

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2012

Settore residenziale

TORINO

a cura dell'Ufficio Provinciale di TORINO

Paolo Manzo (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2012

Provincia di **TORINO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Torino**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc_omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Torino	22
5	Note metodologiche	26

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2012, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Torino, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Torino.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Piemonte con approfondimenti sulla provincia di Torino ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non risulta possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone, con conseguente scarso interesse all'individuazione di macroaree urbane.



2 Mercato regionale

In questo paragrafo è analizzato il mercato immobiliare residenziale del Piemonte nel dettaglio territoriale relativo alle province e ai capoluoghi. I dati riportati nelle sottostanti tabelle sono riferiti alle compravendite realizzate nel II semestre 2012 e alle relative quotazioni.

La regione Piemonte mostra (Tabella 1) nel II semestre 2012 una notevole riduzione delle transazioni (-29,9%) rispetto al II semestre 2011 ed una leggera riduzione delle quotazioni rispetto al I semestre del 2012; tutte le province risultano fortemente negative con valori variabili tra il -28,9 % di Biella ed il -36,8% di Alessandria. Fra i capoluoghi (Tabella 1) spicca per un calo sostenuto Biella con -47,8% ed il resto delle grandi città varia dal -20,1% di Cuneo, al -36% di Asti. Situazione analoga si trova nelle province con l'esclusione dei capoluoghi, con cali compresi tra -20,5% di Biella ed il -38,5% di Alessandria. Le quotazioni degli immobili, a tutti i livelli, (Tabella 2) risultano tendenzialmente stabili ad eccezione della provincia di Torino (-2,1%), del capoluogo di Asti (-3,5%) e dei lievi segni positivi del capoluogo di Alessandria (+1,2%) e della provincia di Verbania (+0,8%). L'indice del mercato immobiliare del 2012 (Tabella 3) risulta a livello regionale dell'1,44% con punte massime (2,17%) nel capoluogo di Cuneo e livelli minimi al di sotto dell'1% nella provincia di Vercelli e di Biella.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Italia
Alessandria	1.602	-36,8%	0,75%	365	-30,3%	0,54%	1.237	-38,5%	0,84%
Asti	808	-29,2%	0,38%	284	-36,0%	0,42%	524	-24,9%	0,36%
Biella	622	-28,9%	0,29%	141	-47,8%	0,21%	481	-20,5%	0,33%
Cuneo	2.832	-35,3%	1,32%	358	-20,1%	0,53%	2.475	-37,0%	1,69%
Novara	1.347	-30,4%	0,63%	375	-33,1%	0,56%	972	-29,3%	0,66%
Torino	10.675	-26,7%	4,98%	4.439	-24,9%	6,57%	6.236	-28,0%	4,25%
Verbania	734	-30,1%	0,34%	128	-30,1%	0,19%	606	-30,1%	0,41%
Vercelli	554	-35,5%	0,26%	152	-36,5%	0,22%	402	-35,2%	0,27%
Totale Piemonte	19.174	-29,9%	8,95%	6.240	-27,2%	9,24%	12.934	-31,1%	8,82%
Totale Italia	214.195	-28,9%	100%	67.539	-27,7%	100%	146.656	-29,4%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	N. indice quotazioni II sem 12 (base = I sem 04)
Alessandria	903	-0,2%	103,7	918	1,2%	104,1	899	-0,5%	103,6
Asti	1.044	-1,8%	119,8	1.384	-3,5%	117,9	891	-0,5%	121,2
Biella	740	-1,5%	87,1	1.187	-1,2%	89,1	604	-1,7%	86,0
Cuneo	1.062	0,0%	113,4	1.323	0,0%	89,5	1.040	0,0%	116,7
Novara	1.028	-0,1%	110,0	1.117	-0,5%	105,0	997	0,0%	112,0
Torino	1.939	-2,1%	131,2	2.751	-1,7%	145,7	1.448	-2,6%	117,8
Verbania	1.255	0,8%	130,8	1.693	0,6%	165,2	1.183	0,8%	124,6
Vercelli	1.100	-1,2%	121,9	1.182	-1,9%	124,7	1.077	-1,0%	121,1
Piemonte	1.461	-1,5%	123,5	2.228	-1,6%	137,1	1.171	-1,4%	115,4

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2012	Var % NTN 2012 / 2011	IMI 2012	NTN 2012	Var % NTN 2012 / 2011	IMI 2012	NTN 2012	Var % NTN 2012 / 2011	IMI 2012
Alessandria	3.369	-31,3%	1,17%	757	-34,3%	1,43%	2.612	-30,4%	1,11%
Asti	1.633	-30,1%	1,21%	619	-33,9%	1,48%	1.014	-27,5%	1,09%
Biella	1.263	-30,2%	1,03%	353	-40,5%	1,24%	910	-25,1%	0,97%
Cuneo	5.691	-28,2%	1,38%	683	-15,0%	2,17%	5.008	-29,7%	1,32%
Novara	2.708	-29,0%	1,27%	756	-34,1%	1,38%	1.952	-26,8%	1,24%
Torino	22.184	-23,5%	1,67%	9.356	-22,3%	1,87%	12.828	-24,4%	1,55%
Verbania	1.576	-25,2%	1,18%	298	-26,6%	1,58%	1.279	-24,8%	1,11%
Vercelli	1.186	-31,4%	0,99%	349	-32,1%	1,31%	836	-31,1%	0,90%
Totale Piemonte	39.610	-26,1%	1,44%	13.170	-25,1%	1,75%	26.439	-26,6%	1,33%
Totale Italia	444.018	-25,8%	1,32%	141.385	-25,1%	1,56%	302.633	-26,1%	1,23%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2012 per provincia

