FROSINONE	1.571	-0,7%	946	-0,5%
LATINA	1.496	-0,2%	1.420	-0,2%
RIETI	1.067	-3,3%	917	-0,3%
ROMA	2.755	-2,6%	1.457	-2,8%
VITERBO	1.380	0,3%	1.236	0,0%
LAZIO	2.627	-2,5%	1.309	-1,7%

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

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

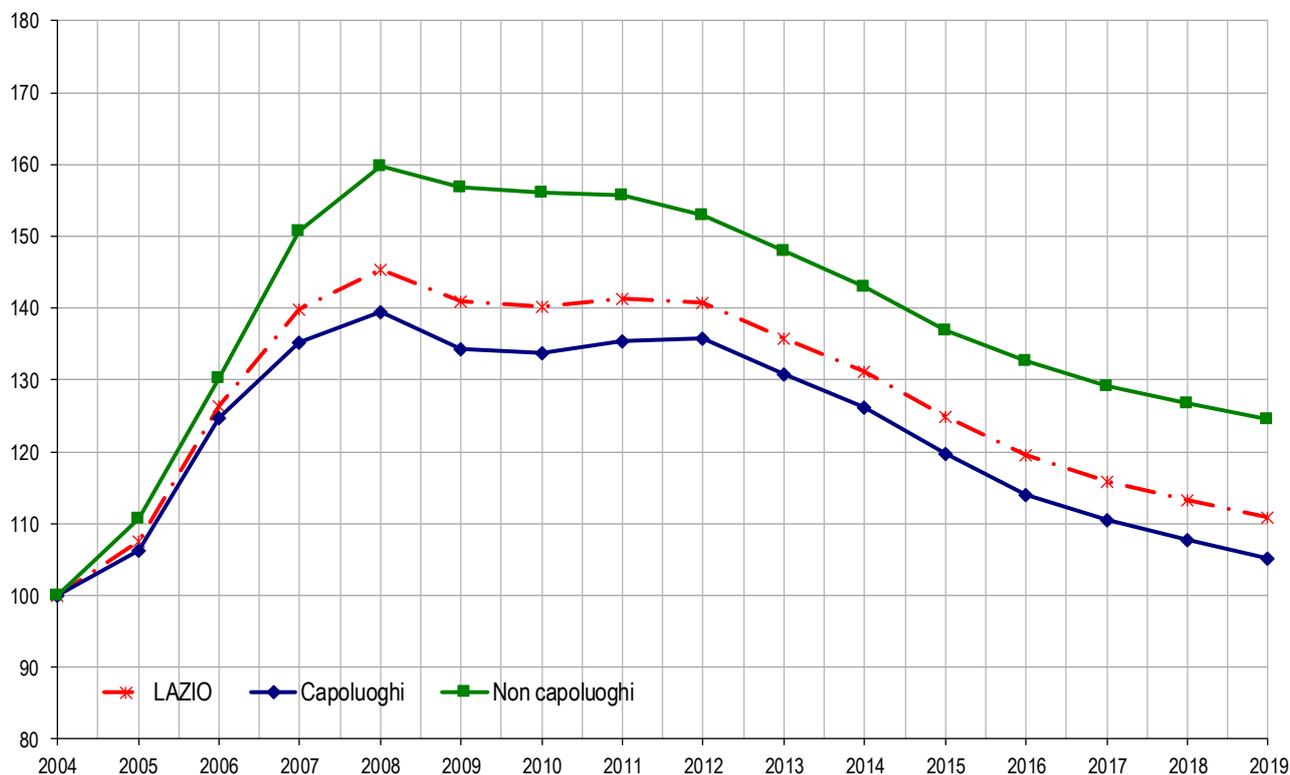
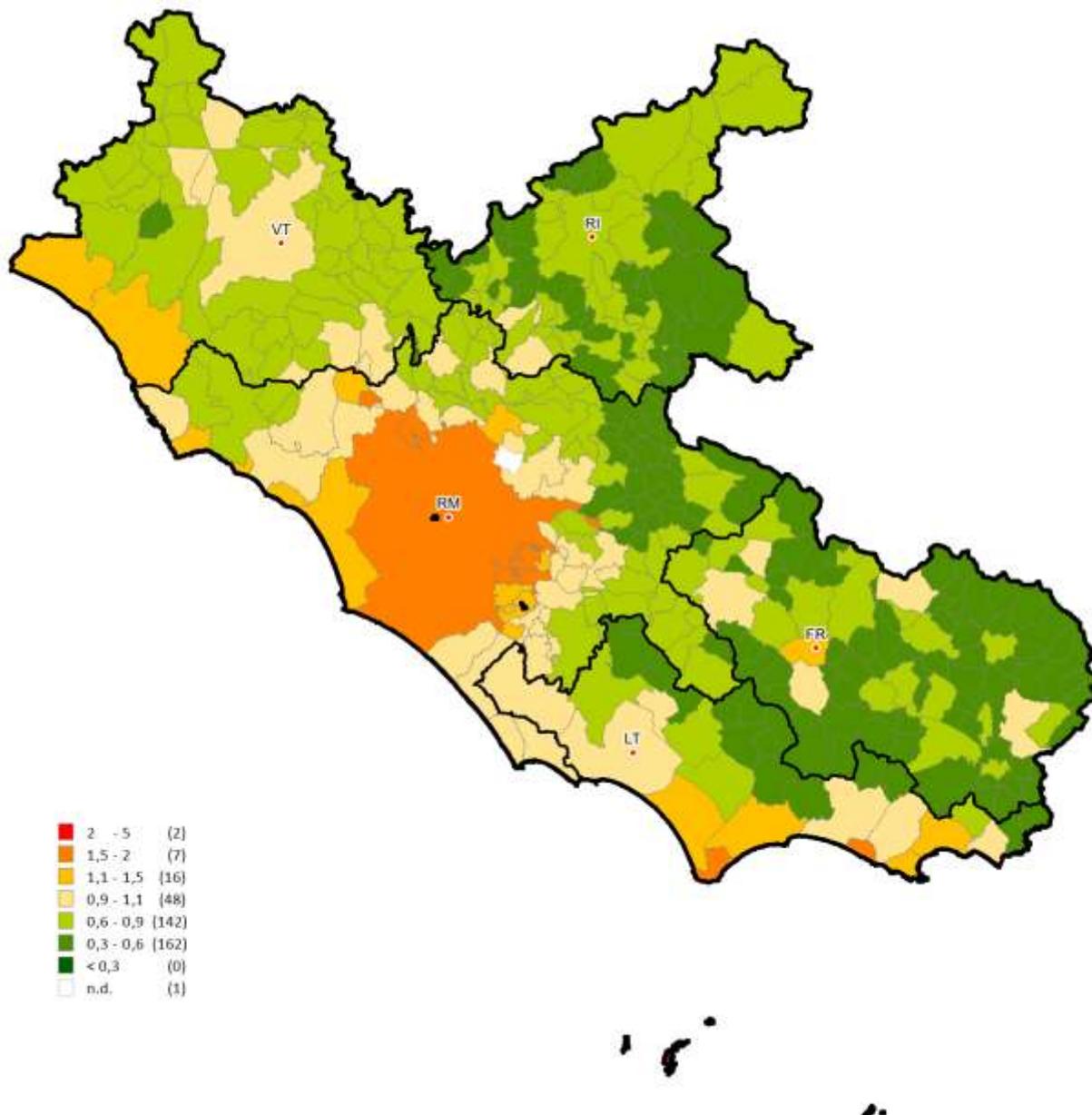


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Roma

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

I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle transazioni effettuate nell'anno 2019 nelle 11 macroaree, in cui sono stati suddivisi i 121 comuni della provincia, così come di seguito denominate: Monti della Tolfa (2 comuni), Area Braccianese (5 comuni), Asse Flaminia (17 comuni), Asse Salaria (12 comuni), Asse Tiburtina (2 comuni), Area Fiume Aniene (43 comuni), Asse Casilina (14 comuni), Castelli Romani (16 comuni), Litorale Sud (4 comuni), Litorale Nord (5 comuni) e Roma Capoluogo (1 comune). L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico).

Nel 2019 il volume di compravendite di abitazioni nella provincia di Roma è stato pari a 48.809 NTN, il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea. Il dato della capitale ammonta a un NTN pari a 32759, che corrisponde al 67,1% del mercato totale provinciale (Tabella 9). Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Castelli Romani (3.454 NTN), Litorale Nord (3.314 NTN) e Litorale Sud (3195 NTN).

Le macroaree che hanno registrato un numero minore di transazioni sono Monti della Tolfa (48 NTN), Area Fiume Aniene (643 NTN), Area Braccianese (645 NTN).

La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend positivo (+3%) confermando una ripresa, anche se attenuata, dopo la lunga discesa osservata dal 2006 (Figura 9).

La maggior parte delle macroaree provinciali riportano un aumento delle vendite, solo la macroarea Monti della Tolfa registra un decremento del -12,9% e l'Asse Tiburtina un decremento del -0,4%. Si distinguono, per una performance positiva, le macroaree Area Braccianese con +23,3% e Asse Casilina con +10,5%.

La maggiore appetibilità di alcune macroaree provinciali rispetto alle altre è motivata dalla vocazione turistica dei loro comuni, dalle caratteristiche legate alla vivibilità del luogo e dalla vicinanza alla capitale, rispetto alla quale i prezzi delle abitazioni sono maggiormente accessibili.

L'IMI nel 2019 risulta piuttosto stabile, con un valore a livello provinciale pari a 2,18% (Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale). La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, raggiunge il valore massimo provinciale del 2,57% nella macroarea Litorale Nord seguito dalle macroaree Asse Tiburtina e Litorale Sud con 2,33% e Roma Capoluogo con il 2,28%.

Mentre il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2015, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, le quotazioni non seguono lo stesso andamento di crescita e nel 2019 seguitano a scendere (Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo Figura 11).

Le quotazioni medie immobiliari rilevano variazioni in flessione sull'intera provincia. Il valore medio provinciale si attesta su 2.293 €/m² e tra le aree più quotate, Roma Capoluogo segna un valore di 2.755 €/m² (-2,56%), seguita da Litorale Nord con 1.728 €/m² (-3,18%) e Castelli Romani con 1.689 €/m² (-1,76%).

La provincia – Roma

Figura 8: Macroaree provinciali di Roma



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
AREA BRACCIANESE	645	23,3%	1,3%	2,21%	0,41
AREA FIUME ANIENE	643	2,4%	1,3%	0,99%	0,02
ASSE CASILINA	1.045	10,5%	2,1%	1,43%	0,13
ASSE FLAMINIA	1.047	10,2%	2,1%	1,92%	0,17
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.067	5,0%	2,2%	1,64%	0,07
ASSE TIBURTINA	1.591	-0,4%	3,3%	2,33%	-0,02
CASTELLI ROMANI	3.454	1,6%	7,1%	2,06%	0,02
LITORALE NORD	3.314	4,5%	6,8%	2,57%	0,10
LITORALE SUD	3.195	7,0%	6,5%	2,33%	0,14
MONTI DELLA TOLFA	48	-12,9%	0,1%	0,81%	-0,12
ROMA CAPOLUOGO	32.759	2,0%	67,1%	2,28%	0,04
ROMA	48.809	3,0%	100,0%	2,18%	0,06

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

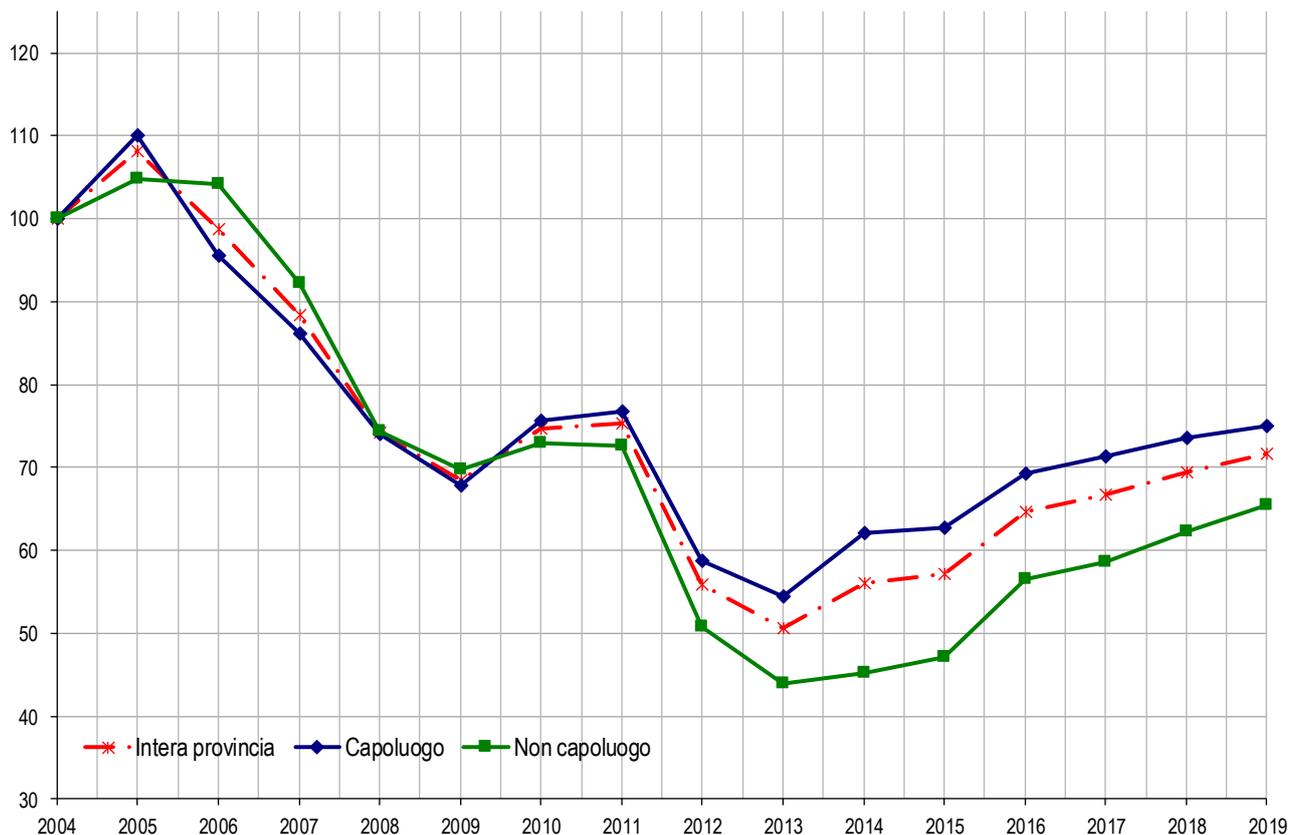


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

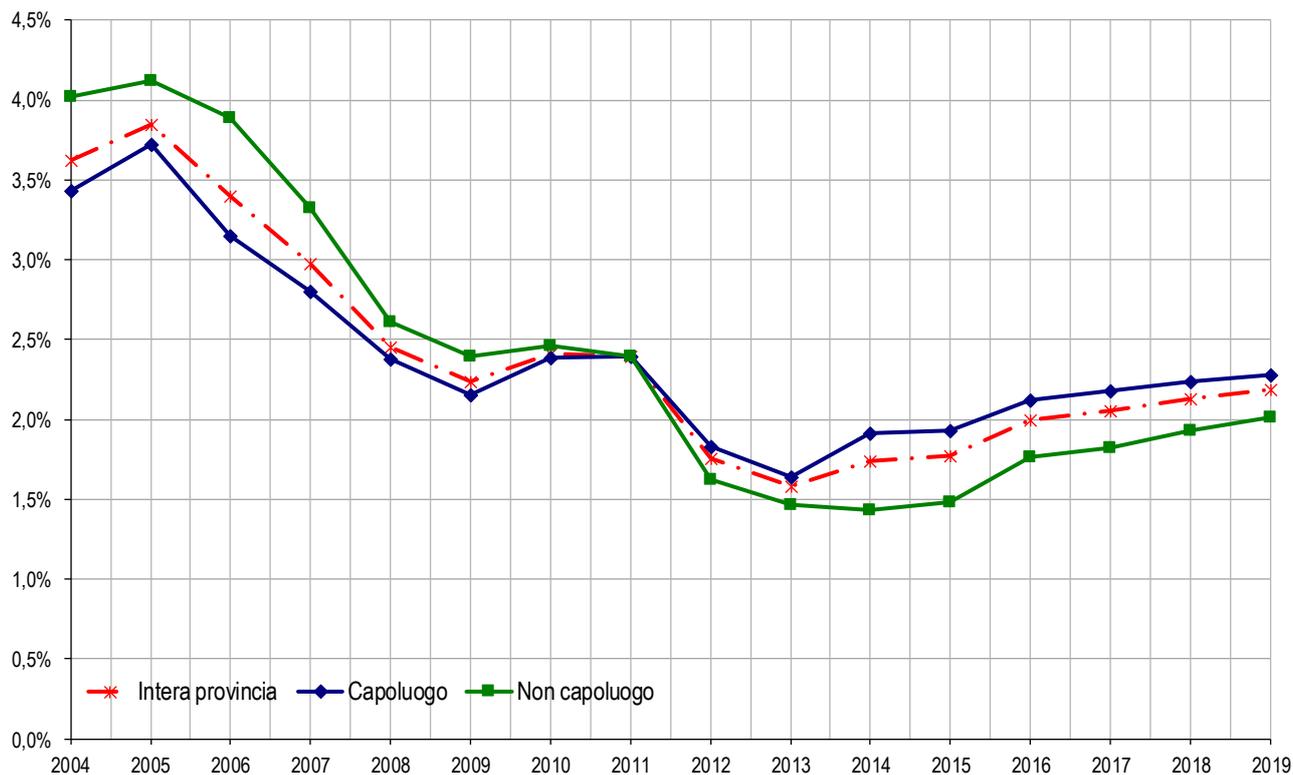
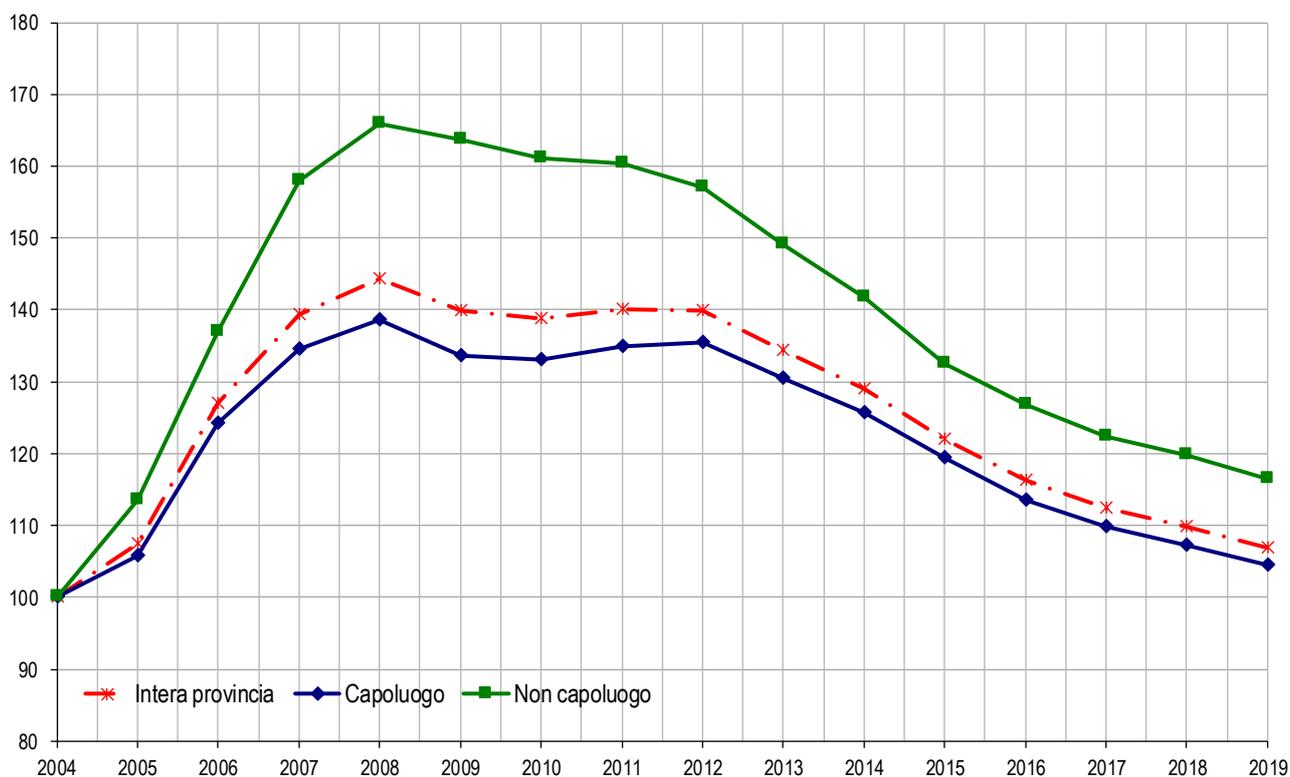


