

AGENZIA DEL TERRITORIO

DIREZIONE CENTRALE
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

DIRETTORE
GIANNI GUERRIERI

MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Versione 1.2 del 31 ottobre 2006

A CURA DI

**AREA OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
UFFICIO SVILUPPO E METODI DELL'OSSERVATORIO**

© 2006 *tutti i diritti riservati*



INDICE

PRESENTAZIONE	4
LE NOVITÀ DELLA VERSIONE 1.2 DEL MANUALE	6
SEZIONE I - L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	7
CAPITOLO 1 L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	8
1.1 <i>Costituzione e finalità</i>	8
1.2 <i>Principi generali</i>	9
1.3 <i>La normativa di riferimento</i>	11
1.4 <i>La normativa per la standardizzazione delle superfici</i>	13
1.5 <i>Il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare</i>	14
SEZIONE II – IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE DELL'OMI	15
LA LOGICA DELLA NUOVA BANCA DATI	16
CAPITOLO 2 LA STRUTTURA	18
2.1 <i>L'architettura della Banca Dati OMI</i>	18
2.2 <i>L'aggregazione dei dati</i>	19
2.3 <i>L'archivio dei dati rilevati</i>	21
2.3.1 Le informazioni del Comune	21
2.3.2 Le informazioni di zona	24
2.3.3 La scheda di rilevazione dell'unità immobiliare	28
2.3.4 La scheda di rilevazione dei terreni edificabili	45
2.4 <i>L'archivio dei dati elaborati – le quotazioni</i>	47
2.4.1 L'archivio dei fabbricati	48
2.4.2 L'archivio dei terreni edificabili	51
2.4.3 L'archivio dei costi di costruzione	55
2.4.4 L'archivio dei valori agricoli medi	57
2.5 <i>L'archivio cartografico</i>	59
2.5.1 La struttura	59
CAPITOLO 3 I PROCESSI	61
3.1 <i>La formazione delle zone omogenee</i>	61
3.1.1 Evoluzione normativa	62
3.1.2 Definizione, caratteri e finalità della zona OMI	62
3.1.3 Criteri per la delimitazione delle zone omogenee	63
3.1.4 Metodologia operativa	65
3.1.5 Schema di formazione delle zone	65
3.1.6 Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio	69
3.1.7 Interazione tra le zone OMI e le microzone catastali	72
3.2 <i>La determinazione delle quotazioni immobiliari</i>	73
3.3 <i>Il processo di alimentazione della Banca dati</i>	73



3.3.1	L'indagine del mercato immobiliare in presenza di dinamica di mercato	73
3.3.2	L'indagine del mercato immobiliare in carenza di dinamica di mercato	91
3.3.3	L'aggiornamento della Banca Dati	94
3.3.4	La valutazione delle quotazioni e confronto con gli enti esterni	95
3.3.5	La validazione della Banca Dati	95
3.3.6	La divulgazione/pubblicazione dei dati	97
CAPITOLO 4	I PROCESSI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA	99
4.1	<i>Processo di alimentazione della banca dati</i>	100
4.2	<i>Il processo di pubblicazioni delle quotazioni</i>	102
SEZIONE III – ALLEGATI		103
1.	GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE	103
2.	ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	103
3.	TABELLE GUIDA OPERATIVA COMPILAZIONE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	103



INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Il ciclo realizzativo dell'OMI	5
Figura 2 L'architettura generale della Banca Dati e dei processi OMI.....	16
Figura 3 La struttura della Banca Dati OMI.	18
Figura 4 La struttura dell'archivio dei dati rilevati.....	21
Figura 5 L'acquisizione delle informazioni rilevate del Comune	22
Figura 6 Esempio di scheda delle informazioni del Comune.	23
Figura 7 Esempio di sintesi caratteristiche di zonizzazione.....	23
Figura 8 L'acquisizione delle informazioni di zona	27
Figura 9 Esempio di scheda delle informazioni di zona	27
Figura 10 La scheda di rilevazione di appartamenti, ville o villini	30
Figura 11 La scheda di rilevazione di box e assimilati.....	31
Figura 12 La scheda di rilevazione degli uffici.....	33
Figura 13 La scheda di rilevazione dei capannoni tipici	34
Figura 14 La scheda di rilevazione di negozi e magazzini.....	36
Figura 15 La scheda di rilevazione dei terreni edificabili.....	46
Figura 16 La struttura dell'archivio dei dati elaborati	47
Figura 17 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i fabbricati.....	48
Figura 18 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i terreni edificabili.	51
Figura 19 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i costi di costruzione.	55
Figura 20 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i valori agricoli medi.	57
Figura 21 Rappresentazione zona OMI sulla cartografica catastale integrata dei grafi stradali.....	60
Figura 22 La ripartizione in zone omogenee del territorio comunale.....	60
Figura 23 La ripartizione in microzone catastali del territorio comunale.....	60
Figura 24 Esempio di suddivisione in fasce del territorio comunale.	67
Figura 25 Esempio di suddivisione in zone di un Comune di dimensioni marginali.	70
Figura 26 Il campionamento nel processo di rilevazione.	75
Figura 27 Il Processo di formazione del Piano Operativo di rilevazione.....	77
Figura 28 Il Piano Operativo di rilevazione.....	78
Figura 29 La metodologia di elaborazione dei dati.....	83
Figura 30 Le fasi del processo di elaborazione.	84
Figura 31 I risultati dell'elaborazione.....	90
Figura 32 Schema di campionamento in carenza di dinamica di mercato.....	92
Figura 33 Esempio di allineamento cronologico dei dati di un campione.	94
Figura 34 Il processo di produzione del prodotto servizio OMI.	99
Figura 35 La struttura organizzativa: l'indagine del mercato immobiliare.....	100
Figura 36 La struttura organizzativa: l'aggiornamento e la validazione.....	101
Figura 37 Schema dei processi di aggiornamento, validazione e pubblicazione.....	101
Figura 38 La struttura organizzativa: la pubblicazione delle quotazioni.....	102



PRESENTAZIONE

La realizzazione di un Manuale Operativo della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (BDOMI) risponde all'esigenza operativa di disporre di un "documento delle regole" nell'ambito di una materia, quale la costruzione e la gestione di un osservatorio del mercato immobiliare, che presenta aspetti di fluidità, dinamicità ed approssimazione proprie del contesto che s'intende analizzare.

Come documento delle regole, definisce e organizza i "processi di formazione e di gestione" della BDOMI. La "struttura logica" dei dati, d'altra parte, costituisce un modello rappresentativo del mercato e, come ogni modello, presenta un grado di approssimazione e di descrizione sintetica dei principali fenomeni correlato alle esigenze ed alle risorse disponibili. Si è scelto, per l'ovvia ragione che la rilevazione tratta di beni immobili, di rappresentare gli ambiti di mercato su base territoriale. Nasce così un sistema informativo territoriale, in cui si è cercato, tramite definizioni strutturali, di cogliere e valorizzare ogni possibile "correlazione tra i dati" al fine di sfruttare ogni possibile sinergia di analisi dei fenomeni del mercato.

Il presente Manuale in quanto "documento delle regole" è quindi finalizzato al conseguimento della qualità del prodotto-servizio della BDOMI.

S'intende per qualità "L'insieme delle proprietà e delle caratteristiche del prodotto-servizio che conferiscono ad esso la capacità di soddisfare esigenze espresse o implicite dell'utente".

Il documento, pertanto, definisce le caratteristiche del prodotto-servizio, i processi e le regole per la formazione e gestione della BDOMI. In altri termini esso costituisce un primo approccio metodologico alla definizione di un sistema di qualità per la BDOMI.

Si rammenta che un "sistema di qualità" è definito (norme uni-iso) come l'insieme della struttura organizzativa, delle procedure, dei processi e delle risorse necessarie ad attuare la gestione della qualità.

Definiamo processo l'insieme di risorse e attività tra loro interconnesse per la realizzazione dei prodotti (le risorse possono comprendere: personale, disponibilità finanziaria, apparecchiature, tecnologie e metodologie).

Elemento fondamentale di un sistema di qualità, è la definizione di una "politica della qualità" nell'ambito della quale sono fissati gli "obiettivi della qualità" ovvero il "livello" del prodotto-servizio da fornire all'esterno.

Altro fondamento di un sistema di qualità è l'introduzione di controlli sui processi e prodotti al fine di verificare il raggiungimento della loro qualità e migliorarla.

Un sistema qualità, infatti, inizia dall'analisi delle esigenze del "cliente", tramite analisi e ricerche di mercato, specifica la progettazione del prodotto e la pianificazione del processo produttivo, segue la produzione tramite prove, controlli e collaudi e sulla base di quest'ultimi apporta le necessarie correzioni al processo produttivo. Il manuale operativo, per l'insieme delle ragioni esposte, è un documento sottoposto a periodico



aggiornamento. Le successive versioni saranno identificate tramite un numero crescente ed una data di rilascio. Esso è articolato in due sezioni.

Nella sezione I "L'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sono richiamati i principi generali e le norme che da cui trae origine l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nella sezione II "Il Sistema Informativo Territoriale dell'OMI", invece, sono esposti in dettaglio l'architettura dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i processi di formazione della Banca Dati OMI nelle relative fasi.

A mo' di conclusione è utile raffigurare il processo che ha portato alla redazione del presente Manuale e che sarà alla base delle successive versioni. Si tratta di un processo circolare e dinamico che, a partire dalla fase di ideazione, si perfeziona attraverso le fasi di estensione dei prodotti e dei processi e ritorna alla progettazione delle "regole" attraverso il filtro dell'attività realizzativi.

La progettazione deve, in questo contesto, intendersi come una sequenza evolutiva che vede coinvolte sia le strutture centrali sia le strutture periferiche in reciproca collaborazione.

In figura è rappresentata l'intero ciclo realizzativo dell'OMI, ove sono evidenziate le "regole" espresse generalmente in Procedure Operative.

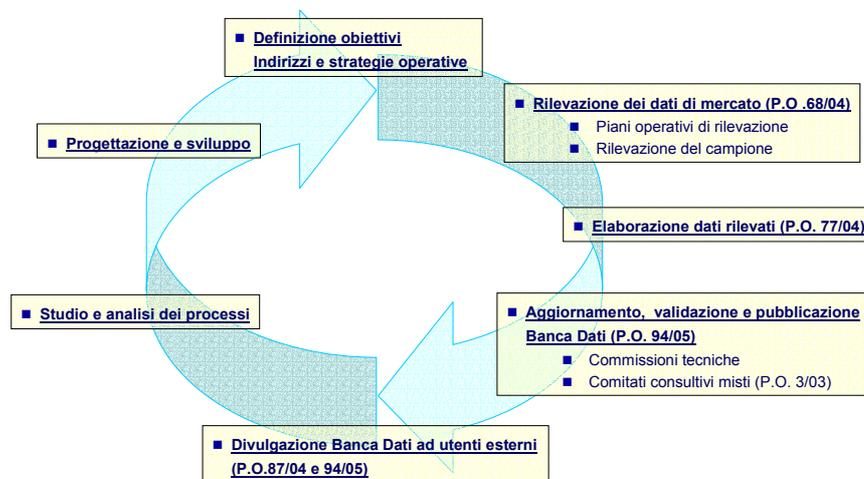


Figura 1 Il ciclo realizzativo dell'OMI

Lungi dal voler impostare un processo di prescrizioni, norme ed adempimenti che cada dall'alto, il manuale deve intendersi come un prodotto vivo, dinamico ed in continua evoluzione, aperto alla collaborazione ed alle osservazioni di tutti coloro che attivamente collaborano alla realizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il Manuale è stato redatto da Massimo Curatolo, responsabile dell'Area Osservatorio dei Valori di Mercato, Alessandro Stramaglia responsabile dell'Ufficio Sviluppo e Metodi dell'Osservatorio, Maurizio Festa responsabile dell'Ufficio Gestione Banca Dati e Alessandra Storniolo dell'Ufficio Sviluppo e Metodi dell'Osservatorio, con il contributo di Giovanni Cardarelli dell'Ufficio Gestione Banca Dati.



LE NOVITÀ DELLA VERSIONE 1.2 DEL MANUALE

Nella presente versione del Manuale sono stati aggiornati ed integrati nei contenuti i seguenti argomenti:

- Determinazione della superficie degli immobili;
- Ulteriori metodologie di elaborazione dei dati di mercato;
- Valori Agricoli Medi;
- Pianificazione rilevazione;
- Sistema informativo territoriale:
 - Perimetrazione delle zone OMI
 - Grafi stradali e toponomastica;
- Terreni edificabili;
- Processi di aggiornamento, validazione e pubblicazione banca dati;
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare.



Sezione I - L'Osservatorio del Mercato Immobiliare

In questa sezione sono richiamati i principi generali e le norme che da cui trae origine l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



CAPITOLO 1 L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1.1 Costituzione e finalità.

L'origine dell'Osservatorio risale al 1993 quando, nell'ambito dell'ex Dipartimento del Territorio fu attivato l'Osservatorio dei Valori Immobiliari, con lo scopo di gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

Il fine era quello di raggiungere la migliore trasparenza nell'attività estimale degli allora Uffici Tecnici Erariali e di realizzare un maggior controllo per lo specifico settore di attività. Attraverso tale strumento, costituito dai dati rilevati semestralmente per il territorio di competenza dagli uffici periferici, l'Amministrazione finanziaria intendeva monitorare l'andamento dei valori del mercato immobiliare mediante un periodico aggiornamento, con riferimento ad una ripartizione del territorio comunale in zone omogenee di mercato (omogenee per la sussistenza di una relativa uniformità di apprezzamento).

Con l'Osservatorio, gli uffici finanziari periferici furono dotati di uno strumento rapidamente consultabile, tendente altresì a garantire la trasparenza delle attività estimali mediante un'azione preventiva di controllo.

Proprio a quest'ultimo fine, con disposizione direttoriale dell'ottobre 1995, fu disposto di verificare la congruità dell'ammontare pattuito delle locazioni passive dei diversi enti della Pubblica Amministrazione, mediante i valori unitari indicati nell'Osservatorio. Tutte le valutazioni effettuate dagli Organi Tecnici dell'ex Dipartimento del Territorio, con valori locativi unitari superiori rispetto ai valori massimi stabiliti nell'Osservatorio medesimo, furono rinviati agli uffici periferici per la necessaria revisione o motivazione del giudizio espresso. Tale azione preventiva si concretizzò in un risparmio sugli appositi capitoli di bilancio, con conseguente contenimento della spesa pubblica.

Con la pubblicazione semestrale delle quotazioni immobiliari mediante un CD-Rom, edito dalla DEI, sono stati resi disponibili, anche all'utenza esterna i contenuti informativi dell'Osservatorio dei Valori. Questa proiezione esterna ha costituito la prima spinta all'emergere di nuove esigenze di completezza e affidabilità delle informazioni rese dall'Osservatorio.

Con l'attivazione dell'Agenzia del Territorio viene costituita un'apposita Direzione Generale e la stessa denominazione cambia da Osservatorio dei valori ad Osservatorio del Mercato immobiliare. Le modifiche intervenute non sono solo nominalistiche, ma implicano una modifica della *mission* dell'Osservatorio e dell'oggetto di osservazione. In altre parole occorre porre l'attenzione non solo sui valori e sui prezzi ma anche sull'intero sistema economico che determina il mercato immobiliare, inteso con "ambito che comprende tutti gli operatori che hanno influenza sulla determinazione del prezzo".

Si pone perciò la necessità di un progetto per avviare un profondo cambiamento in primo luogo della Banca Dati dei valori. In altri termini, l'obiettivo è quello di trasformare l'OMI da strumento di ausilio (e di autotutela) interno per l'attività di stima, a strumento a forte



rilevanza esterna che concorra ad assolvere il compito di rendere trasparente il mercato immobiliare attraverso la conoscenza, lo studio e la diffusione delle informazioni relative al range di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili, insomma, del mercato immobiliare (dei mercati immobiliari locali).

A questa principale missione, se ne associa un'altra che costituisce l'evoluzione della missione originaria: quella di svolgere una funzione di ausilio e sostegno ad altre attività interne all'Agenzia, in particolare alle attività di consulenza e stima e alla revisione degli estimi catastali (anche in relazione alla gestione di un sistema dinamico dei valori catastali).

1.2 Principi generali.

La nuova missione richiede un nuovo Osservatorio basato su tre pilastri:

- 1) Garantire la massima attendibilità possibile alle quotazioni dei prezzi di mercato e valori di riferimento contenute nella Banca Dati (BDOMI);
- 2) Valorizzare a fini statistici e conoscitivi tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al suo mercato;
- 3) Sviluppare una specifica azione di analisi e studio del mercato immobiliare e dei fenomeni che lo caratterizzano.

I punti 2) e 3) sono perseguiti mediante la pubblicazione dei dati sui volumi delle transazioni immobiliari, rapporti e monografie di analisi e studio, sulle caratteristiche dei mercati locali, ecc.

Il punto 1) ha comportato due conseguenze:

- definire metodologie di rilevazione e procedure operative standardizzate, tali da assicurare la qualità dei dati contenuti nella BDOMI;
- ampliare i flussi informativi presenti nell'Osservatorio medesimo.

Entrambi questi due aspetti sono stati inclusi nel progetto "nuovo Osservatorio", uno tra i progetti strategici dell'Agenzia del Territorio nel periodo 2001-2003, che si è proposto di "ridefinire l'architettura ed i relativi contenuti dell'Osservatorio dei valori immobiliari al fine di rispondere alle esigenze istituzionali e di mercato". L'obiettivo è stato perseguito principalmente attraverso il potenziamento del sistema informativo in termini di completezza, qualità ed attendibilità delle informazioni, per renderlo un efficiente ed efficace strumento atto a rilevare e a monitorare il mercato immobiliare, anche mediante un adeguato supporto informatico.

Con tale fine, la BDOMI è stata implementata di nuovi contenuti informativi e nuove funzionalità, al fine di arricchire e migliorare, appunto, la qualità delle informazioni gestite, nonché per fornire un utile strumento di supporto alla determinazione dei nuovi estimi del catasto terreni e fabbricati.



Sono stati introdotti processi standardizzati per la rilevazione dei dati e la determinazione dei valori ai fini della qualità e trasparenza del prodotto.

In particolare, è stata prevista, con riferimento ai comuni con un mercato immobiliare significativo, una metodologia di rilevazione dati unificata sull'intero territorio nazionale, tramite l'utilizzo di schede georeferenziate, di elaborazioni statistiche e matematiche dei dati raccolti mediante le schede suddette ed infine di controlli automatici di coerenza e completezza sulla banca dati.

Il nuovo orientamento logico porta ad individuare per la BDOMI una struttura basata sostanzialmente su tre entità principali:

- il Comune caratterizzato da specifiche informazioni quali i “Costi di costruzione”, e lo “Strumento urbanistico”;
- la Zonizzazione che, con i suoi dati identificativi e descrittivi, individua le zone OMI tramite il riferimento ai fogli di mappa del Catasto Urbano e Terreni e, limitatamente alle aree urbane, con la toponomastica e le immagini; sul piano dell'identificazione individua nuovi parametri cui far riferimento per la definizione dell'omogeneità che si avvale di un'analisi socio-ambientale del territorio, della presenza di servizi e attrezzature, delle caratteristiche tipologiche degli immobili; la zona omogenea viene pertanto caratterizzata e qualificata con nuove informazioni per completare il quadro descrittivo ribadendo il principio di coincidenza o appartenenza totale di ciascuna zona omogenea ad una microzona catastale;
- i Valori di mercato rilevati direttamente da personale tecnico degli Uffici provinciali, relativamente a ciascuna tipologia presente attraverso un nuovo elemento: la scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine del mercato immobiliare connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

La scheda è un'aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che permette la rilevazione puntuale delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea.

L'insieme delle schede di rilevazione acquisite nella zona omogenea del mercato costituisce, in tal modo, la nuova ossatura dell'Osservatorio e ne garantisce una continua alimentazione.

L'archivio schede rappresenta, così, un insieme di dati reali, standardizzati e di elevata qualità informativa, potenzialmente fruibili dall'utente finale dell'OMI unitamente ai dati elaborati.

Il metodo di elaborazione delle schede è rappresentato dall'individuazione del valore medio ovvero più specificatamente, di un intervallo di valori (massimo e minimo relativo), da attribuire, nell'ambito della banca dati dell'Osservatorio, alla tipologia edilizia valorizzata.



I miglioramenti qualitativi ed il grado di completezza delle informazioni delineati dal progetto Osservatorio, oltre che a supporto della revisione degli estimi catastali e delle attività istituzionali di consulenza tecnico-estimale, forniranno pertanto la base necessaria per poter svolgere una funzione di studio ed elaborazione sul mercato immobiliare a servizio delle istituzioni locali e degli operatori, contribuendo, in tal modo, a rendere trasparente il mercato stesso.

Ultimo intervento, in ordine di tempo, è stato il collegamento delle informazioni indicate ad un supporto cartografico basato sulla delimitazione territoriale delle zone OMI. Si punta allo sviluppo di un sistema informativo territoriale (SITOMI) che consenta di riconnettere, su base cartografica e territoriale, informazioni catastali, toponomastiche, di pubblicità immobiliare, oltre che quelle contenute nella BDOMI.

1.3 La normativa di riferimento.

D.P.R. 138/98

“Regolamento recante norma per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri”.