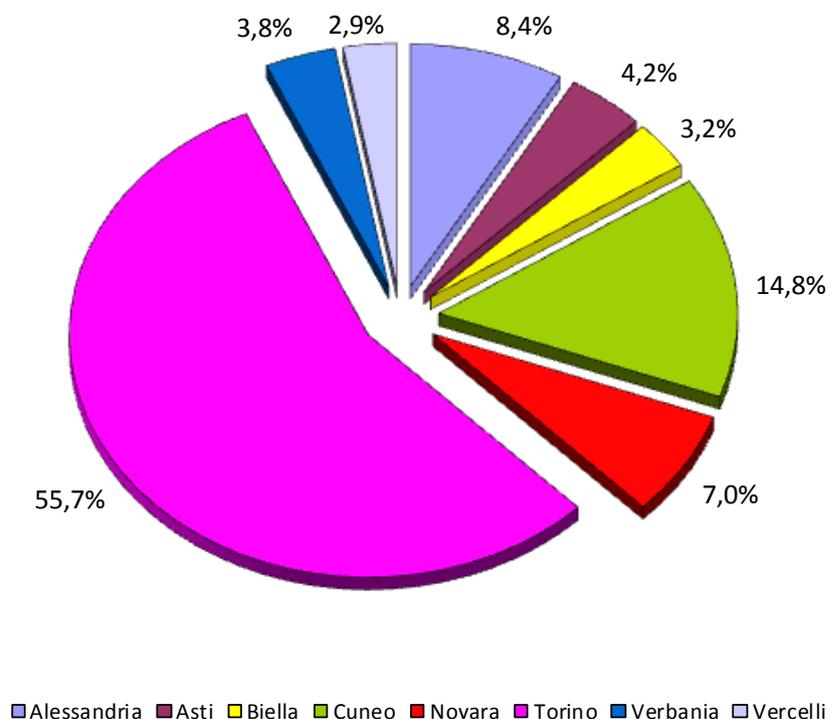


Figura 2: IMI 2012 - capoluoghi

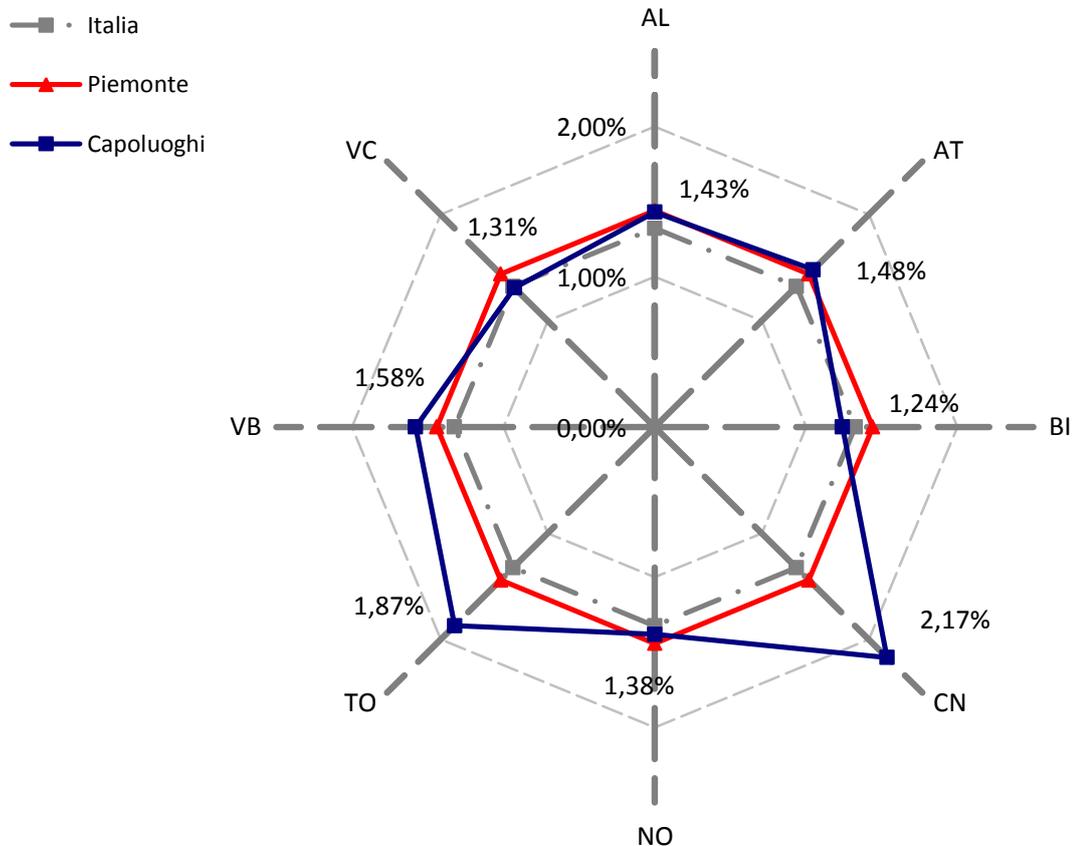


Figura 3: IMI 2012 - non capoluoghi

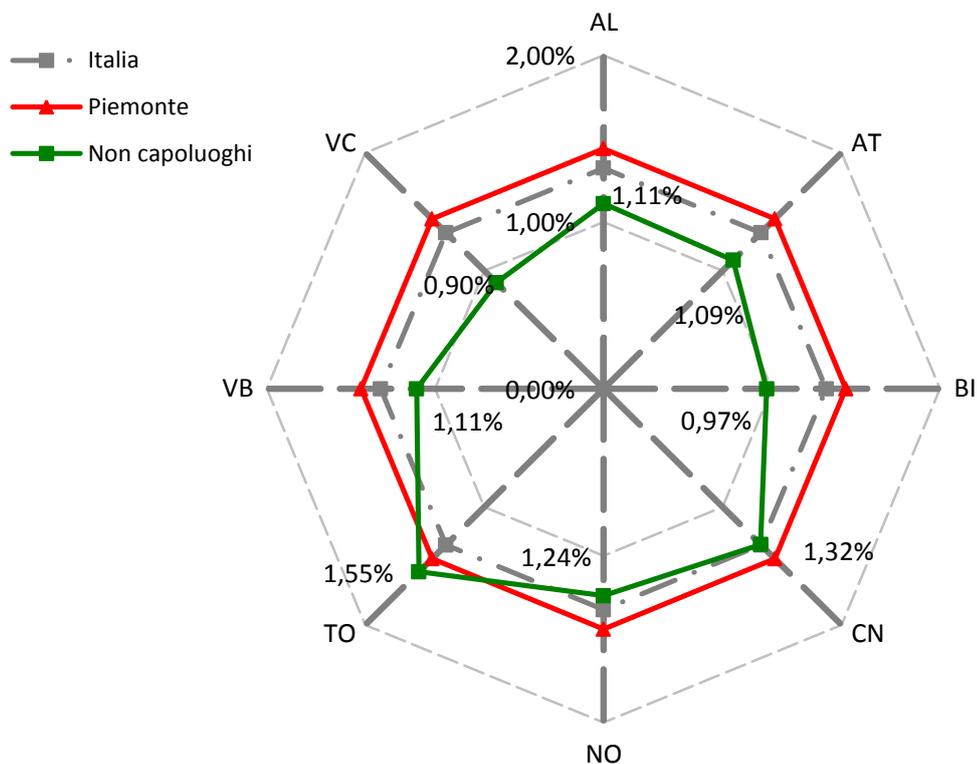


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

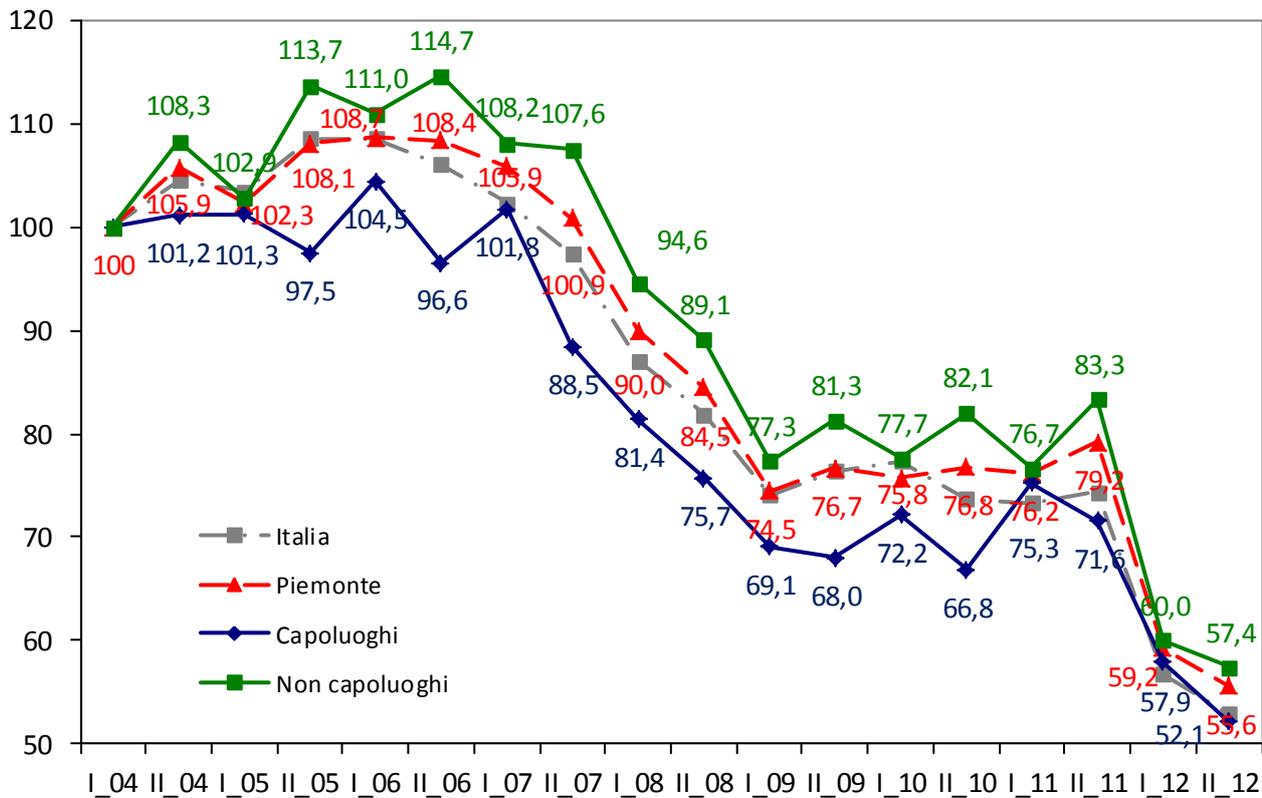
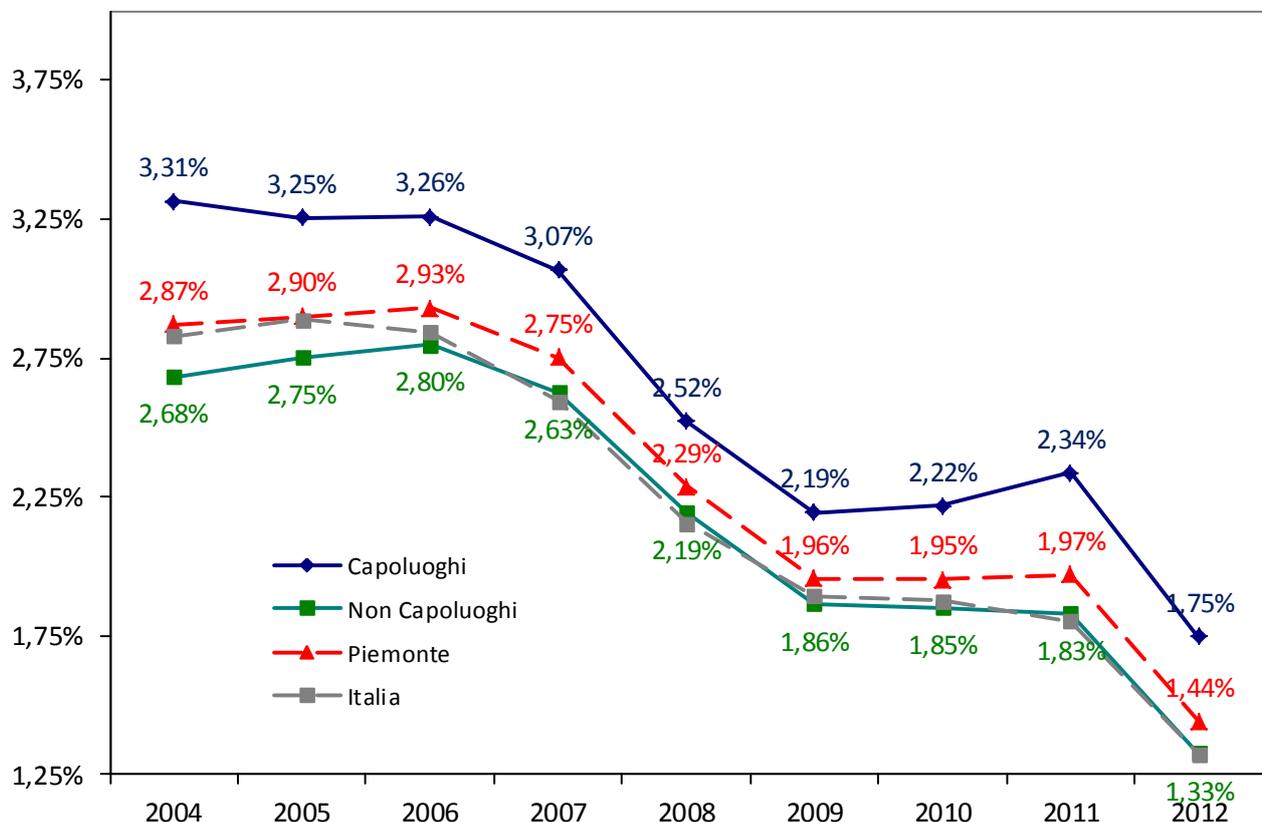


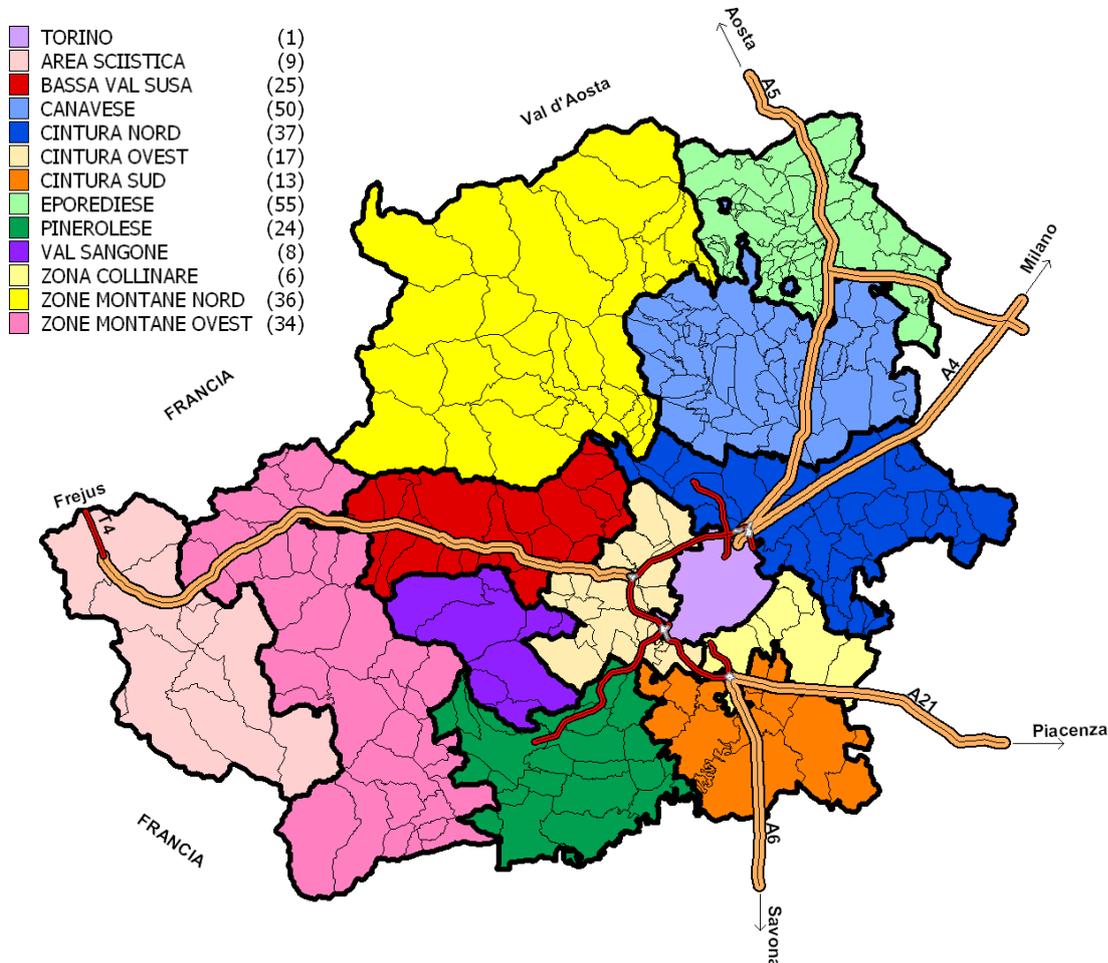
Figura 5: IMI 2004-2012 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

La provincia di Torino è stata suddivisa in 12 macroaree più il capoluogo¹ in cui si è suddivisa la provincia e la cui divisione è riportata in figura 6.

Figura 6: Macroaree provinciali Torino



Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è l'omogeneità dei territori in base a caratterizzazioni storiche, culturali, tipologiche e di influenza.