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
AREA BRACCIANESE	1.420	-3,5%
AREA FIUME ANIENE	876	-2,4%
ASSE CASILINA	1.206	-2,1%
ASSE FLAMINIA	1.347	-5,1%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.336	-2,9%
ASSE TIBURTINA	1.507	-1,6%
CASTELLI ROMANI	1.689	-1,8%
LITORALE NORD	1.728	-3,2%
LITORALE SUD	1.423	-3,7%
MONTI DELLA TOLFA	1.105	-5,8%
ROMA CAPOLUOGO	2.755	-2,6%
ROMA	2.293	-2,6%

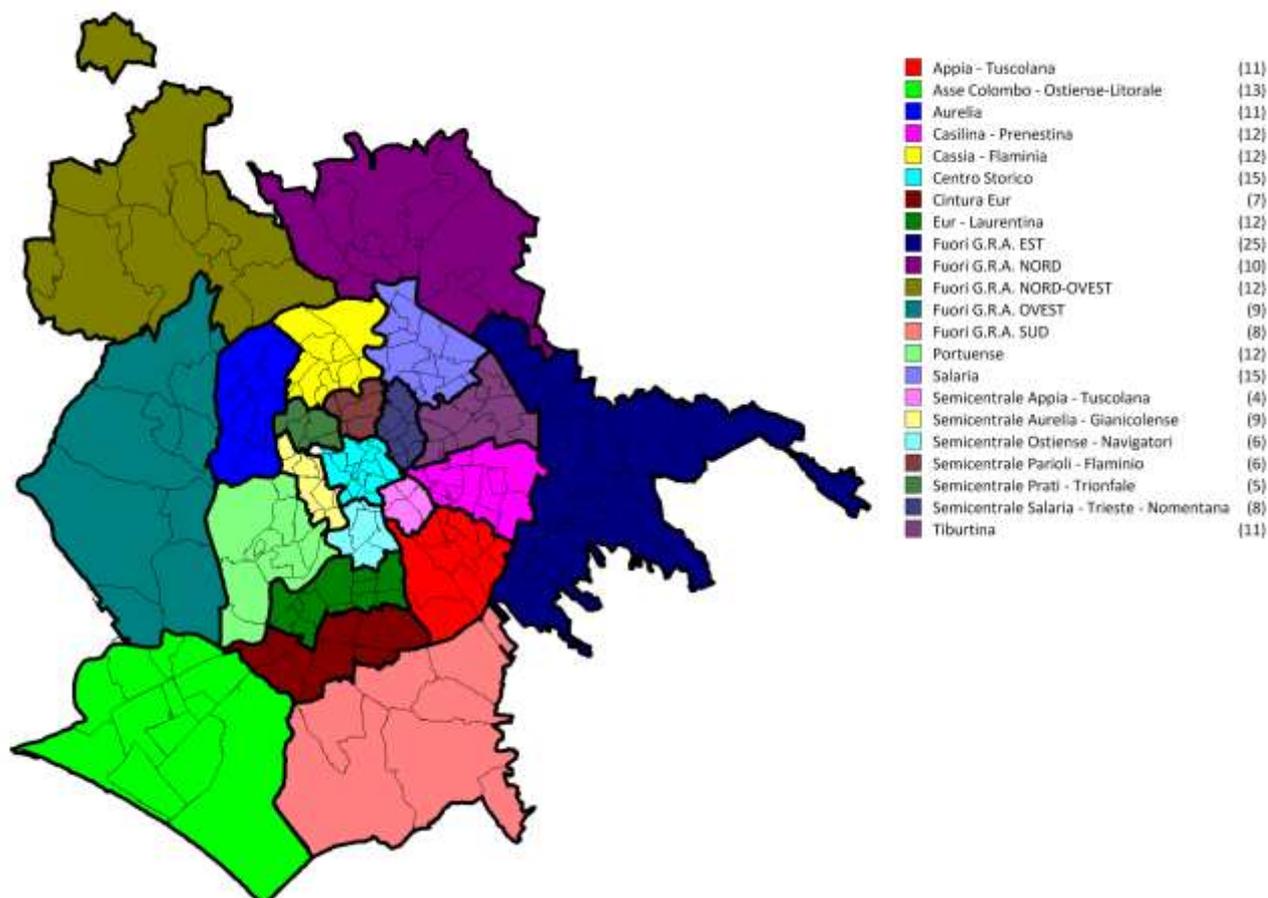
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Roma

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

Figura 12: Macroaree urbane di Roma



Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma conferma il trend positivo rilevato nell'inquadramento provinciale con 32.758 NTN, la variazione percentuale di aumento di compravendite nel 2019 rispetto al 2018, è pari a 2%.

Nella maggior parte delle macroaree di Roma (12 su 22) si registra un aumento delle vendite, si distinguono per una flessione considerevole le macroaree Salaria (-10,9%) e Semicentrale Appia-Tuscolana (-10,8%).

Il maggior numero di compravendite immobiliari (Tabella 11) prodotte nel 2019 si registra nelle aree Casilina -Prenestina (3.012 NTN), Fuori GRA EST (2.723 NTN) e Salaria (2.521 NTN).

La macroarea Casilina -Prenestina rappresenta in questo semestre il 9,2% delle transazioni movimentate nel mercato romano, mentre la minor fetta di mercato appartiene alla macroarea Fuori GRA Sud, che realizza solo lo 0,9% di NTN comunale.

L'IMI medio comunale pari a 2,28%, indica un mercato residenziale ancora poco dinamico anche se in ripresa, in alcune macroaree come nella Cintura EUR (2,87%), EUR-Laurentina (2,56%), Appia-Tuscolana (2,52%), si nota una vivacità pur se il valore IMI massimo registrato si attesta ancora al di sotto del 3%.

In Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del comune di Roma. È possibile riconoscere le zone che hanno realizzato, nel 2019, un alto numero di compravendite, mentre in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato.

Contrariamente alle compravendite l'andamento delle quotazioni nel 2019, rispetto al 2018, presenta una generalizzata flessione con il dato comunale di -2,5%, determinato soprattutto dall'andamento negativo economico-finanziario del mercato immobiliare nonché dal difficile accesso ai crediti bancari.

La quotazione più elevata si registra nella macroarea Centro Storico (5.748 €/m²) che indica un differenziale pari a 2,01 volte la media comunale. Seguono le macroaree Semicentrale Parioli – Flaminio (5.192 €/m²), Semicentrale Prati – Trionfale (4.157 €/m²) e Semicentrale Salaria – Trieste – Nomentana (4.111 €/m²) che rappresentano le aree più prestigiose della città.

In ambito comunale le macroaree con le quotazioni medie più basse si collocano nelle zone fuori il GRA, particolarmente nelle aree: Est con 1.767 €/m², Nord-Ovest con 1915 €/m² e Sud con 1953 €/m².

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

Nel dettaglio delle singole zone OMI, il maggior numero di compravendite (NTN) si è realizzato nelle aree: Ostia (934), Cinecittà Don Bosco (679) e Primavalle-Torrevicchia (546).

Le zone OMI dove si registra una buona dinamicità di mercato, con una percentuale IMI superiore al 3%, sono 16, in particolare la zona La Storta Casal San Nicola (7,03%), Mostacciano (4,26%) e Casal Boccone Bufalotta (4,24%). Nella figura 14 è possibile vedere la distribuzione IMI del comune di Roma. Il minimo valore medio di compravendita si riscontra nella zona OMI Tragliatella con una quotazione pari a 1.133 €/m², mentre le quotazioni medie più elevate si raggiungono nelle zone OMI interne alla prestigiosa e ricercata macroarea Centro Storico: Tridente, che comprende i rioni Campo Marzio, Colonna, Pigna e Trevi (8.050 €/m² pari a 2,81 volte la media comunale); Corso Vittorio, che comprende i rioni Ponte, Parione, Regola e Sant'Eustachio (7.913 €/m² pari a 2,77 volte la media comunale), e Sant'Angelo Campitelli (7.800 €/m² pari a 2,73 volte la media comunale). Nella Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove risaltano le gradazioni più scure delle zone con differenziali fino a 2,81 volte la media comunale. Si nota la concentrazione di valori medi più elevati nella parte interna al GRA con maggior evidenza di blu nelle aree comprendenti il centro storico.

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

Macroaree urbane	NTN	NTN	Quota NTN per comune	IMI	Differenza IMI 2018/19
	2019	Variazione % 2018/19		2019	
CENTRO STORICO	1.177	-5,3%	3,6%	1,73%	-0,10
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.406	-10,8%	4,3%	2,09%	-0,25
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.731	-1,3%	5,3%	2,32%	-0,03
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.303	7,5%	4,0%	2,51%	0,18
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	560	-1,8%	1,7%	2,09%	-0,04
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.133	-3,3%	3,5%	2,03%	-0,08
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.573	3,2%	4,8%	2,17%	0,06
APPIA-TUSCOLANA	1.619	15,0%	4,9%	2,52%	0,32
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.376	3,5%	7,3%	2,28%	0,06
AURELIA	1.791	0,3%	5,5%	2,05%	-0,02
CASILINA-PRENESTINA	3.012	6,9%	9,2%	2,37%	0,14
CASSIA-FLAMINIA	1.171	-1,6%	3,6%	2,44%	-0,04
CINTURA EUR	1.062	18,7%	3,2%	2,87%	0,33
EUR-LAURENTINA	1.236	13,5%	3,8%	2,56%	0,31
PORTUENSE	2.036	18,9%	6,2%	2,46%	0,39
SALARIA	2.521	-10,9%	7,7%	2,45%	-0,31
TIBURTINA	1.538	3,8%	4,7%	2,05%	0,07
FUORI G.R.A. - EST	2.723	0,4%	8,3%	2,08%	-0,01
FUORI G.R.A. - NORD	388	-2,6%	1,2%	1,85%	-0,06
FUORI G.R.A. OVEST	834	7,9%	2,5%	2,44%	0,16
FUORI G.R.A. SUD	279	-5,1%	0,9%	1,97%	-0,12
FUORI GRA-NORD-OVEST	539	-8,9%	1,6%	2,22%	-0,22
ND	746	-	2,3%	-	-
ROMA	32.758	2,0%	100,0%	2,28%	0,04

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Differenziale quotazioni 2019 (rispetto alla media comunale)
CENTRO STORICO	5.748	-1,2%	2,01
SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	3.426	0,7%	1,20
SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	3.317	-4,0%	1,16
SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	2.994	-2,4%	1,05
SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	5.192	-0,1%	1,82
SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	4.157	2,2%	1,46
SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	4.111	-0,7%	1,44
APPIA-TUSCOLANA	2.501	-2,9%	0,88
ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.147	-4,3%	0,75
AURELIA	2.341	-5,1%	0,82
CASILINA-PRENESTINA	2.291	-2,9%	0,80
CASSIA-FLAMINIA	3.259	-2,1%	1,14
CINTURA EUR	2.448	-1,1%	0,86
EUR-LAURENTINA	2.956	-2,9%	1,03
PORTUENSE	2.618	-2,2%	0,92
SALARIA	2.709	-3,6%	0,95
TIBURTINA	2.367	-2,9%	0,83
FUORI G.R.A.- EST	1.767	-6,9%	0,62
FUORI G.R.A.- NORD	2.008	-3,8%	0,70
FUORI G.R.A. OVEST	1.983	-4,8%	0,69
FUORI G.R.A. SUD	1.953	-2,6%	0,68
FUORI GRA-NORD-OVEST	1.915	-6,2%	0,67
ROMA	2.856	-2,5%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