Art. 4: “... per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Dipartimento del Territorio”.

D.L. 300/99

“Riforma organizzativa del Governo”

Art. 64 “Agenzia del Territorio”: comma 1 – “L'agenzia gestisce l'Osservatorio dei Valori Immobiliari ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato”.

Art. 65 “Agenzia del Demanio”: comma – 2 – “L'agenzia... può avvalersi a supporto delle proprie attività estimative e sulla base di apposita convenzione, dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio”.

D.P.C.M. 7 novembre 2000

“Razionalizzazione degli spazi d'uso degli immobili utilizzati dalle amministrazioni statali, art. 24 legge 23 dicembre 1999”

Art. 1 comma 4: “I piani di razionalizzazione prevedono ... la rinegoziazione con i locali privati dei contratti di locazione in essere, anche ai fini di adeguare i relativi canoni ai valori di mercato così come definiti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze”.

D.M. 431/2002

“Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per



studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge. Registrato alla Corte dei Conti in data 12 marzo 2003 al reg. 1, foglio 151”

Art. 1 comma 2: “A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni – ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado”.

D.L. n. 41 del 23 febbraio 2004, modificato e convertito nella legge di conversione n. 104 del 23 aprile 2004.

"Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione"

art. 1 comma 1. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, ai conduttori che abbiano manifestato, nelle ipotesi e con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, è determinato, al momento dell'offerta in opzione e con le modalità di cui al comma 2, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001.

art. 1 comma 2. Ai fini dell'applicazione del comma 1, il prezzo di vendita è fissato applicando, al prezzo determinato ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001, coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e di altri parametri di mercato.

D.M. 26 Marzo 2004

Modalità applicative delle disposizioni contenute nel d.l. 23 febbraio 2004, n. 41.

Legge 311 del 30/12/2004 – art.1 - comma 335

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998,



n.138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.

Determinazione Direttoriale del 16/2/2005

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata. Linee guida.

1.4 La normativa per la standardizzazione delle superfici

La standardizzazione delle procedure di rilevazione dei dati è il principale strumento di garanzia per conseguire la conoscenza del mercato immobiliare.

Essa consiste nel misurare gli oggetti dell'osservazione utilizzando sempre le stesse regole e permette, tra l'altro, di avere dati certi e confrontabili sull'intero territorio nazionale e comparabili nel tempo.

Le convenzioni utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali sono spesso frammentarie ed articolate ed ancora più spesso diversificate nel territorio secondo consuetudini locali, lasciando così margini interpretativi e spazi di incertezza che danneggiano l'omogeneità dei dati, basilare per qualsiasi comparazione e/o aggregazione.

Le "norme" o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari sono:

- Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e Calcolo degli Indicatori di Superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.
- Dpr marzo 1998, n.138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo".
- Norma Uni 10750 "servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'Uni.

L'osservatorio del mercato immobiliare recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98, colmando alcuni "vuoti" non esaustivamente espressi nello stesso D.P.R..

Allo scopo si è ritenuto utile realizzare un'istruzione, allegata al manuale, che rappresenta un "compendio" di tali regole anche attraverso utili esempi esplicativi.



1.5 Il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare

Nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie e dei processi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, si è resa indispensabile l'identificazione di un linguaggio tecnico comune attinente la terminologia utilizzata.

Tale linguaggio tecnico è stato formalizzato in un glossario dei principali termini in uso nell'attività di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare e in parte nel settore estimale. Il Glossario – che rappresenta un'evoluzione dell'originale stesura del Codice Definitorio dei Termini realizzato nell'anno 2003 dall'Agenzia del Territorio – è stato effettuato in collaborazione con Tecnoborsa sulla base di un rapporto di cooperazione istituzionale sottoscritto in data 11 aprile 2005.

Il glossario è riportato in allegato al manuale.



Sezione II – Il Sistema Informativo Territoriale dell'OMI

In questa sezione sono esposti in dettaglio l'architettura dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i processi di formazione della Banca Dati OMI nelle relative fasi.



LA LOGICA DELLA NUOVA BANCA DATI

Uno strumento per l'osservazione del mercato si fonda principalmente sulla indicazione architettuale, ovvero sulla definizione di un modello rappresentativo, e sulla determinazione dei processi costitutivi.

In figura è rappresentato la logica costitutiva del Nuovo Osservatorio.

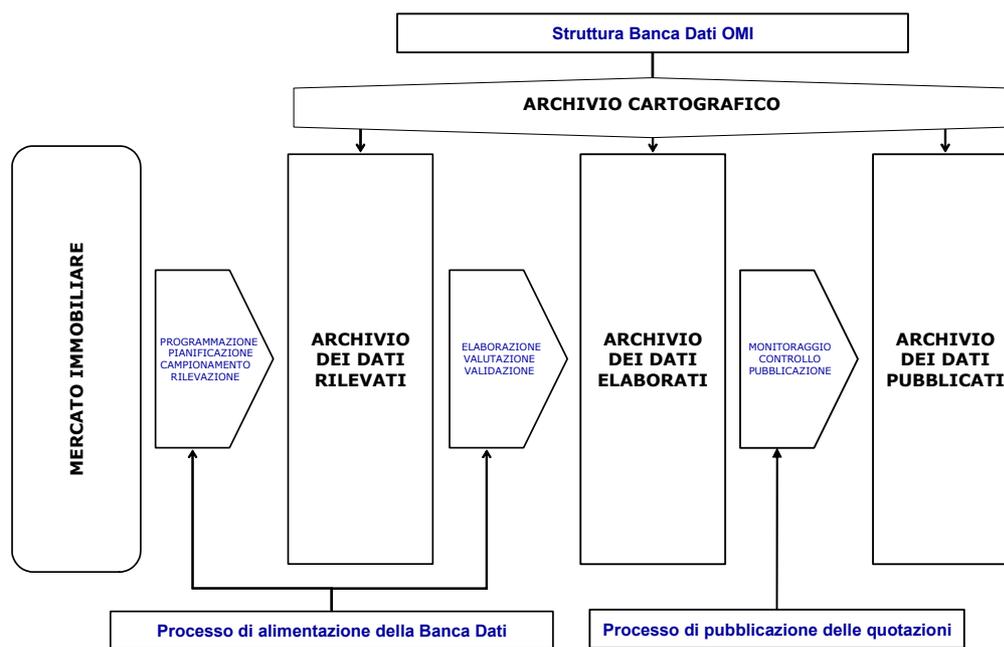


Figura 2 L'architettura generale della Banca Dati e dei processi OMI

Un primo passo è stato quello di selezionare gli aspetti significativi del mercato immobiliare che andavano rilevati; in seguito si è stabilito il processo di rilevazione dei dati, in particolare ordinandolo tramite apposite schede. La rilevazione è un processo che comporta la selezione delle informazioni da rilevare e la loro osservazione. Per garantirne omogeneità ed uniformità di criteri è necessario fissare regole operative quanto più standardizzate. I dati così rilevati costituiscono "l'archivio dei dati rilevati". L'elaborazione statistica dei dati rilevati è finalizzata alla alimentazione del modello rappresentativo del mercato immobiliare, costituendo così "l'archivio dei dati elaborati".

La rilevanza esterna che la nuova *mission* ha inteso attribuire alla BDOMI, richiede un filtro più accurato e specifico all'atto di immissione pubblica dei dati, soprattutto avendo deciso di far consultare su *internet* (gratuitamente) i dati contenuti nella BDOMI. Per questo, successivamente, l'archivio dei dati elaborati passa per un ulteriore filtro e controllo di coerenza, al fine di evitare la pubblicazione di dati elaborati errati.

L'architettura deve prevedere, infine, l'utilizzo dei dati non solo da parte di clienti esterni (cui si riferiranno unicamente dati pubblicati), ma anche di clienti interni (in particolar modo per le attività di stima e di revisione degli estimi catastali). Questi ultimi, pertanto, debbono



poter accedere anche all'archivio dei dati rilevati, oltre che a quello dei dati elaborati e/o pubblicati. In ogni caso saranno realizzate opportune ed adeguate procedure al fine di consentire all'utenza interna l'accesso agli archivi secondo regole prestabilite.

La consultazione degli archivi dei dati pubblicati da parte dell'utenza esterna richiede inoltre la loro massima fruibilità. La localizzazione geografica dei dati è uno dei requisiti primari per garantire tale fruibilità. Ciò richiede l'integrazione della Banca Dati con l'archivio cartografico. Questo processo è in corso.



CAPITOLO 2 LA STRUTTURA

Nel presente capitolo viene presentata l'architettura dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2.1 L'architettura della Banca Dati OMI

La banca dati OMI risulta distinta negli archivi: l'archivio dei dati rilevati (o delle schede), l'archivio dei dati elaborati (o delle quotazioni) e l'archivio dei dati pubblicati.

L'archivio dei dati rilevati contiene le informazioni inerenti al mercato immobiliare raccolte sul territorio e acquisite in maniera strutturata in apposite schede.

L'archivio dei dati elaborati è il contenitore nel quale confluiscono le informazioni inerenti al mercato immobiliare ed è distinto in quattro sezioni: l'archivio dei fabbricati, l'archivio dei terreni edificabili, l'archivio dei costi di costruzione, l'archivio dei valori agricoli medi.

L'archivio dei dati pubblicati contiene le quotazioni acquisite nella Banca Dati, convalidate dalla struttura provinciale, monitorate e controllate dalla struttura centrale e rese disponibili alla consultazione dell'utenza.

L'archivio cartografico contiene le informazioni necessarie alla localizzazione geografica e la georeferenziazione delle informazioni contenute negli archivi sopra descritti, supportando in ogni fase il processo di determinazione delle quotazioni e la consultazione dei dati pubblicati.

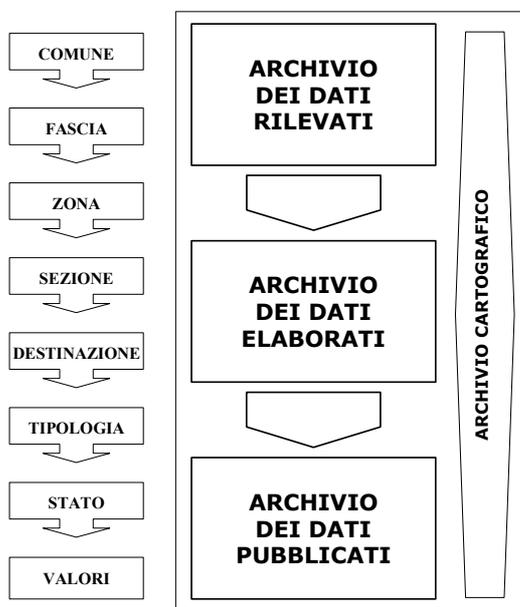


Figura 3 La struttura della Banca Dati OMI.



La correlazione tra gli archivi è garantita da una struttura omogenea di dati, rappresentata nello schema in figura 3, basata sulle seguenti aggregazioni: Comune, Fascia, Zona, Sezione, Destinazione, Tipologia, Stato, Valori.

2.2 L'aggregazione dei dati

I dati dell'Osservatorio sono strutturati in aggregazioni omogenee. Tale strutturazione consente la correlazione degli archivi. Le aggregazioni sono, a partire dal livello più alto, così definite: il comune, la fascia, la zona, la sezione, la destinazione, la tipologia, lo stato, i valori.

IL COMUNE

La Banca Dati dell'Osservatorio interessa la totalità dei Comuni italiani, il cui confine amministrativo delimita l'unità territoriale massima di aggregazione che sovrintende alla struttura. Di ogni Comune l'Osservatorio fornisce una scheda contenente informazioni relative alla dinamica del mercato immobiliare, nonché altre notizie di carattere generale utili per conoscere le principali caratteristiche demografiche, economiche e sociali.

LA FASCIA

La fascia è definita come un'aggregazione di zone omogenee contigue e rappresenta un'area territoriale con una precisa collocazione geografica lungo una disposizione che va dal punto centrale dell'abitato fino ai limiti esterni periferici e/o rurali del comune. Nella praticità ove siano presenti ampie zone destinate a parco le relative zone OMI sono da considerarsi per convenzione quali fascia "rurale"

Ai fini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana
- Rurale

LA ZONA OMI

La zona è definita come comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali; è formata sulla base dello scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale. Laddove la destinazione residenziale non è presente in maniera significativa, la zonizzazione viene effettuata sulla base della destinazione prevalente prescindendo da un valore massimo dello scostamento. Essa deve essere coincidente o contenuta in una e una sola microzona catastale.

Di ogni zona l'Osservatorio fornisce una scheda contenente informazioni ad essa relative.



LE SEZIONI

Le sezioni sono le macroaggregazioni della banca dati OMI:

- Fabbricati
- Terreni Edificabili
- Costi di Costruzione
- Valori Agricoli Medi

LE DESTINAZIONI

Nell'ambito di ciascuna sezione le informazioni sono aggregate secondo la loro omogenea destinazione d'uso.

Per la sezione Fabbricati in: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva

Per la sezione Terreni Edificabili in: A, B, C, D, F, α

Per la sezione Costi di Costruzione in: Residenziale, Terziaria e Produttiva

LE TIPOLOGIE

Le tipologie presenti nella Banca dati OMI sono:

Per la sezione Fabbricati: Tipologie edilizie

Per la sezione Terreni Edificabili: Tipologie di edificabilità

Per la sezione Costi di Costruzione: Tipologie edilizie

Per la sezione Valori Agricoli Medi: Tipi di coltura

LO STATO

E' il livello minimo di valorizzazione delle singole tipologie ed è distinto:

Per la sezione Fabbricati: Stato di Conservazione e Manutenzione

Per la sezione Terreni Edificabili: Stato di edificabilità

Per la sezione Costi di Costruzione: Standard tipologico

I VALORI

La valorizzazione delle tipologie nella banca dati prevede intervalli di:

Per la sezione Fabbricati: Valori di mercato e di locazione, saggi di fruttuosità

Per la sezione Terreni Edificabili: Valori di mercato

Per la sezione Costi di Costruzione: Costi di costruzione

Per la sezione Valori Agricoli medi: Valori di esproprio



2.3 L'archivio dei dati rilevati

L'archivio dei dati rilevati contiene le informazioni inerenti al mercato immobiliare raccolte, secondo determinate regole, in schede normalizzate. Tali schede, oltre che costituire un prodotto finito direttamente consultabile, rappresentano la base elaborativa per l'alimentazione dell'archivio OMI.

L'archivio è suddiviso secondo la natura delle informazioni rilevate in schede territoriali e schede del mercato immobiliare. Le prime rilevano le caratteristiche proprie del Comune e di Zona che influenzano il mercato immobiliare, le seconde rilevano i dati economici delle unità immobiliari.

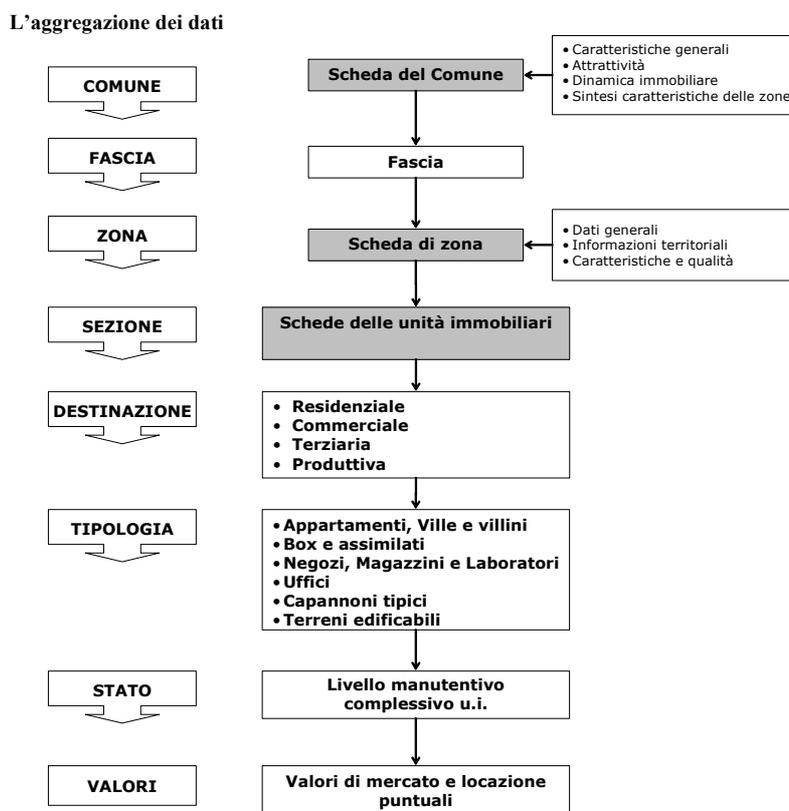


Figura 4 La struttura dell'archivio dei dati rilevati.

2.3.1 Le informazioni del Comune

Per ogni Comune interessato dalla indagine del mercato immobiliare vengono rilevate le seguenti informazioni:

- Fascia demografica
- Posizione territoriale
- Livello dei collegamenti e dei trasporti
- Attrattività



CARATTERISTICHE GENERALI		
Fascia demografica		
fino a 2000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
2001-5000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
5001-30000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
30001-80000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
80001-250000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
oltre 250000 abitanti	<input type="checkbox"/>	
Posizione territoriale		
Pianura	<input type="checkbox"/>	
Collina	<input type="checkbox"/>	
Montagna	<input type="checkbox"/>	
Mare	<input type="checkbox"/>	
Lago	<input type="checkbox"/>	
Livello dei Collegamenti e trasporti		
Ottimo	<input type="checkbox"/>	
Normale	<input type="checkbox"/>	
Scarso	<input type="checkbox"/>	
ATTRATTIVITA'		
d'interesse storico	<input type="checkbox"/>	
d'interesse agricolo	<input type="checkbox"/>	
d'interesse naturalistico	<input type="checkbox"/>	
d'interesse commerciale	<input type="checkbox"/>	
d'interesse turistico	<input type="checkbox"/>	
d'interesse industriale	<input type="checkbox"/>	

Figura 5 L'acquisizione delle informazioni rilevate del Comune

La **fascia demografica** indica la classificazione del Comune sulla base della popolazione residente così come rilevata dall'ISTAT. L'ultima rilevazione è riferita all'anno 2001, ultimo censimento disponibile.

La **posizione territoriale** del Comune è rilevata secondo la ripartizione del territorio nazionale in zone omogenee derivanti dall'aggregazione di comuni contigui sulla base di valori soglia altimetrici, effettuata dall'ISTAT. Si distinguono zone altimetriche di montagna, di collina e di pianura. Inoltre viene indicato se il comune confina con il mare e se è situato su laghi.

Zona di collina

Il territorio caratterizzato dalla presenza di diffuse masse rilevate aventi altitudini, di regola, inferiori a 600 metri nell'Italia settentrionale e 700 metri nell'Italia centro-meridionale ed insulare. Eventuali aree di limitata estensione aventi differenti caratteristiche, intercluse, si considerano comprese nella zona di collina.

Zona di montagna

Il territorio caratterizzato dalla presenza di notevoli masse rilevate aventi altitudini, di norma, non inferiori a 600 metri nell'Italia settentrionale e 700 metri nell'Italia centro-meridionale e insulare. Gli anzidetti livelli altitudinali sono suscettibili di spostamento in relazione ai limiti inferiori delle zone fitogeografiche dell'Alpinetum, del Picetum e del Fagetum, nonché in relazione ai limiti superiori delle aree di coltura in massa della vite nell'Italia settentrionale e dell'olivo nell'Italia centro-meridionale e insulare. Le aree intercluse fra le masse rilevate, costituite da valli, altipiani ed analoghe configurazioni del suolo, s'intendono comprese nella zona di montagna.

Zona di pianura

Il territorio basso e pianeggiante caratterizzato dall'assenza di masse rilevate. Si considerano nella zona di pianura anche le propaggini di territorio che nei punti più discosti dal mare si elevino ad altitudine, di regola, non superiore ai 300 metri, purché presentino nell'insieme e senza soluzione di continuità, inclinazione trascurabile rispetto al corpo della zona di pianura. Si escludono dalla pianura i fondovalle aperti ad essa oltre l'apice delle conoidi fluviali ancorché appiattite e si escludono, altresì, le strisce litoranee pianeggianti di modesta estensione. Eventuali rilievi montagnosi o collinari, interclusi nella superficie pianeggiante e di estensione trascurabile, si considerano compresi nella zona di pianura.

Il **livello dei collegamenti e dei trasporti** viene valutato secondo il livello di servizio che le infrastrutture di trasporto garantiscono in termini di accessibilità e raggiungibilità del Comune in esame. Il livello di servizio è scarso quando l'insufficiente presenza di infrastrutture di collegamento rendono disagevole la raggiungibilità del Comune (es.: Comune sprovvisto di collegamento ferroviario e con difficoltà di collegamento viario). Il livello è normale quando la dotazione di infrastrutture di trasporto garantiscono una sufficiente accessibilità per la presenza di buone infrastrutture ferroviarie e stradali. Ottimo è il livello dei collegamenti e dei trasporti quando il Comune ha una dotazione elevata di



infrastrutture con la presenza di stazioni ferroviarie e/o porti e/o aeroporti e/o collegamenti autostradali.