Si rileva che le perdite più consistenti si sono registrate nelle macroaree notoriamente più quotate, quali l'Area Sciistica e la Zona Collinare. A livello di macroaree Torino rappresenta ben il 41,6% delle transazioni, seguito dalla Cintura Ovest e Cintura Nord assimilabili all'area metropolitana maggiormente influenzata dal capoluogo; spiccano tra tutte la Cintura Ovest e Torino per l'IMI più elevato, 1,94% e 1,87%, dimostrando maggiore vivacità del mercato rispetto alle altre macroaree. Gli andamenti rappresentano una situazione di continua accentuata diminuzione delle transazioni a fronte di una lenta riduzione delle quotazioni. Tutte le macroaree presentano variazioni di NTN negative evidenziando cali meno accentuati nelle Zone Montane Ovest ed Eporediese, dove storicamente il numero di transazioni è contenuto, e diminuzioni generalizzate delle quotazioni ad eccezione della Cintura Nord e Zone Montane Nord, che mostrano gli unici segni positivi.

¹ Dal Rapporto Immobiliare 2004 – Speciale Provincia di Torino.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 2012 / II sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	N. indice quotazioni II sem 2012 (base = I sem 2004)
Area Sciistica	336	-31,7%	3,1%	2.784	-4,7%	150,3
Bassa Val di Susa	316	-34,1%	3,0%	1.045	-3,3%	104,2
Canavese	547	-25,3%	5,1%	910	0,0%	100,1
Cintura Nord	1.026	-35,8%	9,6%	1.562	0,5%	129,3
Cintura Ovest	1.606	-21,5%	15,0%	1.827	-3,8%	117,8
Cintura Sud	465	-33,8%	4,4%	1.394	0,3%	143,3
Eporediese	282	-16,5%	2,6%	793	-3,2%	93,5
Pinerolese	419	-25,9%	3,9%	1.341	-2,8%	121,7
Torino	4.439	-24,9%	41,6%	2.751	-1,7%	145,7
Val Sangone	169	-39,3%	1,6%	1.453	-2,5%	135,9
Zona Collinare	470	-28,1%	4,4%	1.909	-7,3%	117,6
Zone Montane Nord	287	-28,2%	2,7%	893	0,4%	88,2
Zone Montane Ovest	313	-15,7%	2,9%	868	0,0%	82,1
TORINO	10.675	-26,7%	100,0%	1.939	-2,1%	131,2

Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2012	Var % NTN 2012 / 2011	IMI 2012
Area Sciistica	631	-32,7%	1,50%
Bassa Val di Susa	690	-30,7%	1,33%
Canavese	1.124	-18,6%	1,44%
Cintura Nord	2.102	-28,8%	1,64%
Cintura Ovest	3.359	-17,5%	1,94%
Cintura Sud	967	-30,7%	1,75%
Eporediese	571	-15,5%	1,09%
Pinerolese	849	-29,3%	1,51%
Torino	9.356	-22,3%	1,87%
Val Sangone	343	-36,9%	1,23%
Zona Collinare	1.012	-23,8%	1,73%
Zone Montane Nord	562	-26,8%	1,00%
Zone Montane Ovest	617	-13,2%	1,34%
Totale Torino	22.184	-23,5%	1,67%

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

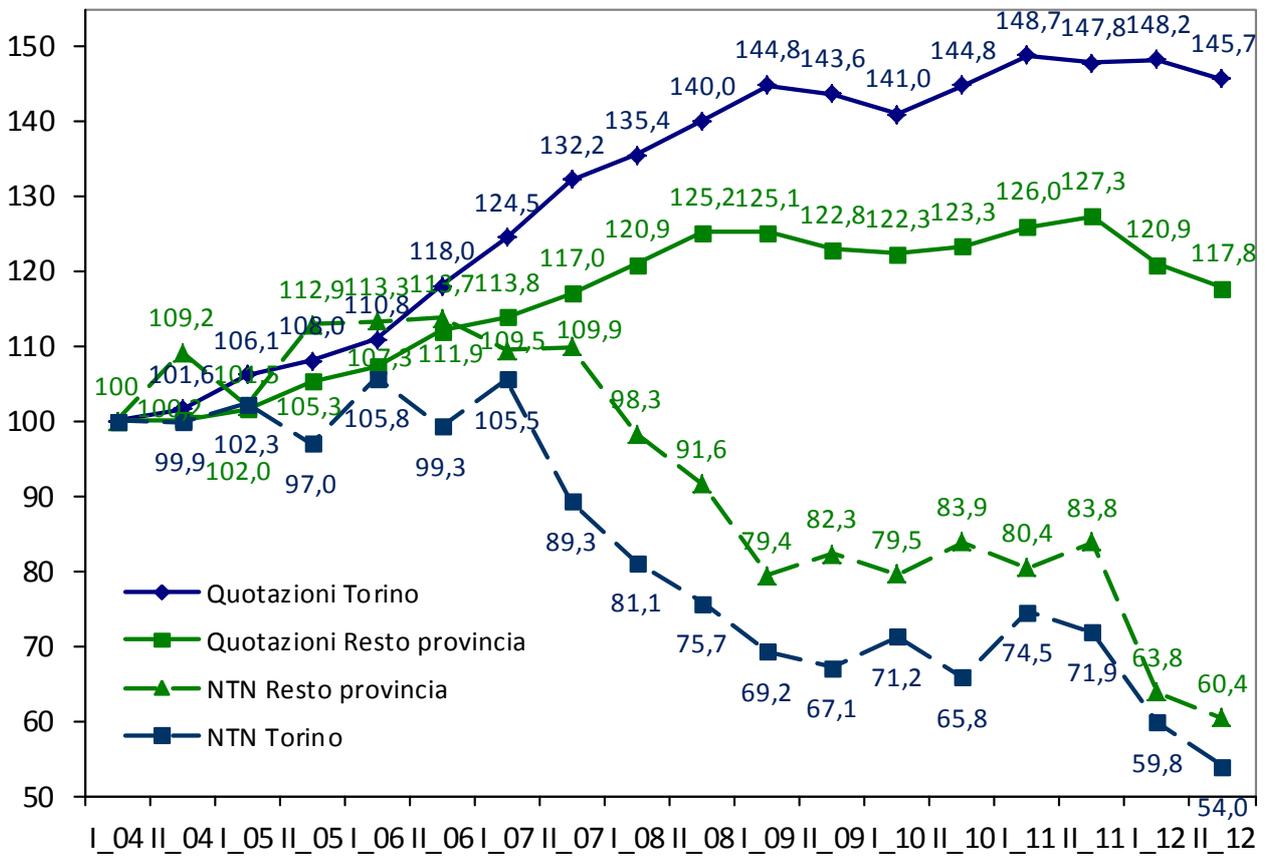


Figura 8: IMI 2004-2012 - capoluogo e resto provincia

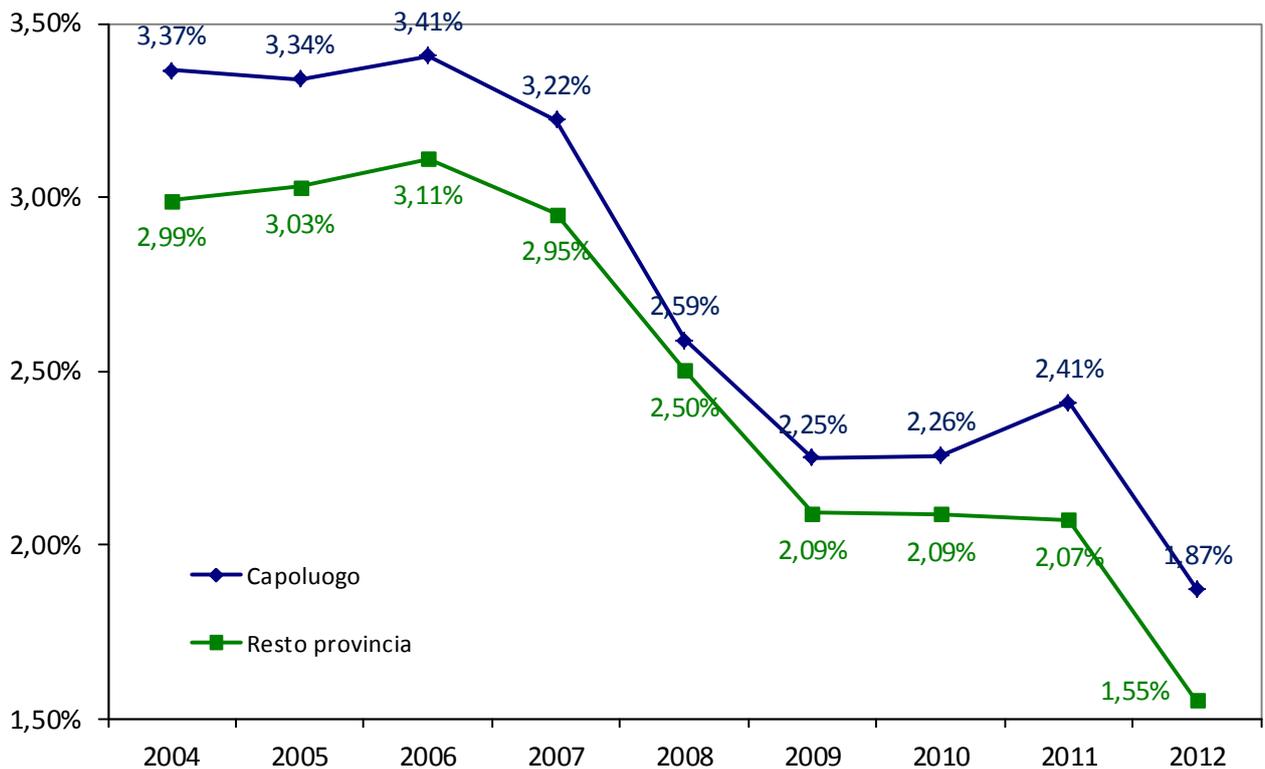


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2012 per macroaree provinciali