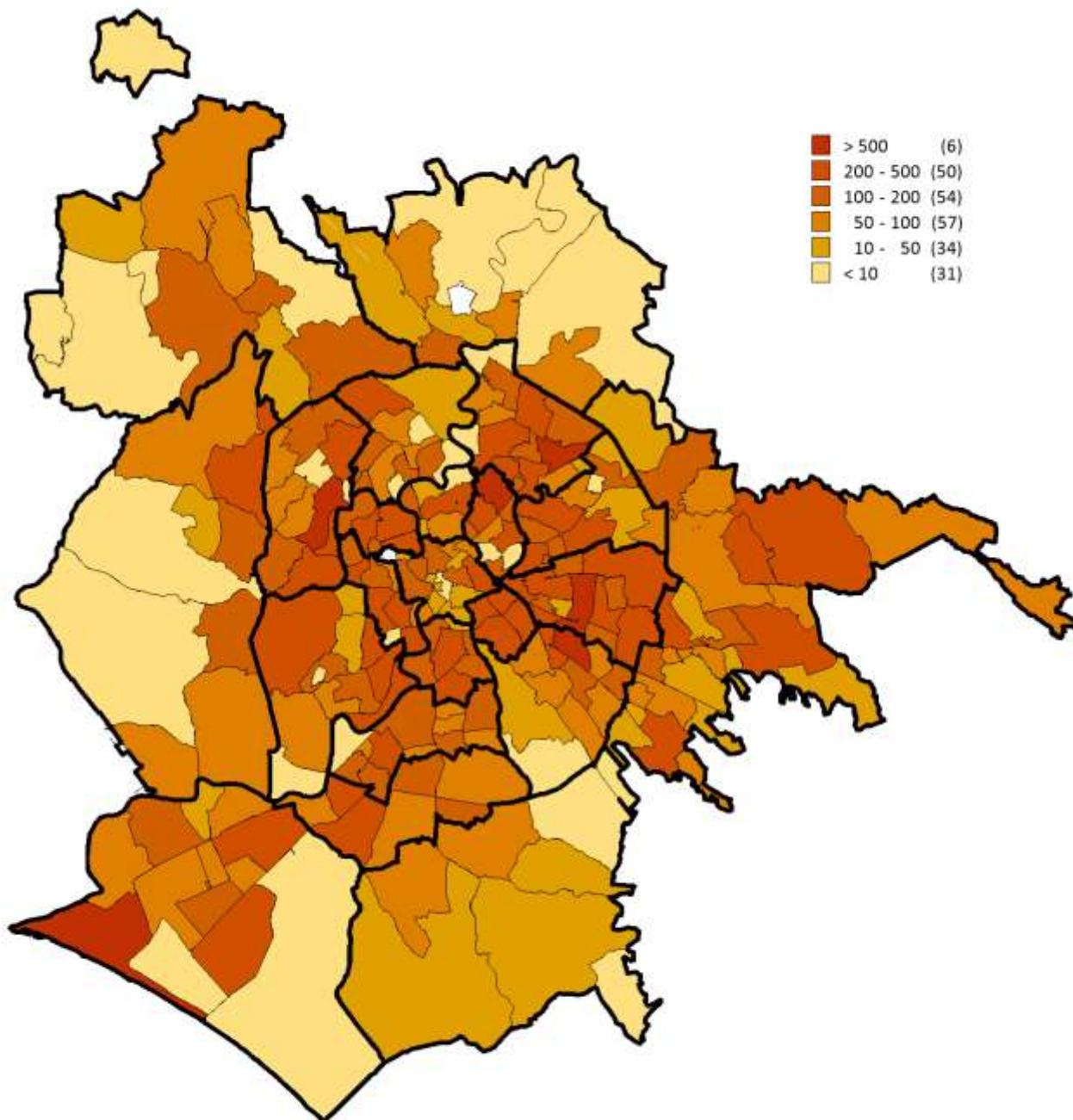


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

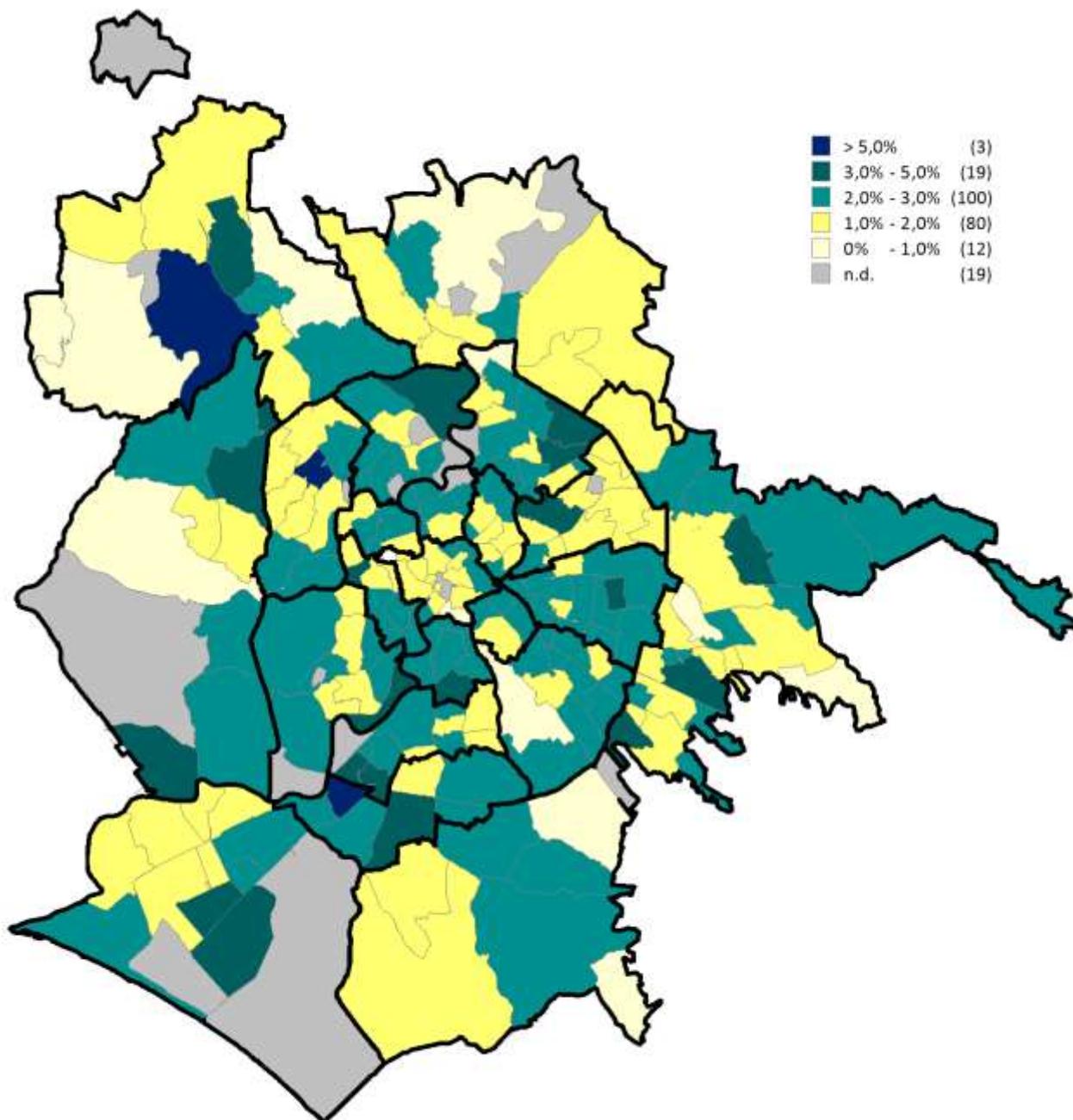


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI

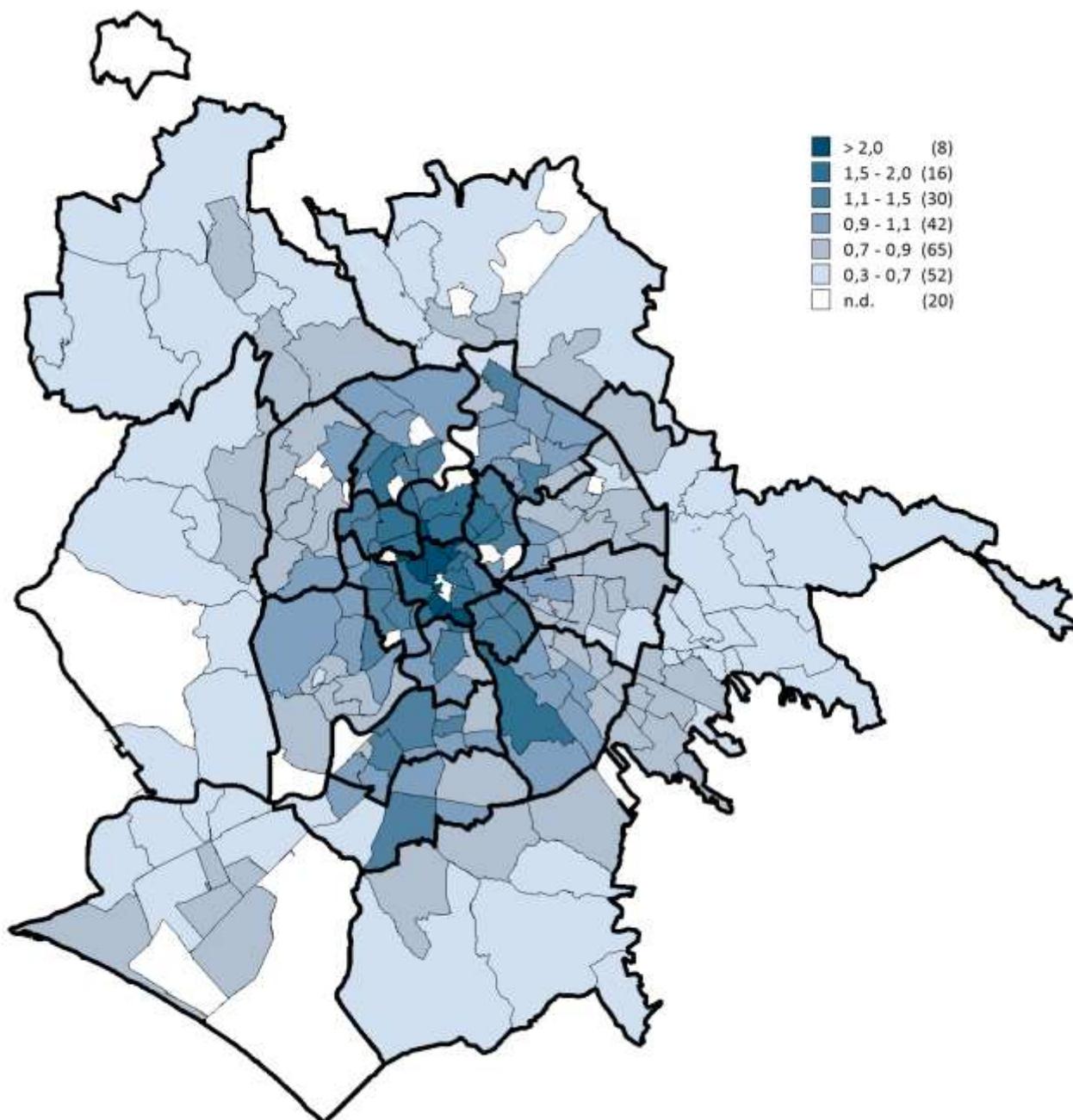


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)	99	-8,5%	2,00%	4.375	0,3%
B12	AVENTINO (RIPA-VIA DI S.SABINA)	24	-70,2%	1,85%	6.717	3,1%
B13	SANT'ANGELO-CAMPITELLI (VIA DEL PORTICO D'OTTAVIA)	20	11,8%	1,23%	7.800	2,6%
B14	TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)	158	15,8%	1,91%	5.613	-2,6%
B15	BORGO (VIA DELLA CONCILIAZIONE)	25	14,9%	1,35%	6.500	2,8%
B17	SALLUSTIANO-CASTRO PRETORIO (PIAZZA INDIPENDENZA)	87	13,1%	2,05%	3.950	-10,7%
B18	ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)	271	4,4%	2,23%	3.325	-4,7%
B2	SAN SABA (PIAZZA G.L. BERNINI)	18	-14,7%	0,94%	6.075	5,7%
B25	LUDOVISI (VIA VENETO)	56	27,3%	2,70%	6.550	-2,2%
B29	VIMINALE (VIA TORINO)	30	23,7%	1,71%	5.300	-1,9%
B3	CELIO (VIA CLAUDIA)	49	-15,3%	1,66%	5.200	-2,8%
B31	C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO,COLONNA,PIGNA,TREVI)	118	-13,1%	1,35%	8.050	2,1%
B32	C.STORICO:CORSO VITTORIO (PONTE,PARIONE,REGOLA,S.EUSTACHIO)	113	-12,8%	1,25%	7.913	1,8%
B4	MONTI (VIA DEI SERPENTI)	109	-15,8%	1,55%	5.688	-6,4%
R41	FORO ROMANO	0	nd	nd	nd	nd
	CENTRO STORICO	1.177	-5,3%	1,73%	5.748	-1,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C51	APPIO LATINO (VIA LATINA)	321	-18,6%	1,82%	3.188	7,1%
C7	APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)	337	19,4%	2,45%	3.519	-2,4%
C8	APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE)	410	-28,2%	2,11%	3.213	-2,3%
C9	APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)	338	3,0%	2,03%	3.850	0,7%
	SEMICENTRALE APPIA TUSCOLANA	1.406	-10,8%	2,09%	3.426	0,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C11	MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)	472	-10,5%	2,63%	2.794	-2,8%
C12	MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)	343	7,3%	2,36%	3.958	-4,2%
C13	MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)	279	-11,4%	2,07%	3.156	-7,3%
C14	AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)	120	-11,8%	1,79%	3.056	-2,0%
C15	AURELIO GREGORIO VII (VIA GREGORIO VII)	141	43,2%	1,97%	3.900	-2,9%
C16	CAVALLEGGERI (VIA DELLE FORNACI)	60	-9,7%	1,59%	4.000	-8,0%
C27	PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)	91	36,7%	2,54%	3.225	-3,4%
C35	AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)	221	1,1%	3,02%	3.069	0,2%
R12	OSPEDALI SAN CAMILLO FORLANINI	4	-20,0%	2,20%	nd	nd
	SEMICENTRALE AURELIA-GIANICOLENSE	1.731	-1,3%	2,32%	3.317	-4,0%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C10	GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE)	430	3,7%	2,16%	3.150	-3,3%
C31	MARCO POLO (VIALE MARCO POLO)	30	5,9%	2,18%	4.675	5,6%
C32	OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)	112	-20,7%	2,31%	3.063	2,3%
C48	TOR MARANCIA NAVIGATORI (VIA C.T.ODESCALCHI)	181	3,0%	2,21%	2.438	-7,4%
D34	MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)	354	37,8%	3,55%	2.969	2,8%
D5	SAN PAOLO (VIA TULLIO LEVI CIVITA)	196	0,5%	2,54%	2.869	-6,9%
	SEMICENTRALE OSTIENSE-NAVIGATORI	1.303	7,5%	2,51%	2.994	-2,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C1	PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)	284	-3,2%	2,17%	5.600	1,4%
C26	VILLAGGIO OLIMPICO (VIALE DE COUBERTIN)	38	7,7%	2,43%	3.550	2,5%
C3	PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO)	67	-19,7%	1,64%	5.275	-2,5%
C49	FLAMINIO (VIA G. RENI)	149	2,3%	2,16%	4.650	-1,8%
C50	FLAMINIO PORTA DEL POPOLO (PIAZZA DELLA MARINA)	23	70,0%	2,04%	5.863	-1,5%
R13	ACQUA ACETOSA (VIA DEI CAMPI SPORTIVI)	0	nd	nd	nd	nd
	SEMICENTRALE PARIOLI-FLAMINIO	560	-1,8%	2,09%	5.192	-0,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C17	BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)	221	-6,7%	2,04%	3.446	-1,3%
C18	CIPRO (VIA ANGELO EMO)	141	18,2%	2,22%	3.644	-0,9%
C40	PRATI (VIA COLA DI RIENZO)	243	-3,3%	1,88%	5.063	4,9%
C41	DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI)	395	-3,8%	2,09%	4.358	4,4%
C47	BALDUINA BELSITO (PIAZZA MADONNA DEL CENACOLO)	134	-13,5%	1,97%	3.492	-3,5%
	SEMICENTRALE PRATI-TRIONFALE	1.133	-3,3%	2,03%	4.157	2,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
C2	SALARIO (VIA NIZZA)	116	31,3%	2,26%	4.700	-5,5%
C21	SALARIO AFRICANO (VIALE LIBIA)	508	-3,4%	2,38%	3.979	2,5%
C22	BATTERIA NOMENTANA-LANCIANI (VIA COSTANTINO MAES)	131	-2,7%	2,18%	3.494	4,7%
C24	BOLOGNA (VIA LIVORNO)	297	6,8%	1,92%	3.706	-2,5%
C4	NOMENTANO TORLONIA (PIAZZA GALENO)	53	-0,4%	1,59%	4.850	-1,7%
C46	SALARIO TRIESTE (CORSO TRIESTE)	277	-0,7%	1,98%	5.242	-2,3%
C5	SAN LORENZO (VIA DEI SABELLI)	187	17,7%	2,70%	3.063	-0,6%
R11	VERANO-UNIVERSITA' POLICLINICO	5	-23,1%	1,50%	nd	nd
	SEMICENTRALE SALARIA-TRIESTE-NOMENTANA	1.573	3,2%	2,17%	4.111	-0,7%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
D19	CINECITTA' DON BOSCO (PIAZZA S.GIOVANNI BOSCO)	679	31,0%	2,99%	2.356	-3,8%
D20	CINECITTA' LAMARO (VIA RAIMONDO SCINTU)	97	-22,2%	1,93%	2.350	1,1%
D21	APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)	155	28,8%	2,32%	2.988	-2,8%
D22	STATUARIO-CAPANNELLE (VIA DEL CALICE)	86	25,4%	2,25%	2.596	-5,5%
D23	QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)	64	-9,6%	1,75%	2.563	-1,4%
D37	APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)	10	-22,5%	0,96%	4.288	-5,2%
D53	QUADRARO (VIA DEI QUINTILI)	200	15,7%	2,49%	2.500	-1,5%
D54	ARCO DI TRAVERTINO-TOR FISCALE (VIA DEMETRIADE)	69	-6,9%	2,54%	2.675	-1,6%
E141	CINECITTA' EST (VIALE ANTONIO CIAMARRA)	179	-0,5%	2,58%	2.225	-1,7%
E49	OSTERIA DEL CURATO-LUCREZIA ROMANA (VIA DELLE CAPANNELLE)	73	15,3%	2,11%	2.404	-5,3%
E61	TORRICOLA (VIA DI TORRICOLA)	8	220,0%	2,68%	2.900	-11,5%
	APPIA-TUSCOLANA	1.619	15,0%	2,52%	2.501	-2,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
E30	CASAL PALOCCO (VIALE GORGIA DI LEONTINI)	148	30,2%	3,17%	2.525	-1,9%
E31	ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)	90	-1,8%	1,65%	1.767	-5,4%
E32	OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)	66	12,5%	1,81%	1.929	-0,9%
E33	ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)	382	14,2%	2,27%	1.979	-6,5%
E34	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)	934	6,2%	2,30%	2.271	-3,9%
E83	ACILIA NUOVA-MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI)	91	5,5%	1,74%	2.138	2,0%
E84	AXA (VIA ARISTOFANE)	66	-21,1%	2,06%	2.306	-2,6%
E87	DRAGONCELLO (VIALE A.RUSPOLI)	31	-25,1%	1,55%	1.738	-5,4%
E88	DRAGONA (VIA DI DRAGONE)	129	-5,2%	1,99%	1.896	-6,4%
E92	STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)	58	-3,2%	1,66%	1.967	-8,7%
E94	INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)	382	-7,1%	3,04%	2.288	-5,0%
R27	TENUTA PRES. CASTEL PORZIANO (VIALE DI CASTEL PORZIANO)	0	nd	nd	nd	nd
R39	CASTEL FUSANO (VIALE VILLA DI PLINIO)	0	nd	nd	nd	nd
	ASSE COLOMBO-OSTIENSE-LITORALE	2.376	3,5%	2,28%	2.147	-4,3%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
D24	PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)	546	-0,6%	1,89%	2.263	-7,4%
D45	PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)	266	11,4%	2,44%	2.538	-7,7%
D69	MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)	238	10,2%	2,37%	2.608	-4,4%
D77	AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)	213	-8,3%	2,46%	2.758	-2,9%
E105	BOCCEA QUARTACCIO (VIA ANDERSEN)	69	5,2%	1,69%	2.288	-1,3%
E114	OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)	121	-14,2%	1,51%	2.158	1,6%
E17	OTTAVIA PALMAROLA (VIA DELLA PALMAROLA)	82	-12,9%	1,67%	2.050	-5,2%
E7	TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO)	71	-29,0%	1,83%	2.117	-6,8%
E8	MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)	186	24,3%	2,31%	2.069	-3,2%
R16	GEMELLI	0	nd	nd	nd	nd
R19	SANTA MARIA DELLA PIETA	1	0,0%	5,88%	nd	nd
	AURELIA	1.791	0,3%	2,05%	2.341	-5,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€ /m ²
C30	PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)	265	-4,9%	2,66%	2.813	1,1%
C38	CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO)	177	9,2%	2,76%	2.356	-6,7%
D1	PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)	437	-5,4%	2,03%	2.588	2,0%
D14	CENOCHELLE (PIAZZA DEI MIRTI)	675	12,4%	2,52%	2.275	-4,0%
D17	COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)	177	3,2%	1,81%	2.369	-6,2%
D18	ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)	273	3,8%	2,10%	2.119	-5,3%
D2	TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)	239	19,5%	2,76%	2.181	-6,2%
D52	CASILINO VILLA DE SANTIS (VIA ROMOLO BALZANI)	27	54,1%	1,44%	2.263	3,4%
D63	TOR TRE TESTE (VIA DAVIDE CAMPARI)	170	63,6%	3,63%	2.088	-4,8%
D64	TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)	140	-1,5%	2,39%	1.881	-1,0%
E14	TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)	214	-1,3%	2,43%	2.113	-1,7%
E3	TORRE MAURA (VIA WALTER TOBAGI)	217	8,9%	2,31%	1.850	-6,9%
	CASILINA-PRENESTINA	3.012	6,9%	2,37%	2.291	-2,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€ /m ²
C19	PONTE MILVIO-FARNESINA (VIA DELLA FARNESINA)	122	11,5%	2,38%	4.116	-1,7%
C42	VIGNA CLARA (VIA DI VIGNA STELLUTI)	98	-15,6%	1,96%	3.592	-0,7%
C43	TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI)	117	7,0%	2,78%	2.944	-3,5%
C44	CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA)	58	25,5%	2,85%	4.317	1,0%
C52	COLLINA FLEMING (VIA BEVAGNA)	145	-1,6%	2,15%	3.538	2,2%
D30	TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)	349	-0,4%	2,72%	2.613	-3,7%
D31	CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)	77	-14,4%	1,75%	2.813	-5,5%
D68	CORTINA D'AMPEZZO (VIA CORTINA D'AMPEZZO)	157	-1,4%	2,66%	3.650	-3,3%
E18	GROTTAROSSA-SAXA RUBRA (VIA CARLO EMERY)	49	-22,6%	3,07%	2.921	-6,3%
R1	INVIOATELLA DUE PONTI (VIA BOMARZO)	0	nd	nd	nd	nd
R10	FORO ITALICO (VIALE DEL FORO ITALICO)	0	nd	nd	nd	nd
R30	IPPODROMO TOR DI QUINTO	0	nd	nd	nd	nd
	CASSIA-FLAMINIA	1.171	-1,6%	2,44%	3.259	-2,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
E13	FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE)	101	-8,3%	1,30%	2.731	3,1%
E184	MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO)	331	58,5%	7,55%	3.100	0,0%
E185	FONTE LAURENTINA (VIA EDOARDO AMALDI)	148	-13,6%	2,76%	2.813	-1,7%
E21	SPINACETO-TOR DE` CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)	254	8,7%	2,12%	1.929	-2,9%
E66	VALLERANO (VIA DI VALLERANELLO)	58	228,0%	3,79%	3.188	-2,9%
E75	CECCHIGNOLA-TOR PAGNOTTA (VIA DELLA CECCHIGNOLA)	86	-10,6%	2,99%	2.325	-7,0%
E81	VITINIA (VIA SARSINA)	84	47,2%	2,70%	1.944	-1,0%
	CINTURA EUR	1.062	18,7%	2,87%	2.448	-1,1%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
D15	ARDEATINO OTTAVO COLLE (VIA DEL SERAFICO)	62	-16,6%	1,89%	3.238	-7,2%
D28	GIULIANO DALMATA (VIA MATTEO BARTOLI)	116	21,5%	2,28%	2.731	-5,6%
D29	EUR (VIALE EUROPA)	128	22,9%	2,62%	3.842	-4,8%
D32	FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI(VIA STEFANO GRADI)	56	-20,8%	1,50%	2.775	-1,8%
D36	GROTTA PERFETTA-ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA)	122	7,6%	1,72%	2.506	-5,6%
D38	TINTORETTO (VIA BALLARIN)	63	30,9%	2,46%	2.900	1,3%
D78	FERRATELLA (VIALE CESARE PAVESE)	62	3,8%	1,99%	2.800	-7,8%
D79	TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO)	176	32,6%	3,92%	2.767	0,0%
D80	TORRINO NORD-CITTA' D'EUROPA (VIA DELLE COSTELLAZIONI)	204	-7,9%	2,70%	3.500	0,7%
D81	DECIMA (VIALE CAMILLO SABATINI)	57	3,6%	2,95%	2.225	-0,6%
D82	MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)	190	67,4%	4,26%	2.621	0,6%
R37	IPPODROMO TOR DI VALLE	0	nd	nd	nd	nd
	EUR-LAURENTINA	1.236	13,5%	3,77%	2.956	-2,9%