L'**attrattività** viene rilevata sulla base dell'interesse che il Comune riveste sotto il profilo storico, turistico, naturalistico oltre che della vocazione agricola, commerciale o industriale.

Comune: AIOI010 Data aggiornamento: 22/09/2004

Caratteristiche Generali del comune

Fascia demografica	Posizione territoriale	Livello dei collegamenti e trasporti
Fino a 2.000 abitanti <input checked="" type="radio"/>	Pianura <input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo <input type="radio"/>
2.001 – 5.000 abitanti <input type="radio"/>	Collina <input type="checkbox"/>	Normale <input checked="" type="radio"/>
5.001 – 30.000 abitanti <input type="radio"/>	Montagna <input type="checkbox"/>	Scarso <input type="radio"/>
30.001 – 80.000 abitanti <input type="radio"/>	Mare <input type="checkbox"/>	
80.001 – 250.000 abitanti <input type="radio"/>	Lago <input type="checkbox"/>	
oltre 250.000 abitanti <input type="radio"/>		

Attrattività

Interesse storico <input checked="" type="checkbox"/>	Interesse naturalistico <input type="checkbox"/>	Interesse turistico <input checked="" type="checkbox"/>
Interesse agricolo <input type="checkbox"/>	Interesse commerciale <input checked="" type="checkbox"/>	Interesse industriale <input type="checkbox"/>

Dinamica Immobiliare del comune

Periodo: 20041

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	750	159	1	7	124
NTN	6	1	0	0	0
IMI%	0,814	0,893	0	0	0

Figura 6 Esempio di scheda delle informazioni del Comune.

I dati vengono raccolti e resi disponibili in apposita scheda standardizzata che presenta inoltre informazioni relative alla composizione territoriale del Comune in termini di fasce e di zone, alla dinamica immobiliare in termini di NTN (Numero di transazioni normalizzate), stock (numero di u.i.u. presenti) e IMI (intensità mercato immobiliare dato dal rapporto NTN/stock), alle caratteristiche delle zone in cui è suddiviso attraverso un quadro sinottico delle qualità e delle tipologie e destinazioni prevalenti.

Ogni Comune quindi viene presentato, negli aspetti che caratterizzano il suo mercato immobiliare, attraverso le informazioni raccolte nella scheda che si riporta in figura.

Sintesi caratteristiche di Zonizzazione

Periodo: 20041

N.Microzone presenti: 12 N.Fasce Omi presenti: 4 N.Zone Omi presenti: 17

Fasce Omi presenti:

FASCIA	NUMERO DI ZONE OMI
Centrale	10
Semicentrale	1
Periferica	1
Rurale	5

Destinazione prevalente: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni signorili

Presenza servizi pubblici Normale - 1 Ottimo - 1 Scarso - 1	Presenza servizi commerciali Normale - 2 Scarso - 1	Presenza verde pubblico Ottimo - 2
Livello dei servizi trasporto Ottimo - 2 Scarso - 1	Presenza parcheggi Normale - 1 Ottimo - 1 Scarso - 1	Collegamenti viari Normale - 1 Ottimo - 1 Scarso - 1
Vocazione commerciale Normale - 1 Ottimo - 1 Scarso - 1	Qualità di zona Assente	Centro storico No - 4

Figura 7 Esempio di sintesi caratteristiche di zonizzazione.

**2.3.2 Le informazioni di zona**

Al fine di fornire i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato e locazione delle unità immobiliari e dei terreni in una specifica zona omogenea di un Comune, nella scheda di zona sono raccolte tutte le informazioni utili alla qualificazione dell'area di mercato omogeneo oggetto dell'indagine.

Ad ogni zona sono, pertanto, associate le seguenti informazioni che ne permettono l'identificazione e la qualificazione:

a. Codice identificativo

ogni zona è identificata da un codice alfanumerico composto di una lettera e di un numero crescente di massimo 3 caratteri che indicano, rispettivamente, la fascia di appartenenza e l'identificativo di zona

esempio: fascia centrale B zona 1 = B1
 fascia periferica D zona 1 = D1
 fascia periferica D zona 2 = D2, ecc.;

b. Descrizione

Per una maggiore leggibilità ad ogni zona OMI è attribuita, oltre al codice identificativo contenente l'indicazione della fascia di appartenenza, una descrizione sintetica rappresentativa della specifica natura e del suo merito economico, che può essere ad es. il nome del quartiere, i toponimi più rappresentativi, i toponimi di riferimento dei confini, la posizione geografica rispetto al centro urbano, ecc.

- Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità

Per i Comuni in esame, l'eventuale articolazione in zone OMI, può assumere di norma le seguenti definizioni:

Fascia	Codice zona	Descrizione
Centrale	B1	Centro abitato
Suburbana	E1,...	Centro abitato frazione di...
Rurale	R1,...	Zone agricole...

- Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità

Nella fattispecie le zone prodotte dalle operazioni di suddivisione del territorio comunale possono assumere, ad esempio, le seguenti definizioni:

Fascia	Codice zona	Descrizione
Centrale	B1, B2,...	Centro storico, quartiere, rione, toponimi rappresentativi,...
Periferica	D1, D2,...	Quartiere, rione, toponimi rappresentativi, ...
Suburbana	E1, E2,...	Frazioni, quartiere, rione, ...
Rurale	R1, R2,...	Zone agricole,...



- Comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani

Nella fattispecie le zone prodotte dalle operazioni di suddivisione del territorio comunale possono assumere, ad esempio, le seguenti definizioni:

Fascia	Codice zona	Descrizione
Centrale	B1, B2,...	Centro storico, quartiere, rione, toponimi rappresentativi,...
Semicentrale	C1, C2,...	Quartiere, rione, toponimi rappresentativi, ...
Periferica	D1, D2,...	Quartiere, rione, toponimi rappresentativi, ...
Suburbana	E1, E2,...	Frazioni, quartiere, rione, ...
Rurale	R1, R2,...	Zone agricole,...

c. Destinazione prevalente

Indica quale, tra la Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva, è la destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nella zona.

d. Tipologia prevalente

Indica la tipologia (Ville, Abitazioni Civili, Negozi, ecc.) in prevalenza numerica nella zona omogenea.

e. Stato prevalente

Indica lo stato di conservazione e manutenzione più frequente della tipologia prevalente di zona.

f. Microzona

indica la microzona catastale nella quale è compresa o con la quale, al limite, coincide la zona omogenea.

g. Anno di costruzione medio

Indica la vetustà media di zona attraverso l'anno di costruzione medio dei fabbricati in prevalenza numerica nella zona.

h. Superficie media

Indica la superficie media delle unità immobiliari della tipologia edilizia prevalente nella zona omogenea.

i. Numero medio di piani

Indica la media del numero di piani dei fabbricati presenti nella zona omogenea.



j. Presenza di servizi pubblici

Livello di dotazione di servizi pubblici di primario interesse quali attrezzature scolastiche, sanitarie, uffici postali, banche, ecc. definendo con scarsa l'insufficiente presenza o la totale assenza di tali servizi, con normale una sufficiente dotazione di servizi, con ottima la presenza soddisfacente di servizi pubblici.

k. Presenza di servizi commerciali

Livello di dotazione di servizi commerciali essenziali definendo con scarsa l'insufficiente presenza o la totale assenza di tali servizi, con normale una sufficiente dotazione di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità, con ottima la presenza soddisfacente di servizi commerciali essenziali e non.

l. Presenza di verde pubblico

Livello di dotazione di verde pubblico attrezzato definendo con scarsa l'insufficiente presenza o la totale assenza di spazi di verde attrezzato al servizio degli insediamenti (superficie verde pubblico inferiore al 25% della superficie totale della zona omogenea ovvero mq verde pubblico per abitante inferiore agli standard minimi dettati dallo strumento urbanistico), con normale una sufficiente dotazione di aree attrezzate a verde (superficie verde pubblico superiore al 25% della superficie totale della zona omogenea ovvero presenza di verde pubblico che rispetta gli standard urbanistici), con ottima la presenza soddisfacente di spazi verdi (superficie verde pubblico superiore al 40% della superficie totale della zona omogenea ovvero presenza di verde pubblico superiore agli standard dettati dallo strumento urbanistico).

m. Livello dei servizi di trasporto

Livello di servizio dei mezzi di trasporto pubblico definendo con scarso l'insufficiente servizio di trasporto pubblico, con normale un servizio sufficiente, con ottimo la presenza soddisfacente di tali servizi.

n. Presenza di parcheggi

Livello di dotazione di parcheggi definendo con scarsa l'insufficiente presenza o la totale assenza di parcheggi, con normale una sufficiente dotazione di aree attrezzate a parcheggio, con ottima una loro presenza soddisfacente.

o. Collegamenti viari

Livello di dotazione di infrastrutture viarie definendo con scarsi l'insufficiente presenza o la totale assenza di tali infrastrutture, con normali un collegamento viario sufficiente, con ottimi la presenza soddisfacente di vie di trasporto.

p. Vocazione commerciale

Livello di interesse che la zona riveste avendo considerazione della numerosità degli esercizi commerciali presenti, della loro qualità e capacità di attrazione, della loro fruibilità



mediante servizi di trasporto pubblico, collegamenti viari adeguati, dotazione di aree attrezzate per il parcheggio.

q. Qualità di zona

Giudizio sulla qualità d'insieme della zona che tiene conto, oltre che delle caratteristiche esaminate nelle precedenti voci, della presenza di strutture architettoniche di valore storico o artistico, della presenza di immobili di pregio e delle condizioni ambientali, sociali ed economiche.

r. Centro storico

Indica se la zona contiene o rientra nel centro storico del Comune.

In figura è riportata la scheda di zona così come si presenta nella procedura di acquisizione delle informazioni in Banca Dati.

Fascia:		Zona:	
Descrizione:			
Microzona:	Dest prevalente:	Tip prevalente:	Stato prevalente:
Anno di costruzione medio dei fabbricati:	Numero medio di piani dei fabbricati:	Superficie media delle unità immobiliari:	
Presenza di servizi pubblici:	Presenza di servizi commerciali:	Presenza di verde pubblico:	
Livello dei servizi di trasporto:	Presenza di parcheggi:	Collegamenti viari:	
Vocazione commerciale:	Qualità di zona:	Presenza di centro storico:	
Nota:			

Figura 8 L'acquisizione delle informazioni di zona

Le informazioni acquisite sono consultabili e presentate nella scheda di zona; un esempio di scheda di zona è riportato nella figura 9.

Ufficio provinciale di ROMA
Dati di zona

Comune: ROMA Semestre: 2004/1

Fascia: Centrale		Zona: B1	
Descrizione: TESTACCIO (P.ZA S. MARIA LIBERATRICE)			
Microzona: 11	Destinazione prevalente: Residenziale	Stato prevalente: Normale	Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1910	Numero medio di piani dei fabbricati: 4	Superficie media delle unità immobiliari: 70	
Presenza di servizi pubblici: Normale	Presenza di servizi commerciali: Normale	Presenza di verde pubblico: Scarsa	
Livello dei servizi di trasporto: Normale	Presenza di parcheggi: Scarsa	Collegamenti vari: Normali	
Vocazione commerciale: Normale	Qualità di zona: Normale	Presenza di centro storico: NO	
Nota: -			
Destinazioni valorizzate: Residenziale - Commerciale - Terziaria			

Figura 9 Esempio di scheda delle informazioni di zona



2.3.3 La scheda di rilevazione dell'unità immobiliare

L'indagine del mercato immobiliare al fine di determinare le quotazioni medie delle principali tipologie edilizie in un semestre avviene rilevando dati puntuali relativi a singole unità immobiliari con schede standardizzate.

La scheda è un'aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che il tecnico rilevatore, seguendo le indicazioni di apposita guida operativa, deve compilare in occasione delle indagini dirette effettuate periodicamente.

Essa permette la rilevazione puntuale delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea, fornendo, oltre che i dati economici, anche le caratteristiche delle unità immobiliari necessarie agli obiettivi prefissati.

L'insieme delle schede di rilevazione acquisite nella zona omogenea del mercato costituisce la nuova ossatura della BDOMI, garantendone una continua alimentazione.

Di seguito sono riportate le schede standardizzate per la rilevazione di unità immobiliari delle tipologie edilizie: appartamenti, ville e villini, box, posti auto coperti e scoperti, negozi, magazzini e laboratori, uffici, capannoni tipici, e la guida operativa di ausilio alla compilazione.



Ufficio provinciale di

Num. Scheda

Rilevatore

DATI GENERALI

DATI IDENTIFICATIVI	
Fonte	Data di riferimento
Denominazione	
Comune	
Tipologia	Fascia
Zona OMI	
Ubicazione	Civico
DATI CATASTO	
Foglio	Particella / Subalterno
Categoria	
N° vani catastali	Superficie catastale

IL FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI					
Posizione relativa nella zona OMI		Servizi pubblici		Trasporti pubblici	
Normale	<input type="checkbox"/>	Vicini	<input type="checkbox"/>	Vicini	<input type="checkbox"/>
Ricercata	<input type="checkbox"/>	Lontani	<input type="checkbox"/>	Lontani	<input type="checkbox"/>
Degradata	<input type="checkbox"/>	Assenti	<input type="checkbox"/>	Assenti	<input type="checkbox"/>
Servizi commerciali		Verde pubblico		Dotazione di parcheggi	
Vicini	<input type="checkbox"/>	Vicino	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>
Lontani	<input type="checkbox"/>	Lontano	<input type="checkbox"/>	Scarsa	<input type="checkbox"/>
Assenti	<input type="checkbox"/>	Assente	<input type="checkbox"/>		
In comprensorio	<input type="checkbox"/>				
CARATTERISTICHE INTRINSECHE					
Livello manutentivo complessivo		Anno di costruzione presunto		Anno di ristrutturazione presunto	
Normale	<input type="checkbox"/>				
Ottimo	<input type="checkbox"/>				
Scadente	<input type="checkbox"/>				
Finiture		Caratt. Architettoniche		Pertinenze comuni	
Normale	<input type="checkbox"/>	Normali	<input type="checkbox"/>	Normali	<input type="checkbox"/>
Signorili	<input type="checkbox"/>	Prestigiose	<input type="checkbox"/>	Prestigiose	<input type="checkbox"/>
Economiche	<input type="checkbox"/>			Scarse	<input type="checkbox"/>
Dotazione impianti		Parti comuni		Androne	
Normale	<input type="checkbox"/>	Normali	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>
Elevata	<input type="checkbox"/>	Prestigiose	<input type="checkbox"/>	Prestigioso	<input type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>	Scarse	<input type="checkbox"/>		
Prospicienza		Servizi			
Normale	<input type="checkbox"/>	Portierato	<input type="checkbox"/>		
Di pregio	<input type="checkbox"/>	Vigilanza	<input type="checkbox"/>		
Degradata	<input type="checkbox"/>				
DISTRIBUZIONE					
Ascensori n°		Piani Fuori Terra		Piani Entro Terra	
Scale n°		N.u.i.u fabbricato		Destinazione prevalente	
		1	<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>
		2	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>
		Da 3 a 8	<input type="checkbox"/>	Terziaria	<input type="checkbox"/>
		Da 9 a 15	<input type="checkbox"/>		
		Da 16 a 30	<input type="checkbox"/>		
		Oltre 30	<input type="checkbox"/>		



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di

Pagina: 2/2
Data:
Ora:

Num. Scheda

L'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
Livello manutentivo complessivo	Livello di piano	Attico	<input type="checkbox"/>
Normale <input type="checkbox"/>			
Ottimo <input type="checkbox"/>			
Scadente <input type="checkbox"/>			
N° piani interni	Anno di ristrutturazione presunto	Altezza interna prevalente	
N° servizi igienici	Affaccio	Panoramicitá'	
	Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	
	Di pregio <input type="checkbox"/>	Di pregio <input type="checkbox"/>	
	Scadente <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>	
Luminositá'	Finiture	Esposizione prevalente	
Media <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>	Nord <input type="checkbox"/>	
Buona <input type="checkbox"/>	Signorili <input type="checkbox"/>	Sud <input type="checkbox"/>	
Scarsa <input type="checkbox"/>	Economiche <input type="checkbox"/>	Est <input type="checkbox"/>	
		Ovest <input type="checkbox"/>	
		Nessuna <input type="checkbox"/>	
Dotazione impianti	Distribuzione spazi interni	Impianto di riscaldamento	
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	
Elevata <input type="checkbox"/>	Ottima <input type="checkbox"/>	Centralizzato <input type="checkbox"/>	
Carente <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>	Autonomo <input type="checkbox"/>	
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI			
Superficie			
CONSISTENZA PERTINENZE			
	Numero	Coeff. Ragguaglio.	Superficie
Cantina			
Soffitta			
Soffitta o cantina in comunicazione			
Balconi			
Terrazzi			
Posto auto scoperto			
Posto auto coperto			
Area esclusiva			
Superficie Totale	Netta	<input type="checkbox"/>	Lorda
			<input type="checkbox"/>
DATI ECONOMICI			
Prezzo di compravendita	<input type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
Importo totale	€		€/m ²
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>		
Note			

DATI ECONOMICI

Figura 10 La scheda di rilevazione di appartamenti, ville o villini



Ufficio provinciale di

	Num. Scheda	Rilevatore		
DATI GENERALI	DATI IDENTIFICATIVI			
	Fonte	Data di riferimento		
	Denominazione			
	Comune			
	Tipologia	Fascia		
	Zona OMI			
	Ubicazione	Civico		
	DATI CATASTO			
	Foglio	Particella	/	Subalterno
	Categoria			
N° vani catastali			Superficie catastale	
IL FABBRICATO	FATTORI POSIZIONALI			
	Dotazione di parcheggi		Trasporti pubblici	
	Normale <input type="checkbox"/>		Vicini <input type="checkbox"/>	
	Scarsa <input type="checkbox"/>		Lontani <input type="checkbox"/>	
			Assenti <input type="checkbox"/>	
	Posizione relativa nella zona OMI			
	Normale <input type="checkbox"/>			
	Ricercata <input type="checkbox"/>			
	Degradata <input type="checkbox"/>			
	L'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		
Livello piano		Altezza interna	Facilita' di accesso	
			Sufficiente <input type="checkbox"/>	
			Insufficiente <input type="checkbox"/>	
Livello manutentivo complessivo		Dotazione impianti	Fruibilita'	
Normale <input type="checkbox"/>		Normale <input type="checkbox"/>	Completa <input type="checkbox"/>	
Ottimo <input type="checkbox"/>		Elevata <input type="checkbox"/>	Parziale <input type="checkbox"/>	
Scadente <input type="checkbox"/>		Carente <input type="checkbox"/>		
Sotto pilotis <input type="checkbox"/>				
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI				
Superficie	Coeff. Raggiungo	Superficie		
Accessori diretti				
Superficie	Netta <input checked="" type="checkbox"/>	Lorda <input type="checkbox"/>		
DATI ECONOMICI	DATI ECONOMICI			
	Prezzo di compravendita <input checked="" type="checkbox"/>	Valore di mercato <input type="checkbox"/>	Offerta di vendita <input type="checkbox"/>	
	Importo totale €		€/m2	
	Sopralluogo <input type="checkbox"/>			
	Note			

Figura 11 La scheda di rilevazione di box e assimilati



Ufficio provinciale di

Num. Scheda

Rilevatore

DATI GENERALI

DATI IDENTIFICATIVI		
Fonte	Data di riferimento	
Denominazione		
Comune		
Tipologia	Fascia	
Zona OMI		
Ubicazione	Civico	
DATI CATASTO		
Foglio	Particella /	Subalterno
Categoria		
N° vani catastali	Superficie catastale	

IL FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa nella zona OMI	Servizi pubblici	Trasporti pubblici
Normale <input type="checkbox"/>	Vicini <input type="checkbox"/>	Vicini <input type="checkbox"/>
Ricercata <input type="checkbox"/>	Lontani <input type="checkbox"/>	Lontani <input type="checkbox"/>
Degradata <input type="checkbox"/>	Assenti <input type="checkbox"/>	Assenti <input type="checkbox"/>
Verde pubblico	Dotazione di parcheggi	
Vicino <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	
Lontano <input type="checkbox"/>	Scarsa <input type="checkbox"/>	
Assente <input type="checkbox"/>		
CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
Livello manutentivo complessivo	Anno di costruzione presunto	Anno di ristrutturazione presunto
Normale <input type="checkbox"/>		
Ottimo <input type="checkbox"/>		
Scadente <input type="checkbox"/>		
Finiture	Caratt. Architettoniche	Pertinenze comuni
Normale <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>
Signorili <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>
Economiche <input type="checkbox"/>		Scarse <input type="checkbox"/>
Dotazione impianti	Parti comuni	Androne
Normale <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>
Elevata <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	Prestigioso <input type="checkbox"/>
Carente <input type="checkbox"/>	Scarse <input type="checkbox"/>	
Prospicenza	Servizi	
Normale <input type="checkbox"/>	Portierato <input type="checkbox"/>	
Di pregio <input type="checkbox"/>	Vigilanza <input type="checkbox"/>	
Degradata <input type="checkbox"/>		
DISTRIBUZIONE		
Ascensori n°	Piani Fuori Terra	Piani Entro Terra
Scale n°	N.u.i.u fabbricato	Destinazione prevalente
	1 <input type="checkbox"/>	Residenziale <input type="checkbox"/>
	2 <input type="checkbox"/>	Commerciale <input type="checkbox"/>
	Da 3 a 8 <input type="checkbox"/>	Terziaria <input type="checkbox"/>
	Da 9 a 15 <input type="checkbox"/>	
	Da 16 a 30 <input type="checkbox"/>	
	Oltre 30 <input type="checkbox"/>	



agenzia del Territorio

Ufficio provinciale di

Pagina: 2/2
Data: 15/12/2004
Ora:

Num. Scheda

L'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
Livello manutentivo complessivo		Altezza interna prevalente	Livello di piano
Normale <input type="checkbox"/>			
Ottimo <input type="checkbox"/>			
Scadente <input type="checkbox"/>			
N° piani interni		Caratteri distributivi	Anno di ristrutturazione presunto
		Pareti fisse <input type="checkbox"/>	
		Open Space <input type="checkbox"/>	
Affaccio		N° servizi igienici	Finiture
Normale <input type="checkbox"/>			Normali <input type="checkbox"/>
Di pregio <input type="checkbox"/>			Signorili <input type="checkbox"/>
Scadente <input type="checkbox"/>			Economiche <input type="checkbox"/>
Accesso al pubblico	<input type="checkbox"/>	Dotazione impianti	Distribuzione spazi interni
		Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>
		Elevata <input type="checkbox"/>	Ottima <input type="checkbox"/>
		Carente <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>
Cablaggio		Panoramicità¹	Esposizione prevalente
Normale <input type="checkbox"/>		Normale <input type="checkbox"/>	Nord <input type="checkbox"/>
Scadente <input type="checkbox"/>		Di pregio <input type="checkbox"/>	Sud <input type="checkbox"/>
		Scadente <input type="checkbox"/>	Est <input type="checkbox"/>
			Ovest <input type="checkbox"/>
			Nessuna <input type="checkbox"/>
Impianto di riscaldamento			
Assente <input type="checkbox"/>			
Centralizzato <input type="checkbox"/>			
Autonomo <input type="checkbox"/>			
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI			
Superficie			
CONSISTENZA PERTINENZE			
	Numero	Coeff. Ragguaglio.	Superficie
Cantina			
Soffitta			
Soffitta o cantina in comunicazione			
Balconi			
Posto auto scoperto			
Posto auto coperto			
Area esclusiva			
Superficie Totale	Netta	<input type="checkbox"/>	Lorda <input type="checkbox"/>
DATI ECONOMICI			
Prezzo di compravendita	<input type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>
Importo totale	€		€/m ²
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>		
Note			

DATI ECONOMICI

Figura 12 La scheda di rilevazione degli uffici



Ufficio provinciale di

	Num. Scheda		Rilevatore	
DATI GENERALI	DATI IDENTIFICATIVI			
	Fonte	Data di riferimento		
	Denominazione			
	Comune			
	Tipologia	Fascia		
	Zona OMI			
	Ubicazione	Civico		
	DATI CATASTO			
	Foglio	Particella /	Subalterno	
	Categoria			
	N° vani catastali	Superficie catastale		
IL FABBRICATO	FATTORI POSIZIONALI			
	Infr astrutture varie principali		Trasporti pubblici	
	Vicine <input type="checkbox"/>		Vicini <input type="checkbox"/>	
	Lontane <input type="checkbox"/>		Lontani <input type="checkbox"/>	
			Assenti <input type="checkbox"/>	
	Dotazione di parcheggi			
	Normale <input type="checkbox"/>			
	Scarsa <input type="checkbox"/>			
	L'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		
		Livello manutentivo complessivo		Caratteristiche costruttive
Normale <input type="checkbox"/>			Muratura <input type="checkbox"/>	
Ottimo <input type="checkbox"/>			Cemento armato <input type="checkbox"/>	
Scadente <input type="checkbox"/>			Ferro <input type="checkbox"/>	
			Prefabbricate <input type="checkbox"/>	
			Altre o tipiche del luogo <input type="checkbox"/>	
Anno di costruzione presunto		Anno di ristrutturazione presunto	Dotazione impianti	
			Normale <input type="checkbox"/>	
			Elevata <input type="checkbox"/>	
		Carente <input type="checkbox"/>		
Altezza interna	Servizi igienici <input type="checkbox"/>	Piano di carico <input type="checkbox"/>		
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI				
Superficie				
CONSISTENZA PERTINENZE				
	Coeff. Raguaglio	Superficie		
Area esclusiva scoperta m2				
Superficie Totale	Netta <input checked="" type="checkbox"/>	Lorda <input type="checkbox"/>		
DATI ECONOMICI	DATI ECONOMICI			
	Prezzo di compravendita <input checked="" type="checkbox"/>	Valore di mercato <input type="checkbox"/>	Offerta di vendita <input type="checkbox"/>	
	Importo totale €	€/m2		
	Sopralluogo <input type="checkbox"/>			
	Note			

Figura 13 La scheda di rilevazione dei capannoni tipici



Ufficio provinciale di

Num. Scheda _____ Rilevatore _____

DATI GENERALI

DATI IDENTIFICATIVI

Fonte _____ Data di riferimento _____

Denominazione _____

Comune _____

Tipologia _____ Fascia _____

Zona OMI _____

Ubicazione _____ Civico _____

DATI CATASTO

Foglio _____ Particella / _____ Subalterno _____

Categoria _____

N° vani catastali _____ Superficie catastale _____

IL FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI

Servizi pubblici	Trasporti pubblici
Vicini <input type="checkbox"/>	Vicini <input type="checkbox"/>
Lontani <input type="checkbox"/>	Lontani <input type="checkbox"/>
Assenti <input type="checkbox"/>	Assenti <input type="checkbox"/>
Posizione relativa nella zona OMI	Dotazione di parcheggi
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>
Ricerca <input type="checkbox"/>	Scarsa <input type="checkbox"/>
Degradata <input type="checkbox"/>	
Centro Commerciale <input type="checkbox"/>	

L'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Livello di piano	Altezza interna locale vendita	Fronte strada prevalente
		Principale <input type="checkbox"/>
		Secondaria <input type="checkbox"/>
Ingressi m	Vetrine m	Servizi igienici
		Esclusivi <input type="checkbox"/>
		Comuni <input type="checkbox"/>
		Assenti <input type="checkbox"/>
Livello manutentivo complessivo	Posizione commerciale	N° piani
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	
Ottimo <input type="checkbox"/>	Ottima <input type="checkbox"/>	
Scadente <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>	
Anno di ristrutturazione presunto	Finiture	Dotazione impianti
	Normali <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>
	Di pregio <input type="checkbox"/>	Elevata <input type="checkbox"/>
	Economiche <input type="checkbox"/>	Carente <input type="checkbox"/>
Distribuzione interna	Porticato <input type="checkbox"/>	
Normale <input type="checkbox"/>		
Ottima <input type="checkbox"/>		
Scadente <input type="checkbox"/>		

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

Superficie	Coeff. Raggiungo	Superficie
Accessori diretti	0	

CONSISTENZA PERTINENZE

Numero	Coeff. Raggiungo	Superficie
Area di parcheggio esclusiva		
Area esclusiva		
Superficie Totale	Netta ■	Lorda □



agenzia del
Territorio

Pagina: 2/2
Data: 20/12/2004
Ora:

Ufficio provinciale di

Num. Scheda

DATIECONOMICI	DATIECONOMICI		
	Prezzo di compravendita	■	Valore di mercato □
	Importo totale	€	€/m ²
	Sopralluogo	□	
	Note		

Figura 14 La scheda di rilevazione di negozi e magazzini

DATI GENERALI

- DATI IDENTIFICATIVI -

RILEVATORE: cognome e nome

FONTE: specificare l'origine dell'informazione sull'u.i. secondo il presente elenco.

Per ogni "FONTE" vanno inserite nel campo DENOMINAZIONE le specifiche di seguito indicate:

- AGENZIE IMMOBILIARI: nome ed indirizzo dell'agenzia;
- ANNUNCI SU QUOTIDIANI: nome quotidiano e data pubblicazione;
- RIVISTE DI SETTORE: nome rivista e data pubblicazione;
- INFORMAZIONI DIRETTE: es. informazioni assunte da cartelli;
- ATTO c.497 L. 266/2005: n° repertorio e data di registrazione o di stipula dell'atto;
- NOTAI : n° repertorio e data di registrazione o di stipula dell'atto;
- ISTITUTI DI CREDITO - ASSICURAZIONI: nome istituto, data della valutazione;
- TRIBUNALE: n° ruolo generale e/o n° perizie, data della stima;
- UFFICIO DEL TERRITORIO: n° protocollo data della stima;
- UFFICIO DEL REGISTRO: (Agenzia delle Entrate) riferimenti contratto di locazione;
- LISTINO PREZZI IMPRESE DI COSTRUZIONI: nome impresa e data realizzazione;
- CONOSCENZE PERSONALI;
- ALTRO.

DATA DI RIFERIMENTO: indicare la data alla quale si riferiscono i dati rilevati (mese/anno).

COMUNE: indicare il Comune di ubicazione dell'immobile

TIPOLOGIA: specificare tra le seguenti la tipologia edilizia rilevata:

- ABITAZIONE SIGNORILE / CIVILE / DI TIPO ECONOMICO
- VILLA / VILLINO
- UFFICIO
- NEGOZIO



- MAGAZZINO
- LABORATORIO
- BOX
- AUTORIMESSA
- POSTO AUTO COPERTO / POSTO AUTO SCOPERTO
- CAPANNONE TIPICO

Per le definizioni delle singole tipologie edilizie vedasi “Il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare” allegato al manuale.

Inoltre vanno specificati negli appositi campi la FASCIA e la ZONA OMI nella quale ricade l'unità immobiliare, la sua UBICAZIONE indicandone toponimo e numero civico e, se conosciuti, gli identificativi catastali.

IL FABBRICATO

FATTORI POSIZIONALI

POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI: all'interno della zona medesima occorre identificare l'ISOLA DI EVIDENZA ovvero segnalare le micro-aree (vie di particolare rilevanza) che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti sia verso l'alto (**ricercata**) ovvero verso il basso (**degradata**) di quelle possedute ordinariamente nella zona OMI (**normale**).

Per quanto concerne i successivi fattori asteriscati, si fa presente che l'indicazione di “lontano” o “vicino” deve essere commisurata alle realtà locali. Come riferimento, per i centri di maggiori dimensioni, si intende per vicino: entro 300 - 400 m. dal fabbricato.

SERVIZI PUBBLICI*: rilevare la presenza di scuole, banche, ospedali, poste, etc.

- **Vicini** se nelle immediate vicinanze dell'u.i.;
- **Lontani** se a distanza significativa dall'u.i.;
- **Assenti** se mancanti del tutto.

TRASPORTI PUBBLICI*: rilevare la presenza di fermate di mezzi pubblici (bus, tram, metro etc.)

- **Vicini** se nelle immediate vicinanze dell'u.i.;
- **Lontani** se a distanza significativa dall'u.i.;
- **Assenti** se mancanti del tutto.

SERVIZI COMMERCIALI ESSENZIALI*: rilevare la presenza di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari.

- **Vicini** se nelle immediate vicinanze dell'u.i.;
- **Lontani** se a distanza significativa dall'u.i.;
- **Assenti** se mancanti del tutto.

VERDE PUBBLICO*: rilevare la presenza di zone a verde.

- **Vicino** se nelle immediate vicinanze dell'u.i.;
- **Lontano** se a distanza significativa dall'u.i.;
- **Assente** se mancante del tutto.



INFRASTRUTTURE VIARIE PRINCIPALI*: rilevare la presenza di importanti vie di collegamento (svincoli autostradali, strade statali, etc.).

- **Vicini** se nelle immediate vicinanze dell'u.i.;
- **Lontani** se a distanza significativa dall'u.i.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI: indicare la facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'u.i., segnalando se **normale o scarsa** secondo la realtà locale.

IN COMPENSORIO: indicare se il fabbricato è parte di un complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere).

CENTRO COMMERCIALE: indicare se il fabbricato è una struttura di vendita medio-grande, nella quale più esercizi commerciali, inseriti in una struttura a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. (d. l.gvo 31 marzo 1998, n.114)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: specificare l'anno di costruzione del fabbricato se a conoscenza, altrimenti indicare l'anno presunto.

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO: specificare se trattasi di edificio ristrutturato ed inserire la data presunta od accertata di ristrutturazione o di restauro totale.

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO: la valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico;

- è **ottimo** nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati,
- è **normale** quando sono in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti,
- è **scadente** quando sono in condizione buona fino a quattro degli stessi elementi.

(vedi tabella 1)

FINITURE: si chiede di esprimere un giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera riscontrabili nel fabbricato nel suo complesso. Si considerano pertanto le finiture complessive:

- **signorili**: quando almeno due delle finiture specifiche previste dalla tabella 2 riportano giudizio di pregio e almeno giudizio normale nella terza. Qualora la terza dovesse riportare giudizio economico, la finitura complessiva del fabbricato è da intendersi di tipo normale.
- **normali**: quando almeno due delle finiture specifiche previste dalla tabella 2 riportano un giudizio non inferiore al normale
- **economiche**: in tutti gli altri casi.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE: specificare se trattasi di fabbricato con particolari caratteristiche di pregio architettonico, eventualmente sottoposto a vincoli artistici o storici (L. n. 1089/39).

DOTAZIONE DI IMPIANTI: si chiede di esprimere un giudizio sulla presenza e tipologia degli impianti nel fabbricato, definendo:

- **elevata**: la dotazione in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore e che comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, più di un



ascensore per scala, impianto di allarme/antintrusione, montacarichi, fonti di energia alternativa);

- **normale:** la dotazione che comprenda gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento* e fognario;
- **carente:** per la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento*, fognario).

* il riscaldamento è da considerarsi essenziale secondo le consuetudini locali

(vedi tabella 3)

PERTINENZE COMUNI: si chiede di esprimere un giudizio (**prestigiose, normali o scarse**) relativamente alla presenza di: aree a verde, campi da tennis, piscina, parcheggi condominiali ed alloggio del portiere, rapportata alla tipologia dell'immobile ed alla realtà locale.

ANDRONE: rilevare la presenza di un androne con caratteristiche di particolare pregio per ampiezza, finiture e materiali (**prestigioso**) o di tipo standard per la zona e tipologia (**normale**)

PARTI COMUNI: si chiede di esprimere un giudizio (**prestigiose o normali**) relativamente alla dotazione, ampiezza e funzionalità di parti comuni: vano scale, sala condominiale, locali lavatoio, locali deposito, etc., rapportata alla tipologia dell'immobile ed alla realtà locale.

SERVIZI: indicare la presenza del servizio di portierato e/o vigilanza

PROSPICIENZA: si chiede di esprimere un giudizio sulla prospicienza posseduta dall'edificio. Si considera:

- **di pregio:** la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili o strutture d'interesse storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- **normale:** la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili o strutture di tipo ordinario e senza particolari pregi di tipo ambientale;
- **degradato:** la presenza, nelle immediate vicinanze del fabbricato, di immobili degradati o strutture che implicano particolari disagi per gli abitanti (discariche, industrie inquinanti, etc.).

DISTRIBUZIONE EDIFICIO

ASCENSORI N°: il numero degli ascensori va inteso per scala

PIANI FUORI TERRA: numero dei piani sopra il livello del piano stradale

PIANI ENTRO TERRA: numero dei piani sotto il livello del piano stradale

SCALE N°: indicare il numero di scale di accesso alle singole u.i.u. presenti nel fabbricato

N° U.I.U. FABBRICATO: si intendono le u.i.u. abitative

DESTINAZIONE PREVALENTE: indicare la destinazione d'uso prevalente delle u.i.u. presenti nel fabbricato tra Residenziale, Commerciale e Terziaria.

L'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO: la valutazione del livello manutentivo dell'u.i. tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed



esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- **ottimo**: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- **normale**: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- **scadente**: quando sono in condizione buona fino a quattro degli elementi.

(vedi tabella 5/7)

LIVELLO DI PIANO: inserire il livello, secondo la seguente tabella:

- Sn, ..., S2, S1 = livello sottostrada
- T = piano strada (o piano terra)
- P1, P2, ..., Pn-1 = piani intermedi
- Pn = piano ultimo, ovvero se piano attico specificare.

In caso di u.i. su più livelli, indicare quello in cui si trovano i vani principali.

ATTICO: appartamento situato all'ultimo piano abitabile di un edificio, costruito al di sopra della cornice di coronamento. In genere è totalmente o parzialmente arretrato rispetto alla facciata ed è provvisto di *terrazzo a livello*.

N° PIANI INTERNI: va specificato nel caso si tratti di unità immobiliare con i locali principali disposti su più livelli.

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO: specificare, se trattasi di unità immobiliare ristrutturata, la data presunta od accertata di ristrutturazione.

ALTEZZA INTERNA PREVALENTE: distanza verticale tra il piano orizzontale del pavimento finito del locale e quello dell'intradosso del soffitto finito. Inserire il dato relativo all'altezza prevalente nei locali principali dell'u.i.

N° SERVIZI IGIENICI: specificare il numero di servizi igienici presenti nell'u.i.u.

AFFACCIO: si chiede di esprimere un giudizio sull'affaccio prevalente dell'u.i. definendo:

- **di pregio**: la presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- **normale**: la presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
- **scadente**: la presenza di affacci particolarmente degradati, nella maggioranza degli ambienti principali (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).

PANORAMICITA': si chiede di esprimere un giudizio sulla panoramicità posseduta dall'u.i. definendo:

- **di pregio**: la presenza di vedute, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare valore paesaggistico;
- **normale**: la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
- **scadente**: la presenza di vedute, nella maggioranza degli ambienti principali, particolarmente degradate o limitate.



LUMINOSITA': esprimere un giudizio sulla luminosità dell'u.i.u. in base ai fattori che la determinano vale a dire, il livello di piano, l'esposizione prevalente, la prospicienza di altri fabbricati, ecc..

- **buona**: se non c'è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale, negli ambienti principali, durante le ore diurne;
- **media**: se si deve ricorrere all'illuminazione artificiale per una parte delle ore diurne;
- **scarsa**: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte delle ore diurne.

FINITURE: si chiede di esprimere un giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera riscontrabili nell'unità immobiliare. Si considerano pertanto le finiture complessive:

- **signorili**: quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dalla tabella 4, riportano giudizio di pregio e almeno giudizio normale nella quarta. Qualora la quarta dovesse riportare giudizio economico, la finitura complessiva dell'u.i. è da intendersi di tipo **normale**;
- **normali**: quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dalla tabella 4, riportano un giudizio non inferiore al normale;
- **economiche**: in tutti gli altri casi.

(vedi tabella 4)

DOTAZIONE D'IMPIANTI: si chiede di esprimere un giudizio sulla tipologia e presenza degli impianti nel fabbricato, definendo:

- **elevata**: la dotazione in cui i suddetti impianti risultino di tecnologia superiore e comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, allarme antintrusione);
- **normale**: la dotazione che comprenda almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento*;
- **carente**: per la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento*).

* il riscaldamento è da considerarsi essenziale secondo le consuetudini locali.

(vedi tabella 6/8)

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI: si chiede di esprimere un giudizio sulla distribuzione degli spazi interni definendo:

- **ottimo**: nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti superiore agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame;
- **normale**: nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame;
- **scadente**: nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti inferiore agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame.

CABLAGGIO: infrastruttura per la trasmissione di segnali in ambito locale:

- **normale**: cablaggio strutturato realizzato contestualmente alla costruzione o ristrutturazione organica di un edificio, in conformità ai vigenti standard internazionali ed esteso a tutta l'u.i.;
- **scadente**: cablaggio parziale e/o non conforme agli standard internazionali.

CARATTERI DISTRIBUTIVI: specificare se trattasi di ufficio con distribuzione interna aperta (open space) o con locali di piccole/medie dimensioni con pareti fisse.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: specificare tra quelle in elenco le caratteristiche strutturali dell'unità immobiliare.

PIANO DI CARICO: indicarne la presenza.

SOTTO PILOTIS: Specificare se l'u.i. si trova in tale spazio aperto.

Pilotis: spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto al livello del piano terra di un fabbricato avente solitamente struttura realizzata in calcestruzzo armato e/o in acciaio; è adibito a portico ovvero ad altre utilizzazioni.

FRUIBILITA': si definisce **completa** se l'intera superficie dell'u.i. è utilizzabile ai fini del parcheggio, **parziale** se solo parte della superficie è utilizzabile per il parcheggio.

FACILITA' DI ACCESSO/MANOVRA: è da intendersi **sufficiente**, quando si può accedere all'u.i. in modo diretto o con limitate manovre, **insufficiente**, in tutti gli altri casi.

POSIZIONE COMMERCIALE: si chiede di esprimere un giudizio, avendo considerazione della posizione ed affaccio rispetto alle strade, della visibilità dell'immobile, del traffico pedonale, della raggiungibilità con mezzi sia pubblici che privati e caratteristiche analoghe.

ALTEZZA INTERNA LOCALE DI VENDITA: distanza verticale tra il piano orizzontale del pavimento finito del locale e quello dell'intradosso del soffitto finito. Inserire il dato relativo all'altezza prevalente nell/i locale/i di vendita.

FRONTE STRADA PREVALENTE: indicare se l'u.i. ha accesso e fronte prevalente su **strada principale** (ai fini della vocazione commerciale) o **secondaria**.