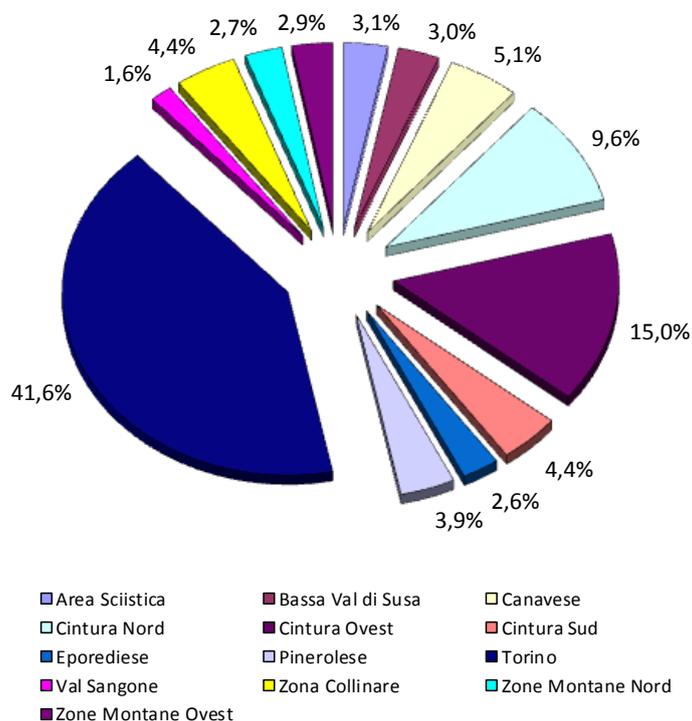


Figura 10: IMI 2012 per macroaree provinciali

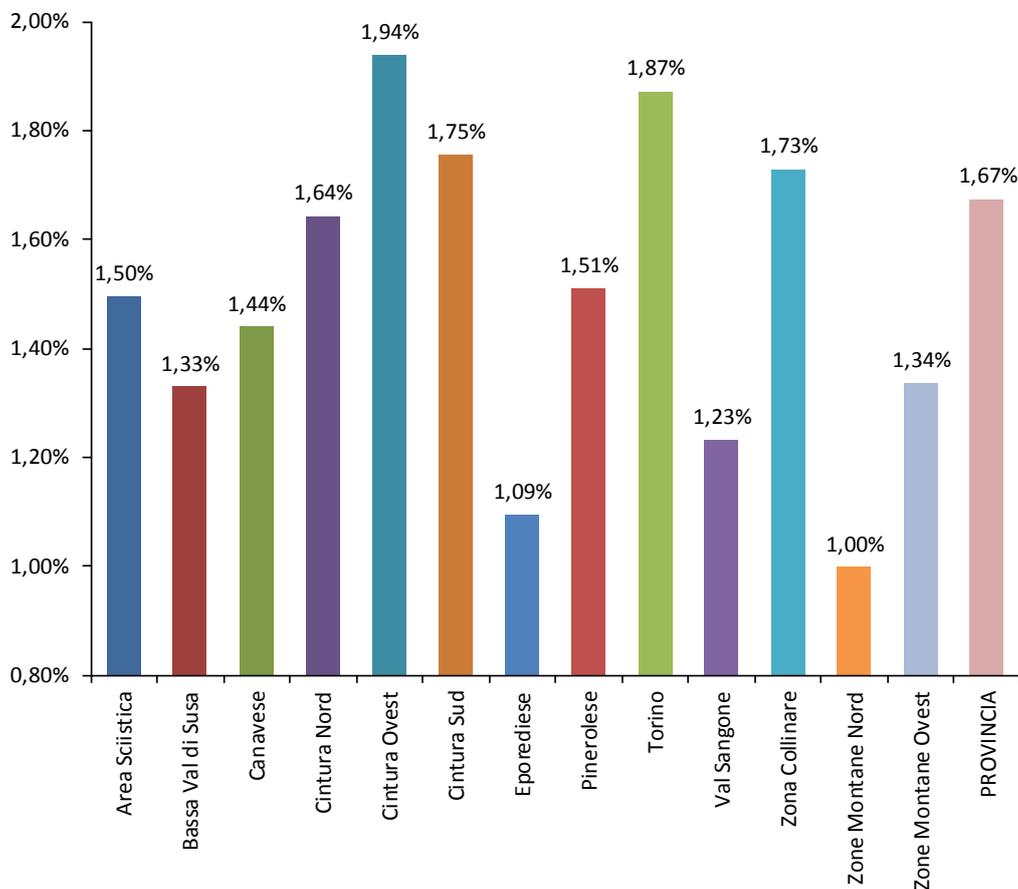




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2012

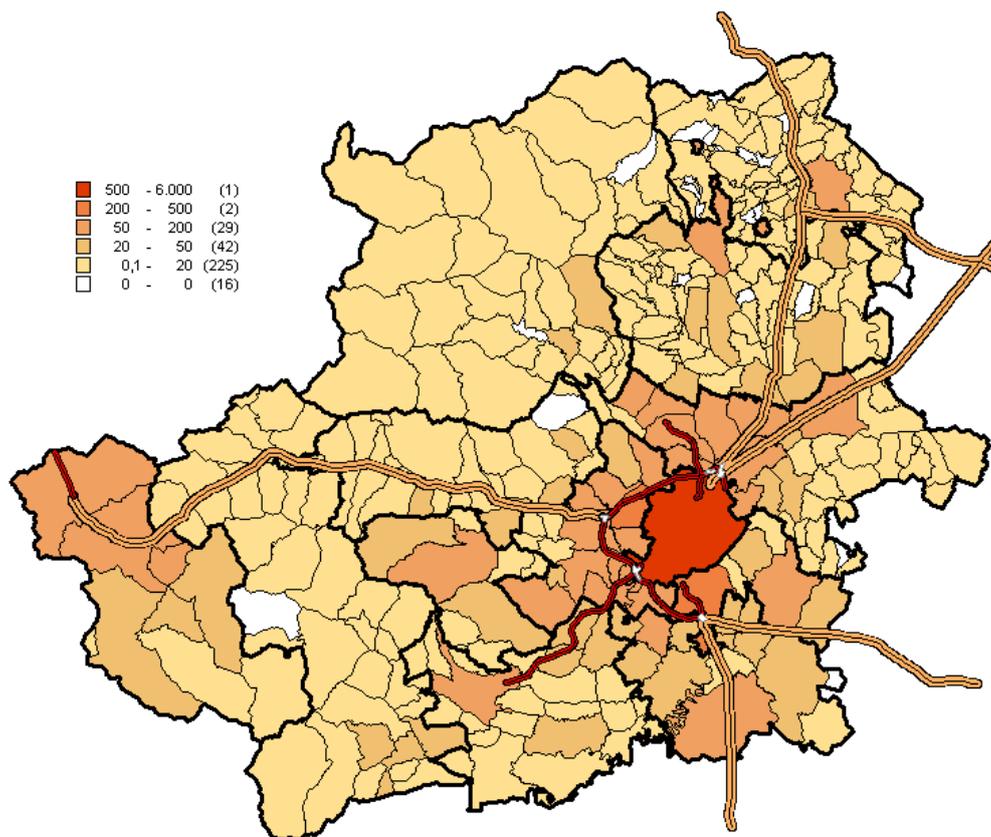


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

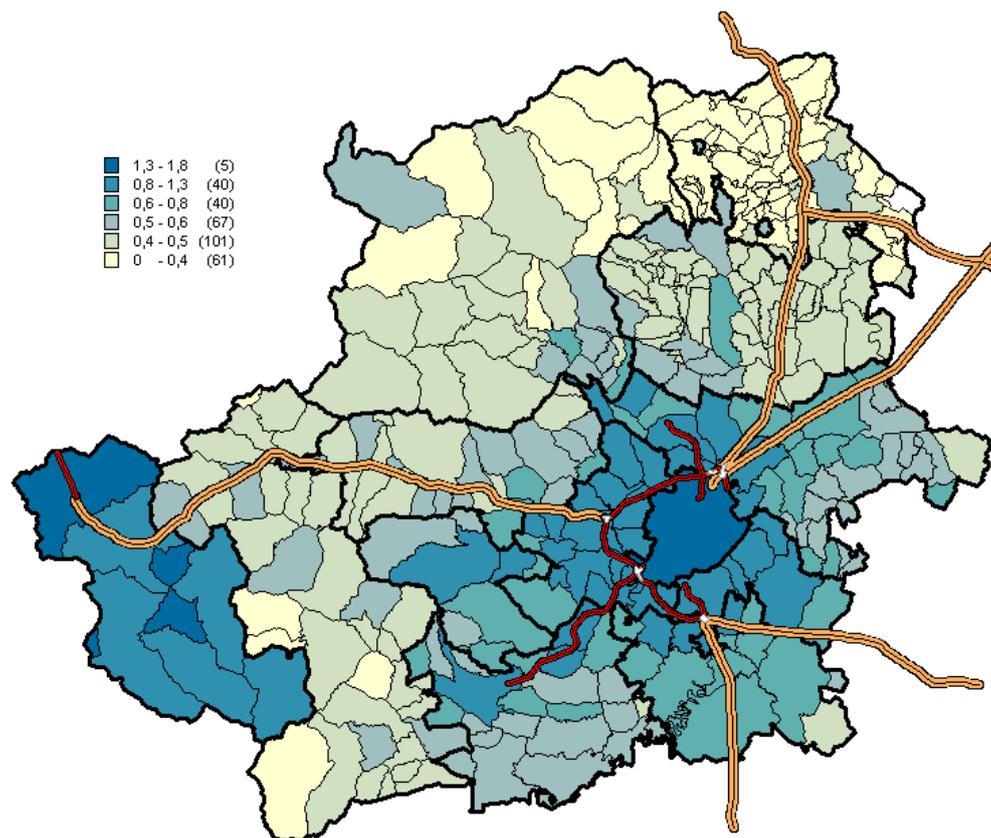
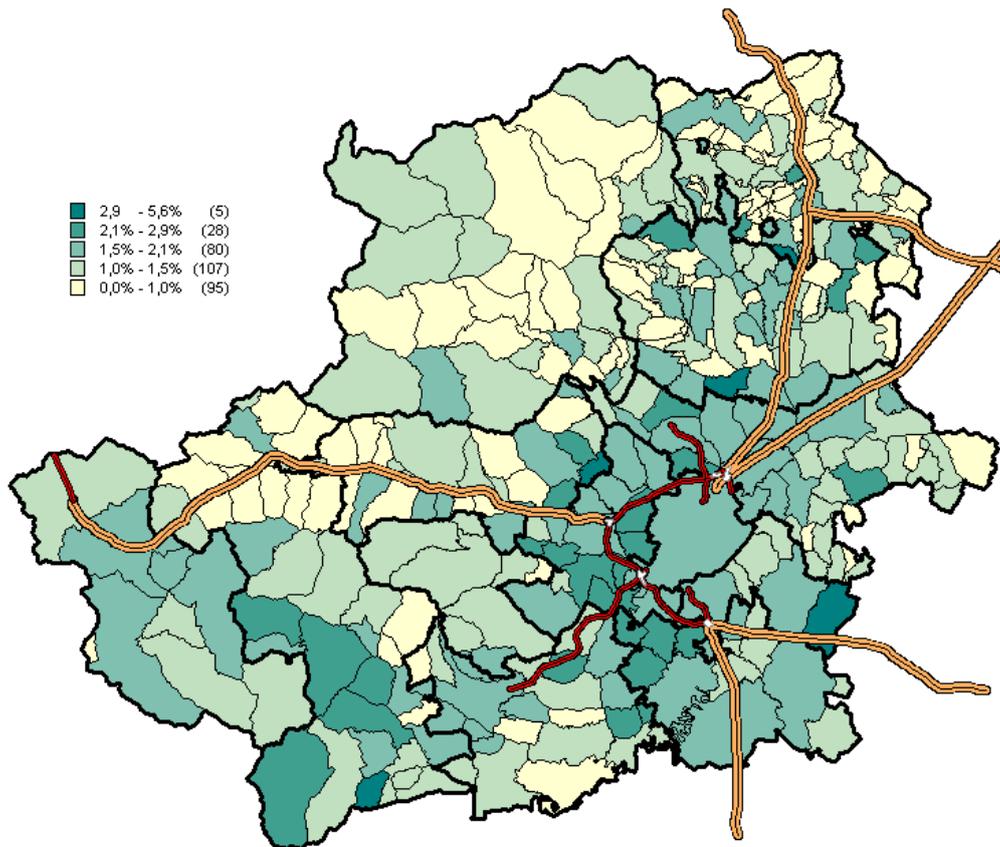


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2012



Si evidenzia la concentricità delle transazioni partendo da Torino come baricentro e la presenza del polo Area Sciistica che sviluppa un mercato immobiliare turistico importante (Figura 11).

Esaminando nel dettaglio le macroaree, l'Area Sciistica mostra una generalizzata variazione negativa dei valori e delle compravendite con -4,7% e -31,7% indicando un crollo del mercato invece della possibile ripresa. In particolare Bardonecchia ed Oulx resistono meglio con diminuzione delle compravendite di -22,6% e -22,3%, unitamente ad un calo generalizzato delle quotazioni.

La Bassa Val di Susa mostra una forte diminuzione delle compravendite a fronte di una diminuzione diffusa dei valori facendo registrare -34,1% e -3,34%. In particolare Avigliana risulta in grave sofferenza mostrando un -43,7% di transazioni.

Il Canavese dimostra una riduzione delle compravendite con stazionarietà di valori, -25,3% e +0,0%; si evidenzia che la diminuzione risulta inferiore ad altre macroaree, probabilmente in quanto i volumi del Canavese sono già storicamente ridotti.