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€ /m ² 2019
C45	NOCETTA (VIA DELLA NOCETTA)	35	-9,8%	1,87%	3.075	-1,2%
D7	PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA)	360	9,9%	2,46%	2.706	-5,9%
D70	PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)	39	32,5%	1,86%	2.883	-3,9%
D72	CORVIALE (VIA MARINO MAZZACURATI)	0	nd	nd	1.900	-3,8%
D73	CASSETTA MATTEI (VIA DEGLI ADIMARI)	104	-12,1%	2,19%	2.538	6,3%
D74	TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)	136	20,3%	1,45%	2.069	-1,5%
D75	BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA)	64	22,6%	1,79%	2.281	-6,4%
D76	PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)	394	5,2%	2,54%	2.675	-1,7%
D8	MAGLIANA (VIA DELL'IMPRUNETA)	450	98,4%	4,05%	2.088	-8,5%
D9	COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)	406	4,9%	2,47%	3.263	2,8%
E98	MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)	50	8,8%	2,34%	2.300	-7,1%
R25	MAGLIANA PARCO DE' MEDICI (VIA SALVATORE REBECCHINI)	0	nd	nd	nd	nd
	PORTUENSE	2.036	18,9%	2,46%	2.618	-2,2%

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€ /m ² 2019
D11	MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)	223	-5,3%	2,07%	3.167	-4,2%
D12	VALMELAINA-TUFELLO (VIA DELLE ISOLE CURZOLANE)	155	-11,0%	1,66%	2.513	-5,2%
D27	TALENTI (VIA UGO OJETTI)	531	22,9%	3,33%	2.719	-2,2%
D46	CONCA D'ORO (VIA VAL DI LANZO)	262	-3,7%	2,57%	2.581	-4,4%
D47	SACCO PASTORE (VIA VAL TROMPIA)	144	-18,6%	2,34%	2.719	-0,9%
D57	NOMENTANO KANT (VIALE KANT)	75	-16,8%	1,77%	2.394	2,4%
D58	PODERE ROSA (VIA DIEGO FABBRI)	35	-28,0%	2,17%	2.475	-3,9%
D71	NUOVO SALARIO-PRATI FISCALI (VIA MONTE CERVIALTO)	440	-40,4%	2,69%	2.688	-4,9%
E16	CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)	8	-20,0%	0,85%	1.983	-4,0%
E40	COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)	137	23,3%	2,83%	3.169	-1,9%
E41	FIDENE-VILLA SPADA (VIA RADICOFANI)	82	7,9%	1,59%	2.088	-10,0%
E42	SERPENTARA (VIALE LINA CAVALIERI)	66	-0,8%	1,22%	2.563	-0,7%
E47	VIGNE NUOVE-PORTA DI ROMA (VIA DELLE VIGNE NUOVE)	203	29,0%	2,42%	2.913	-3,7%
E51	CASAL BOCCONE BUFALOTTA (VIA PAOLO MONELLI)	159	-33,8%	4,24%	2.904	-4,4%
R29	AERURBE	0	nd	nd	nd	nd
	SALARIA	2.521	-10,9%	2,45%	2.709	-3,6%

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
C29	CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE)	283	32,1%	2,77%	2.800	0,2%
D16	PIETRALATA TIBURTINO (VIA FILIPPO MEDA)	177	3,0%	1,95%	2.756	-1,1%
D26	SAN BASILIO (VIA POLLENZA)	117	-11,2%	1,46%	1.838	-3,9%
D48	PIETRALATA (VIA DI PIETRALATA)	350	101,0%	3,34%	2.431	-0,5%
D49	CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)	158	-16,2%	1,91%	2.413	-5,9%
D59	CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)	97	-7,3%	1,73%	2.313	0,0%
D61	COLLI ANIENE-VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA)	207	-37,9%	1,54%	2.250	-6,7%
D66	TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)	47	1,0%	1,41%	2.113	-1,2%
E132	LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)	85	-5,5%	1,57%	2.050	-4,9%
E9	TOR CERVARA-PONTE MAMMOLO (VIA VANNINA)	19	-35,4%	1,35%	2.100	-6,1%
R15	REBIBBIA	0	nd	nd	nd	nd
	TIBURTINA	1.538	3,8%	2,05%	2.367	-2,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
E10	MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)	244	-3,5%	1,96%	2.054	-4,8%
E101	CASAL MONASTERO (VIA BELMONTE IN SABINA)	42	-30,2%	1,23%	2.038	-8,9%
E11	GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)	115	-15,3%	1,94%	1.994	-8,3%
E115	SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)	107	3,9%	2,86%	1.588	-7,3%
E127	CASILINO DUE TORRI-VILLAVERDE (VIA DEGAS)	45	31,2%	1,77%	1.931	-5,2%
E128	VERMICINO (VIA DEL CASALE ANTONIONI)	43	14,0%	2,59%	1.913	-6,7%
E138	TOR BELLA MONACA PEEP (VIA DELL'ARCHEOLOGIA)	41	19,3%	0,61%	1.544	-5,0%
E139	TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)	180	3,0%	2,16%	1.569	-6,0%
E140	TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)	55	7,3%	2,23%	1.738	-0,4%
E143	TOR VERGATA UNIVERSITA' -PASSO LOMBARDO (VIA DI PASSO LOMBARDO)	24	3,7%	3,16%	2.138	-1,7%
E144	ROMANINA (VIA SCIMONELLI)	76	-3,6%	2,42%	2.075	-5,7%
E145	ANAGNINA VALLE MARCIANA-FOSSO SANT'ANDREA (VIA DEL FOSSO DI SANT'ANDREA)	63	-25,4%	2,92%	2.117	-3,8%
E146	MORENA GASPERINA (VIA CROPANI)	37	41,4%	1,98%	2.256	-5,5%
E147	GREGNA SANT'ANDREA (VIA PIETRO CROSTAROSA)	35	-11,7%	3,11%	2.125	-2,9%
E15	TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)	248	0,0%	1,90%	1.519	-10,0%
E165	LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)	298	-1,4%	2,50%	1.725	-10,8%
E166	CORCOLLE-SAN VITTORINO (VIA SANT'ELPIDIO AL MARE)	89	6,8%	2,69%	1.392	-2,3%
E168	PRENESTINO COLLE DEL SOLE-LAGO REGILLO (VIA OLLOLAI)	64	18,4%	2,66%	1.725	-5,9%
E170	COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)	12	-11,1%	0,70%	1.529	-3,7%
E179	ROMANINA TOR VERGATA (VIA BERNARDINO ALIMENA)	55	-8,1%	1,25%	2.350	-2,1%
E19	BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)	309	-7,4%	1,82%	1.725	-9,0%
E22	ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO, MONFORTANI)	98	39,5%	1,97%	1.608	-6,3%
E23	SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)	97	20,6%	2,79%	1.625	-9,3%
E28	TORRE GAIA-VILLAGGIO BREDA (VIA DI GROTTI CELONI)	56	-10,6%	1,98%	1.875	0,4%
E53	PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)	292	8,0%	3,00%	1.638	-8,0%
	FUORI G.R.A.- EST	2.723	0,4%	2,08%	1.767	-6,9%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ² 2019
E123	LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)	61	-16,4%	1,84%	2.492	-2,8%
E162	VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (VIA DI VALLE MURICANA)	79	61,4%	2,53%	1.975	3,0%
E25	PRIMA PORTA (VIA DELLA VILLA DI LIVIA)	42	-24,3%	1,50%	1.988	-8,1%
E27	LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)	119	10,9%	1,78%	1.906	-8,7%
E50	SETTEBAGNI (VIA S.ANTONIO DA PADOVA)	61	-21,6%	2,45%	2.179	0,2%
E89	TIBERINA-MALBORGHETTO (VIA MALBORGHETTO-TIBERINA KM 7)	4	-23,7%	0,57%	1.500	7,1%
E96	SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO)	18	-37,2%	1,27%	1.683	2,0%
R7	RISERVA DELLA MARCIGLIANA (VIA DI SANTA COLOMBA)	3	nd	1,12%	1.638	-9,7%
R8	VALLE DEL TEVERE NORD EST	0	nd	nd	nd	nd
	FUORI GRA-NORD	388	-2,6%	1,85%	2.008	-3,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ² 2019
E113	CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)	342	18,3%	3,28%	2.079	-4,2%
E12	CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)	105	4,0%	1,66%	2.075	-5,0%
E125	CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE)	34	14,6%	1,82%	1.975	-5,4%
E156	PISANA-PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE, VIA USINI)	89	-19,4%	2,26%	1.942	-4,5%
E171	CASALOTTI VALLE SANTA (VIA VENDRAMINI)	52	4,8%	2,07%	1.808	-1,4%
E71	PIANA DEL SOLE - FIERA DI ROMA (VIA CRISTOFORO SABBADINO)	67	19,6%	3,34%	1.896	-6,0%
E72	CASTEL DI GUIDO-MALAGROTTA (VIA DI CASTEL DI GUIDO)	4	-69,2%	0,50%	1.967	0,9%
E73	MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)	140	14,4%	2,33%	1.908	-7,5%
R6	CASTEL DI GUIDO MALAGROTTA (VIA DI MACCARESE)	0	nd	nd	nd	nd
	FUORI G.R.A. OVEST	834	7,9%	2,44%	1.983	-4,8%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ² 2019
E157	CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)	87	79,1%	2,23%	2.163	-2,4%
E158	DIVINO AMORE-FALCOGNANA (VIA DEI CASALI DI PORTA MEDAGLIA)	23	71,2%	2,21%	1.883	-5,0%
E38	ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFARATA)	42	101,1%	2,80%	1.554	-5,8%
E39	CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI)	41	43,8%	1,91%	1.825	-5,0%
E62	TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA)	75	-55,0%	1,84%	2.079	-0,4%
E64	SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA)	9	41,7%	0,94%	1.425	1,2%
E65	FIORANELLO (VIA DI FIORANELLO)	2	-78,8%	0,38%	2.163	-5,2%
R23	AEROPORTO CIAMPINO	0	nd	nd	nd	nd
	FUORI G.R.A. SUD	279	-5,1%	1,97%	1.953	-2,6%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m ² 2019
E159	LA STORTA CASALE SAN NICOLA (VIA G.B.PARAVIA)	108	-13,3%	7,03%	1.806	-2,7%
E160	TRAGLIATELLA (VIA PIOSSASCO)	6	-35,1%	0,73%	1.133	-4,6%
E181	PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE)	3	-25,0%	0,72%	1.950	-0,8%
E24	LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)	130	-13,3%	2,19%	2.263	-9,5%
E26	LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)	29	-51,4%	1,66%	2.058	-3,1%
E77	CESANO (VIA DI BACCANELLO)	54	3,2%	1,33%	1.517	-5,0%
E78	ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA)	114	3,9%	2,04%	1.896	-6,0%
E79	OSTERIA NUOVA-CASACCIA (VIA ANGUILLARESE)	15	3,4%	1,53%	1.350	-2,1%
E97	OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)	74	19,4%	3,06%	2.438	-5,3%
R2	RISERVA NATURALE MARTIGNANO-BRACCIANO	0	nd	nd	nd	nd
R40	SANTA MARIA DI GALERIA (VIA DI SANTA MARIA DI GALERIA)	0	nd	nd	1.475	-1,7%
R9	AGRO ROMANO OVEST (VIA SANTA MARIA DI GALERIA)	6	18,8%	0,93%	1.375	-8,3%
	FUORI GRA-NORD-OVEST	539	-8,9%	2,22%	1.915	-6,2%

FOCUS provinciale - Frosinone

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

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

Le Macroaree provinciali sono così distinte:

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

Rispetto al precedente anno si conferma la tendenza di un indice provinciale positivo del numero di compravendite con un netto rialzo, molto evidente invero, sul capoluogo, con valori raffrontabili addirittura al 2008. Nelle Macroaree provinciali si riscontra invece un andamento livellato, pari a quello del precedente anno con differenze molto contenute. In particolare si notano andamenti differenti su ogni macroarea con valori percentuali che si discostano parecchio tra loro e rispetto all'anno precedente. Abbiamo così incrementi positivi rilevanti nella Valle dei Santi – Aurunci (+ 21,8%), che a causa del ridotto scambio però non influiscono molto a livello provinciale, ma è comunque un dato statistico interessante, Conca di Sora (+ 13,6%), Monti Lepini (+12,8%). Di contro abbiamo dei cali sensibili sulla Valle del Sacco (-12,8%), Val Comino (-6,8), Monti Ernici (-3,9%) mentre su Bassa Ciociaria, ovvero il cassinato, Comprensorio Veroli - MSGC, i valori confermano un andamento livellato. Da questi dati evidenziamo in particolare come il Capoluogo, rispetto al 2018 segna un valore estremamente positivo (+25,7%) che supera ogni aspettativa dai risultati precedentemente ottenuti. Ricordiamo che solo nel 2017 si era avuto un segno negativo (-1,40) rispetto al 2016. Per cui, in sostanza, è un dato che dobbiamo considerare in generale positivo (tabella 35 e figure 17 e 18) a conferma della ripresa della dinamica di mercato. In merito al numero degli scambi normalizzati nel Capoluogo, non si ravvisa una tendenza uniforme nelle varie zone, riscontrando andamenti differenti con il minimo e di segno negativo al centro storico (-7,7%) ormai più votato al mercato delle locazioni piuttosto che a quello delle compravendite. Nel resto del capoluogo invece le compravendite hanno subito tutte un incremento, variabile tra il minimo della zona B3 (+7,5%) passando per la C1 (+23,0%) entrambe a parità di immobili scambiati pari a 89 e 88 rispettivamente, sino ad arrivare al risultato eccezionale della zona B2 con un +106,6%. Segnali questi che indicano come le politiche attrattive intraprese dal Comune, continuano a dare frutto sul lungo periodo, su processi socio – urbanistici che richiedono intervalli di tempo ampi per attuare una inversione di tendenza, così come nella Conca di Sora e nella Monti Lepini a livello provinciale.

Dal punto di vista delle quotazioni, sempre rispetto l'anno precedente, si conferma, al pari del numero di transazioni, un identico livellamento percentuale medio provinciale che si aggira intorno allo 0% rispetto a quello del 2018. In particolare si evidenzia un valore massimo sul Capoluogo pari al -0,7% rispetto a quello del 2018 che era di -0,3 e del -4,16% del 2017. Per le altre macroaree le oscillazioni variano tra lo 0% di alcune zone e il -0,9% dei Monti Ernici (tabella 36 e figura 19). Nel Capoluogo le quotazioni continuano il trend in discesa, anche se contenuto, valutabile in percentuale tra il -3,4% del Centro Storico e il -0,4 delle zone periferiche estreme.

La provincia – Frosinone

Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone

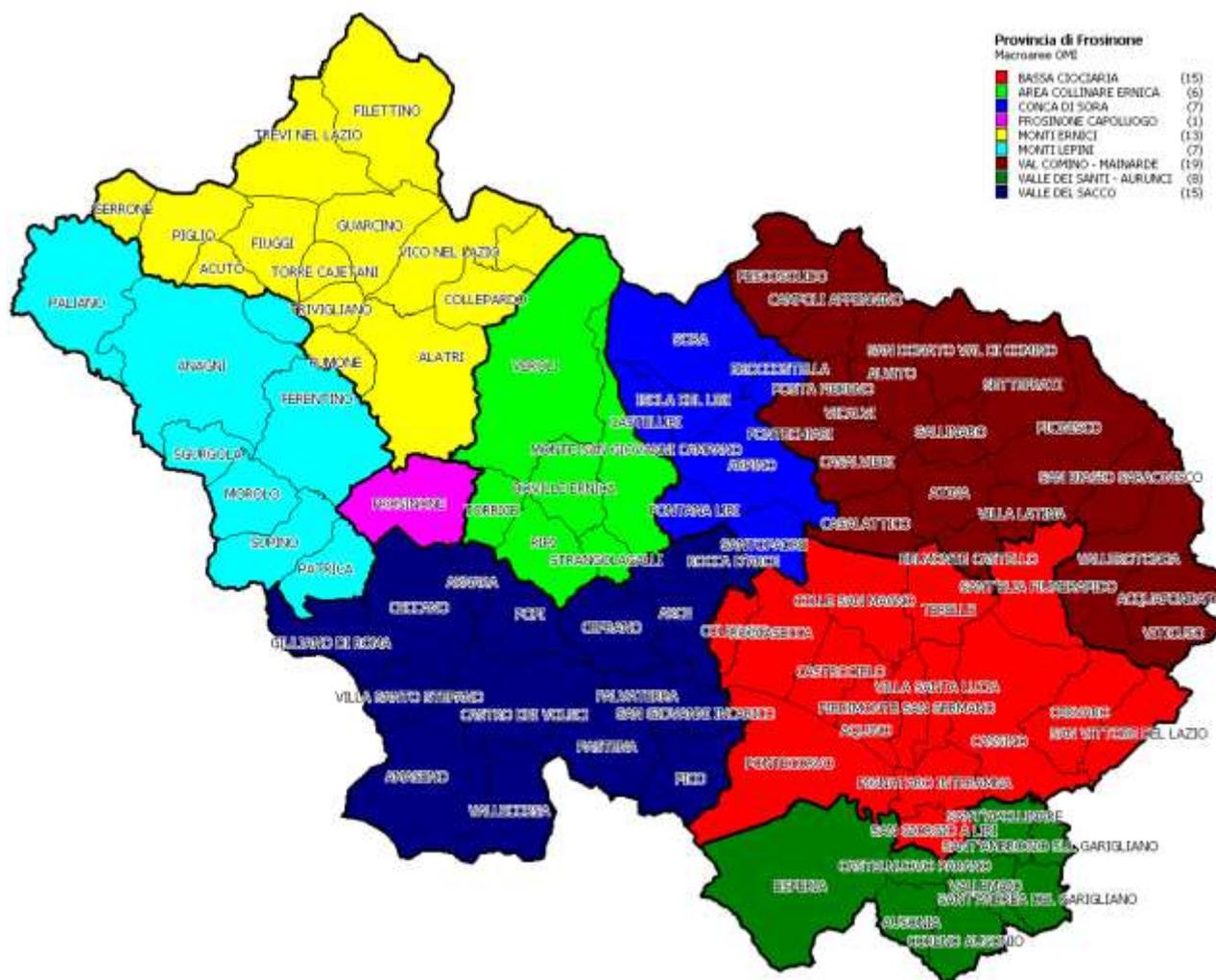


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA CIOCIARIA	561	-1,6%	22,6%	1,09%	-0,02
COMPENSORIO VEROLI - MSGC	144	2,2%	5,8%	0,58%	0,01
CONCA DI SORA	267	13,6%	10,8%	0,91%	0,11
MONTI ERNICI	431	-3,9%	17,4%	1,04%	-0,05
MONTI LEPINI	368	12,8%	14,8%	1,02%	0,11
VAL COMINO - MAINARDE	149	-6,8%	6,0%	0,60%	-0,04
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	39	21,8%	1,6%	0,43%	0,08
VALLE DEL SACCO	220	-12,8%	8,8%	0,58%	-0,09
FROSINONE CAPOLUOGO	303	25,7%	12,2%	1,30%	0,26
FROSINONE	2.481	3,1%	100,0%	0,89%	0,02