INGRESSI E VETRINE: indicare lo sviluppo in metri di ingressi e vetrine.

SERVIZI IGIENICI: specificare se l'u.i. è dotata di servizi igienici propri ad uso **esclusivo**, ovvero **comuni** con altre u.i., o del tutto **assenti**.

PORTICATO: specificare se l'u.i. ha uno o più ingressi su porticato.

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

SUPERFICIE: indicare la superficie netta o lorda dei soli locali principali ed accessori diretti

SUPERFICIE ACCESSORI DIRETTI: per la sola tipologia Negozi la superficie degli accessori diretti deve essere opportunamente ragguagliata.

CONSISTENZA DELLE PERTINENZE: indicare la presenza e la consistenza, ove conosciuta, di pertinenze strettamente collegate all'u.i. da rilevare. Tale indicazione non dovrà essere riportata se le pertinenze costituiscono unità immobiliari a sé stanti. Nel caso di posti auto coperti/scoperti costituenti unità immobiliari autonome, dovranno essere compilate le omologhe schede di rilevazione.

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO: coefficiente che omogeneizza la superficie (netta o lorda) delle pertinenze a quella dell'u.i.. Va inserito, in relazione ad ogni pertinenza.

Per la misura delle superfici si rinvia al documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" allegato al presente manuale.



DATI ECONOMICI

SUPERFICIE TOTALE NETTA: è data dalla somma della superficie netta dell'u.i. e della superficie netta delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio. Solitamente si utilizza la superficie netta per la locazione e la superficie lorda per la vendita.

SUPERFICIE TOTALE LORDA: è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Superficie netta: misura di consistenza utilizzabile nella stima di fabbricati ed usato prevalentemente nella locazione di unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso commerciale. È definito come la superficie misurata al netto delle murature perimetrali interne ed esterne e delle tramezzature interne.

Superficie lorda: misura di consistenza utilizzabile nella stima di fabbricati ad uso residenziale e ad uso commerciale. È definita come la superficie misurata al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune (vano scala, vano ascensore, androne, ...) e/o con altra proprietà.

Compilare il dato effettivamente rilevato tra i seguenti:

- **PREZZO DI COMPRAVENDITA:** quantità di moneta effettivamente pagata o pagabile, per acquistare la proprietà di un determinato bene.
- **VALORE DI MERCATO:** aspetto economico o criterio di stima che indica, di un bene, il valore espresso dalla quotazione che il bene oggetto di stima potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita, al momento della stima.
- **OFFERTA DI VENDITA:** richiesta economica per la vendita dell'u.i..

Compilare il dato effettivamente rilevato tra i seguenti:

- **CANONE DI LOCAZIONE:** corrispettivo in denaro effettivamente pagato mensilmente nella locazione dell'u.i., escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.);
- **VALORE DI LOCAZIONE:** il più probabile valore locativo mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobiliare in condizione in libera contrattazione;
- **OFFERTA DI LOCAZIONE:** proposta di canone di locazione mensile dell'u.i..

PREZZO, VALORE OD OFFERTA UNITARIO/A: si ottiene dividendo rispettivamente il prezzo di vendita, il valore di mercato o l'offerta di vendita, per la superficie lorda o netta totale ragguagliata.

CANONE, VALORE LOCATIVO OD OFFERTA UNITARIO/A: si ottiene dividendo rispettivamente il canone di locazione, il valore di locazione o l'offerta di locazione, per la superficie lorda o netta totale ragguagliata.

SOPRALLUOGO: compilare quando gli elementi per la qualificazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto della rilevazione sono stati acquisiti visionando direttamente l'immobile ovvero sono stati forniti dalla fonte e l'immobile è stato visionato dall'esterno.

NOTE: riportare ogni altra informazione rilevata, ritenuta significativa e non richiesta nella scheda.

In allegato sono riportate le tabelle di ausilio alla valutazione dei parametri sopra elencati e che possono essere utilizzate quale supporto al conseguimento di un'omogeneità di giudizio.



CAMPI OBBLIGATORI DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE

Tipologie	Dati Generali	Il Fabbricato	L'Unità Immobiliare	Dati Economici
Appartamenti, Ville, Villini	Rilevatore Fonte Denominazione Data di riferimento Comune Tipologia Fascia Zona OMI Ubicazione	Posizione relativa nella zona OMI <i>Servizi pubblici</i> ** <i>Trasporti pubblici</i> ** <i>Sevizi commerciali essenziali</i> ** Livello manutentivo complessivo <i>Anno di costruzione</i> * <i>Anno di ristrutturazione</i> * N° piani fuori terra, N° ascensori	Livello manutentivo complessivo <i>Livello di piano</i> * <i>Attico</i> *	Superficie totale N/L <i>Prezzo</i> * C/L <i>Valore</i> * C/L <i>Offerta</i> * C/L
Box e assimilati		Posizione relativa nella zona OMI Dotazione di parcheggi Trasporti pubblici	Livello di piano Facilità di accesso Altezza interna, Sotto pilotis	
Negozi		Posizione relativa nella zona OMI Servizi pubblici Trasporti pubblici	Posizione commerciale Sevizi igienici Livello di piano Ingressi Vetrine, Fronte strada prevalente	
Magazzini, Laboratori		Livello manutentivo complessivo Sevizi igienici Livello di piano Altezza interna		
Uffici		Posizione relativa nella zona OMI <i>Servizi pubblici</i> ** <i>Trasporti pubblici</i> ** <i>Verde pubblico</i> ** Dotazione di parcheggi** Livello manutentivo complessivo <i>Anno di costruzione</i> * <i>Anno di ristrutturazione</i> * N° piani fuori terra, N° ascensori	Livello di piano N° piani interni Livello manutentivo complessivo Caratteri distributivi	
Capannoni Tipici		<i>Infrastrutture varie</i> ** <i>Trasporti pubblici</i> ** Dotazione di parcheggi**	Livello manutentivo complessivo <i>Anno di costruzione</i> * <i>Anno di ristrutturazione</i> *	

*obbligatorio almeno uno tra quelli proposti

** obbligatori almeno due campi tra quelli proposti



2.3.4 La scheda di rilevazione dei terreni edificabili

La rilevazione dei dati di mercato è possibile anche per i terreni edificabili tramite la scheda riportata in figura 15.

Le scheda è suddivisa in quattro parti che riguardano:

DATI GENERALI: sono dati di identificazione e riguardano, rilevatore, data di riferimento comune, fonte della rilevazione, comune, identificazione del terreno rilevato (toponomastica, identificativi catastali, ecc), riferimenti catastali, fascia e zona OMI

CARATTERISTICHE DELL'AREA: sono dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area edificabile che ne influenzano il valore di mercato

EDIFICABILITA': sono dati tecnici relativi allo strumento urbanistico ed ai parametri tecnici e riguardano l'identificazione della zona urbanistica e degli standard urbanistici.

CONSISTENZA E DATI ECONOMICI: sono dati relativi alla costituzione del valore unitario e riguardano prezzo di compravendita, superficie/volume edificabile metri cubi edificabili prezzo/valore unitario di mercato.



Agenzia del Territorio

Pagina: 1
Data: 12/05/2006
Ora: 13.16.14

Num. Scheda	Ufficio provinciale di		Rilevatore	
DATI IDENTIFICATIVI				
Fonte	Data di riferimento			
Denominazione				
Comune				
Tipologia	Fascia OMI			
Zona OMI				
Ubicazione				
DATI CATASTALI				
Sezione	Foglio	Particelle	/	/
Qualità coltura		Superficie catastale (ha-are-ca) --		
FATTORI POSIZIONALI				
Posizione relativa nella zona OMI		Livello di urbanizzazione		
Normale	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>	
Ricercata	<input type="checkbox"/>	Ottimo	<input type="checkbox"/>	
Degradata	<input type="checkbox"/>	Scadente	<input type="checkbox"/>	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Panoramicità	Esposizione	Prospicienza	Conformazione del lotto	
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Regolare <input type="checkbox"/>	
Ottima <input type="checkbox"/>	Ottima <input type="checkbox"/>	Di pregio <input type="checkbox"/>	Irregolare <input checked="" type="checkbox"/>	
Scadente <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>	Degradata <input type="checkbox"/>		
Caratteristiche geologiche	Accessibilità	Giacitura	Presenza di vincoli di servizi	
Normali <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Pianeggiante <input type="checkbox"/>	Sì <input type="checkbox"/>	
Ottime <input type="checkbox"/>	Ottima <input type="checkbox"/>	Declive <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	
Scadenti <input type="checkbox"/>	Scadente <input type="checkbox"/>	Fortemente Declive <input type="checkbox"/>		
STRUMENTO URBANISTICO				
Strumento urbanistico attuativo				
Stato di attuazione dello strumento urbanistico		Cogente <input type="checkbox"/>	Non cogente <input type="checkbox"/>	
TIPOLOGIA DI EDIFICABILITA'				
Codice zona dello strumento urbanistico				
Denominazione zona dello strumento urbanistico				
Destinazione urbanistica				
Destinazione d'uso terreno edificabile				
Indice di fabbricabilità	mc/mq	<input type="checkbox"/>	mq/mq	<input checked="" type="checkbox"/>
Indice di copertura	Sup. lotto minimo (mq)			
Stato di edificabilità	Con permesso di costruire	<input type="checkbox"/>	Senza permesso di costruire	<input type="checkbox"/>
DATI ECONOMICI				
Superficie edificabile (mq)		Volume edificabile (mc)		
Prezzo di compravendita	<input checked="" type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>	Offerta di vendita <input type="checkbox"/>
Importo totale				
Note				

Figura 15 La scheda di rilevazione dei terreni edificabili



2.4 L'archivio dei dati elaborati – le quotazioni

L'archivio dei dati elaborati è distinto secondo la natura degli archivi in quattro sezioni:

- L'archivio dei Fabbricati
- L'archivio dei Terreni Edificabili
- L'archivio dei Costi di Costruzione
- L'archivio dei Valori Agricoli Medi

La struttura dell'archivio dei dati elaborati è riassunta nello schema che segue:

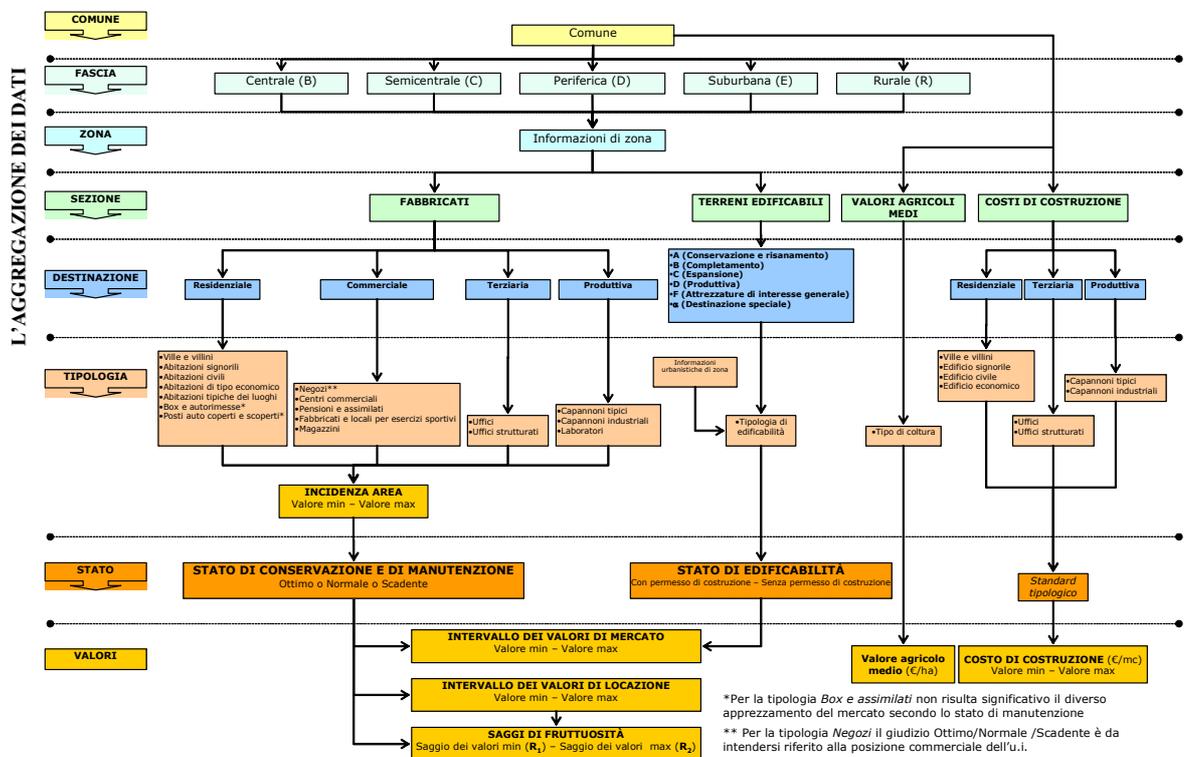
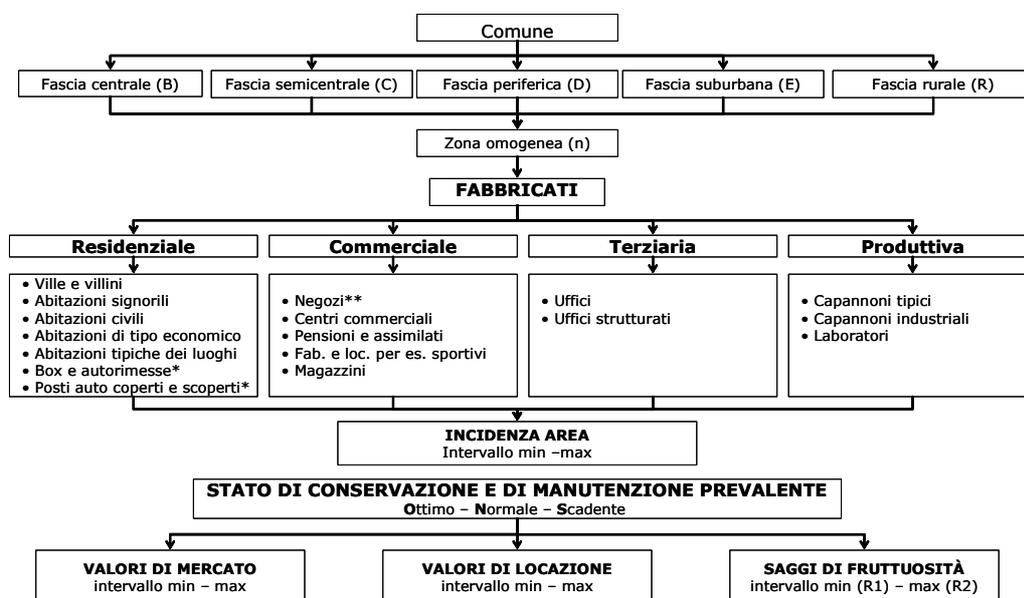


Figura 16 La struttura dell'archivio dei dati elaborati



2.4.1 L'archivio dei fabbricati

In questa parte si esamina la struttura della banca dati dell'Osservatorio relativa ai fabbricati. Lo schema seguente sintetizza le informazioni contenute nell'archivio generale dei dati:



* Per la tipologia *Box* e *assimilati* non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato di manutenzione
** Per la tipologia *Negozi* il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale dell'u.i.

Figura 17 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i fabbricati

LE DESTINAZIONI

La destinazione è costituita da un'aggregazione di tipologie edilizie secondo la loro omogenea destinazione d'uso. L'archivio dei fabbricati è distinto in quattro destinazioni:

Residenziale: aggregazione di tipologie edilizie con destinazione d'uso abitativo;

Commerciale: aggregazione di tipologie edilizie con destinazione d'uso commerciale;

Terziaria: aggregazione di tipologie edilizie con destinazione d'uso direzionale;

Produttiva: aggregazione di tipologie edilizie con destinazione d'uso produttivo.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia è definita come "classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative". Le tipologie edilizie rappresentate nell'archivio dei fabbricati sono:

Tipologie edilizie della destinazione residenziale:

- Ville e villini
- Abitazioni signorili



- Abitazioni civili
- Abitazioni di tipo economico
- Abitazioni tipiche dei luoghi
- Box
- Autorimesse
- Posti auto coperti
- Posti auto scoperti

Tipologie edilizie della destinazione commerciale:

- Negozi
- Centri commerciali
- Pensioni e assimilati
- Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- Magazzini

Tipologie edilizie della destinazione terziaria:

- Uffici
- Uffici strutturati

Tipologie edilizie della destinazione produttiva:

- Capannoni tipici
- Capannoni industriali
- Laboratori

Per le definizioni delle singole tipologie edilizie si rimanda al "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" allegato al Manuale.

LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione indica la condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. *Nella Banca Dati le quotazioni sono generalmente riferite, per ogni tipologia edilizia, allo stato prevalente riscontrato nella zona omogenea; quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione e manutenzione è comunque specificato quello prevalente.*

Ottimo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può ritenersi ottimo quando lo stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei



servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione è giudicato buono per la maggior parte di essi. È da intendersi ottimo lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari di nuova costruzione.

Normale

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può ritenersi normale quando lo stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione è giudicato buono per la metà di essi.

Scadente

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare può ritenersi scadente quando lo stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione è giudicato buono per meno della metà di essi.

LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE PER LA TIPOLOGIA NEGOZI

Lo stato di conservazione e manutenzione indica la posizione relativa nella zona OMI. *Nella Banca Dati le quotazioni sono generalmente riferite allo stato prevalente riscontrato nella zona omogenea; quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione e manutenzione è comunque specificato quello prevalente.*

Ottimo

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare "Negozio" può ritenersi Ottimo quando la relativa posizione nell'ambito della zona omogenea è su strada ad alta attrattività commerciale.

Normale

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare "Negozio" può ritenersi Normale quando la relativa posizione nell'ambito della zona omogenea è su strada a media attrattività commerciale.

Scadente

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare "Negozio" può ritenersi Scadente quando la relativa posizione nell'ambito della zona omogenea è su strada a bassa attrattività commerciale.

GLI INTERVALLI DI VALORI (MIN/MAX)

Il valore di mercato

Per valore di mercato si intende la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita, entro un determinato periodo di tempo, tra due soggetti potrebbe ordinariamente essere scambiato il bene immobile.



Il canone di locazione

Per canone di locazione si intende il più probabile reddito ritraibile, entro un certo periodo di tempo, in una libera contrattazione con cui una parte (locatore) concede a un'altra (locatario) il godimento del bene immobile per una durata concordata.

I valori di mercato sono espressi con riferimento alla superficie lorda, i valori di locazione possono essere espressi o con riferimento ad una superficie lorda o con riferimento ad una superficie netta; tale alternativa è esplicitata in un campo apposito attraverso la sigla L o N.

Il saggio di fruttuosità

È il tasso annuale lordo di rendimento dell'investimento immobiliare. In banca dati è distinto in R1 e R2:

- R1 indica il saggio di fruttuosità riferito ai valori di mercato e locazione minimi;
- R2 indica il saggio di fruttuosità riferito ai valori di mercato e locazione massimi.

2.4.2 L'archivio dei terreni edificabili

In questa sezione si esamina la struttura della banca dati dell'Osservatorio relativa ai terreni edificabili. Nella seguente figura è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai terreni edificabili.

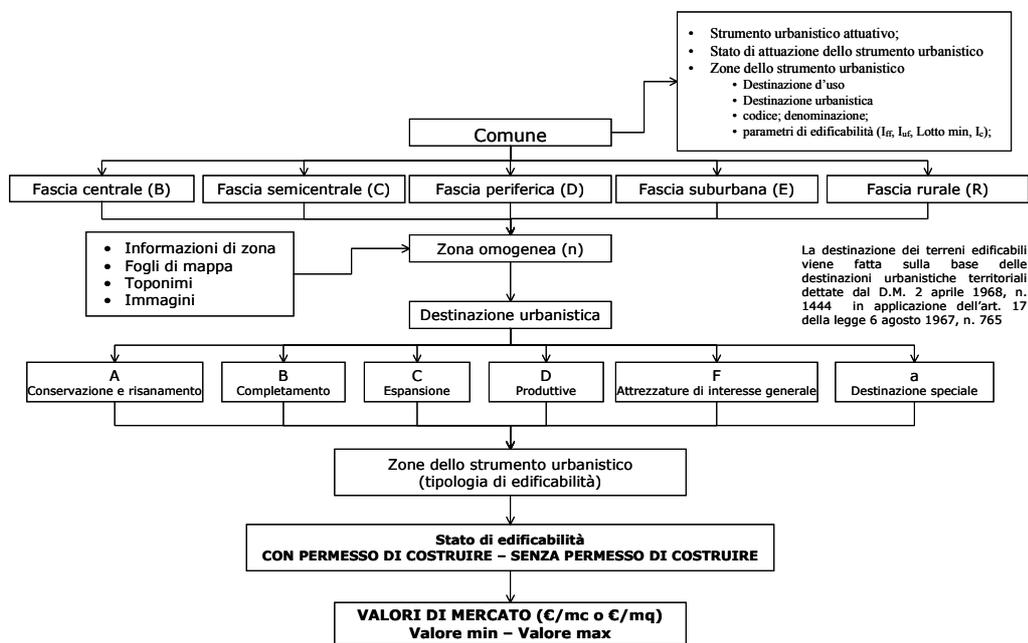


Figura 18 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i terreni edificabili.