La Cintura Nord mostra un drastico calo delle compravendite con staticità delle quotazioni, -35,8% e +0,5%. In particolare Chivasso a fronte di una riduzione di compravendite di -31,4% presenta un piccolo aumento dei valori di +1,8%.

La Cintura Ovest mostra un andamento negativo delle compravendite e delle quotazioni con -21,5% e -3,8%; nel trend meno negativo delle altre macroaree, si evidenziano Collegno e Rivalta di Torino che risultano positive nel NTN con +8,6% e +4,2%, leggermente negative nei valori con -1,7% e -2,4%.

La Cintura Sud si dimostra negativa nel NTN e statica nelle quotazioni con -33,8% e +0,3%; si evidenzia Carignano che mostra un incremento del NTN pari a +28,0% a fronte di invarianza di quotazioni.

L'Eporediese segna valori negativi nelle compravendite e nelle quotazioni con -16,5% e -3,2%, indicando un comportamento analogo al Canavese; si evidenzia Ivrea con -40,2% di compravendite e -3,2% di valori.

Il Pinerolese risulta subire contrazioni delle compravendite e delle quotazioni con -25,9% e -2,8%; Pinerolo sembrerebbe sopportare meglio la crisi con -13,3% e -1,8%.

La Val Sangone presenta un andamento fortemente negativo del NTN e riduzione quotazioni con -39,3% e -2,5% rispettivamente rappresentando un crollo invece di una possibile ripresa del mercato; Giaveno in particolare perde un -46,5% di transazioni a fronte di un calo di valori di -3,2%.

La Zona Collinare fa rilevare un mercato in diminuzione per compravendite e valori, segnando -28,1% e -7,3%; il calo limitato delle transazioni potrebbe essere legato alla maggiore diminuzione di quotazioni; Moncalieri e Chieri seguono l'andamento.

Le Zone Montane Nord presentano un mercato negativo e quotazioni statiche con -28,2% e +0,4%; in particolare spicca Lanzo che mostra un forte aumento del NTN pari a +74,2% a valori invariati.

Le Zone Montane Ovest sono meno negative con valori invariati registrando -15,7% e +0,0%; Torre Pellice risulta un incremento delle transazioni pari al +30,9%.

In base all'IMI le macroaree con il mercato più vivace risultano essere la Cintura Ovest ed il Torinese, mentre il resto del territorio provinciale risulta sempre più statico; si registra naturalmente un'attrattività maggiore del capoluogo.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Sciistica

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
BARDONECCHIA	76	-22,6%	0,71%	1,27%	3.434	-4,5%	1,77
CESANA TORINESE	49	-39,2%	0,46%	1,73%	2.467	-7,3%	1,27
CLAVIERE	5	0,2%	0,05%	0,86%	3.463	-4,2%	1,79
OULX	51	-22,3%	0,48%	1,73%	2.101	-5,0%	1,08
PRAGELATO	41	-33,1%	0,38%	1,69%	2.080	-4,4%	1,07
PRALI	15	-37,6%	0,14%	1,22%	1.900	-3,8%	0,98
SAUZE DI CESANA	6	-72,9%	0,06%	1,36%	2.283	-3,5%	1,18
SAUZE D'OULX	58	-26,8%	0,54%	1,61%	2.945	-4,0%	1,52
SESTRIERE	36	-36,7%	0,34%	1,34%	3.304	-4,3%	1,70
Area Sciistica	336	-31,7%	3,1%	1,50%	2.784	-4,7%	1,44



Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALMESE	15	-49,1%	0,14%	0,95%	1.427	-3,1%	0,74
AVIGLIANA	42	-43,7%	0,40%	1,93%	1.482	-3,2%	0,76
BORGONE SUSÀ	13	-10,3%	0,12%	1,39%	883	-3,5%	0,46
BRUZOLO	2	-82,2%	0,02%	0,86%	880	-3,6%	0,45
BUSSOLENO	12	-49,7%	0,11%	0,66%	857	-3,1%	0,44
CAPRIE	13	28,0%	0,12%	1,20%	972	-4,0%	0,50
CASELETTE	24	77,8%	0,22%	2,28%	1.058	-3,9%	0,55
CHIANOCCO	5	75,8%	0,04%	0,91%	933	-3,6%	0,48
CHIUSA DI SAN MICHELE	7	27,3%	0,07%	0,95%	955	-3,5%	0,49
CONDOVE	19	-52,9%	0,17%	0,97%	892	-3,6%	0,46
GIVOLETTO	31	-1,3%	0,29%	2,51%	1.032	-3,9%	0,53
LA CASSA	4	-66,7%	0,04%	1,23%	1.121	-3,7%	0,58
RUBIANA	15	-49,7%	0,14%	0,94%	925	-3,5%	0,48
SAN DIDERO	2	-50,0%	0,02%	1,12%	918	-3,7%	0,47
SAN GILLIO	17	-38,2%	0,16%	3,02%	1.178	-3,7%	0,61
SAN GIORIO DI SUSÀ	10	-3,2%	0,09%	1,63%	870	-3,9%	0,45
SANT'AMBROGIO DI TORINO	5	-76,3%	0,04%	0,73%	902	-3,6%	0,47
SANT'ANTONINO DI SUSÀ	23	40,9%	0,21%	1,72%	943	-3,6%	0,49
SUSÀ	14	-51,7%	0,13%	1,14%	1.013	-0,4%	0,52
VAIE	5	-44,4%	0,05%	1,56%	940	-3,6%	0,48
VAL DELLA TORRE	20	-38,6%	0,19%	1,94%	1.060	-3,6%	0,55
VALLO TORINESE	2	506,1%	0,02%	1,65%	845	-4,0%	0,44
VARISELLA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	845	-4,0%	0,44
VILLAR DORA	11	-46,4%	0,10%	1,00%	895	-3,6%	0,46
VILLAR FOCCHIARDO	7	-34,4%	0,07%	0,85%	823	-3,7%	0,42
Bassa Val di Susa	316	-34,1%	3,0%	1,33%	1.045	-3,3%	0,54

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canavese

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
AGLIE'	5	-75,6%	0,05%	0,97%	787	0,0%	0,41
BAIRO	1	-75,0%	0,01%	1,25%	885	0,0%	0,46
BARBANIA	4	0,0%	0,04%	0,72%	760	0,0%	0,39
BARONE CANAVESE	3	200,0%	0,03%	1,09%	775	0,0%	0,40
BOSCONERO	7	-47,3%	0,06%	0,94%	855	0,0%	0,44
BUSANO	6	-50,0%	0,06%	1,76%	903	0,0%	0,47
CALUSO	26	-35,7%	0,24%	1,28%	883	0,0%	0,46
CANDIA CANAVESE	9	17,3%	0,08%	2,24%	795	0,0%	0,41
CANISCHIO	4	71,7%	0,04%	0,98%	775	0,0%	0,40

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
CASTELLAMONTE	60	-13,7%	0,56%	1,56%	1.082	0,0%	0,56
CICONIO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	858	0,0%	0,44
CUCEGLIO	4	-20,0%	0,04%	1,82%	758	0,0%	0,39
CUORGNE`	38	-17,3%	0,36%	2,10%	929	0,0%	0,48
FAVRIA	25	22,0%	0,23%	1,75%	903	0,0%	0,47
FELETTO	15	38,5%	0,14%	1,61%	845	0,0%	0,44
FOGLIZZO	11	-7,3%	0,10%	1,19%	828	0,0%	0,43
FORNO CANAVESE	11	57,1%	0,10%	0,96%	775	0,0%	0,40
FRONT	5	25,0%	0,05%	1,21%	923	0,0%	0,48
LEVONE	2	-62,5%	0,01%	0,89%	813	0,0%	0,42
LOMBARDORE	17	54,5%	0,16%	3,23%	1.075	0,0%	0,55
LUSIGLIE`	2	-7,8%	0,02%	1,99%	845	0,0%	0,44
MAZZE`	12	-59,6%	0,11%	1,15%	756	0,0%	0,39
MERCENASCO	6	0,0%	0,06%	0,72%	795	0,0%	0,41
MONTALENGHE	6	-14,3%	0,06%	1,44%	770	0,0%	0,40
MONTANARO	24	-5,2%	0,23%	1,52%	883	0,0%	0,46
OGLIANICO	2	-86,1%	0,02%	0,54%	845	0,0%	0,44
ORIO CANAVESE	0	-100,0%	0,00%	0,39%	845	0,0%	0,44
OZEGNA	6	200,0%	0,06%	1,81%	845	0,0%	0,44
PERTUSIO	5	150,0%	0,05%	1,26%	808	0,0%	0,42
PRASCORSANO	1	-70,0%	0,01%	1,10%	740	0,0%	0,38
PRATIGLIONE	1	-88,9%	0,01%	0,83%	755	0,0%	0,39
RIVARA	11	-28,5%	0,10%	1,62%	883	0,0%	0,46
RIVAROLO CANAVESE	42	-43,2%	0,40%	1,42%	1.157	0,0%	0,60
RIVAROSSA	5	-60,5%	0,05%	0,69%	988	0,0%	0,51
ROCCA CANAVESE	3	-64,7%	0,03%	1,13%	943	0,0%	0,49
ROMANO CANAVESE	7	-8,7%	0,07%	1,00%	825	0,0%	0,43
SALASSA	7	-26,3%	0,07%	1,75%	895	0,0%	0,46
SAN BENIGNO CANAVESE	36	-48,7%	0,34%	2,00%	908	0,0%	0,47
SAN CARLO CANAVESE	17	-8,3%	0,15%	1,57%	1.078	0,0%	0,56
SAN COLOMBANO BELMONTE	1	0,0%	0,01%	0,36%	803	0,0%	0,41
SAN FRANCESCO AL CAMPO	26	14,7%	0,24%	1,55%	1.075	0,0%	0,55
SAN GIORGIO CANAVESE	16	-18,4%	0,15%	2,05%	845	0,0%	0,44
SAN GIUSTO CANAVESE	10	-10,5%	0,09%	1,19%	755	0,0%	0,39
SAN PONSÒ	0	-100,0%	0,00%	0,63%	795	0,0%	0,41
STRAMBINO	27	-11,7%	0,25%	1,57%	793	0,0%	0,41
VALPERGA	8	-42,2%	0,08%	0,85%	892	0,0%	0,46
VAUDA CANAVESE	6	-25,0%	0,06%	0,96%	845	0,0%	0,44
VESTIGNE`	5	400,0%	0,05%	2,39%	763	0,0%	0,39
VILLAREGGIA	2	-60,0%	0,02%	0,83%	813	0,0%	0,42
VISCHE	3	200,0%	0,03%	0,72%	780	0,0%	0,40
Canavese	547	-25,3%	5,1%	1,44%	910	0,0%	0,47