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

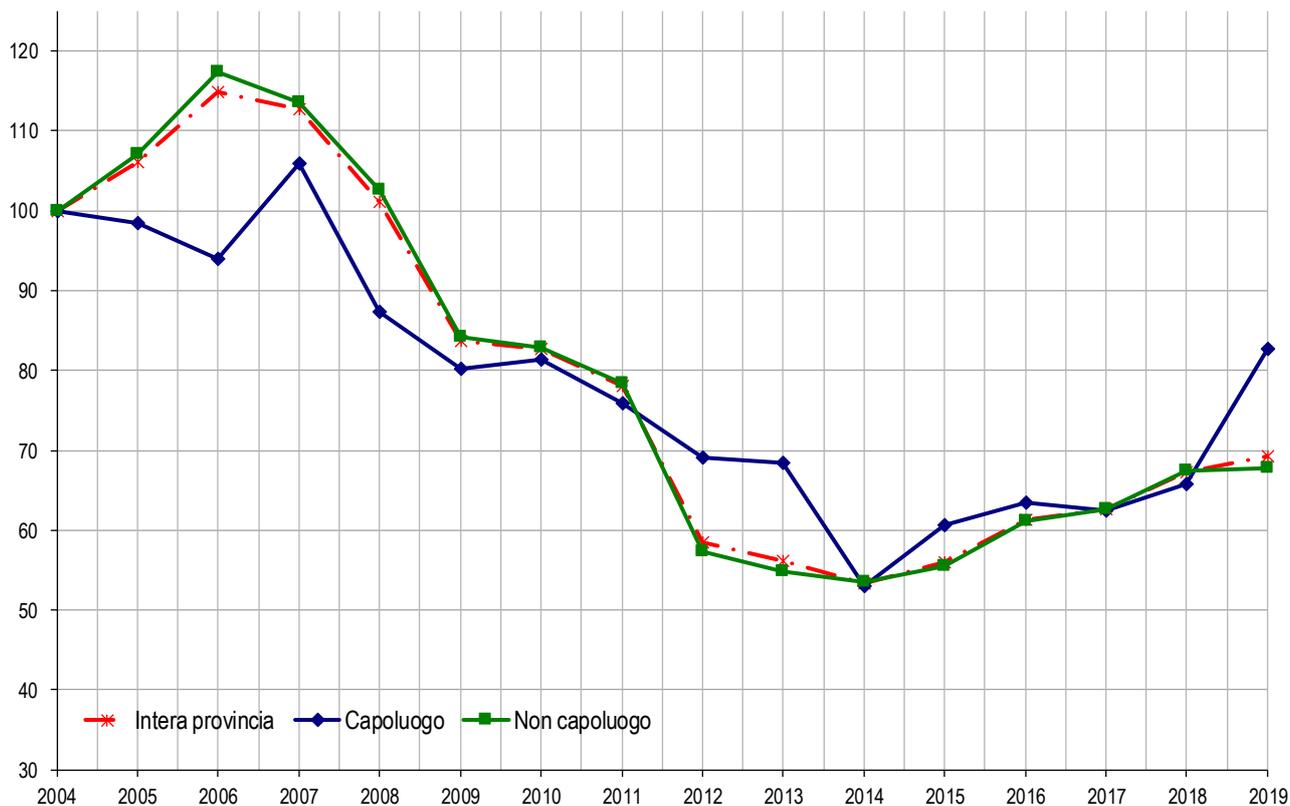


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

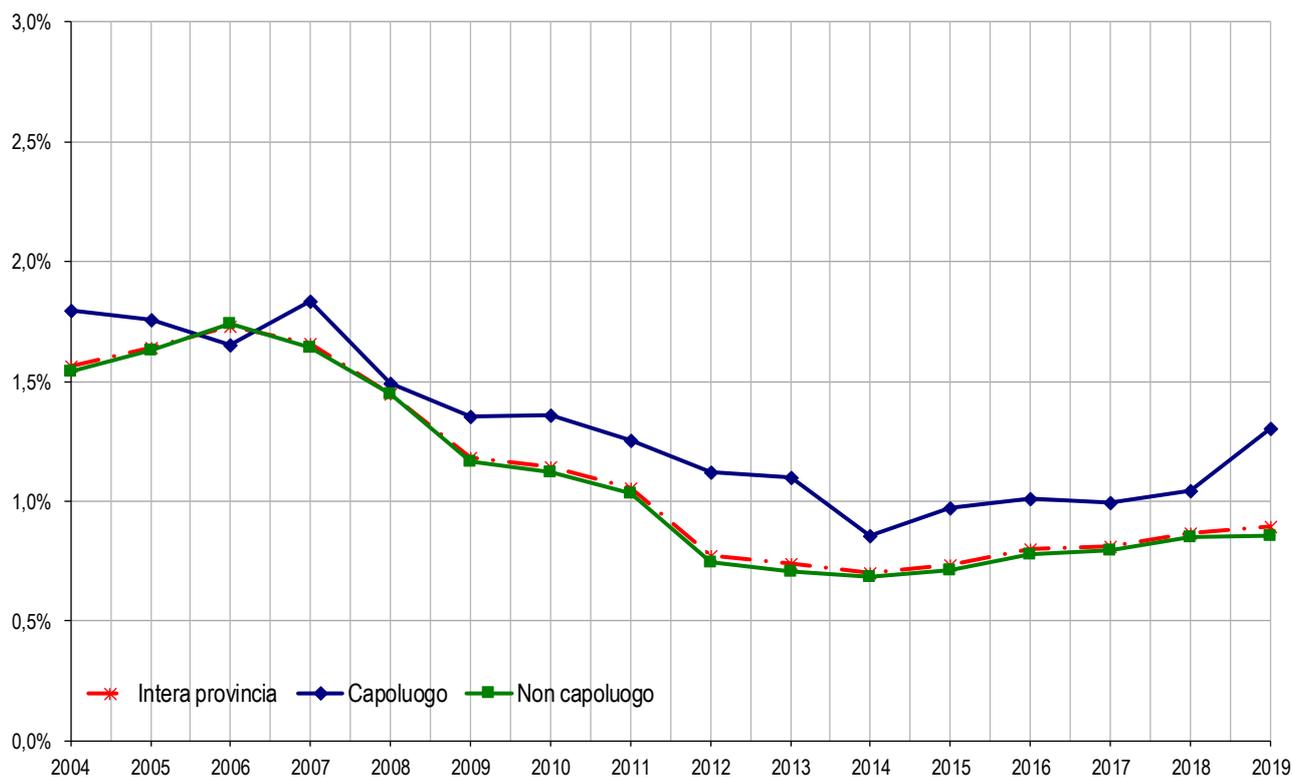
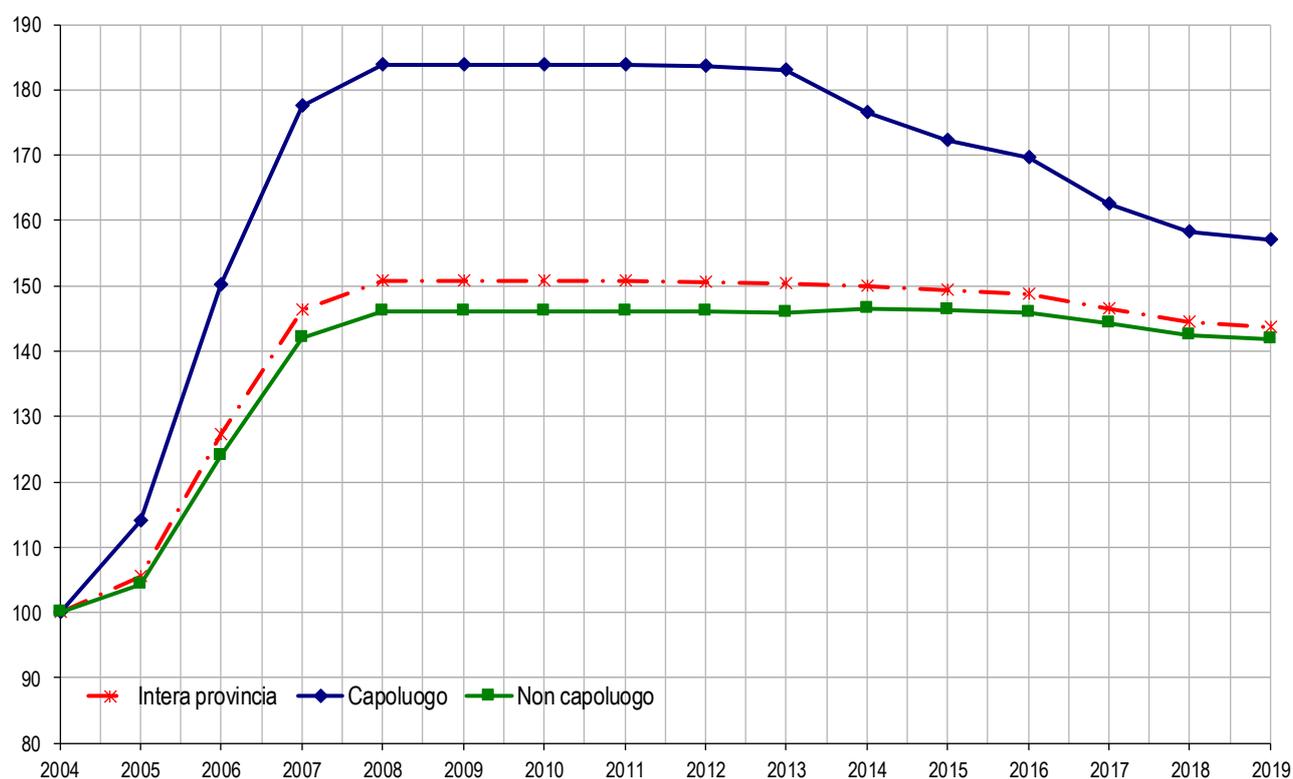


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
BASSA CIOCIARIA	1.032	-0,3%
COMPRESORIO VEROLI - MSGC	904	-0,6%
CONCA DI SORA	1.074	-0,6%
MONTI ERNICI	986	-0,9%
MONTI LEPINI	1.041	-0,5%
VAL COMINO - MAINARDE	686	0,0%
VALLE DEI SANTI - AURUNCI	600	0,0%
VALLE DEL SACCO	876	-0,3%
FROSINONE CAPOLUOGO	1.571	-0,7%
FROSINONE	998	-0,5%

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



Il capoluogo – Frosinone

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	P.V.VENETO,V.G.MATEOTTI,C.REPUBBLIC A,L.TURRIZIANI,L.S.ANTONIO,GIARDINO,V. BATTISTI	25	-7,7%	1,37%	1.256	-3,4%
B2	P.M.FANI,V.MARITTIMA,V.MAZZINI,V.MORO ,P.DE MATTHAEIS,V.MARIA (MASTRUCCIA),V.ROMA (COSA),V.TIBURTINA,V.ADIGE,V.PIAVE	39	106,6%	2,05%	1.675	-2,9%
B3	V.MARITTIMA (FANI), V.CIAMARRA, V.FIRENZE, V.BRIGHINDI, V.A.LATINA,V.BELVEDERE, V.ARDEATINE, P.RISORGIMENTO,V.ROMA, V.CASILINA	89	7,5%	1,51%	1.800	0,9%
C1	V.LA BOTTE,INCR.SS214,INCR.SS155,INCR.SS6, V.CAVONI,V.FABI,IL GLOBO,V.M.LEPINI,V.EUROPA,INCR.BRUN ELLA,V.TIBURTINA	88	23,0%	1,40%	1.766	-1,1%
C2	SS 214, V.MARIA,V.P.FONTANA,MASTRUCCIA,CIMI TERO,ORTOFRUTTICOLO,QUARTIERE	26	62,0%	0,88%	1.600	-0,4%
C3	CASALENO,LA TORRE,CERRETO,C.COTTORINO,LA BOTTE,C.DEL VESCOVO,LA PESCARA,CASTAGNOLA,V.CISTERNA,V.C ORONI,FONTE CORINA	11	22,2%	1,24%	1.500	-0,4%
D1	V.VALLE,CONTESSA,PIGNATELLE,CERRET O,VETICHE,COLLEMARTE,MANIANO,C.SCA RSELLA,S.LIBERATORE,FORCELLA	5	16,8%	0,43%	1.200	-1,0%
D2	CASA CIRCONDARIALE,MOLA D ATRI,SODINE, FONTANA DEL CERRO,FONTANA DEL SAMBUCO	3	50,0%	0,61%	1.200	-1,0%
D3	VIA CASILINA SUD, VIA F. CORINA, VARIANTE CASILINA	2	nd	1,80%	2.125	0,0%
E1	SELVA DEI MULI,MOLA DEI PRATI,LE LAME, PONTE BIANCO,SS MONTI LEPINI (SVINCOLO A/2), FIUME SACCO	0	nd	nd	1.200	-1,0%
nd	nd	16	nd	nd	nd	nd
	FROSINONE	303	25,7%	1,30%	1.645	-0,7%

FOCUS provinciale - Latina

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

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

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

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia pontina (Tabella 38) per il 2019, pari a 4551 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +0,3% rispetto alle transazioni del 2018, che rappresenta il dato minimo tra le provincie del Lazio. Dall'analisi dei dati delle singole macroaree emerge un andamento variabile, con le zone dell'entro terra e del sud pontino che presentano un incremento delle compravendite (Area Aurunci + 6,3 %, Area Lepini/Ausoni +4,9 %, Area Sud Pontino + 6,4%), Latina Capoluogo che rimane concretamente stazionaria (+0,7 %) e le altre zone che presentano un decremento (Area Nord – 8,5%, Isole Pontine – 9,8%, Pianura Pontina – 2,0 %).

Relativamente ai volumi delle compravendite Latina Comune rappresenta circa un quarto del mercato provinciale (26%), seguita dalla macroarea Pianura Pontina che, con 884 NTN, ne rappresenta il 19,4%. L'IMI provinciale (pari a 1,43%) indica un mercato in generale non particolarmente dinamico e conferma lo stesso valore del 2018: le sole macroaree che riportano una percentuale superiore alla media sono l'Area Nord (1,61%), la Pianura Pontina (1,47%) e Latina Comune (1,90%).

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

Come si evince dalla Tabella 39 la quotazione media provinciale risulta pari a 1.435 €/m², in calo del -0,2% rispetto al 2018. Diminuzioni superiori alla media si segnalano nelle macroaree Area Lepini/Ausoni (-0,3%) e Area Nord (-0,7%). Un lieve incremento delle quotazioni rispetto all'anno precedente si registra solo nella macroarea Area Aurunci (+0,1%).

In valore assoluto le quotazioni medie più alte rimangono quelle delle isole pontine con 3.709 €/m², seguite da quelle della Pianura Pontina con un valore di 1.704 €/m²; per contro le quotazioni più basse si registrano nella macroarea Lepini Ausoni con 875 €/m².

Il trend negativo, seppur contenuto, delle quotazioni si evince anche dall'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni riportate nella Figura 23, dove si riscontra un incremento dei valori fino all'anno 2008 ed una successiva riduzione fino al 2018, stabilizzata nel 2019.

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

In riferimento alle transazioni normalizzate il comune di Latina ha registrato 1.182 NTN con un incremento pari al +0,7% rispetto all'anno 2018. Dall'analisi dei dati delle singole zone OMI emerge un andamento non omogeneo, con variazioni, talvolta influenzate dal ridotto numero delle transazioni registrate nelle varie zone, comprese tra un minimo del -42,9% della zona OMI E7 ed un massimo del +53,3% della zona OMI C3. In termini assoluti i maggiori volumi di compravendita si registrano nella zona C1 (254 transazioni normalizzate), nella zona B1 (238 transazioni normalizzate) e nella zona D1 (143 transazioni normalizzate).

La media delle quotazioni delle zone OMI comunali, pesate in funzione dello stock, pari a 1.545 €/m², risulta in calo del -0,5% rispetto al 2018. La gran parte delle zone OMI manifesta una stazionarietà delle quotazioni. Il Nucleo Storico B1 presenta una riduzione delle quotazioni di maggiore entità (-1,3%). Un lieve incremento è presente nella sola zona E14 (+0,3%). In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI C1 pari a 1.794 €/m², la quotazione più bassa si registra nella zona D3 pari a 1.030 €/m².