Per area edificabile si intende ogni area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.



La conoscenza del suo valore è un elemento sensibile nell'ambito di un intervento edilizio, in quanto rappresenta uno dei fattori del costo di produzione dell'intervento medesimo.

Il valore di un'area edificabile dipende da numerosi elementi, intrinseci ed estrinseci, che si sostanziano, ai fini OMI, nei seguenti fattori:

- fattore temporale: conoscere il valore dell'area nel tempo;
- fattore territoriale/posizionale: conoscere il valore in funzione della ubicazione territoriale;
- fattore urbanistico: conoscere il valore in funzione dello strumento urbanistico vigente;
- fattore edificabilità: conoscere le informazioni relative alla presenza del permesso di costruire.

Risulta quindi essenziale che il valore dell'area edificabile sia determinato con cadenza semestrale, per ogni comune, fascia e zona OMI, sia corredato delle informazioni dettate dallo strumento urbanistico vigente relativamente alla zonizzazione urbanistica e agli indici di edificabilità, e tenga conto del valore aggiunto che possiede qualora sia stato rilasciato il permesso di costruire.

La struttura dei dati, perciò, è così organizzata in ogni Comune:

- Strumento urbanistico attuativo

Indicare lo strumento urbanistico attuato nel comune.

- Stato di attuazione dello strumento urbanistico

Tale informazione riguarda la cogenza dello strumento urbanistico, vale a dire lo stato di attuazione che può prevedere una situazione in cui il Comune ha adottato un nuovo strumento urbanistico e sono in vigore le norme di salvaguardia.

- Tipologia di edificabilità

La tipologia di edificabilità è la zona dettata dallo strumento urbanistico vigente, contenuta nella zona omogenea OMI, corredata delle seguenti informazioni:

- Codice indicato nello strumento urbanistico
- Denominazione

Il codice e la denominazione sono quelli dello strumento urbanistico vigente.

- Destinazione urbanistica

La destinazione dei terreni edificabili viene fatta sulla base delle destinazioni urbanistiche territoriali dettate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha stabilito la seguente suddivisione in zone territoriali omogenee:



- Zona A (Conservazione e risanamento): le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zona B (Completamento): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- Zona C (Espansione): le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B;
- Zona D (Produttiva): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- Zona F (Attrezzature di interesse generale): le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Zona α (Destinazione speciale): tutte le parti del territorio delle aree edificabili che non sono comprese nelle precedenti zone omogenee;
 - Destinazione d'uso

È la destinazione d'uso prevista per la zona dettata dallo strumento urbanistico vigente.

- Parametri di edificabilità

I parametri di edificabilità esprimono la dimensione dell'intervento edilizio realizzabile sull'area nel rispetto dello strumento urbanistico vigente:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) che esprime il volume massimo realizzabile degli edifici per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq);
- l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) che esprime l'area utile massima realizzabile degli edifici per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq);
- il lotto minimo che esprime l'estensione minima di un'area perché possa essere edificata (mq);
- l'indice di copertura (IC) che esprime il rapporto tra la superficie massima che può essere coperta dagli edifici al piano di spicco per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione sono in alternativa in funzione di quanto dettato dallo strumento urbanistico.

La superficie fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto, si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico



generale, delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

I parametri di edificabilità sono espressi in termini di intervallo min-max per tener conto della variabilità dettata dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico all'interno di una stessa zona.

- Stato di edificabilità
 - o Con permesso di costruire
 - o Senza permesso di costruire

Il valore dell'area edificabile, con permesso di costruire rilasciato, possiede un valore aggiunto dovuto alla circostanza che l'area risulta pronta per l'edificazione; pertanto un'area siffatta è apprezzata in maniera sensibilmente diversa dal mercato rispetto un'area edificabile senza permesso di costruire.

- L'intervallo dei valori

I valori unitari sono riferiti, secondo l'indice di edificabilità indicato dallo strumento urbanistico, al mc o al mq edificabile e sono espressi in termini di intervallo min-max.

LA PROCEDURA OPERATIVA N 92 DEL 2005

Con la procedura operativa n 92 del 1 aprile 2005 "Attività propedeutiche per la rilevazione dei valori delle aree edificabili" sono state fissate le attività propedeutiche alla definizione dei valori delle aree edificabili, individuando alcuni obiettivi intermedi, tra cui:

- la selezione dei comuni nell'ambito dei quali effettuare le analisi di mercato;
- l'acquisizione degli strumenti urbanistici;
- la costituzione di una rete relazionale ed informativa per procedere alle valutazioni delle quotazioni da inserire in banca dati.

Per quanto riguarda l'indagine e la determinazione delle quotazioni semestrali dei terreni edificabili, molteplici sono le implicazioni conoscitive necessarie alla corretta individuazione dei processi.

Risulta innanzitutto indispensabile la conoscenza della normativa in materia urbanistica nonché della dottrina estimativa in materia di aree edificabili.

Allo scopo, nelle istruzioni tecniche allegate alla procedura operativa, sono richiamate alcune indicazioni cognitive anche con l'obiettivo di stabilire un linguaggio convenzionale comune.

Si è sottolineato inoltre come a causa della notevole opacità e rarefazione dello specifico mercato immobiliare, non sia possibile adottare l'approccio metodologico utilizzato per i fabbricati urbani in particolare le metodologie statistiche basate sulla definizione di un campione rappresentativo ed elaborabile.



Pertanto, le acquisizioni informative devono essere principalmente orientate all'analisi delle condizioni di mercato connesse al contesto urbanistico economico tramite interviste a interlocutori privilegiati quali associazioni costruttori, ordini e colleghi professionali etc.

Il processo per la definizione delle quotazioni dei terreni edificabili nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad un comune, può suddividersi nelle sotto elencate attività:

- acquisizione dello strumento urbanistico vigente;
- individuazione delle tipologie di edificabilità all'interno della zonizzazione OMI;
- indagine delle informazioni di mercato;
- analisi delle informazioni e dei dati raccolti e definizione delle quotazioni;
- controllo di coerenza e validazione archivio terreni edificabili.

L'edificabilità di un terreno, come si è già detto, è regolamentata dallo strumento urbanistico, che ogni Comune adotta per il governo dell'attività edilizia sul suo territorio. La definizione delle quotazioni di mercato delle aree edificabili in una zona omogenea non può pertanto prescindere dalla conoscenza delle regole di edificabilità dei suoli.

Prima attività da effettuare, pertanto, è l'opportuna conoscenza dello strumento urbanistico comunale, che è costituito, in generale, da elaborati descrittivi e dalle norme tecniche di attuazione.

Lo strumento urbanistico è reperibile presso gli uffici comunali, dove è possibile acquisirne copia per la consultazione. È evidente come il problema prioritario nell'attività di indagine del mercato delle aree edificabili consista proprio nel reperimento delle informazioni relative agli strumenti urbanistici territoriali direttamente dalle fonti, in particolare dai comuni.

2.4.3 L'archivio dei costi di costruzione

In questa sezione si esamina la struttura della banca dati dell'Osservatorio relativa ai costi di costruzione. Nella figura che segue è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai costi di costruzione che sono aggiornati annualmente.

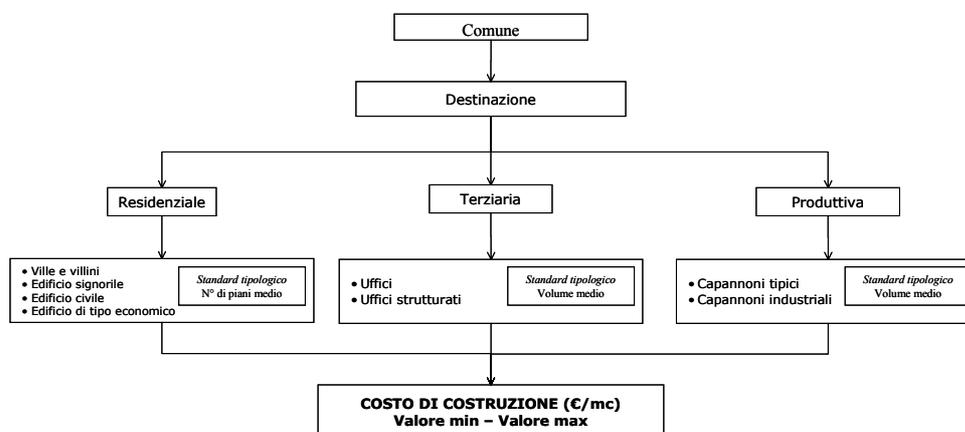


Figura 19 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i costi di costruzione.



Il costo di costruzione di un intervento edilizio è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per costruire un'opera. Esso comprende il costo delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti, le aliquote di ammortamento e la manutenzione dei capitali fissi delle macchine e degli impianti, la remunerazione del personale, le spese generali, gli oneri per la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo, l'utile del costruttore inteso come remunerazione del fattore produttivo organizzazione.

Il costo di produzione, diversamente, comprende, oltre il costo di costruzione, il profitto dell'imprenditore e i costi riferibili al terreno (acquisizione e contributo per la costruzione).

La struttura dei dati, perciò, è così organizzata in ogni Comune:

DESTINAZIONE

Il costo di costruzione è riportato per le destinazioni: residenziale, terziaria, produttiva.

TIPOLOGIA

Le tipologie di riferimento, nell'ambito di ciascuna destinazione, sono:

- Residenziale: ville e villini, edificio signorile, civile, economico;
- Terziaria: uffici, uffici strutturati;
- Produttiva: capannoni tipici, capannoni industriali.

STANDARD TIPOLOGICO

I costi di costruzione presenti nella banca dati sono riferiti all'edificio numericamente più rappresentativo nel Comune, nell'ambito di ogni destinazione e tipologia.

Tale edificio è corredato dalla valorizzazione di un parametro che ne definisce la sua consistenza media:

- per la destinazione residenziale: numero di piani medio dell'edificio;
- per le destinazioni terziaria e produttiva: volume medio edificio (mc).

INTERVALLO DEI COSTI

I costi sono rappresentati con un intervallo min-max i cui estremi devono essere considerati come minimi e massimi "relativi" normalmente riscontrabili su costi di costruzione di immobili con caratteristiche medie "ordinarie" per la tipologia presa a riferimento.

Il costo di costruzione è espresso in €/mc dove l'unità di misura a cui si riferisce è rappresentata dal metro cubo vuoto per pieno. Il volume vuoto per pieno è calcolato intendendo come superficie dell'immobile la proiezione a terra del perimetro della costruzione effettuata abbassando la verticale dagli spigoli più esterni di ciascun lato della costruzione medesima e come altezza la distanza tra la quota del terreno e la quota della linea di gronda.

Per la rilevazione dei costi di costruzione si rimanda a istruzioni di prossima emanazione.



2.4.4 L'archivio dei valori agricoli medi

In questa sezione si esamina la struttura della banca dati dell'Osservatorio relativa ai valori agricoli medi (VAM).

Nella seguente figura è rappresentata, in forma schematica, l'organizzazione dei dati relativa ai VAM che sono aggiornati annualmente.

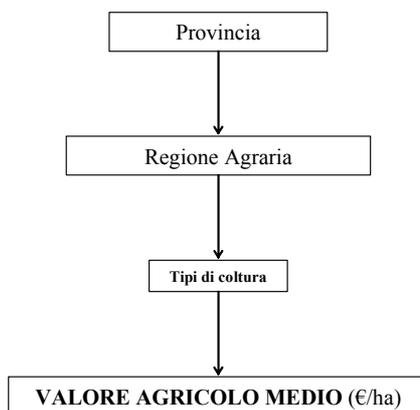


Figura 20 La struttura dei dati dell'archivio OMI per i valori agricoli medi.

I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa.

D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)"

L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Le Commissioni Provinciali:

Secondo la normativa, la Regione in ogni provincia istituisce una commissione composta:

- dal presidente della Provincia, o da un suo delegato, che la presiede;
- dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, o da un suo delegato;
- dall'ingegnere capo del genio civile, o da un suo delegato;



- d) dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia, o da un suo delegato;
- e) da due esperti in materia urbanistica ed edilizia, nominati dalla regione;
- f) da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste, nominati dalla regione su terne proposte dalle associazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Le Regioni Agrarie:

Il territorio è suddiviso in *aree*, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, costituite da gruppi di comuni secondo regole di continuità territoriale omogenee in relazione a determinate caratteristiche naturali ed agrarie e, successivamente, aggregati per zona altimetrica.

Le Colture:

Per ciascuna Regione Agraria sono indicate le colture presenti, per le quali le Commissioni Provinciali hanno provveduto ad individuare i Valori Agricoli Medi. Le colture sono specifiche della Regione Agraria e quindi potranno variare sia in numero che in descrizione da regione a regione.

La banca dati valori agricoli medi:

I valori agricoli medi sono desunti dalle determinazioni delle Commissioni provinciali e acquisiti quali informazioni a corredo della Banca dati OMI.

L'archivio dei Valori Agricoli Medi ha una struttura indipendente dalla Banca Dati delle quotazioni OMI e una gestione temporale diversa con validità annuale.

Per la costituzione dell'archivio dei Valori Agricoli Medi, la prima annualità in acquisizione è stata l'anno 2005.

Dall'anno 2006 a seguire, gli Uffici acquisiscono le informazioni relative ai Valori Agricoli Medi ogni qual volta queste vengono deliberate dalle Commissioni Provinciali. Infatti, la scadenza che la norma attribuisce a tali Commissioni è il 31 gennaio di ogni anno, ma prassi vuole che le Commissioni deliberino i Valori Agricoli Medi nell'intero arco dell'anno di competenza.

Gli Uffici provinciali acquisiscono pertanto le informazioni VAM a seguito di ogni deliberazione delle Commissioni provinciali e della pubblicazione sul Bollettino Regionale in modo che al momento della pubblicazione semestrale internet l'archivio VAM risulti aggiornato con tutte le ultime deliberazioni avvenute nel periodo.



2.5 L'archivio cartografico

Al fine di arricchire i dati dell'Osservatorio con caratteristiche di massima leggibilità e fruibilità sono stati effettuati due interventi informatici per consentire l'individuazione cartografica delle zone omogenee dell'OMI.

Nel 2005 è stata resa disponibile la cartografia catastale, sulla base della quale sono stati definiti i confini territoriali delle zone omogenee dell'OMI

Nel corso del 2006 l'archivio OMI è stato implementato di una base vettoriale di grafi stradali e relativa toponomastica che consente anche l'affinamento dei perimetri di zona.

La perimetrazione di una zona OMI è avvenuta attraverso il collegamento delle informazioni, alfanumeriche e descrittive (fogli di mappa associati alle zone OMI e descrizione della zona), alle informazioni vettoriali che ne consentono una rappresentazione grafica e ne individuano il perimetro.

Sulla perimetrazione d'impianto è stata realizzata una prima automatica sovrapposizione grafica tra le linee dei grafi stradali e le strade presenti nella cartografia catastale. A tale processo di prima approssimazione è seguito, a cura degli Uffici provinciali, un intervento di affinamento dell'allineamento attuato per ciascun comune e/o per singola mappa catastale, secondo le istruzioni fornite. Il complesso di tali operazioni conduce ad un inquadramento reciproco, tra grafi stradali e cartografia catastale, assolutamente qualitativo, privo di valenza metrica catastale, pur tuttavia sufficiente per gli scopi propri dell'Osservatorio Immobiliare.

L'implementazione informatica di integrazione con una base dati vettoriale di grafi stradali e relativa toponomastica permette di accrescere la valenza informativa delle informazioni cartografiche trattate dalla applicazione Wegis OMI, consentendo, tra l'altro, di realizzare un efficiente sistema di navigazione per toponimo.

2.5.1 La struttura

La struttura dell'archivio cartografico è logicamente composta dalla sovrapposizione di un livello informativo grafico OMI alla cartografia catastale a partire dalle mappe che costituiscono i quadri d'unione dei fogli comunali. Le mappe catastali, dopo opportuna operazione di orientamento, si sovrappongono ai grafi stradali.

Ad ogni zona omogenea, identificata nell'archivio alfanumerico da un codice ed una descrizione, sono associati:

- i contenuti alfanumerici già descritti nei precedenti paragrafi (destinazione, tipologia, stato, valore..);
- i contenuti grafici dei fogli di mappa del catasto terreni;
- i vettori del grafo stradale insieme alle informazioni di toponomastica ad essi associati.

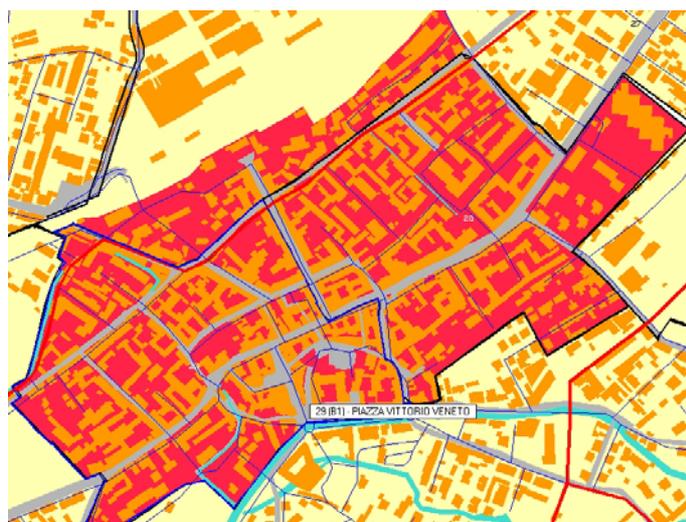


Figura 21 Rappresentazione zona OMI sulla cartografica catastale integrata dei grafi stradali.

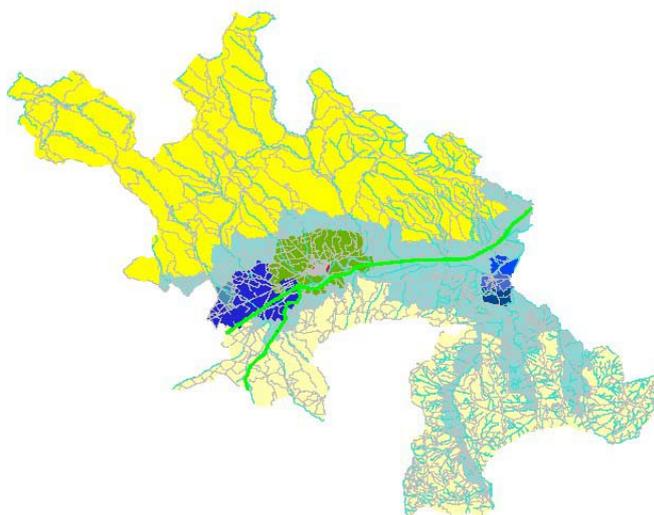


Figura 22 La ripartizione in zone omogenee del territorio comunale.

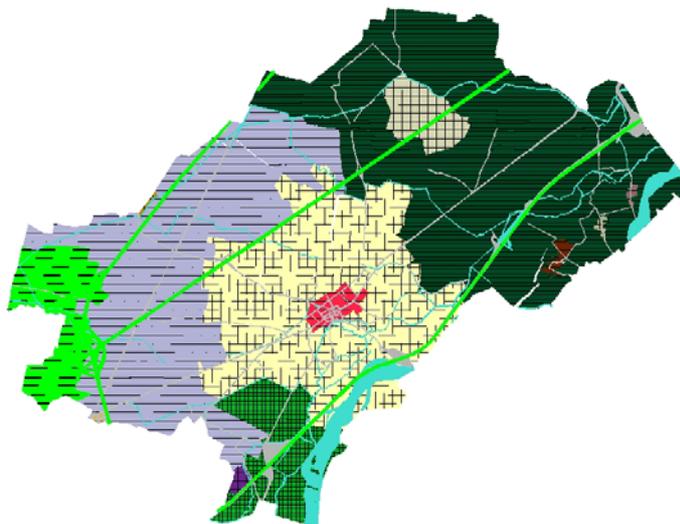


Figura 23 La ripartizione in microzone catastali del territorio comunale.



CAPITOLO 3 I PROCESSI

In questo capitolo si analizzano i processi di formazione della Banca Dati OMI e le relative fasi: la formazione delle zone omogenee (suddivisione del territorio in fasce, zone) e il processo di determinazione delle quotazioni dei valori immobiliari (alimentazione della Banca Dati e pubblicazione delle quotazioni).

3.1 La formazione delle zone omogenee

La costruzione di un intervallo di valori di mercato di unità immobiliari presuppone, innanzi tutto, la conoscenza del mercato di riferimento. Il mercato di riferimento può essere considerato in termini di caratteristiche del bene, oppure in termini di ambiti territoriali omogenei. I due approcci non sono necessariamente in alternativa, ma dal punto di vista operativo impongono una scelta. Il primo (caratteristiche del bene), richiede la segmentazione del mercato per caratteristica; l'altro si basa sulla possibilità di circoscrivere porzioni sufficientemente ampie di territorio all'interno delle quali le caratteristiche posizionali prevalgono in modo netto nel definire il valore dei beni.