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANDEZENO	6	-53,3%	0,06%	1,49%	1.531	0,0%	0,79
ARIGNANO	3	-57,1%	0,03%	1,45%	1.283	0,0%	0,66
BORGARO TORINESE	60	-10,6%	0,57%	2,08%	1.858	0,0%	0,96
BRANDIZZO	36	-33,2%	0,33%	1,66%	1.413	0,0%	0,73
BROZOLO	5	350,0%	0,04%	1,29%	1.196	0,0%	0,62
BRUSASCO	6	-47,8%	0,06%	0,96%	1.125	0,0%	0,58
CASALBORGONE	18	-6,6%	0,17%	2,17%	1.071	0,0%	0,55
CASELLE TORINESE	66	-49,6%	0,62%	1,63%	1.553	3,0%	0,80
CASTAGNETO PO	3	-79,3%	0,03%	1,38%	1.215	0,0%	0,63
CASTIGLIONE TORINESE	35	-23,2%	0,33%	1,71%	1.355	0,0%	0,70
CAVAGNOLO	7	-17,6%	0,07%	1,16%	1.127	0,0%	0,58
CHIVASSO	120	-31,4%	1,12%	1,77%	1.501	1,8%	0,77
CINZANO	1	-9,1%	0,01%	0,65%	1.037	0,0%	0,53
CIRIE`	54	-39,8%	0,51%	1,26%	1.725	-1,3%	0,89
FIANO	6	3,2%	0,05%	1,10%	1.544	0,0%	0,80
GASSINO TORINESE	40	-39,3%	0,37%	1,67%	1.471	0,0%	0,76
LAURIANO	6	-53,8%	0,06%	1,26%	1.135	0,0%	0,59
LEINI	90	-26,0%	0,84%	1,85%	1.764	0,0%	0,91
MARENTINO	7	31,1%	0,07%	1,15%	1.091	0,0%	0,56
MOMBELLO DI TORINO	0	-100,0%	0,00%	0,44%	1.003	0,0%	0,52
MONTALDO TORINESE	1	-75,0%	0,01%	0,49%	1.012	0,0%	0,52
MONTEU DA PO	1	n.d.	0,01%	0,55%	1.103	0,0%	0,57
MORIONDO TORINESE	1	-84,6%	0,01%	1,46%	1.012	0,0%	0,52
PAVAROLO	4	-41,7%	0,03%	1,13%	1.020	0,0%	0,53
RIVALBA	4	-41,7%	0,03%	1,16%	1.083	0,0%	0,56
ROBASSOMERO	16	-42,9%	0,15%	1,82%	1.181	0,0%	0,61
RONDISSONE	8	-34,4%	0,07%	1,35%	1.152	0,0%	0,59
SAN MAURIZIO CANAVESE	51	-24,9%	0,48%	2,21%	1.513	-1,0%	0,78
SAN MAURO TORINESE	72	-20,4%	0,68%	1,76%	1.828	0,0%	0,94
SAN RAFFAELE CIMENA	13	-29,1%	0,12%	1,42%	1.261	0,0%	0,65
SAN SEBASTIANO DA PO	8	-37,5%	0,07%	1,12%	1.193	0,0%	0,62
SCIOLZE	4	0,0%	0,04%	1,02%	1.063	0,0%	0,55
SETTIMO TORINESE	176	-40,7%	1,65%	1,74%	1.832	-0,1%	0,94
TORRAZZA PIEMONTE	18	-38,6%	0,17%	2,06%	1.022	0,0%	0,53
VEROLENGO	16	-54,1%	0,15%	1,46%	1.045	0,0%	0,54
VERRUA SAVOIA	5	-44,4%	0,05%	0,64%	882	0,0%	0,45
VOLPIANO	61	-49,4%	0,57%	1,55%	1.467	6,7%	0,76
Cintura Nord	1.026	-35,8%	9,6%	1,64%	1.562	0,5%	0,81



Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALPIGNANO	80	-14,7%	0,75%	1,75%	1.789	-4,6%	0,92
BEINASCO	70	-37,6%	0,65%	1,75%	1.688	-4,7%	0,87
BRUINO	33	-48,0%	0,30%	1,43%	1.704	-4,0%	0,88
BUTTIGLIERA ALTA	18	-51,5%	0,17%	0,99%	1.576	-4,2%	0,81
COLLEGNO	318	8,6%	2,98%	2,20%	2.144	-1,7%	1,11
DRUENTO	33	-32,6%	0,31%	1,77%	1.833	-4,1%	0,95
GRUGLIASCO	192	-14,9%	1,79%	2,41%	1.858	-4,3%	0,96
NICHELINO	175	-29,8%	1,64%	1,76%	1.679	-4,3%	0,87
ORBASSANO	73	-46,2%	0,68%	2,15%	1.728	-4,4%	0,89
PIANEZZA	72	-28,3%	0,68%	2,02%	1.655	-4,6%	0,85
PIOSSASCO	68	-14,7%	0,63%	1,64%	1.483	-2,7%	0,76
REANO	14	58,8%	0,13%	2,45%	1.394	-3,9%	0,72
RIVALTA DI TORINO	112	4,2%	1,05%	2,40%	1.666	-2,4%	0,86
RIVOLI	192	-29,7%	1,80%	1,74%	2.083	-3,3%	1,07
ROSTA	15	-47,1%	0,14%	1,74%	1.882	-4,3%	0,97
VENARIA	128	-26,9%	1,20%	1,80%	1.761	-6,1%	0,91
VILLARBASSE	17	-15,4%	0,15%	2,14%	1.573	-4,1%	0,81
Cintura Ovest	1.606	-21,5%	15,0%	1,94%	1.827	-3,8%	0,94

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
CAMBIANO	21	-9,1%	0,19%	1,30%	1.254	0,0%	0,65
CANDIOLO	44	-11,5%	0,41%	2,54%	1.449	0,0%	0,75
CARIGNANO	41	28,0%	0,38%	1,79%	1.380	0,0%	0,71
CARMAGNOLA	98	-25,4%	0,92%	1,54%	1.317	0,0%	0,68
ISOLABELLA	0	n.d.	0,00%	1,31%	928	0,0%	0,48
LA LOGGIA	33	-71,0%	0,31%	2,14%	1.585	0,0%	0,82
PIOBESI TORINESE	28	-6,6%	0,26%	2,65%	1.178	0,0%	0,61
POIRINO	47	-28,7%	0,44%	1,69%	1.195	0,0%	0,62
PRALORMO	5	-37,5%	0,05%	1,17%	910	0,0%	0,47
SANTENA	27	-57,0%	0,25%	1,21%	1.418	0,0%	0,73
TROFARELLO	36	-37,5%	0,34%	1,70%	1.543	0,0%	0,80
VILLASTELLONE	15	-42,7%	0,14%	1,21%	1.303	0,0%	0,67
VINOVO	72	-32,1%	0,67%	2,37%	1.667	2,0%	0,86
Cintura Sud	465	-33,8%	4,4%	1,75%	1.394	0,3%	0,72

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eorediese

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALBIANO D'IVREA	5	-28,6%	0,05%	1,11%	748	-3,0%	0,39
ALICE SUPERIORE	6	0,0%	0,06%	0,97%	655	-3,0%	0,34
ANDRATE	3	-40,0%	0,03%	0,93%	623	-3,1%	0,32
AZEGLIO	2	-50,0%	0,02%	0,72%	703	-3,1%	0,36
BALDISSERO CANAVESE	5	n.d.	0,05%	2,25%	715	-3,1%	0,37
BANCHETTE	19	5,6%	0,18%	1,69%	650	-3,0%	0,34
BOLLENGO	10	-9,1%	0,09%	0,79%	720	-3,1%	0,37
BORGOFRANCO D'IVREA	8	-33,3%	0,07%	0,84%	720	-2,9%	0,37
BORGOMASINO	3	25,0%	0,02%	0,73%	712	-3,2%	0,37
BROSSO	4	-16,8%	0,04%	1,46%	648	-3,0%	0,33
BUROLO	3	0,0%	0,03%	1,00%	735	-3,3%	0,38
CARAVINO	6	20,0%	0,06%	1,07%	693	-3,0%	0,36
CAREMA	1	0,0%	0,01%	0,11%	594	-3,1%	0,31
CASCINETTE D'IVREA	4	-60,6%	0,04%	0,86%	883	-3,6%	0,46
CASTELNUOVO NIGRA	5	-2,2%	0,05%	1,17%	624	-2,9%	0,32
CHIAVERANO	4	-50,0%	0,04%	0,60%	778	-3,1%	0,40
CINTANO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	693	-3,1%	0,36
COLLERETTO CASTELNUOVO	6	513,0%	0,06%	1,94%	636	-2,9%	0,33
COLLERETTO GIACOSA	2	n.d.	0,01%	0,63%	670	-2,9%	0,35
COSSANO CANAVESE	1	0,0%	0,01%	0,28%	657	-3,1%	0,34
FIORANO CANAVESE	14	600,0%	0,13%	2,75%	723	-3,1%	0,37
ISSIGLIO	2	33,3%	0,02%	1,49%	641	-2,8%	0,33
IVREA	65	-40,2%	0,61%	1,26%	1.063	-3,2%	0,55
LESSOLO	9	325,0%	0,08%	1,12%	729	-3,2%	0,38
LORANZE`	1	-85,7%	0,01%	0,59%	708	-3,4%	0,37
LUGNACCO	3	50,0%	0,03%	0,85%	661	-3,1%	0,34
MAGLIONE	0	-100,0%	0,00%	0,31%	780	-3,1%	0,40
MEUGLIANO	0	n.d.	0,00%	0,00%	616	-3,0%	0,32
MONTALTO DORA	8	-52,2%	0,07%	0,89%	684	-3,1%	0,35
NOMAGLIO	1	-75,0%	0,01%	0,96%	635	-3,1%	0,33
PALAZZO CANAVESE	3	50,0%	0,03%	1,21%	699	-3,1%	0,36
PARELLA	1	0,0%	0,01%	0,59%	686	-3,0%	0,35
PAVONE CANAVESE	21	23,2%	0,20%	1,60%	683	-3,2%	0,35
PECCO	1	n.d.	0,01%	1,01%	674	-3,1%	0,35
PEROSA CANAVESE	3	50,0%	0,03%	0,94%	699	-3,1%	0,36
PIVERONE	3	-49,3%	0,03%	0,38%	573	-3,0%	0,30
QUAGLIUZZO	0	-100,0%	0,00%	0,86%	649	-3,2%	0,33
QUASSOLO	0	-100,0%	0,00%	0,36%	700	-3,4%	0,36
QUINCINETTO	5	17,6%	0,05%	0,80%	670	-3,2%	0,35
RUEGLIO	3	-62,5%	0,03%	1,15%	649	-3,2%	0,33
SALERANO CANAVESE	1	n.d.	0,00%	0,82%	745	-3,5%	0,38
SAMONE	3	-57,1%	0,03%	1,51%	754	-3,3%	0,39
SAN MARTINO CANAVESE	9	833,0%	0,09%	2,00%	701	-3,1%	0,36
SCARMAGNO	2	100,0%	0,02%	1,02%	779	-3,4%	0,40
SETTIMO ROTTARO	3	n.d.	0,03%	1,69%	668	-3,3%	0,34

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
SETTIMO VITTONÈ	4	-33,3%	0,04%	0,72%	649	-3,2%	0,33
STRAMBINELLO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	649	-3,2%	0,33
TAVAGNASCO	2	-60,0%	0,02%	0,96%	649	-3,2%	0,33
TORRE CANAVESE	2	-33,3%	0,02%	0,73%	763	-3,2%	0,39
TRAUSELLA	0	-100,0%	0,00%	0,47%	728	-3,0%	0,38
TRAVERSELLA	7	133,3%	0,07%	1,85%	713	-3,1%	0,37
VIALFRE`	3	200,0%	0,03%	3,24%	750	-3,2%	0,34
VICO CANAVESE	3	-60,0%	0,03%	0,63%	654	-3,1%	0,39
VIDRACCO	2	n.d.	0,01%	0,88%	649	-3,2%	0,33
VISTRORIO	2	0,0%	0,02%	0,69%	674	-3,1%	0,35
Eporediese	282	-16,5%	2,6%	1,09%	793	-3,2%	0,41