La provincia – Latina

Figura 20: Macroaree provinciali di Latina

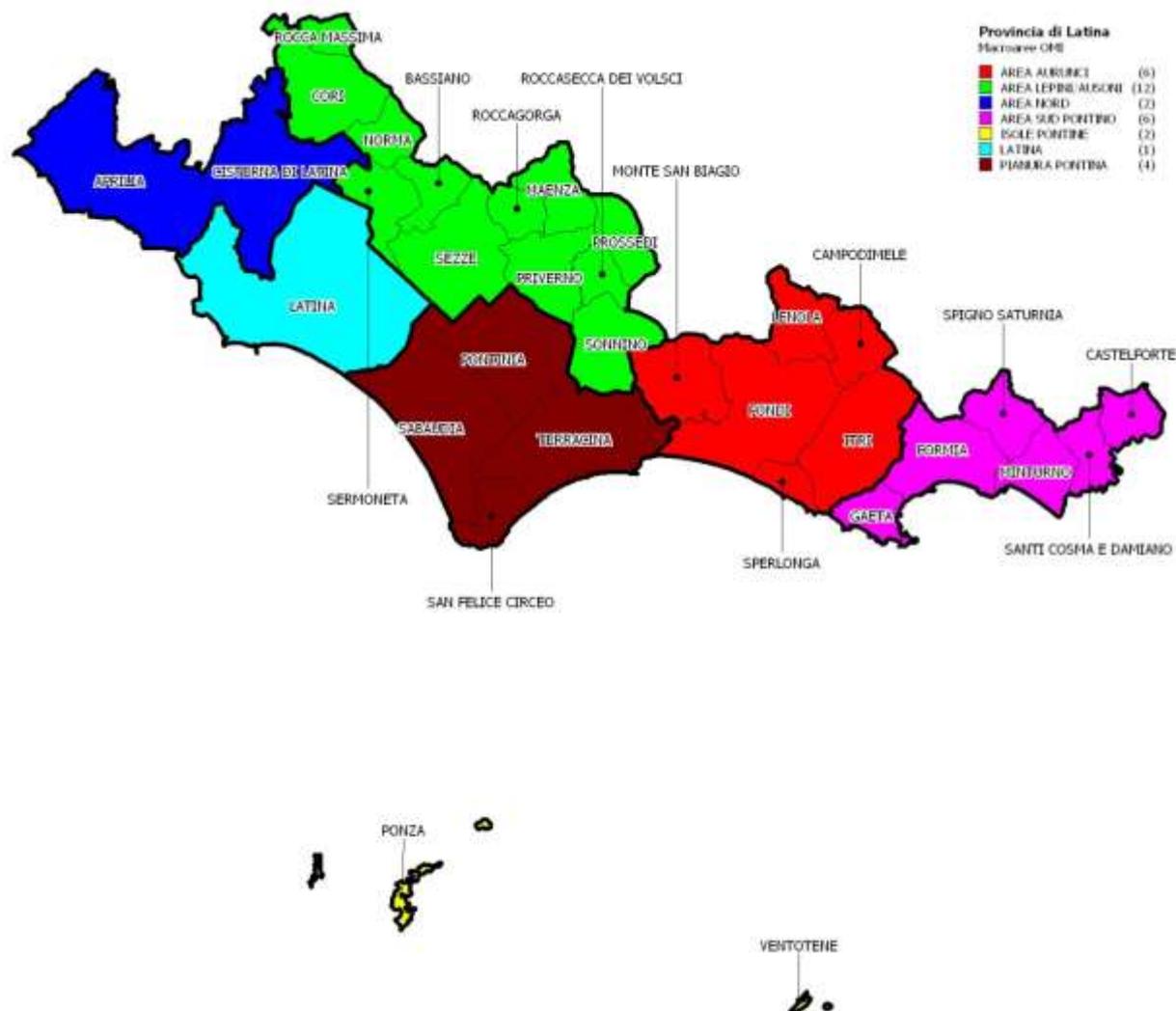


Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
AREA AURUNCI	404	6,3%	8,9%	1,10%	0,06
AREA LEPINI/AUSONI	449	4,9%	9,9%	0,98%	0,04
AREA NORD	753	-8,5%	16,6%	1,61%	-0,16
AREA SUD PONTINO	846	6,4%	18,6%	1,35%	0,08
ISOLE PONTINE	32	-9,8%	0,7%	0,79%	-0,09
PIANURA PONTINA	884	-2,0%	19,4%	1,47%	-0,03
LATINA CAPOLUOGO	1.182	0,7%	26,0%	1,90%	0,01
LATINA	4.551	0,3%	100,0%	1,43%	0,00

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

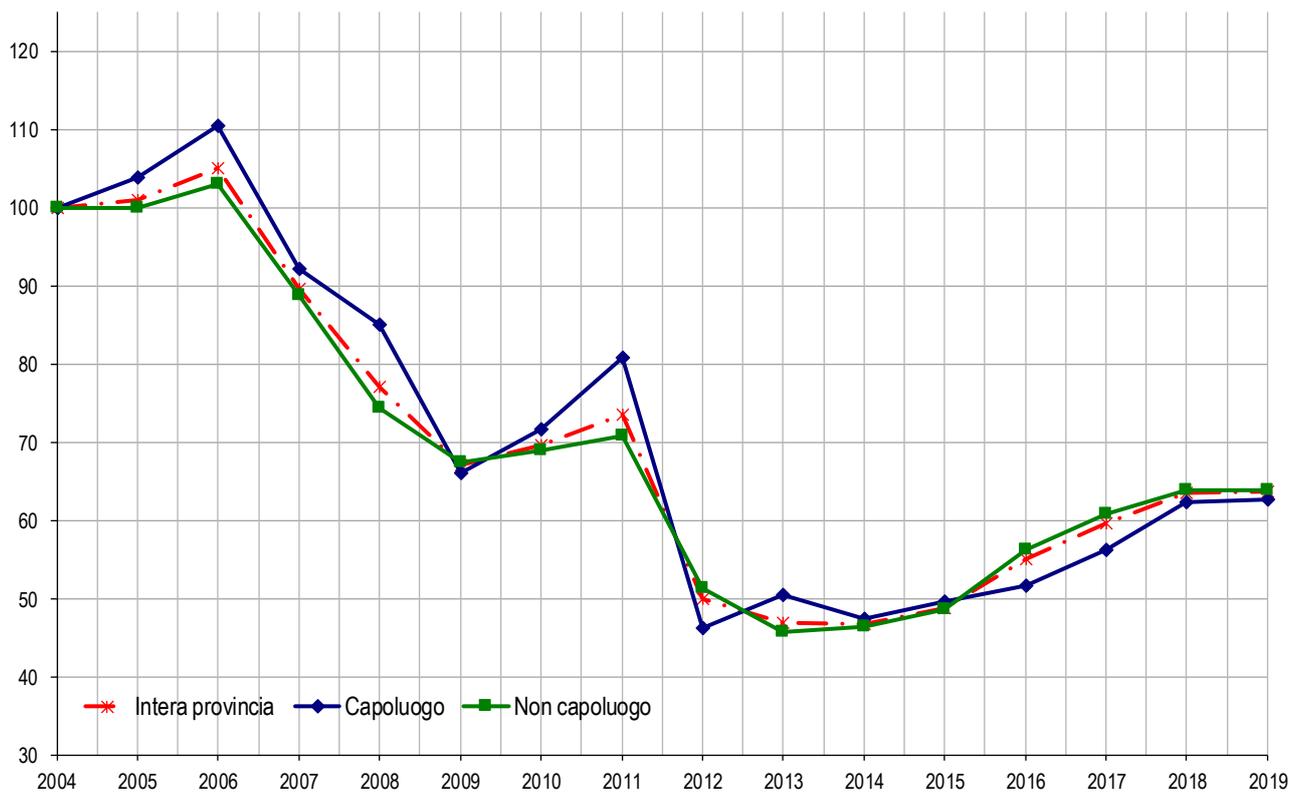


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

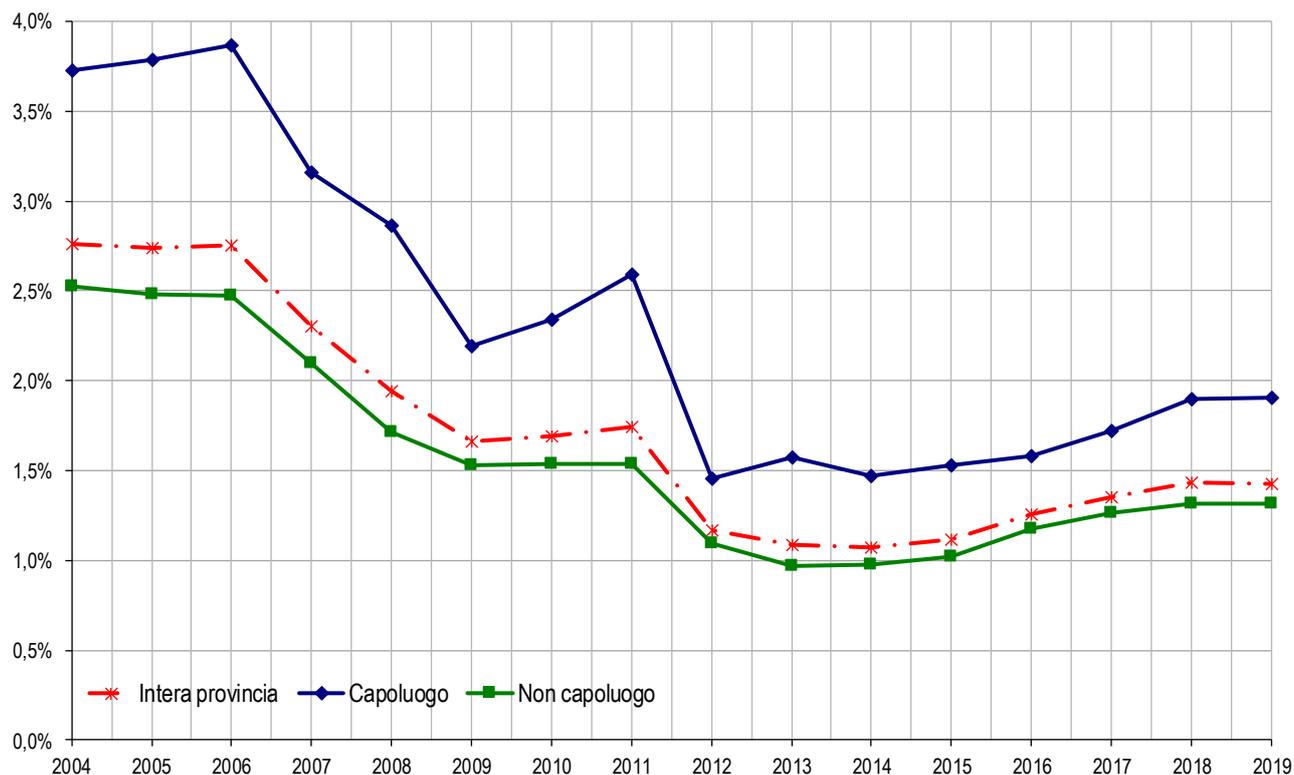


Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
AREA AURUNCI	1.398	0,1%
AREA LEPINI/AUSONI	875	-0,3%
AREA NORD	1.296	-0,7%
AREA SUD PONTINO	1.505	-0,2%
ISOLE PONTINE	3.709	-0,2%
PIANURA PONTINA	1.704	-0,1%
LATINA CAPOLUOGO	1.496	-0,2%
LATINA	1.435	-0,2%

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

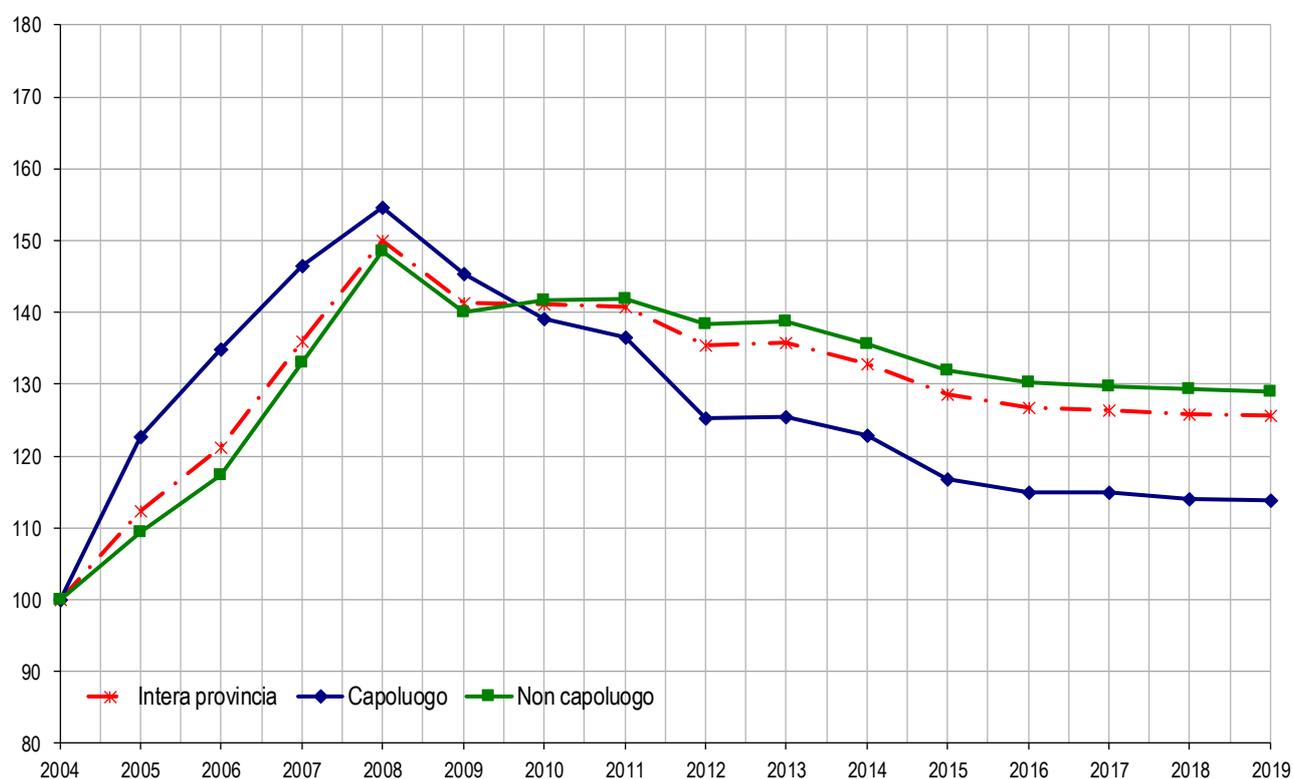


Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione e media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO,EZIO,TERENZIO,ALFIERI,BOTTICELLI,GIOTTO,PORFIRI,BIXIO,ASPRMONTE,VILLAFRANCA,CESARE A.	238	6,9%	2,20%	1.722	-1,3%
C1	VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI,CAPPUCCINI	254	-5,9%	2,09%	1.794	-0,7%
C2	VIE EZIO (P),MILAZZO(P),CESARE(P),ROMAGNOLI,PIAVE(P), KENNEDY(P), ZANI - VIA AGORA III (P).	57	21,4%	1,61%	1.481	0,0%
C3	VIE AGORA I (P), LIDO(P), MILANO(P), TOSCANA, ABRUZZO, LAZIO, PIEMONTE,PALERMO, TORINO, RIETI	29	53,3%	2,48%	1.599	-0,8%
C4	VIE NERVI(P), LE CORBUSIER(P),STRASBURGO, ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.	39	-21,7%	1,66%	1.610	-1,0%
D1	VIE PAGANINI,LE CORBUSIER(P),PIETROSANTI,G.P. DA PALESTRINA,RESPIGHI,NASCOSA(P),LIDO(P),PALIZZI, PONTINA(P)	143	9,3%	2,49%	1.486	0,0%
D2	VIE TORRE LA FELCE(P),MONTE TERMINILLO, GIONCHETTO,EPITAFFIO(P),PANTANACCIO, TORRE TRE PONTI(P)	44	-6,8%	2,18%	1.500	0,0%
D3	VIA ISONZO(P) - STRADA DELLA ROSA- VIA DEL PICCARELLO(P)-VIA REGIONE VENETO (P).	14	28,9%	2,30%	1.030	0,0%
D4	SVILUPPO SU VIA DEI MONTI LEPINI - ZONA INDUSTRIALE	2	-	1,98%	1.763	0,0%
E10	BORGO MONTELLO	13	15,2%	2,15%	1.465	0,0%
E11	LATINA SCALO, VIE EPITAFFIO(P), STAZIONE, MURILLO(P), INDUSTRIE(P), CARRARA(P)	68	-25,8%	1,83%	1.494	0,0%
E12	BORGO SAN MICHELE	18	13,1%	1,59%	1.440	0,0%
E13	BORGO PIAVE	17	14,7%	2,09%	1.484	0,0%
E14	LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORTIERE	73	-4,2%	1,94%	1.476	0,3%
E15	BORGO FAITI	8	14,3%	2,16%	1.463	0,0%
E4	SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)	12	20,0%	1,30%	1.320	0,0%
E5	STRADA VALMONTORIO, MARINA DI LATINA, ASTURA, SAN PIETRO, NUOVO SABOTINO, SANTA ROSA,MACCHIA GRANDE, S.P. ALTA (P).	21	4,2%	1,57%	1.440	0,0%
E6	BORGO SANTA MARIA, SVILUPPO SU VIA S. MARIA, DEL CROCFISSO(P), CERRETO LA CROCE -STRADA LUNGA (P).	17	-37,7%	1,55%	1.500	0,0%
E7	BORGO CARSO	7	-42,9%	1,47%	1.563	0,0%
E8	BORGO PODGORA	12	-11,1%	1,46%	1.440	0,0%
E9	BORGO GRAPPA	6	-14,3%	0,92%	1.475	0,0%
R1	ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO	76	22,5%	1,00%	1.150	-1,1%
nd	nd	14	-	-	-	-
	LATINA CAPOLUOGO	1.182	0,7%	1,90%	1.545	-0,5%

FOCUS provinciale - Rieti

Il territorio della provincia di Rieti, costituito da 73 comuni, al fine delle rilevazioni statistiche sugli stock immobiliari, numero di transazioni e rilevazioni a campione sui prezzi e valori di compravendita, è diviso in 10 macroaree che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche geografiche, socio-economiche e immobiliari.

Nella tabella 41 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2019, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, la quota per provincia, l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente.

Nell'anno 2019, per la Provincia di Rieti, si rileva un aumento significativo del numero di transazioni rispetto al 2018 (+9%) dovuto al volume di scambi registrato nelle macroaree più rappresentative del mercato provinciale e segnatamente: nel Capoluogo (+22,7%), nella "Bassa Sabina – Tevere" (+14,5%) e nella "Tancia" (+24,7%), oltre al "Montepiano Reatino" (+2,2%); per le altre macroaree si registra una riduzione variabile dal 2,5% al 10%. In termini assoluti si consolida la quota di "Rieti Capoluogo", con 447 NTN, rispetto alla "Bassa Sabina-Tevere", con 342 NTN: i due poli territoriali superano insieme il 53% del totale provinciale.

Contestualmente alla crescita complessiva del mercato provinciale, in termini di NTN, si rafforza l'intensità del mercato immobiliare (IMI), attestandosi all'1,11% (+0,09 rispetto al 2018): le macroaree che riportano gli incrementi maggiori per tale indice sono la "Tancia" (0,34) e "Rieti Capoluogo" (0,30), a cui segue l'area sabina con valori IMI di poco inferiori (1,58% per "Bassa Sabina – Tevere" e 1,34% per "Terre dell'Olio"). In aumento anche le restanti aree che evidenziano comunque una dinamicità relativamente bassa (IMI inferiore all'unità).

Le variazioni descritte, sono visualizzate graficamente, anche se in modo meno dettagliato rispetto alla tabella, nella figura 25 e nella figura 26 in cui sono rappresentati rispettivamente gli andamenti delle NTN e dell'IMI dal 2004 al 2019, distinti per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia una crescita degli indici che avviene con continuità dal 2017.

La tabella 42 e la figura 27 riguardano invece le quotazioni medie degli immobili. Si conferma l'andamento stabile o negativo per le quotazioni medie delle macroaree, con riduzioni fino al 3,3%. La quotazione media della Provincia nel suo complesso, pari a 948 €/m², è diminuita dell'1% rispetto al 2018.

Anche il focus del Capoluogo reatino mostra un aumento abbastanza diffuso del volume di scambi (NTN), con incrementi significativi per la fascia OMI semicentrale (+69% per la zona C3 – "MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS" e +19% per la zona C1 – "V.LE MORRONI, V.LE MARAINI, REGINA PACIS, MOLINO SALCE, CITTA GIARDINO") periferica (in cui "QUATTRO STRADE" e "VAZIA" quasi raddoppiano le NTN del 2018) e suburbana (+20% per "MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI"). Da segnalare il buon recupero del CENTRO STORICO (+81%), già evidenziato nel 2018, e l'incremento di NTN nella zona agricola comunale. Gli unici dati in controtendenza riguardano il "QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO" (-31%) e la zona "CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE" (-37%).