Quest'ultimo approccio probabilmente richiede un minor costo per la realizzazione del sistema informativo. D'altra parte può comportare difficoltà in fase di rilevazione e di elaborazione dei dati per alcune tipologie (es. i negozi). La scelta compiuta è quella di definire zone omogenee di mercato all'interno del Comune e delle microzone da quest'ultimo deliberate.

Ciò sia in ragione di costi attuativi, sia per mantenere un approccio unitario con le linee metodologiche della riforma del sistema estimativo in corso di sperimentazione presso l'Agenzia del Territorio.

Il mercato di riferimento cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione, non coincide quindi coi limiti dell'intero territorio comunale, né quasi mai con quelli dell'agglomerato cittadino o con quelli del singolo ambito urbano. Si verifica, anzi, che un'analisi approfondita consenta di individuare una serie di aree elementari in ciascuna delle quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben specificamente definiti.

Il presupposto necessario, quindi, alla determinazione di intervalli di valori è la definizione della zona omogenea di mercato entro il cui perimetro andranno ricercati dati relativi ad unità immobiliari di caratteristiche similari.

La delimitazione territoriale di un'area omogenea di mercato può essere eseguita analizzando l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione: anzitutto i requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, il livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani, dei collegamenti viari, la presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc..



Un'ulteriore distinzione dovrà essere operata nell'ambito delle caratteristiche tipologiche comprendenti la tipologia e lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

Questi stessi principi sono alla base del DPR 138 del 1998 che definisce le regole, al fine della revisione degli estimi catastali, per l'individuazione di "microzone comunali". Le zone della BD OMI sono generalmente più piccole delle microzone comunali e sono ad esse incluse o al più coincidenti (regola dell'armonizzazione).

Di seguito, in forza di quanto sopra detto, si esaminano le regole delle quali ci si è avvalsi per la suddivisione del territorio comunale in zone di mercato omogenee.

3.1.1 Evoluzione normativa

Fin dall'origine (1993) la Banca dati dei valori immobiliari fu basata su quotazioni relative a zone omogenee di ciascun territorio comunale.

Le istruzioni al riguardo, che hanno specificato e affinato le modalità di individuazione e delimitazione delle zone omogenee, sono state introdotte con opportune circolari e note da parte dell'Amministrazione, fra le quali sono qui citate le seguenti:

- circolare E1/1228 del 2/10/1993: viene istituito l'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- circolare E1/1773 del 19/05/1994: si introduce il concetto di fascia e viene definito uno standard di codifica per le zone omogenee;
- circolare E1/D2/2175 del 23/06/94: si introduce il concetto di stato di conservazione (Nuovo, Recente, Vecchio) per le realtà edilizie fortemente disetanee;
- circolare del dicembre 1999: si impartiscono le istruzioni per l'armonizzazione delle zone omogenee con le microzone catastali;
- E1/74265/2970 del 5/10/2000: si introduce l'associazione toponomastica alle zone omogenee;
- E1/92797/3714 del 5/12/2000: si aggiorna la codifica per lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili valorizzati (Ottimo, Normale, Scadente);
- lettera prot. 7409 del 28/01/2002: in vista della ridefinizione della struttura della Banca Dati vengono soppresse le fasce Pregiata e Degradata.

3.1.2 Definizione, caratteri e finalità della zona OMI

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.



Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Laddove la destinazione residenziale non è presente in maniera significativa, la zonizzazione viene effettuata sulla base della destinazione prevalente.

In realtà i valori minimi e massimi non sono quelli assoluti, bensì descrivono un intervallo di valori riferito alle condizioni di ordinarità delle unità immobiliari; non sono pertanto contenuti quei valori riferiti a immobili particolari che esulano, per proprie caratteristiche, da questo concetto, vale a dire immobili di particolare pregio o di particolare degrado o che comunque rappresentano delle anomalie per la tipologia edilizia della zona stessa.

Per la zona omogenea OMI, la circostanza che nell'ambito territoriale da essa rappresentata risulti soddisfatto il requisito di una predefinita omogeneità di valori, seppur fondamentale, non sempre costituisce condizione anche sufficiente. Affinché detto ambito territoriale identifichi una zona, è richiesta, infatti, anche una soddisfacente omogeneità nei caratteri di posizione, ambientali e storici, nella dotazione di servizi, ecc.

3.1.3 Criteri per la delimitazione delle zone omogenee

Circa i criteri per la definizione delle zone, è da osservare come all'interno di ciascuna zona, il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5.

A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico. Quando, tramite approfondita analisi territoriale, si rilevano particolari ed oggettive condizioni, che non consentono il rispetto del limite suddetto, lo stesso può essere superato fino ad assumere l'entità 2.

La tipologia prevalente per il rispetto dei rapporti dei valori suddetti è di norma quella a destinazione residenziale (ville e villini, appartamenti signorili, appartamenti civili, appartamenti economici). Ove dette tipologie siano presenti in misura poco significativa (ad esempio nelle zone industriali-artigianali, a vocazione terziaria o commerciale), sono da assumere a riferimento unità immobiliari appartenenti alla tipologia edilizia più rappresentativa nella zona esaminata.

Lo stato di conservazione e manutenzione ordinario corrisponde a quello più frequentemente riscontrabile, relativamente alla tipologia prevalente, nella zona omogenea in esame.

La rappresentatività di una determinata tipologia edilizia, viene accertata normalmente in relazione al numero delle unità immobiliari, appartenenti alla medesima tipologia presenti nella zona omogenea.

In alcuni casi, però appare più efficace il riferimento al parametro consistenza delle unità immobiliari. Nell'ipotesi, ad esempio, di un'equivalente presenza di unità residenziali ed



unità destinate ad attività produttive site nella stessa zona artigianale, appare corretto assumere a riferimento per la zona l'unità immobiliare produttiva, attesa la consistenza notevolmente superiore delle stesse.

Anche per comprensori industriali-artigianali o di diversa vocazione funzionale, appare di norma utile costituire autonome zone omogenee, anziché collocarli all'interno di zone omogenee a prevalenza residenziale.

Infine, in relazione ai limiti sopra richiamati concernenti il rapporto tra i valori massimo e minimo delle unità immobiliari di riferimento, è il caso di osservare come la finalità sia da identificare nella esigenza di evitare una zonizzazione poco significativa ed efficace a causa dell'ampiezza dei segmenti di mercato.

È da precisare peraltro come detti criteri debbano essere adottati quali linee guida metodologiche, da applicare senza meccanismo alcuno, dovendo trovare utilizzazione in realtà urbane molto diverse per consistenza, contesto ambientale, urbanistico, storico-culturale, ecc.

In ogni caso, le operazioni di formazione delle zone richiedono la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le qualità, urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale.

Con la scheda di zona, appositamente predisposta (vedi paragrafo 2.3.2), si rilevano tutte le informazioni utili alla qualificazione dell'area di mercato omogeneo raccogliendone i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato e locazione delle unità immobiliari e dei terreni in essa compresi.

Ulteriori elementi informativi prevalentemente qualitativi, non rilevati nella scheda di zona, ma che possono supportare un'analisi di approfondimento, attengono a:

- a. la densità demografica locale del territorio;
- b. lo sviluppo socio-economico della popolazione residente;
- c. le condizioni morfologico-ambientali;
- d. la conformazione orografica e idro-geologica;
- e. la destinazione effettiva del suolo;
- f. la destinazione dei piani di utilizzazioni del suolo (strumenti urbanistici);
- g. la dotazione di infrastrutture, servizi, ecc.;
- h. lo stato di conservazione delle infrastrutture, servizi, ecc.;
- i. le tipologie edilizie esistenti e relative consistenze;
- j. lo stato di conservazione generale delle costruzioni.

Per quanto concerne i caratteri quantitativi, gli stessi sono desumibili dall'analisi - per ciascuna zona e segnatamente per le unità assunte a riferimento - del mercato immobiliare locale e concernono:



- a. i prezzi o i valori del mercato di trasferimenti immobiliari;
- b. i prezzi o i valori del mercato delle locazioni;
- c. l'incidenza del fattore area sul valore di mercato dei fabbricati.

Un caso particolare nella formazione delle zone omogenee è quello dei comuni caratterizzati dalla presenza di isole territoriali. Per le finalità della presente istruzione, vengono definite isole territoriali, i comprensori fisicamente disgiunti dal resto del territorio comunale per la presenza di rilevanti barriere naturali ed artificiali o perché ubicate nell'ambito territoriale di altri comuni amministrativi. L'isola di norma costituisce zona omogenea autonoma.

3.1.4 Metodologia operativa

È stato già osservato come, in presenza di contesti urbani estremamente diversificati per estensione e caratteri urbanistici e socio-economici (dalle città metropolitane ai comuni con una popolazione con poche centinaia o migliaia di residenti), le indicazioni metodologiche non possono che identificare linee ed indirizzi guida, da adattare di volta in volta al territorio oggetto di esame.

Con le valenze sopra precisate, sono in ogni caso ipotizzabili due percorsi metodologici, che per analogia con i procedimenti estimativi, vengono definiti indiretto e diretto:

- il primo procedimento, indiretto, è fondato principalmente sull'analisi territoriale e cioè sui caratteri qualitativi, che qualificano i singoli ambiti della zonizzazione; l'interazione dei diversi caratteri qualitativi, georeferenziati in mappa, permette di individuare una prima zonizzazione, che viene successivamente definita attraverso la verifica dei valori dei fabbricati (caratteri quantitativi);
- il secondo, diretto, discende dall'analisi dei valori di mercato, attraverso la quale è possibile pervenire direttamente ad una prima zonizzazione; successivamente, la stessa può essere oggetto di verifica e di eventuali correzioni in funzione dei caratteri urbanistici e socio-economici del territorio (caratteri qualitativi).

Entrambe le metodologie possono essere sviluppate con modalità analitiche o sintetiche. Sul piano operativo, la metodologia adottata nella formazione delle zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è di tipo indiretto.

3.1.5 Schema di formazione delle zone

Il territorio comunale può essere suddiviso dapprima in fasce, ciò anche al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale.

La fascia, come già definita al paragrafo 2.2, è un'aggregazione di zone omogenee contigue e rappresenta un'area territoriale con una precisa collocazione geografica.

L'intero territorio comunale può essere ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale (codice B)
- Semicentrale (codice C)
- Periferica (codice D)



- Suburbana (codice E)
- Rurale (codice R)

La fascia **centrale** individua quella porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

La fascia **semicentrale** individua quella porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Tale fascia presuppone la presenza della centrale e della periferica, di seguito definita, essendo intermedia tra queste due.

La fascia **periferica** individua quella porzione di territorio comunale che è contigua alla fascia centrale o semicentrale ed è delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

La fascia **suburbana** individua quella porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

La fascia **rurale** individua quella porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. La fascia rurale individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle precedenti fasce ed è delimitata dal confine amministrativo del Comune; è pertanto una fascia residuale.

Con le definizioni sopra dettate si potrà avere uno dei seguenti casi:

centro urbano \equiv centro edificato \equiv territorio comunale	\Rightarrow	unica fascia centrale
centro urbano \neq centro edificato \equiv territorio comunale	\Rightarrow	fasce centrale e periferica * fasce centrale, semicentrale e periferica*
centro urbano \neq centro edificato \neq territorio comunale	\Rightarrow	fasce centrale, periferica e rurale* fasce centrale, semicentrale, periferica e rurale*

* Nel Comune con un centro edificato che presenta soluzione di continuità andrà prevista opportuna fascia suburbana che si aggiungerà alle fasce individuate in uno degli ultimi due casi su esposti.

Ciascuna fascia sarà articolata in zone omogenee che presentano uniformità nei caratteri qualitativi.

Con riferimento alla preliminare individuazione delle zone omogenee di mercato sono da svolgere le seguenti operazioni:

- a. una prima articolazione del territorio in base ai caratteri ambientali, storico culturali facendo riferimento a suddivisioni in quartieri, rioni, borgate, sobborghi ecc e tenendo a riferimento i caratteri qualitativi di cui al punto 2.1.3;
- b. individuazione di massima della toponomastica di confine di tale articolazione del territorio;



- c. individuazione dei fogli di mappa ricadenti in tale perimetro facendo riferimento anche a quelli dei quali si ipotizza una suddivisione;
- d. aggregazione delle zone provvisorie e dei relativi fogli di mappa in base ai caratteri posizionali (fasce);
- e. individuazione degli ambiti di omogenea destinazione urbanistica prevalente.

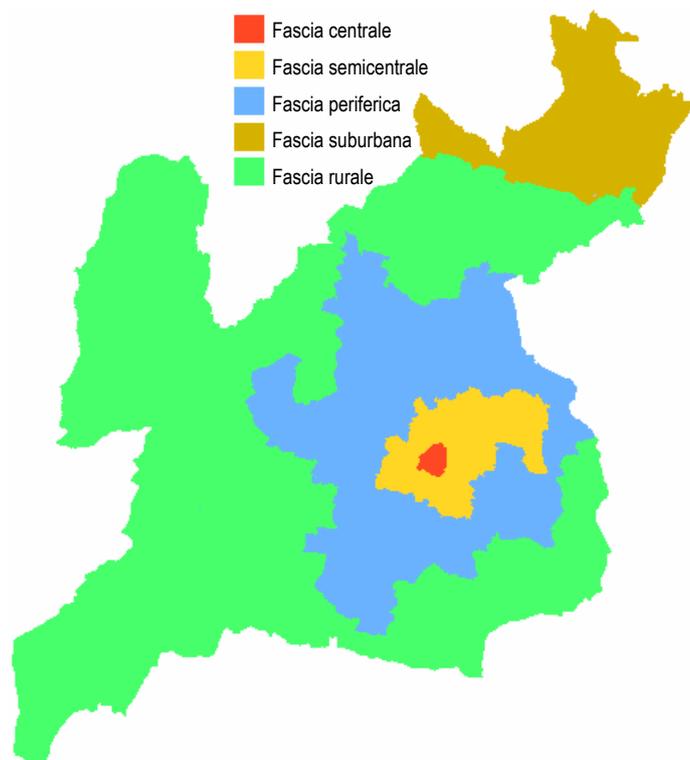


Figura 24 Esempio di suddivisione in fasce del territorio comunale.

Attraverso la sovrapposizione delle diverse mappe le zone così ottenute in prima approssimazione presentano omogeneità nei caratteri ambientali, posizionali, qualitativi, di destinazione urbanistica e storico-culturali.

Si procede poi per ogni zona omogenea provvisoriamente definita:

- all'accertamento delle caratteristiche delle costruzioni, della tipologia, epoca e stato di conservazione prevalente;
- alla rilevazione dei valori delle unità immobiliari della tipologia prevalente in stato di conservazione e manutenzione ordinario, escludendo unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico;
- alla determinazione dei valori medi massimo e minimo (V_{Mmax} e V_{Mmin}) che le unità immobiliari della tipologia prevalente assumono nella zona individuata (vedi paragrafo 3.3.1 Elaborazione dei dati del mercato);



- alla verifica del requisito di omogeneità dei valori di zona $\frac{V_{M \max}}{V_{M \min}} \leq 1,5$;
- alla delimitazione definitiva, se il requisito è verificato, acquisendo il perimetro della zona OMI nell'archivio cartografico con le procedure informatiche implementate;
- ad una nuova delimitazione, se il requisito non è verificato, a valle di un'analisi territoriale di maggior dettaglio e una nuova verifica del requisito di omogeneità dei valori.

Qualora l'analisi territoriale di dettaglio rilevi particolari ed oggettive condizioni, che non consentono in una zona il rispetto del requisito di omogeneità dei valori di zona, lo stesso può essere superato fino ad assumere l'entità 2, motivandolo in apposita relazione.

Infatti, per la zona OMI, la circostanza che nell'ambito territoriale da essa rappresentata risulti soddisfatto il requisito di una predefinita omogeneità di valori, seppur fondamentale, non sempre costituisce condizione anche sufficiente. Affinché detto ambito territoriale identifichi una zona, è richiesta, infatti, anche una soddisfacente omogeneità nei caratteri di posizione, ambientali e storici, nella dotazione di servizi, ecc.

Le zone devono essere numerate nell'ambito di ogni fascia individuata nel territorio comunale in ordine crescente. Qualora nelle future operazioni di revisione dei perimetri delle zone vengano deliberate fusioni tra due zone, si provvederà a sopprimere il numero identificativo della zona aggregata (da identificarsi in quella di superficie minore). In caso, invece, di frazionamento di una zona, la porzione di maggiore superficie manterrà il numero originario, mentre alle derivate si attribuiranno i primi identificativi disponibili. Infine, in caso di variazioni territoriali compensative tra zone limitrofe, le stesse conserveranno gli identificativi originari.

Gli strumenti necessari alla formazione delle zone sono in genere i seguenti:

- il quadro d'unione dei fogli catastali;
- carta tecnica del suolo;
- carta toponomastica;
- strumento urbanistico vigente;
- dati sul patrimonio edilizio (stock immobiliare);
- dati sui valori immobiliari.

Individuata la ripartizione del territorio comunale in zone omogenee, i loro perimetri vengono acquisiti nel Sistema Informativo OMI tramite le apposite funzionalità implementate (Wegis OMI) che ne consentono la rappresentazione grafica su cartografia catastale alla quale è sovrapposto un grafo stradale.

**3.1.6 Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio**

In relazione agli obiettivi, che l'articolazione del territorio in zone deve permettere di conseguire, appare evidente come i criteri, a prescindere dalla metodologia operativa utilizzata per la formazione, siano fortemente condizionati dalle dimensioni del comune, in termini di consistenza sia demografica che territoriale. A tal fine, orientativamente, possono individuarsi quattro classi di comuni e precisamente:

- comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità;
- comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani.

Appare utile riportare nella seguente tabella un'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di abitanti:

Classi di ampiezza demografica	N° Comuni
fino a 2.000	3654
2.001 - 5.000	2181
5.001 - 30.000	1974
30.001 - 80.000	229
80.001 - 250.000	50
oltre 250.000	13
TOTALE	8101

Popolazione residente censita ottobre 2001
Dati ISTAT

Allo stesso fine si riportano nelle tabelle che seguono l'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di microzone e di zone omogenee, così come rilevato dalla BD OMI:

Classi N° zone OMI	N° Comuni
fino a 2	2726
3 - 4	3444
5 - 10	1691
11 - 20	184
21 - 30	33
oltre 30	13
TOTALE	8091

Dati OMI al 2° semestre 2005

Classi N° microzone	N° Comuni
fino a 2	6296
3 - 4	1214
5 - 10	518
11 - 20	54
21 - 30	4
oltre 30	5
TOTALE	8091

Dati OMI al 2° semestre 2005



- Comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati

(fino a 2 zone OMI e/o fino a 2.500 abitanti)

Questi comuni, in larga misura ubicati in zone montane, sono caratterizzati da un'economia prevalentemente agricola e da dimensioni demografiche spesso al di sotto dei mille abitanti.

Le costruzioni sono in genere sparse sul territorio o raggruppate in piccolissime frazioni. Anche il centro abitato, di norma, è di limitata estensione e dotato solo dei servizi essenziali di prima necessità.

In queste zone, di norma, i valori degli immobili non presentano significativi scostamenti all'interno del territorio comunale, e in particolar modo nel centro edificato capoluogo.

In questa ipotesi è facile verificare come le sole fasce centrale e rurale soddisfino una sufficiente articolazione in zone.

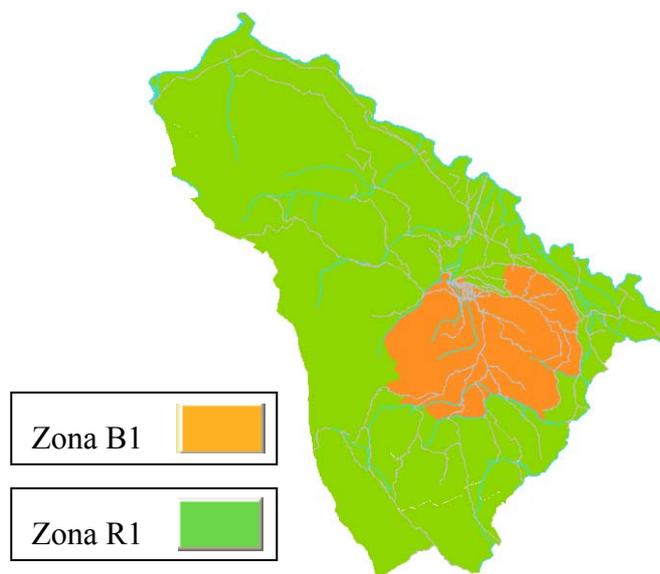


Figura 25 Esempio di suddivisione in zone di un Comune di dimensioni marginali.

In particolare un'unica zona nella fascia centrale potrà ricomprendere tutta la scala dei valori presenti nel centro edificato, con riferimento alla tipologia prevalente.

- Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità

(da 3 a 10 zone OMI e/o maggiore di 2.500 ab. fino a 10.000 ab.)

Di norma, per i comuni con popolazione e centro, ovvero centri abitati, di limitata entità (corrispondenti, di larga massima, ai comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti), occorre in via preliminare verificare la necessità o l'opportunità di procedere all'articolazione stessa del territorio comunale in più fasce edificate.



Nell'ipotesi in cui dalle analisi esperite emerga che le differenziazioni del patrimonio edilizio, per fattori ambientali, urbanistici e socio-economici, ecc. determinano range di valori immobiliari coerenti con quelli previsti dalla singola zona, viene meno la stretta esigenza di articolare il territorio comunale in più fasce edificate.