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
AIRASCA	28	43,6%	0,26%	2,32%	1.555	-3,4%	0,80
BURIASCO	7	40,0%	0,07%	1,86%	1.150	-4,2%	0,59
CAMPIGLIONE FENILE	2	-33,3%	0,02%	1,22%	917	-3,5%	0,47
CASTAGNOLE PIEMONTE	6	-42,4%	0,06%	1,52%	1.005	-4,0%	0,52
CAVOUR	18	-33,3%	0,17%	1,45%	1.020	-3,5%	0,53
CERCENASCO	4	-55,6%	0,04%	0,52%	1.158	-3,4%	0,60
GARZIGLIANA	3	-70,0%	0,03%	1,99%	965	-3,7%	0,50
LOMBRIASCO	6	50,0%	0,06%	1,37%	1.015	-3,6%	0,52
MACELLO	3	-45,5%	0,03%	0,83%	1.063	-3,8%	0,55
NONE	30	-36,7%	0,28%	1,68%	1.400	-3,4%	0,72
OSASCO	5	-16,7%	0,05%	1,61%	947	-3,6%	0,49
OSASIO	6	37,5%	0,05%	2,18%	897	-3,4%	0,46
PANCALIERI	7	-30,0%	0,07%	1,05%	953	-3,5%	0,49
PINEROLO	179	-13,3%	1,68%	1,70%	1.598	-1,8%	0,82
PISCINA	9	-70,7%	0,08%	1,36%	1.288	-3,5%	0,66
ROLETTO	4	-72,4%	0,04%	1,70%	1.105	-3,6%	0,57
SAN PIETRO VAL LEMINA	4	-78,4%	0,04%	1,17%	1.083	-3,7%	0,56
SAN SECONDO DI PINEROLO	19	-30,7%	0,18%	1,57%	1.230	-3,5%	0,63
SCALENGHE	7	-53,6%	0,06%	1,04%	1.020	-3,5%	0,53
VIGONE	20	-14,9%	0,19%	1,31%	1.133	-3,5%	0,58
VILLAFRANCA PIEMONTE	13	-19,6%	0,12%	0,96%	1.025	-3,5%	0,53
VILLAR PEROSA	10	-48,7%	0,09%	0,87%	1.155	-3,9%	0,60
VIRLE PIEMONTE	6	-9,1%	0,06%	2,59%	1.077	-0,3%	0,56
VOLVERA	24	-15,4%	0,23%	1,43%	1.588	-3,1%	0,82
Pinerolese	419	-25,9%	3,9%	1,51%	1.341	-2,8%	0,69

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
CANTALUPA	11	10,0%	0,10%	1,13%	1.105	-2,3%	0,57
COAZZE	20	-26,9%	0,19%	1,08%	1.076	-1,4%	0,56
CUMIANA	35	-6,8%	0,32%	1,38%	1.494	-2,4%	0,77
FROSSASCO	14	-57,1%	0,13%	1,69%	1.481	-2,5%	0,76
GIAVENO	64	-46,5%	0,60%	1,24%	1.625	-3,2%	0,84
SANGANO	6	-61,3%	0,06%	0,85%	1.398	-1,9%	0,72
TRANA	14	-42,9%	0,13%	1,29%	1.675	-2,0%	0,86
VALGIOIE	5	-54,5%	0,05%	1,04%	1.062	-0,5%	0,55
Val Sangone	169	-39,3%	1,6%	1,23%	1.453	-2,5%	0,75

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
BALDISSERO TORINESE	12	15,0%	0,11%	1,18%	1.572	-6,9%	0,81
CHIERI	145	-27,4%	1,36%	1,68%	1.810	-7,1%	0,93
MONCALIERI	247	-25,6%	2,31%	1,77%	2.030	-7,5%	1,05
PECETTO TORINESE	14	-42,6%	0,13%	1,33%	1.942	-6,0%	1,00
PINO TORINESE	24	-39,8%	0,23%	1,25%	1.915	-6,8%	0,99
RIVA PRESSO CHIERI	29	-40,6%	0,28%	3,55%	1.343	-6,7%	0,69
Zona Collinare	470	-28,1%	4,4%	1,73%	1.909	-7,3%	0,98

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALA DI STURA	4	-50,0%	0,03%	0,60%	753	0,0%	0,39
ALPETTE	10	100,0%	0,09%	1,71%	618	0,0%	0,32
BALANGERO	16	-2,1%	0,15%	1,38%	927	0,0%	0,48
BALME	2	-60,0%	0,02%	0,88%	830	0,0%	0,43
BORGIALLO	7	40,0%	0,07%	1,45%	680	0,0%	0,35
CAFASSE	10	-56,5%	0,09%	0,69%	992	0,0%	0,51
CANTOIRA	3	-76,9%	0,08%	0,32%	812	0,0%	0,34
CERES	9	-18,4%	0,03%	0,85%	862	0,0%	0,42
CERESOLE REALE	4	-45,9%	0,09%	1,02%	1.115	0,0%	0,44
CHIALAMBERTO	6	-9,6%	0,04%	1,23%	817	0,0%	0,58
CHIESANUOVA	1	-88,9%	0,06%	1,48%	688	0,0%	0,42
COASSOLO TORINESE	3	-57,1%	0,01%	0,69%	817	0,0%	0,35
CORIO	30	-29,2%	0,03%	1,25%	994	4,9%	0,42
FRASSINETTO	8	166,7%	0,28%	1,45%	670	0,0%	0,51
GERMAGNANO	4	-51,7%	0,07%	0,62%	1.001	0,0%	0,35
GROSCAVALLO	5	-35,7%	0,03%	1,25%	718	0,0%	0,52
GROSSO	2	100,0%	0,04%	0,36%	895	0,0%	0,37
INGRIA	0	-100,0%	0,02%	0,00%	660	0,0%	0,46
LANZO TORINESE	43	74,2%	0,00%	1,72%	1.277	0,0%	0,34
LEMIE	9	-14,3%	0,41%	1,51%	815	0,0%	0,66
LOCANA	5	-77,6%	0,08%	0,83%	835	0,0%	0,42
MATHI	10	-11,1%	0,05%	0,67%	980	0,0%	0,43
MEZZENILE	3	-62,5%	0,09%	0,45%	855	0,0%	0,51
MONASTERO DI LANZO	3	-66,7%	0,03%	0,47%	718	0,0%	0,44
NOASCA	1	n.d.	0,03%	1,12%	675	0,0%	0,37
NOLE	19	-42,5%	0,01%	1,17%	1.354	0,0%	0,35
PESSINETTO	0	-100,0%	0,18%	0,26%	767	0,0%	0,70
PONT CANAVESE	19	-33,3%	0,00%	1,28%	744	0,0%	0,40
RIBORDONE	3	57,4%	0,18%	0,66%	650	0,0%	0,38
RONCO CANAVESE	3	-73,3%	0,03%	0,43%	610	0,0%	0,34
SPARONE	4	-51,8%	0,03%	0,75%	720	0,0%	0,31
TRAVES	4	100,0%	0,04%	1,07%	790	0,0%	0,37
USSEGLIO	9	260,0%	0,04%	1,21%	855	0,0%	0,41
VALPRATO SOANA	9	767,0%	0,08%	1,34%	650	0,0%	0,44
VILLANOVA CANAVESE	5	-28,5%	0,05%	1,83%	937	0,0%	0,48
VIU`	16	-55,7%	0,15%	1,07%	842	0,0%	0,43
Zone Montane Nord	287	-28,2%	2,7%	1,00%	893	0,4%	0,46

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANGROGNA	16	77,8%	0,15%	2,61%	853	0,0%	0,44
BIBIANA	11	-56,6%	0,11%	1,00%	840	0,0%	0,43
BOBBIO PELLICE	5	-9,1%	0,05%	2,32%	703	0,0%	0,36
BRICHERASIO	27	-11,5%	0,25%	1,95%	941	0,0%	0,49
CHIOMONTE	11	-37,1%	0,11%	0,63%	961	0,0%	0,50
EXILLES	3	50,0%	0,03%	0,34%	885	0,0%	0,46
FENESTRELLE	19	2,7%	0,18%	1,44%	960	0,0%	0,50
GIAGLIONE	2	0,0%	0,01%	0,57%	825	0,0%	0,36
GRAVERE	7	13,8%	0,02%	0,95%	760	0,0%	0,43
INVERSO PINASCA	1	-75,0%	0,06%	0,44%	862	0,0%	0,39
LUSERNA SAN GIOVANNI	29	-51,6%	0,00%	1,23%	842	0,0%	0,44
LUSERNETTA	4	0,0%	0,27%	1,30%	833	0,0%	0,43
MASSELLO	0	-100,0%	0,04%	2,32%	662	0,0%	0,43
MATTIE	5	66,7%	0,00%	0,95%	863	0,0%	0,34
MEANA DI SUSÀ	3	-6,4%	0,05%	0,30%	898	0,0%	0,44
MONCENISIO	1	0,0%	0,02%	1,19%	705	0,0%	0,46
MONPANTERO	3	-53,8%	0,03%	0,51%	742	0,0%	0,38
NOVALESA	3	-46,0%	0,03%	0,46%	778	0,0%	0,40
PEROSA ARGENTINA	16	-43,7%	0,15%	1,24%	930	0,0%	0,48
PERRERO	9	80,0%	0,08%	2,26%	798	0,0%	0,41
PINASCA	13	-43,5%	0,12%	0,87%	869	0,0%	0,45
POMARETTO	6	20,0%	0,06%	1,53%	910	0,0%	0,47
PORTE	8	60,0%	0,07%	1,70%	825	0,0%	0,43
PRAMOLLO	8	116,9%	0,07%	2,27%	710	0,0%	0,37
PRAROSTINO	3	-66,7%	0,03%	0,69%	782	0,0%	0,40
RORA`	4	-12,5%	0,03%	3,21%	773	0,0%	0,40
ROURE	12	43,8%	0,11%	1,01%	792	0,0%	0,41
SALBERTRAND	8	100,0%	0,07%	1,47%	1.070	0,0%	0,55
SALZA DI PINEROLO	2	n.d.	0,02%	1,85%	680	0,0%	0,35
SAN GERMANO CHISONE	17	32,1%	0,16%	1,94%	798	0,0%	0,41
TORRE PELLICE	41	30,9%	0,39%	1,85%	952	0,0%	0,49
USSEAUX	6	-65,8%	0,06%	2,00%	897	0,0%	0,46
VENAUS	5	66,7%	0,05%	1,71%	860	0,0%	0,44
VILLAR PELLICE	6	0,0%	0,06%	1,25%	859	0,0%	0,44
Zone Montane Ovest	313	-15,7%	2,9%	1,34%	868	0,0%	0,45

4 Mercato del comune di Torino

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Torino fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo rappresenta il 6,6% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un -24,9% di variazione percentuale delle transazioni rispetto al II semestre del 2011.

Tabella 18: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 2012 / II sem 2011	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2012
Bologna	1.698	-28,1%	2,5%	1,61%
Firenze	1.580	-30,5%	2,3%	1,71%
Genova	2.441	-28,8%	3,6%	1,59%
Milano	6.705	-28,0%	9,9%	1,85%
Napoli	3.593	11,2%	5,3%	1,52%
Palermo	1.945	-26,4%	2,9%	1,25%
Roma	12.402	-27,2%	18,4%	1,84%
Torino	4.439	-24,9%	6,6%	1,87%
Principali capoluoghi	34.802	-24,7%	51,5%	1,73%
Italia capoluoghi	67.539	-27,7%	100,0%	1,56%

Il mercato immobiliare torinese nel II semestre 2012 dimostra un crollo al pari a quello delle altre città, ad esclusione della performance di Napoli. Si è, infatti, registrato un numero di transazioni (NTN) complessive pari a 4.439 con un decremento pari a circa il -24,9% (Tabella 19) che indica purtroppo un acuirsi della fase negativa.