Le quotazioni medie rilevate nel 2019 per ciascuna zona comunale, in linea con l'andamento provinciale, segnano un arretramento complessivo del 2,5% rispetto al 2018, con riduzioni diffuse ma in prevalenza contenute. Gli scostamenti maggiori si rilevano per la fascia semicentrale in cui le zone C3 e C4 evidenziano flessioni rispettivamente pari al 7% e 14%, mentre la zona C1 fa registrare l'unico aumento significativo (+6%).

Si precisa che le risultanze delle indagini sulle quotazioni qui delineate si basano principalmente sulle rilevazioni dirette effettuate, a scadenza semestrale, in oltre 20 zone omogenee ricadenti in 11 comuni della Provincia, sulla base delle indicazioni del Piano Operativo di Rilevazione concertato annualmente con la Direzione Centrale competente.

La provincia – Rieti

Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti

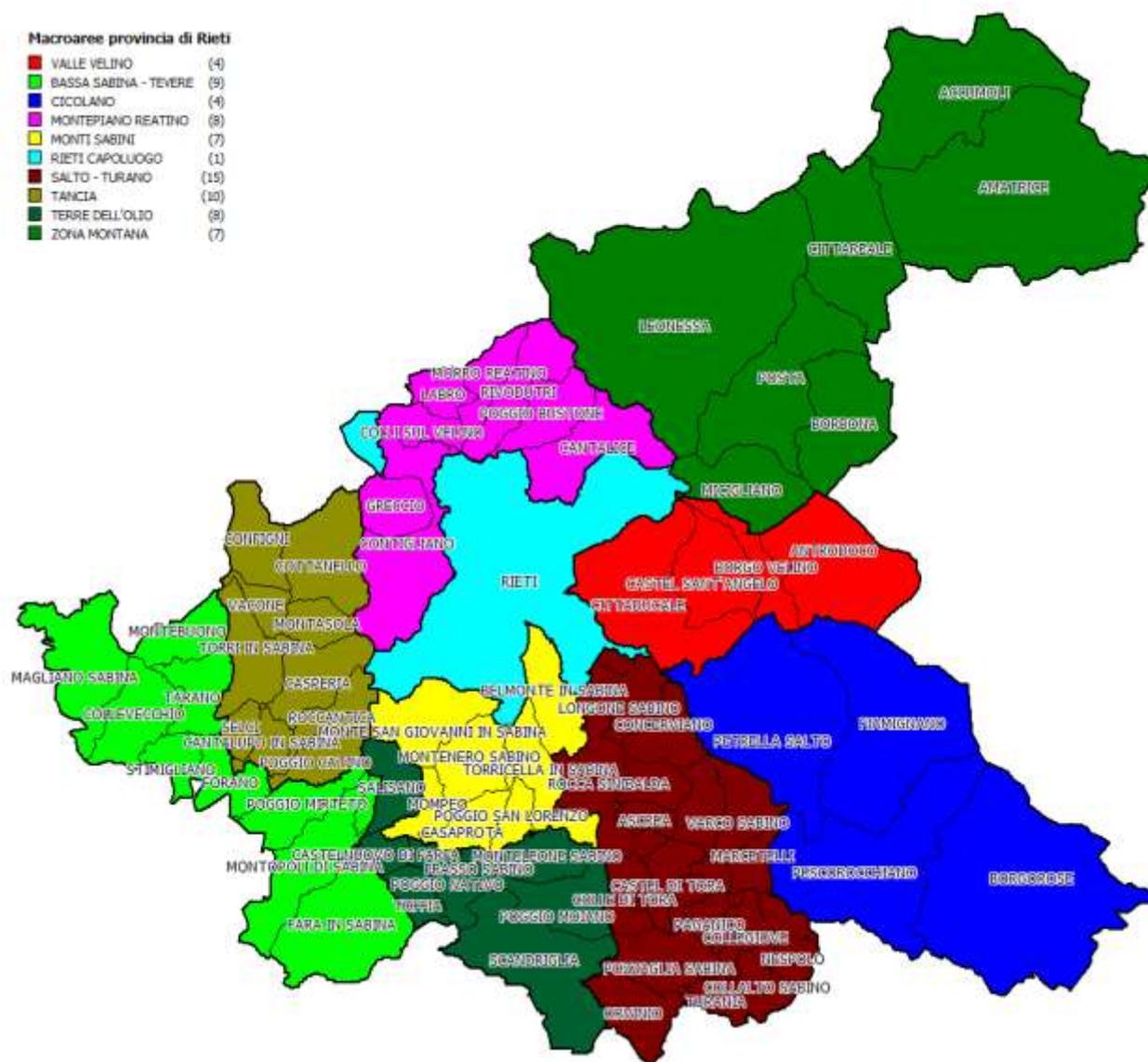


Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA SABINA - TEVERE	342	14,5%	23,2%	1,58%	0,19
CICOLANO	84	-4,8%	5,7%	0,61%	-0,03
MONTEPIANO REATINO	88	2,2%	6,0%	0,88%	0,02
MONTI SABINI	49	-10,8%	3,3%	0,91%	-0,11
SALTO - TURANO	76	-9,1%	5,2%	0,70%	-0,07
TANCIA	128	24,7%	8,7%	1,72%	0,34
TERRE DELL'OLIO	137	-5,0%	9,3%	1,34%	-0,07
VALLE VELINO	63	-8,9%	4,3%	0,68%	-0,07
ZONA MONTANA	58	-2,5%	3,9%	0,35%	-0,01
RIETI CAPOLUOGO	447	22,7%	30,4%	1,64%	0,30
RIETI	1.471	9,0%	100,0%	1,11%	0,09

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

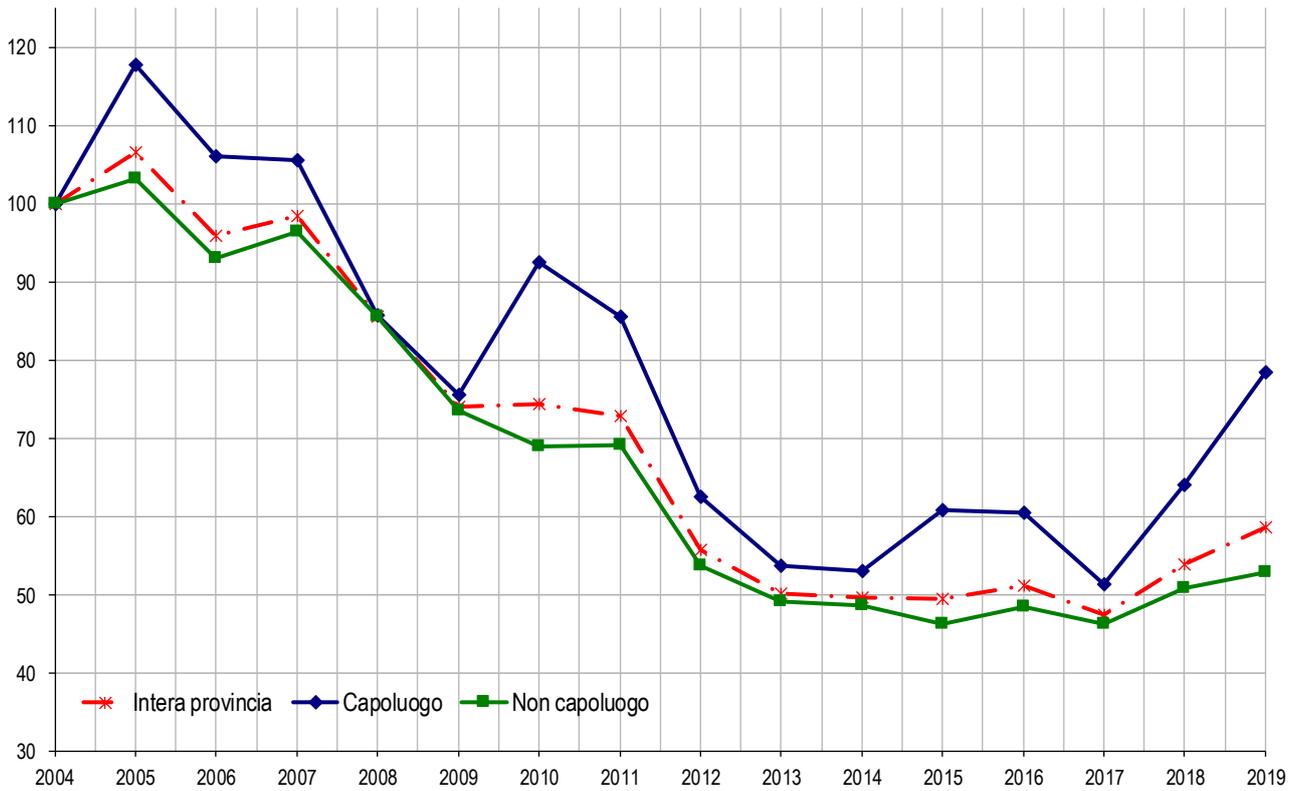


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

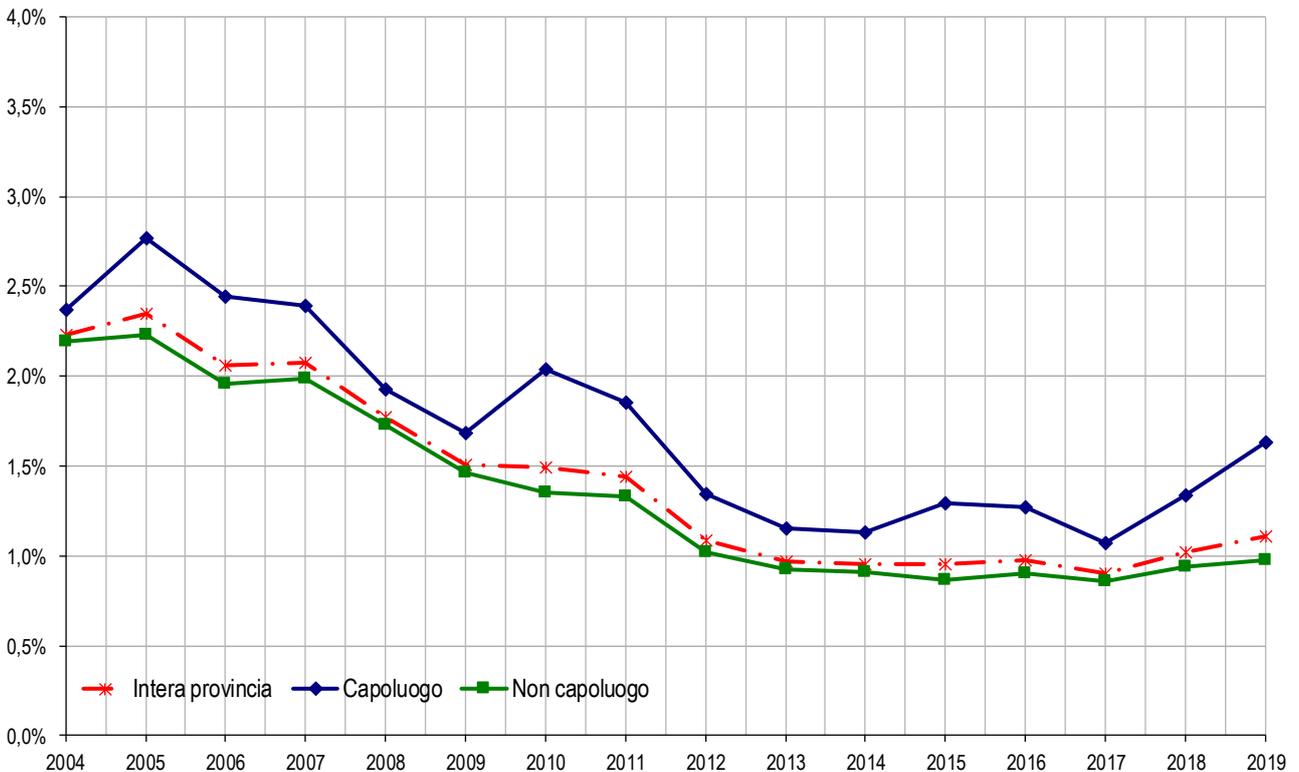


Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	
	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
BASSA SABINA - TEVERE	1.101	-0,6%
CICOLANO	797	0,0%
MONTEPIANO REATINO	853	-0,7%
MONTI SABINI	813	-0,5%
SALTO - TURANO	797	-0,1%
TANCIA	800	0,0%
TERRE DELL'OLIO	895	-0,2%
VALLE VELINO	824	-0,5%
ZONA MONTANA	1.049	0,0%
RIETI CAPOLUOGO	1.067	-3,3%
RIETI	948	-1,0%

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

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

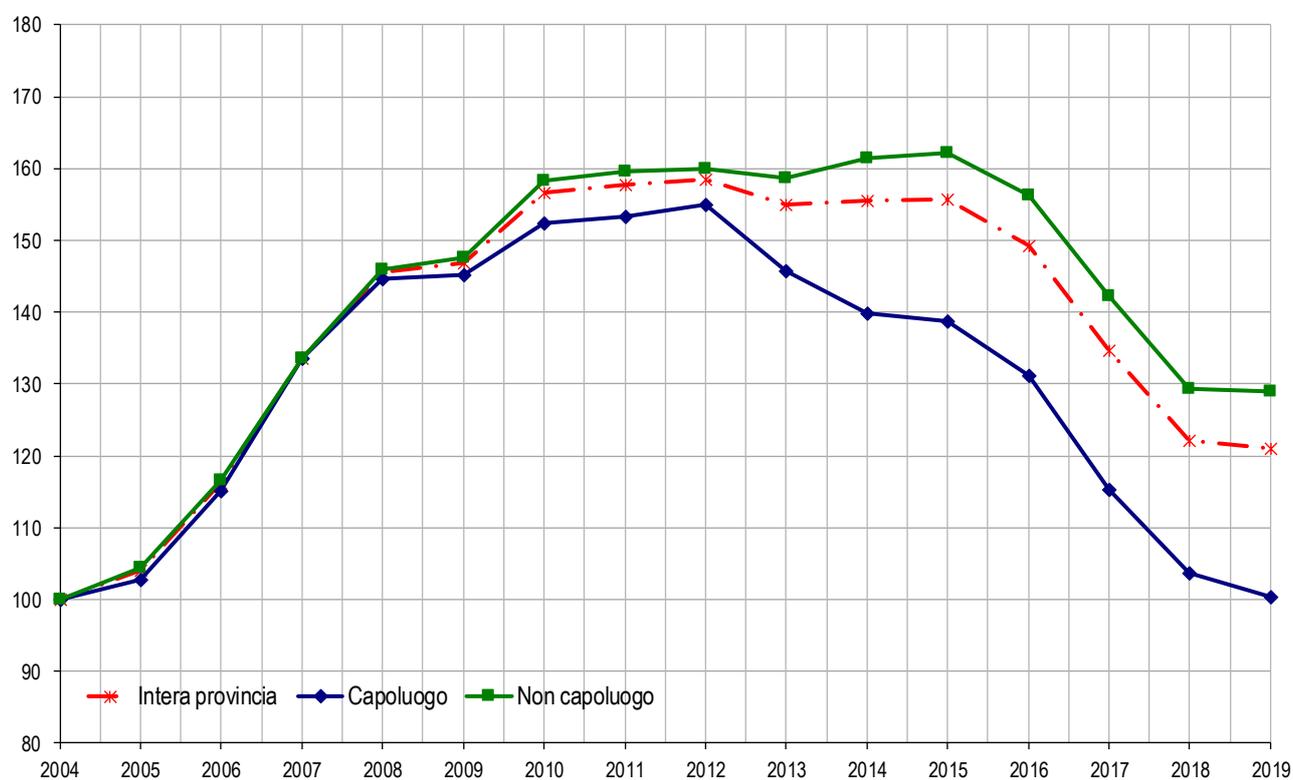


Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	39	80,8%	1,34%	916	0,4%
C1	V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS,MOLINO SALCE,CITTA GIARDINO.	74	19,0%	1,88%	1.206	5,9%
C2	QUARTIERE PORTA ROMANA, CAMPO MORO -	19	-30,9%	1,43%	1.063	-1,9%
C3	MADONNA DEL CUORE, MICIOCCOLI, DE JULIIS	62	68,9%	1,66%	1.314	-7,1%
C4	TEVERE, VIA SALARIA PER L'AQUILA, VILLA REATINA	52	8,7%	1,89%	1.000	-14,0%
D1	QUATTRO STRADE	27	103,8%	2,43%	1.007	-0,8%
D2	CAMPOLONIANO, ZONA RESIDENZIALE	41	-36,9%	1,40%	1.192	-0,5%
D3	VAZIA	19	88,6%	1,52%	1.082	-2,3%
E1	NUCLEO INDUSTRIALE RIETI-CITTADUCALE	1	0,0%	1,96%	nd	nd
E2	MONTE TERMINILLO LOC. PIAN DE VALLI	40	20,0%	2,25%	1.283	0,0%
E3	PIANI DI POGGIO FIDONI	8	37,2%	2,03%	975	-0,8%
E4	CASSETTE	2	0,0%	0,54%	870	-1,2%
E5	SAN GIOVANNI REATINO	6	-	2,24%	902	-1,1%
E6	PIANI DI SANT ELIA	0	-	-	887	-2,1%
R1	AGRICOLA - SEZIONE RIETI	46	87,1%	1,19%	nd	nd
R2	AGRICOLA - SEZIONE VAZIA	10	51,7%	1,59%	nd	nd
nd	nd	2	-	-	nd	nd
	RIETI	447	22,7%	1,64%	940	-2,5%

FOCUS provinciale - Viterbo

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

Nella tabella 44 sono illustrati i dati riferiti all'anno 2019, espressi per macroarea provinciale, del numero di transazioni normalizzate (NTN), la loro variazione rispetto all'anno precedente, la quota per provincia, l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la differenza dell'IMI rispetto all'anno precedente.

Dall'analisi dei dati risulta confermato che le quote preponderanti di mercato sono detenute dal capoluogo (25,8%) e nelle macroaree Cimina (14,7%), Falisca (14,6%) e Maremma Viterbese (17,4%). Complessivamente nella provincia si è registrato un aumento del numero di transazioni pressoché in linea con quello dello scorso anno con un incremento medio provinciale nel 2019 del +5,5% rispetto al 2018. Tale dato deriva da una media di dati provinciali piuttosto disomogenea in cui il trend positivo di NTN è stato trainato maggiormente dalle zone Alta Tuscia (+12,7%), Maremma Viterbese (+18,9%) e Capoluogo di Provincia (+11,7%), mentre le zone Colline Castrensi (-16,00%), Lago di Bolsena (-13,7%) e Valle del Tevere (-5,2%) hanno fatto registrare dei cali notevoli nel numero delle transazioni non riuscendo a mantenere i valori registrati nel 2018.

L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare, si attesta nella provincia di Viterbo all' 1,77%, con un aumento più incisivo di quello registrato nel 2018, pari + 0,09 punti rispetto all'anno precedente. Il capoluogo si conferma l'area con maggiore dinamicità di mercato, con un indice IMI pari al 2,42%, con un incremento di +0,25 punti rispetto all'anno precedente. La macroarea Maremma Viterbese, ha registrato un aumento di +0,32 punti dell'indice IMI, risultando la macroarea più dinamica della Tuscia, dopo il capoluogo.