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Torino

Comune	NTN II sem 2012	Var % NTN II sem 12 / II sem 11	Quota % NTN Provincia	IMI 2012	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 12 / I sem 12	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media di provincia
TORINO	4.439	-24,9%	41,58%	1,87%	2.751	-1,7%	1,42

Torino città, che ha dimostrato una flessione delle quotazioni pari al -1,7% mantenendo un differenziale di quotazione rispetto al resto della provincia pari a 1,42 (tabella 19), è stata suddivisa in 40 zone omogenee al fine di agevolare la rilevazione delle quotazioni di mercato per le diverse tipologie immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), raggruppabili in 4 fasce (figura 15). A causa del disallineamento dei due sistemi cartografici del catasto di Torino, non è ancora possibile individuare con precisione lo stock di immobili e il numero di transazioni nelle singole zone. E' però possibile osservare le quotazioni di riferimento delle abitazioni tra le diverse zone, riportata nella tabella 21, e visualizzare le differenze tra le quotazioni di zona nella figura 16. Le quotazioni rilevate per le abitazioni appartenenti alle zone di Torino denotano che la zona con apprezzamento più basso è stata la D12 Rebaudengo, con differenziale rispetto alla media cittadina di 0,65. Insieme alla zona D12, si ritrovano le zone con le quotazioni storicamente più basse: D15 Barca-Bertolla con 0,66 e C9 Porta Palazzo con 0,67. Tra le quotazioni più elevate si confermano essere quelle relative alla zona centrale B1 Roma con un differenziale stabile rispetto alla media pari a 1,43, seguita dalle zone B2 Carlo Emanuele II e C12 Crimea con 1,39, C15 Duca D'Aosta con 1,32. Le zone centrali di pregio, ad eccezione quindi della B8 San Salvario, presentano differenziali superiori alla media cittadina. Si rileva un aumento del differenziale tra le zone di pregio e quelle meno appetibili rispetto al II 2011 e si registrano diminuzioni percentuali dei valori diffuse con cali particolari in C14 e D6; contestualmente si registra anche un aumento delle quotazioni in sole cinque zone con il picco della D5. Si ritiene utile puntualizzare che la variabilità dei differenziali è dovuta, oltre che alla effettiva variabilità dei valori delle singole zone, all'inserimento di nuove tipologie edilizie o a

nuovi stati di conservazione; tale differenza rende quindi non pienamente confrontabili i dati tra un semestre ed il successivo.

Tabella 20: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2012 €/m ²	Var % quotazione II sem 2012 / I sem 2012	Differenziale quotazioni II sem 2012 rispetto alla media comunale
B1	ROMA	3.883	-0,4%	1,43
B2	CARLO EMANUELE II	3.765	-2,6%	1,39
B3	SOLFERINO	3.517	-2,8%	1,30
B4	VINZAGLIO	3.400	-1,4%	1,25
B5	GARIBALDI	3.150	-1,8%	1,16
B6	CASTELLO	3.275	-3,0%	1,21
B7	ROCCA	3.263	-2,6%	1,20
B8	SAN SALVARIO	1.988	-2,5%	0,73
B9	STATI UNITI	3.325	-2,9%	1,23
C1	VALENTINO	3.275	-0,6%	1,21
C2	DANTE	2.600	-2,8%	0,96
C3	SAN SECONDO	2.656	2,5%	0,98
C4	GALILEO FERRARIS	3.319	-4,2%	1,22
C5	DE GASPERI	2.856	-3,0%	1,05
C6	POLITECNICO	3.050	-3,2%	1,12
C7	DUCHESSA JOLANDA	2.769	2,2%	1,02
C8	SAN DONATO	2.208	2,3%	0,81
C9	PORTA PALAZZO	1.813	-2,7%	0,67
C10	PALERMO	2.100	-4,2%	0,77
C11	MICHELOTTI	3.113	-3,1%	1,15
C12	CRIMEA	3.763	-2,6%	1,39
C13	SAN PAOLO	2.508	-2,3%	0,92
C14	SPINA 1 MARMOLADA	3.100	-15,6%	1,14
C15	DUCA D AOSTA	3.583	-1,4%	1,32
D1	ZARA	2.594	-3,0%	0,96
D2	CARDUCCI	1.913	-3,2%	0,70
D3	UNITA D ITALIA	2.492	0,0%	0,92
D4	LINGOTTO	2.117	-3,8%	0,78
D5	SANTA RITA MIRAFIORI	2.192	6,0%	0,81
D6	MIRAFIORI SUD	1.869	-5,4%	0,69
D7	POZZO STRADA	2.492	-2,9%	0,92
D8	AERONAUTICA PARELLA	2.158	-4,4%	0,80
D9	SPINA 3 EUROTORINO	2.275	-3,2%	0,84
D10	MADONNA DI CAMPAGNA	2.006	-3,3%	0,74
D11	SPINA 4 DOCKS DORA	2.025	-3,6%	0,75
D12	REBAUDENGO	1.750	-2,8%	0,65
D13	CORONA NORD OVEST	1.900	-0,7%	0,70
D14	VANCHIGLIA	2.625	-3,0%	0,97
D15	BARCA BERTOLLA	1.788	-2,7%	0,66
E1	COLLINA	3.050	-3,0%	1,12
Torino		2.713	-1,6%	1,0

Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2012

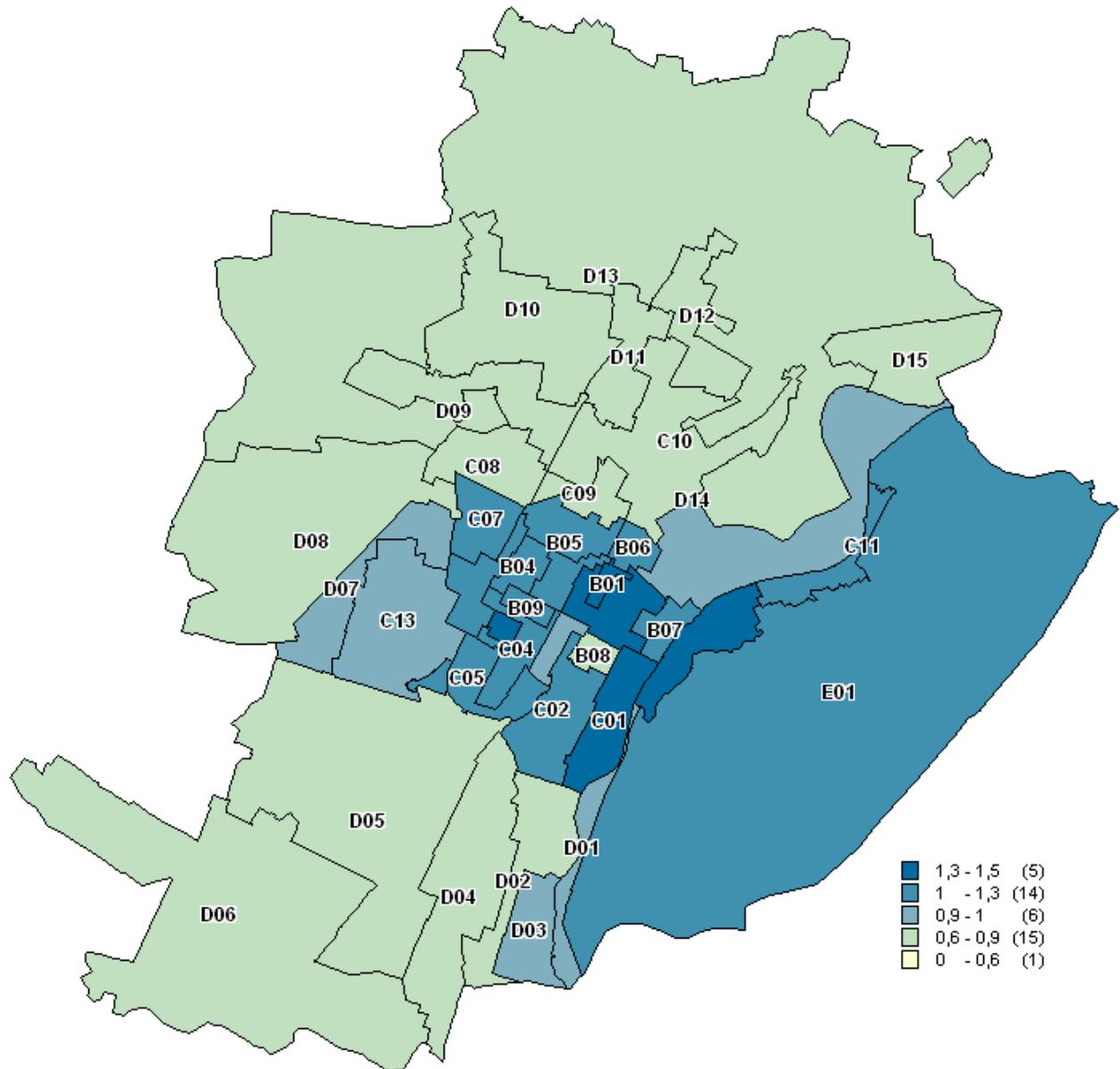
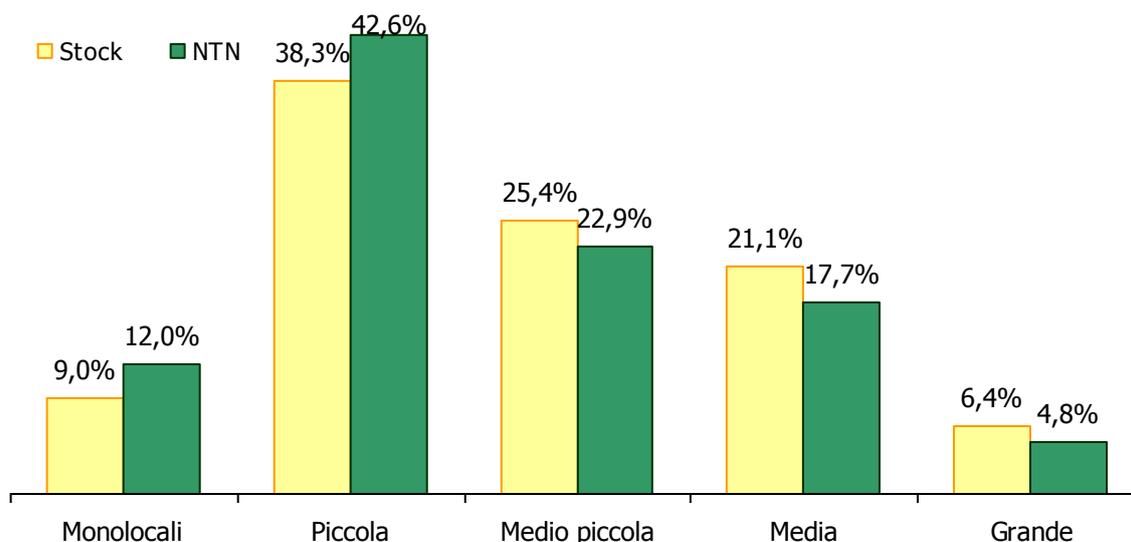




Figura 15: Distribuzione Stock per classi dimensionali Torino



Dall'analisi delle classi dimensionali di immobili residenziali dello stock e del compravenduto in Torino, rappresentate nella figura 19, si evince che la maggior parte di unità immobiliari è compresa nella categoria piccola, seguita dalle categorie medio piccola e media e come prevedibile la dimensione ancora più compravenduta e quindi più adatta ad investimento rimane la categoria dei piccoli alloggi, comprendenti immobili tra i 2,5 ed i 4 vani catastali; considerato che il vano medio catastale per la città di Torino corrisponde a 19,7 m². e per la provincia 21,3 m², si tratta di immobili compresi tra circa 50 ed 80 m².

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<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>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo 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>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2012 per provincia	3
Figura 2: IMI 2012 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2012 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 5: IMI 2004-2012 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Torino	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	8
Figura 8: IMI 2004-2012 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2012 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2012 per macroaree provinciali	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2012	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2012	11
Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2012	24
Figura 15: Distribuzione Stock per classi dimensionali Torino	25

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	7
Tabella 5: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Area Sciistica	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bassa Val Di Susa	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canavese	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Nord	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Ovest	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Sud	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Eporediese	17
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pinerolese	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Sangone	19
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare	19
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Nord	20
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zone Montane Ovest	21
Tabella 18: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi	22
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Torino	22
Tabella 20: quotazioni medie, variazioni % e differenziali – zone OMI di Torino	23