Le variazioni descritte, sono visualizzate graficamente, anche se in modo meno dettagliato rispetto alla tabella, nella figura 29 e nella figura 30 in cui sono rappresentati rispettivamente gli andamenti delle NTN e dell'IMI dal 2004 al 2019, distinti per intera provincia, per il solo capoluogo e per la provincia senza capoluogo. La lettura dei grafici evidenzia una crescita degli indici che avviene con continuità dal 2014.

La tabella 45 e la figura 31 riguardano invece le quotazioni medie degli immobili. La quotazione media Provinciale registra una variazione positiva pari allo 0,1%, dunque pressoché stazionaria. Nelle singole macroaree di evidenziano andamenti diversi. Si evidenzia nella macroarea Alta Tuscia un incremento (+3,9%), dovuto all'introduzione delle quotazioni relative allo stato manutentivo ottimo, inserito per coerenza con le altre macroaree, e nel Capoluogo di Provincia un incremento dello 0,3 % registrato nella zona OMI C3, dei quartieri esterni alle mura. Valori negativi di decremento della quotazione media si registrano invece nella Bassa Tuscia (-0,4%), nella Falisca (-0,3%) e nella Valle del Tevere (-0,4%).

Anche nel comune di Viterbo, capoluogo di provincia suddiviso in 7 zone omogenee, sono stati osservati gli andamenti degli indici già richiamati. Nella Tabella 46 sono indicati, suddivisi per zona OMI, i numeri di NTN, la loro variazione % rispetto al 2018, l'indice IMI, la quotazione media e la sua variazione rispetto al 2018. Nel campo nd sono raccolti i dati riguardanti quelle compravendite per le quali le informazioni dedotte dalla nota unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute.

Sostanzialmente nel capoluogo si riscontra un aumento del numero delle transazioni rispetto al 2018, notevolmente superiore alla media Provinciale. La zona con maggiore dinamicità immobiliare si conferma il centro urbano di Viterbo, che presenta un IMI pari a 3.03% nel centro storico e 2.53% nei quartieri esterni alle mura. Da notare in maniera rilevante come nell'ultimo anno abbiano registrato un incremento di transazioni le frazioni di Grotte Santo Stefano e di S. Martino a discapito della frazione di Bagnaia che invece ha subito un deciso calo nel numero delle compravendite.

L'area dei quartieri esterni alle mura si conferma essere quella che detiene la maggiore quota di mercato immobiliare del capoluogo. Sono localizzate in questa zona infatti più del 50% delle transazioni effettuate nel 2019. Nello stesso anno si è riscontrato anche un leggero aumento nelle quotazioni.

Le quotazioni di tutte le altre zone OMI sono rimaste invariate.

La provincia – Viterbo

Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo

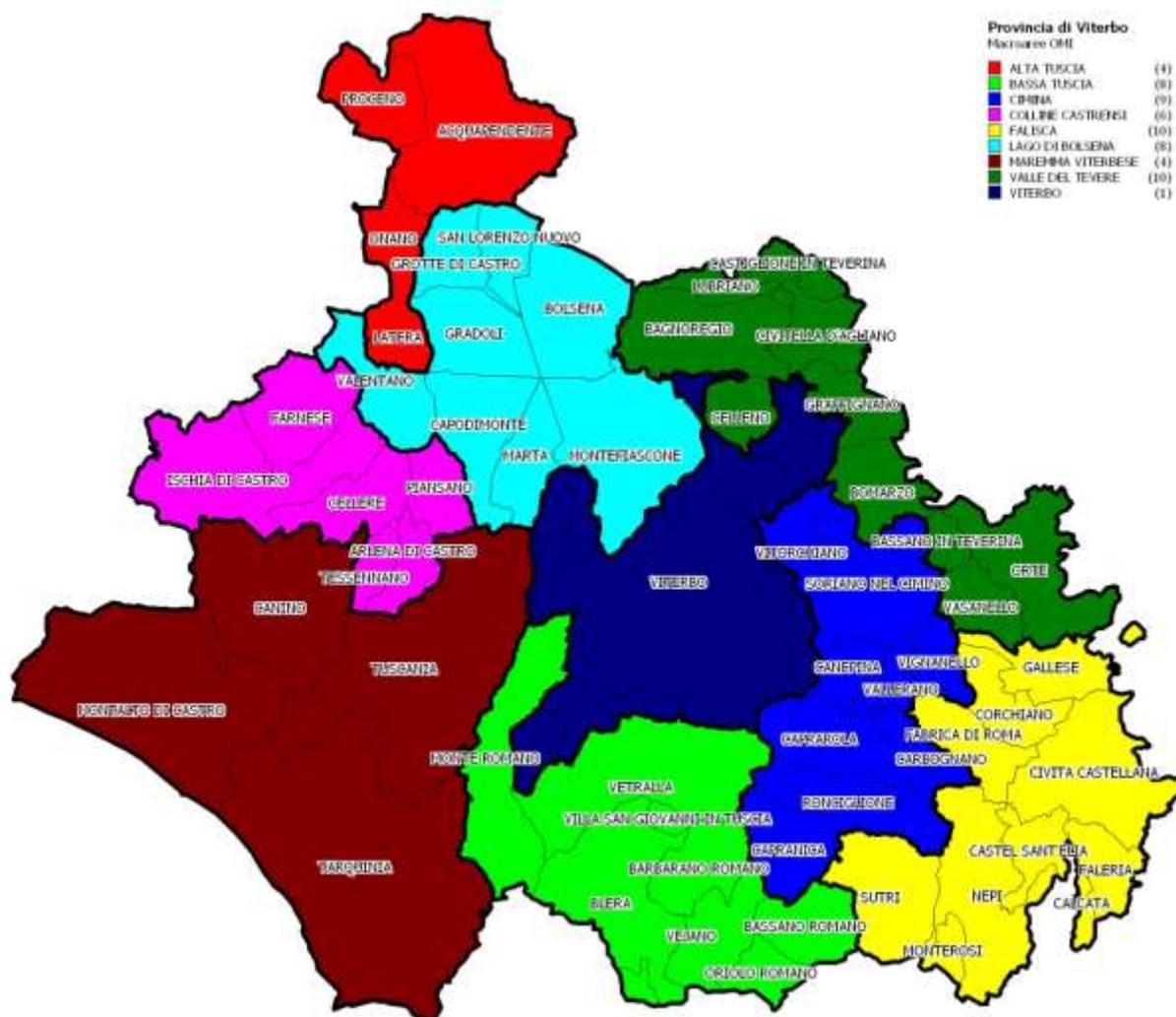


Tabella 44 :NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTA TUSCIA	67	12,7%	1,9%	1,09%	0,12
BASSA TUSCIA	285	7,3%	8,0%	1,46%	0,10
CIMINA	524	8,1%	14,7%	1,80%	0,13
COLLINE CASTRENSI	68	-16,0%	1,9%	1,07%	-0,20
FALISCA	519	-0,1%	14,6%	1,72%	-0,01
LAGO DI BOLSENA	297	-13,7%	8,4%	1,30%	-0,21
MAREMMA VITERBESE	619	18,9%	17,4%	2,03%	0,32
VALLE DEL TEVERE	262	-5,2%	7,4%	1,41%	-0,08
VITERBO CAPOLUOGO	919	11,7%	25,8%	2,42%	0,25
VITERBO CAPOLUOGO	3.559	5,5%	100,0%	1,77%	0,09

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

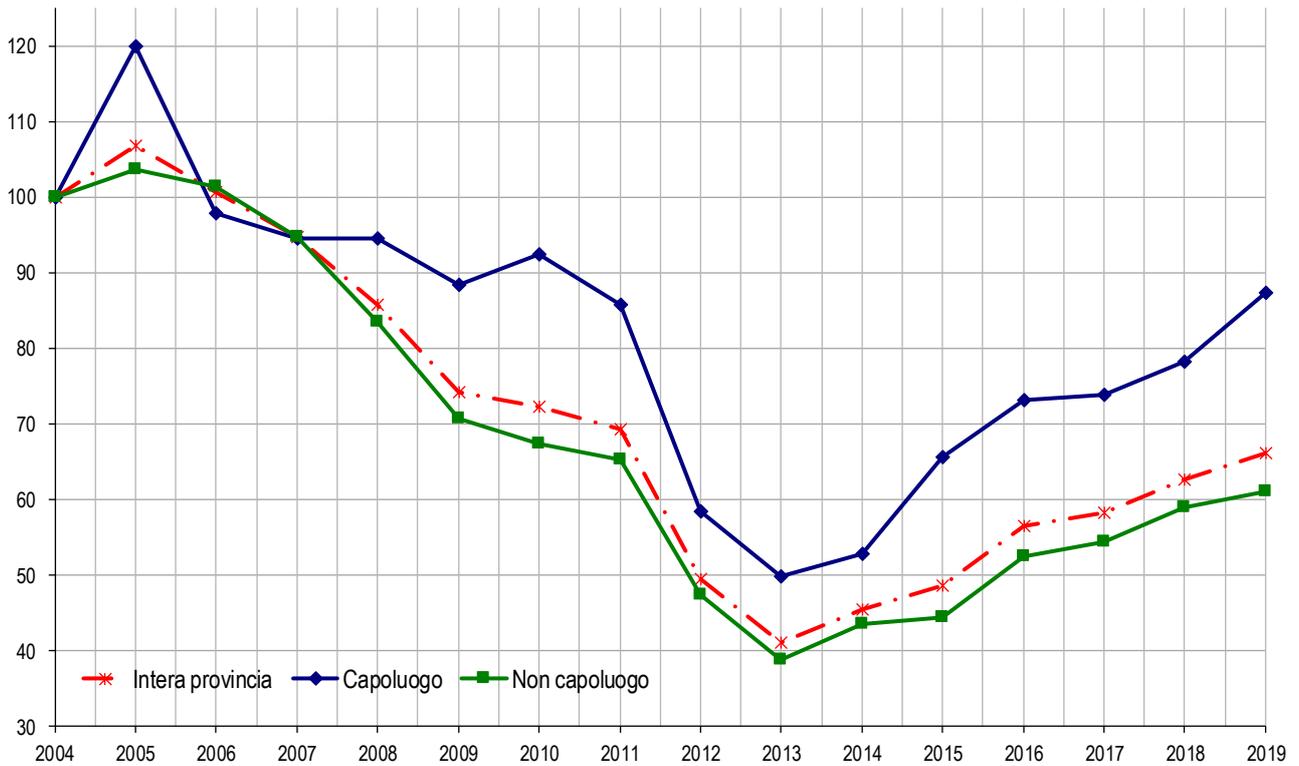


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

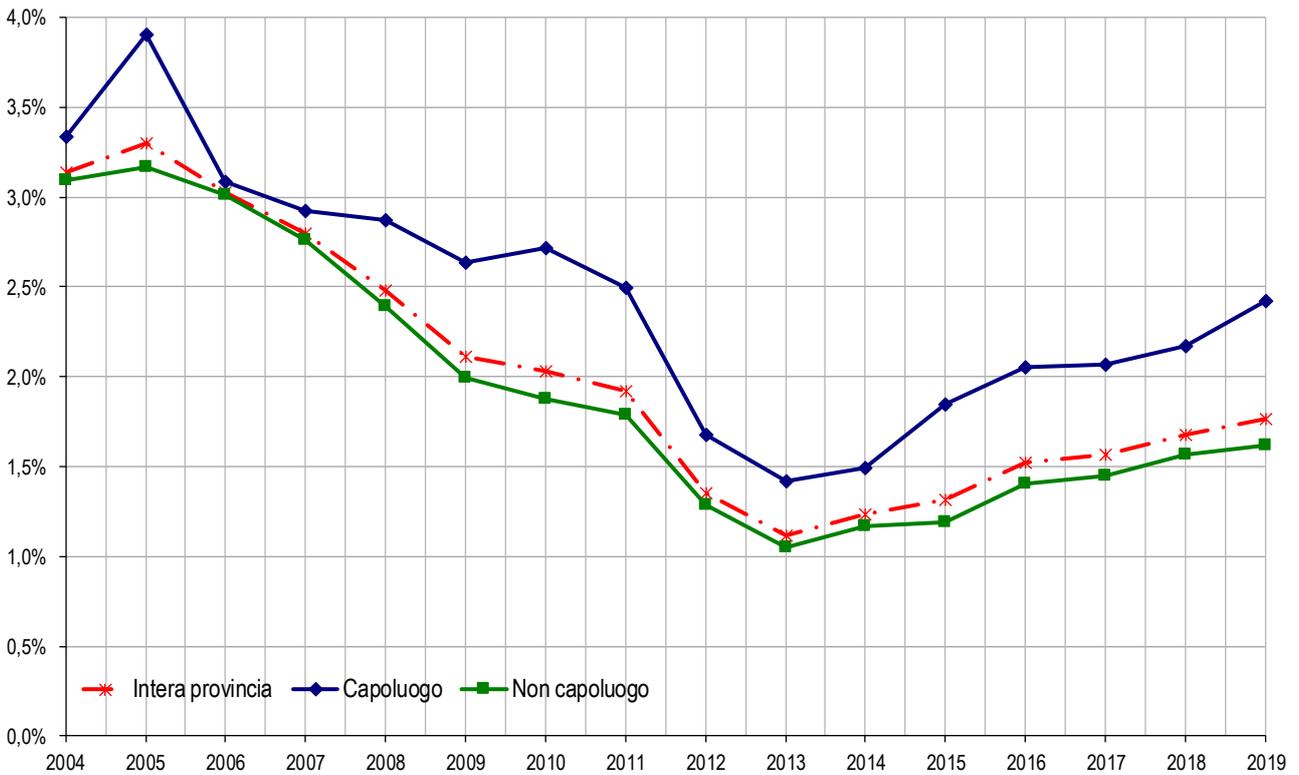


Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ALTA TUSCIA	1.101	3,9%
BASSA TUSCIA	1.162	-0,4%
CIMINA	1.155	0,2%
COLLINE CASTRENSI	923	0,0%
FALISCA	1.233	-0,3%
LAGO DI BOLSENA	1.219	0,0%
MAREMMA VITERBESE	1.588	0,0%
VALLE DEL TEVERE	1.045	-0,4%
VITERBO CAPOLUOGO	1.380	0,3%
VITERBO	1.263	0,1%

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

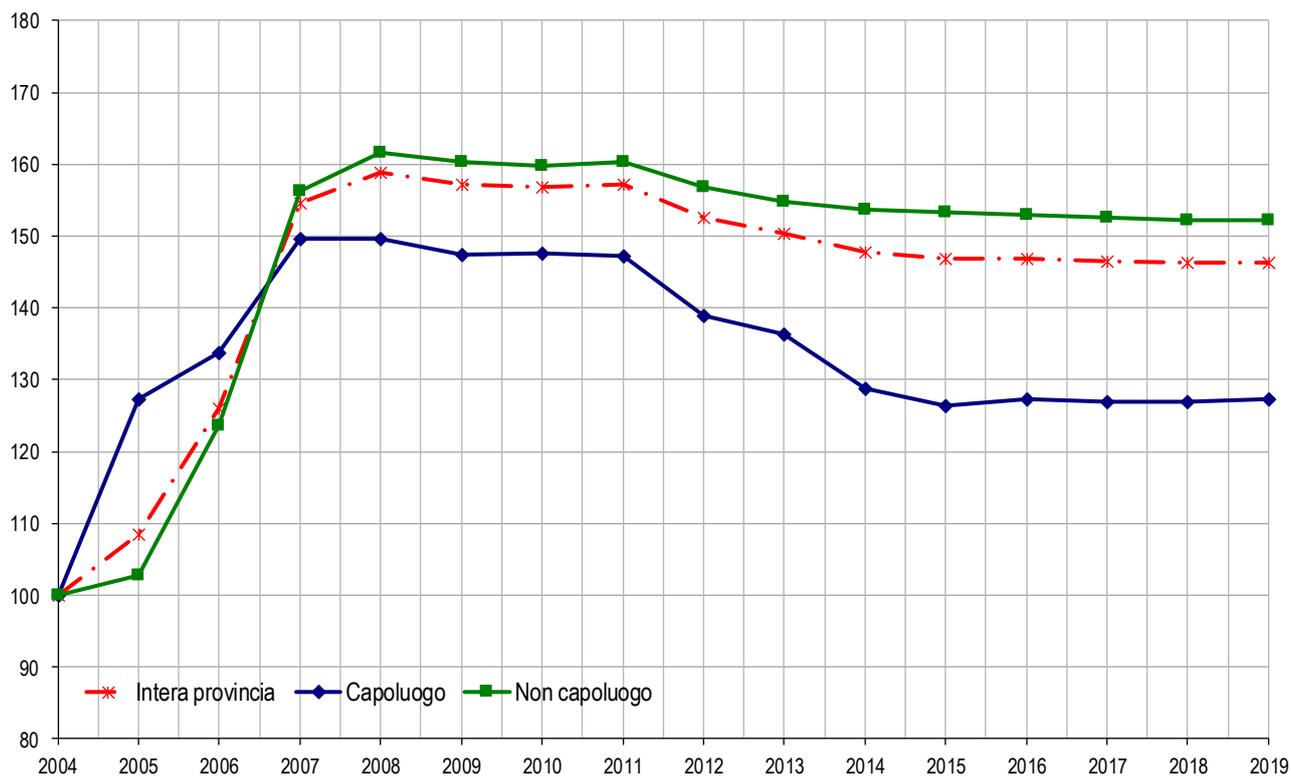


Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Viterbo

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B6	CENTRO STORICO	183	2,9%	3,03%	1.375	0,0%
C3	QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA	520	18,1%	2,53%	1.594	1,2%
D4	ZONA ARTIGIANALE - POGGINO - TUSCANESE	3	-25,0%	1,84%	nd	nd
D5	BAGNAIA	52	-29,2%	2,24%	1.413	0,0%
E3	GROTTE SANTO STEFANO	26	37,9%	1,58%	1.200	0,0%
E4	SAN MARTINO	34	38,2%	2,23%	1.450	0,0%
R2	ZONA AGRICOLA	99	18,2%	1,72%	1.025	0,0%
nd	nd	3	-	-	nd	nd
	VITERBO	919	11,7%	2,42%	1.432	0,7%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Roma	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Roma	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Frosinone	33
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 20: Macroaree provinciali di Latina	38
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 24: Macroaree provinciali di Rieti	43
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 28: Macroaree provinciali di Viterbo	48
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	50

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Appia-Tuscolana	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Aurelia-Gianicolense	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Ostiense-Navigatori	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Parioli-Flaminio	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Prati-Trionfale	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Appia-Tuscolana.....	23
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Asse Colombo-Ostiense-Litorale	24
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Aurelia	24
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Casilina-Prenestina	25
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Cassia-Flaminia	25
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Cintura EUR.....	26
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – EUR-Laurentina	26
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Portuense.....	27
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Salaria	27
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Tiburtina	28
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. EST	29
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD	30
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. OVEST	30
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. SUD	31
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Fuori G.R.A. NORD OVEST	31
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	35
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media per ZONA OMI	36
Tabella 38: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 39: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	40
Tabella 40: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI	41
Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 42: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	45
Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Rieti capoluogo	46
Tabella 44 :NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 45: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	50
Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Viterbo.....	51