Nell'ipotesi opposta, a titolo meramente esemplificativo, è possibile prefigurare per un comune medio-piccolo, appartenente a questa classe, un'articolazione del territorio comunale in almeno tre fasce. La prima fascia (centrale), di maggiore pregio, è costituita dal centro abitato del capoluogo; la seconda fascia (periferica) individua la porzione del territorio comunale contenente le zone di espansione del capoluogo; la terza fascia (rurale) rappresenta il patrimonio edilizio presente nella zona residuale, a prevalente vocazione agricola.

Qualora consistenti, i centri abitati delle frazioni possono costituire zone autonome, trattandosi di ambiti territoriali non contigui, nell'ambito della fascia suburbana.

- Comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità

(da 11 fino a 30 zone OMI e/o maggiore di 10.000 ab. fino a 100.000 ab.)

Queste condizioni si riscontrano nei comuni di media consistenza di popolazione ed estensione territoriale, ovvero anche di limitata estensione, ma variamente articolati per vocazione turistico-ricettiva (culturale-artistica, marina, montana, ecc.) o per circostanze diverse.

In questi casi è evidente che l'individuazione di alcune fasce e un numero limitato di zone potrebbero non essere sufficienti per individuare rispettivamente il centro abitato del capoluogo, le frazioni ed il territorio residuo.

Infatti, in un comune di media estensione, potranno di norma essere distintamente individuate le seguenti zone:

- centro storico (fascia centrale);
- zone centrali (fascia centrale);
- zone semicentrali (fascia semicentrale);
- zone di espansione residenziale (fascia periferica e/o suburbana);
- zona artigianale-industriale (fascia periferica e/o suburbana);
- zone rurali (fascia rurale).

Ciascuna delle suddette fasce potrebbe richiedere un'articolazione in più zone. Spesso anche ambiti territoriali ristretti possono essere caratterizzati da qualità urbana (livello dei servizi, infrastrutture, ecc.) ed edilizia (tipologia, ecc.) anche significativamente diverse, per cui il range di valori previsto per una zona potrebbe non essere sufficiente ad apprezzare in modo corretto l'intero ventaglio dei valori di fatto riscontrabili sul territorio. In questi casi è, quindi, necessario articolare il territorio con ambiti più ristretti per la definizione di zone.



La stessa metodologia è applicabile anche ai centri abitati delle frazioni, che talora possono presentare valori immobiliari anche superiori a quelli del capoluogo (ad esempio nelle zone di spiccato interesse turistico).

- Comuni con rilevanti agglomerati urbani e metropolitani

(oltre 30 zone OMI e/o oltre 100.000 ab.)

I comuni ovvero gli agglomerati metropolitani appartenenti a questa classe sono caratterizzati dalla vastità del territorio e dalla elevata entità della popolazione residente.

Per l'intero comune si opererà in base al percorso logico e metodologico per la formazione delle zone, indicato nel paragrafo precedente.

3.1.7 Interazione tra le zone OMI e le microzone catastali

La legge 23 dicembre 1996 n. 662 (art. 3, comma 154), ha introdotto l'articolazione del territorio comunale in microzone, quale strumento per la nuova classificazione catastale degli immobili ai fini della determinazione della rendita come base imponibile. Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento (D.P.R. 138/98), porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse "...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori..".

Al fine di garantire la coerenza tra le microzone, di cui al D.P.R. 138/98, e la zonizzazione dell'OMI, presupposto per l'utilizzo del sistema informativo OMI a sostegno della riforma del sistema estimativo dei fabbricati, è stata stabilita la regola dell'armonizzazione volta a ricondurre a corrispondenza univoca gli ambiti territoriali delle zone omogenee dell'Osservatorio Immobiliare con quelli delle microzone catastali definite ai sensi del citato DPR.

Tale regola è stata applicata nel 2000-2001, per armonizzare le preesistenti zone OMI alle microzone comunali. In quella occasione la metodologia operativa volta all'armonizzazione prevedeva i seguenti casi:

- per i Comuni nei quali il numero di zone omogenee dell'Osservatorio risulta maggiore del numero delle microzone catastali il contorno territoriale dell'aggregazione di zone OMI ricadenti in una singola microzona catastale coinciderà con la delimitazione territoriale della medesima microzona; qualora una o più zone OMI ricadano in due o più microzone catastali, le prime dovranno essere suddivise in più zone OMI in modo tale che ciascuna, conservando la stessa codifica letterale della zona OMI originaria, ricada in una microzona catastale singola; non è esclusa la possibilità che le zone OMI risultanti dalla suddivisione vengano inglobate, se dovessero ricoprire una porzione di territorio poco significativa per caratteristiche economiche socio-ambientali, in altre zone OMI già facenti parte della singola microzona catastale. In tal caso la denominazione letterale della zona OMI originaria non si conserva;



- per i Comuni nei quali il numero di zone omogenee dell'Osservatorio risulta minore del numero delle microzone catastali si provvederà a ridisegnare gli ambiti territoriali delle prime affinché risultino coincidenti, in numero e in porzione omogenea di territorio comunale rappresentata, con le seconde;
- per i Comuni nei quali il numero di zone omogenee dell'Osservatorio risulta identico al numero delle microzone catastali, è necessario che la coincidenza interessi anche i relativi ambiti territoriali; in caso contrario si provvederà a che le zone OMI, opportunamente ridisegnate, coincidano totalmente con le corrispondenti microzone catastali.

Nel caso in cui il Comune riesamini le microzone, in particolare nella loro delimitazione territoriale, va da sé che si deve nuovamente procedere alla armonizzazione delle zone in base ai criteri indicati.

3.2 La determinazione delle quotazioni immobiliari

Il processo di determinazione delle quotazioni immobiliari è suddivisibile in due sub-processi sequenziali ed, in taluni casi, iterativi:

- Processo di alimentazione della Banca Dati
- Processo di pubblicazione delle quotazioni

Il Processo di alimentazione della Banca Dati si compone delle seguenti linee di attività:

- Programmazione, pianificazione e costituzione dei criteri di campionamento
- Rilevazione
- Elaborazione
- Valutazione
- Validazione

Il Processo di controllo e pubblicazione si compone delle seguenti linee di attività:

- Monitoraggio e controllo
- Pubblicazione

3.3 Il processo di alimentazione della Banca dati

3.3.1 L'indagine del mercato immobiliare in presenza di dinamica di mercato

L'indagine del mercato immobiliare è alla base del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari. Il risultato dell'indagine, tramite rilevazione di dati puntuali, dipende innanzitutto dalla distribuzione territoriale dei volumi di compravendita che, in termini di NTN e IMI, restituisce una misura della dinamica del mercato. Un'approfondita analisi della distribuzione del mercato sul territorio nazionale evidenzia che in un elevato numero di Comuni le compravendite, che si realizzano nel periodo di un anno, non consentono



una rilevazione di dati puntuali sufficiente alla determinazione, dopo opportuna elaborazione, delle quotazioni medie di periodo.

Nella seguente tabella si riporta l'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di unità immobiliari residenziali compravendute in un anno (NTN):

Classi NTN	N° Comuni	N° Comuni cumulato
fino a 25	3426	3426
26 - 100	2561	5987
101 - 500	1504	7491
501 - 1000	145	7636
1001 - 5000	76	7712
oltre 5000	8	7720

Dati conservatorie anno 2005
escluse le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste

Pertanto, il processo di alimentazione della BD OMI sarà differenziato, nelle metodologie di indagine e di elaborazione, secondo che si indaghi un ambito territoriale in presenza di dinamica di mercato, piuttosto che in carenza di dinamica di mercato.

IL CAMPIONAMENTO

La rilevazione è quel complesso di operazioni attraverso le quali si acquisiscono le informazioni sulle caratteristiche di interesse per ciascuna unità statistica della popolazione considerata. Essa può essere:

- Completa quando riguarda tutte le unità costituenti la popolazione (censimenti);
- Parziale quando è limitata alle unità di un suo sottoinsieme (campione).

La scelta fra questi due metodi si adotta in base a considerazioni relative a costi, tempi, organizzazione del lavoro, profondità di rilevazione, disponibilità delle informazioni, essendo pertanto impossibile rilevare la totalità delle compravendite realizzate in un semestre la rilevazione dell'OMI è una rilevazione campionaria.

La scelta di uno schema di campionamento ci permette di rendere la rilevazione delle compravendite rappresentativa del territorio.

La popolazione viene suddivisa in gruppi omogenei così da minimizzare la variabilità tra gli elementi di uno stesso strato (errore campionario). L'errore campionario infatti è la divergenza tra i risultati statistici del campione e quelli dell'universo indagato. Esso diminuisce al crescere della numerosità del campione e cresce al crescere della variabilità della massa.

L'obiettivo della rilevazione nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è quindi quello di costituire un campione che sia sufficientemente rappresentativo della popolazione delle



compravendite e che, opportunamente elaborato, restituisca un intervallo di valori (min-max) relativo a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un Comune.

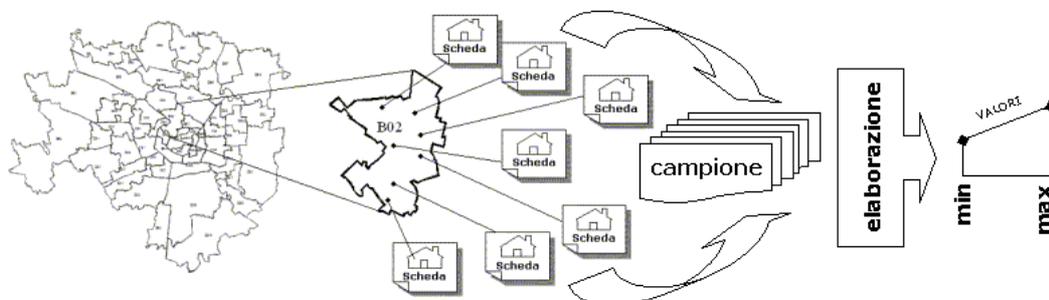


Figura 26 Il campionamento nel processo di rilevazione.

L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari che si realizzano in un semestre.

Le compravendite sono indagabili, ai fini dell'alimentazione della Banca Dati OMI, attraverso tre tipologie di informazioni:

- **PREZZO** è la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico;
- **OFFERTA** è la proposta di prezzo da parte del soggetto venditore affinché possa realizzarsi un atto di compravendita;
- **VALORE DI STIMA** è la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

La dimensione del campione d'indagine è inoltre funzione della distribuzione territoriale dei volumi di compravendite, ossia della dinamica del mercato, della disponibilità delle informazioni rilevabili tramite le fonti d'indagine e della disponibilità di risorse umane ed economiche.

La dimensione minima del campione da estrarre è pari a 5 unità, numero al di sotto del quale si ritiene che il risultato dell'elaborazione, con il modello statistico matematico individuato, espresso con un intervallo di valori medi min-max, abbia uno scarso grado di attendibilità.

Le attività per la definizione del campione sono:

- analisi della distribuzione territoriale dei volumi di scambio e individuazione dei comuni con dinamica di mercato;
- individuazione delle zone OMI e delle tipologie edilizie indagabili;
- individuazione delle fonti d'indagine disponibili;



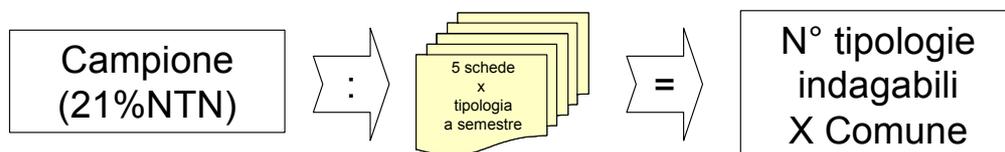
- definizione obiettivi quantitativi di indagine (numero schede, numero di missioni per comune, zona ecc.);
- verifica di disponibilità delle risorse (umane, economiche, strumentali).

L'analisi della distribuzione territoriale dei volumi di scambio può effettuarsi disponendo del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) realizzate in un intervallo di tempo per tipologia edilizia in un Comune e del grado di intensità del mercato immobiliare di un Comune (IMI).

- **NTN** è il numero di transazioni realizzate in un anno normalizzate rispetto la quota di proprietà compravenduta; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare;
- **IMI** rappresenta la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita;
- lo **stock** è il numero di unità immobiliari presenti in un Comune distinte per tipologia edilizia; tale dato è estratto dalla Banca Dati del Catasto.

Secondo il modello statistico-matematico definito nella nuova architettura della Banca Dati OMI, per ogni tipologia edilizia il numero minimo di schede da rilevare è pari a 5 per semestre, 10 in un anno.

Il grado di copertura della popolazione delle compravendite conseguibile attraverso prezzi, offerte e stime, viene valutato pari al 21% della popolazione delle compravendite (NTN); pertanto si può ricavare il numero di tipologie indagabili per ogni Comune:



In ogni singolo Comune si confronta il dato delle tipologie indagabili con le tipologie residenziali valorizzate in Banca Dati. Dal confronto risultano tre differenti casi di indagabilità:

1. N° tipologie indagabili \geq N° tipologie valorizzate \Rightarrow Rilevazione di tutte le tipologie in tutte le zone;
2. N° tipologie indagabili $<$ N° tipologie valorizzate e N° tipologie indagabili \geq N° tipologie prevalenti \Rightarrow Rilevazione delle tipologie prevalenti in tutte le zone omogenee;
3. N° tipologie indagabili $<$ N° tipologie valorizzate e N° tipologie indagabili $<$ N° tipologie prevalenti \Rightarrow Rilevazione limitata alle tipologie prevalenti nelle zone con maggior dinamica di mercato.

PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE E COSTITUZIONE DEI CRITERI DI CAMPIONAMENTO

Con la Procedura Operativa n. 68 del 6 febbraio 2004 è stata regolamentata la programmazione del processo di rilevazione del mercato immobiliare da attuare con metodologie standardizzate sull'intero territorio nazionale. In essa si prevede che la Direzione Centrale OMI propone annualmente, nel documento denominato "Le Linee



Guida per l'OMI", gli obiettivi specifici per ogni Ufficio e il relativo fabbisogno di risorse, nonché gli standard operativi, ai fini di una corretta programmazione e pianificazione del processo di rilevazione.

La programmazione quantitativa e qualitativa delle attività di rilevazione si realizza tramite il Piano Operativo di Rilevazione.

Il Piano Operativo di rilevazione articola per i comuni interessati la programmazione della rilevazione attraverso l'individuazione delle zone OMI e delle tipologie edilizie indagabili, la distribuzione del numero di schede per zona e tipologia.

Il Piano Operativo di Rilevazione è, pertanto, definito dall'Ufficio Provinciale, di concerto con la Direzione Regionale, sulla base degli obiettivi specifici e delle risorse pianificati nel budget, nel rispetto delle linee guida.

Nel Piano Operativo di Rilevazione sono individuati, nell'ambito della provincia di competenza, i Comuni con sufficiente dinamica di mercato tale da consentire un'indagine di dettaglio con schede standardizzate. In ogni Comune, sono individuate le zone omogenee nelle quali raccogliere le informazioni e quindi le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Il numero di schede da rilevare deve essere distribuito, avvalendosi della conoscenza del mercato immobiliare locale, per zona e per tipologia.

Coerentemente con il riferimento semestrale delle quotazioni dell'Osservatorio e ai fini della corretta attuazione del sistema di monitoraggio, indipendentemente dalla redazione e dall'approvazione dei POR, le attività di rilevazione del mercato immobiliare, relativa ai dati del 1° semestre, deve essere avviata a gennaio per concludersi, con la validazione dell'archivio delle schede, entro il 30 giugno; per i dati del 2° semestre, le attività di rilevazione devono iniziare a luglio e concludersi, con la validazione dell'archivio delle schede, entro il 31 dicembre.

A partire dal 2006, gli Uffici Provinciali in conformità alle disposizioni della P.O. n. 68, redigono i Piani Operativi di Rilevazione utilizzando le nuove funzionalità della procedura "Strumenti per la pianificazione ed il monitoraggio delle attività". Nelle figure che seguono sono rappresentati lo schema del processo di redazione, controllo e validazione del POR e un esempio di POR redatto da un Ufficio provinciale.

Provincia	Proposta POR Ufficio Provinciale	I Verifica D.C. sulla Proposta POR	Uffici Prescrizioni inviate da D.C.
AGRIGENTO	Validato	Validato	
ALESSANDRIA	Validato	Validato	
ANCONA	Validato	Validato	
AOSTA	Validato	Validato	
ASCOLI PICENO	Validato	Rinviato	Avallato
L'AQUILA	Validato	Rinviato	Avallato
AREZZO	Validato	Validato	
ASTI	Validato	Rinviato	Avallato
AVELLINO	Validato	Validato	
BARI	Validato	Validato	
BERGAMO	Validato	Rinviato	Avallato
BIELLA	Validato	Validato	
BELLUNO	Validato	Validato	
BENEVENTO	Validato	Validato	
BOLOGNA	Validato	Validato	
BRINDISI	Validato	Rinviato	Avallato

Figura 27 Il Processo di formazione del Piano Operativo di rilevazione.



Anno	Regione	Prov	Comune	Zona	Destinazione	Tipologia	n. tipologie	n. comuni	Tot. Schede/sem.
							22	7	110
							N. Schede/sem. tipologia	Tot. Schede/sem. comune	Tot. Schede/sem. provincia
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	B2	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	50	110
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	B3	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	B4	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	C10	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	C2	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	C8	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	C9	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	D9	Residenziale	VILLA O VILLINO	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	C10	Commerciale	NEGOZIO	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	AOSTA	D3	Terziana	UFFICIO	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	COURMAYEUR	B1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	10	
2006	VALLE D'AOSTA	AO	COURMAYEUR	B2	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	GRESSAN	B1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	10	
2006	VALLE D'AOSTA	AO	GRESSAN	D2	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	LA SALLE	B5	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	10	
2006	VALLE D'AOSTA	AO	LA SALLE	D4	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	SAINT VINCENT	B1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	10	
2006	VALLE D'AOSTA	AO	SAINT VINCENT	C1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	VALTOURNENCHE	B1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	15	
2006	VALLE D'AOSTA	AO	VALTOURNENCHE	E1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	VALTOURNENCHE	E2	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5		
2006	VALLE D'AOSTA	AO	VERRES	D1	Residenziale	ABITAZIONE CIVILE	5	5	

Figura 28 Il Piano Operativo di rilevazione.

Le attività di rilevazione programmate necessitano di un continuo monitoraggio al fine di individuare tempestivamente le criticità emerse nel corso di attuazione del processo, consentendo di apportare adeguati interventi correttivi.

A tal fine il nuovo Sistema Informativo OMI in ambiente web offre nuove e più potenti funzionalità per il monitoraggio, la gestione e il controllo delle informazioni acquisite in Banca Dati, disponibili così per gli utenti dell'Ufficio Provinciale come per gli utenti delle strutture di vertice (Direzioni Regionali e Centrale).

L'operato dell'Ufficio è monitorato costantemente dalla competente Direzione Regionale al fine di assicurare lo svolgimento delle attività, nel rispetto degli obiettivi determinati in dettaglio nel Piano Operativo di Rilevazione, e la corretta applicazione della presente procedura.

Il monitoraggio ha il fine di controllare l'evoluzione del processo in attuazione in tutte le sue fasi, consentendo, in corso d'opera, di realizzare tempestivamente gli interventi correttivi più idonei.

LA RILEVAZIONE

Il processo di alimentazione delle quotazioni espresse dall'Osservatorio è basato su metodologie e procedure standardizzate sull'intero territorio nazionale. La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, in particolare, l'operazione più delicata ed importante effettuata da parte degli uffici provinciali della Agenzia del Territorio.

È pertanto necessario che vengano effettuate indagini di mercato, sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico-economici, con riferimento generalmente a situazioni "ordinarie" mediante:

- AGENZIE IMMOBILIARI
- ANNUNCI SU QUOTIDIANI
- RIVISTE DI SETTORE
- INFORMAZIONI DIRETTE



- ATTI AI SENSI DEL c.497 L. 266/2005
- NOTAI
- ISTITUTI DI CREDITO - ASSICURAZIONI
- TRIBUNALE
- UFFICIO DEL TERRITORIO
- UFFICIO DEL REGISTRO
- LISTINO PREZZI IMPRESE DI COSTRUZIONI
- CONOSCENZE PERSONALI
- ALTRO

IL COMMA 497 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2006 (23.12.2005)

Il comma 497 della legge finanziaria 2006 (23.12.2005) dispone che *“per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all’atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell’atto”*.

Il decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con la legge 4 agosto 2006 n. 248, dispone che il comma 497 della legge 23.12.2005 n. 266 (legge finanziaria 2006) sia integrato con il seguente testo: «Le parti hanno comunque l’obbligo di indicare nell’atto il corrispettivo pattuito».

Tale corrispettivo di compravendita costituisce per l’Osservatorio del Mercato Immobiliare un’informazione preziosa per l’individuazione dei valori reali di mercato.

Alla luce di un utilizzo immediato di siffatta fondamentale fonte informativa, si sta predisponendo una funzionalità che permetta agli Uffici di estrarre i riferimenti degli atti avvenuti tra persone fisiche che hanno per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, tramite i quali gli uffici potranno effettuare le relative interrogazioni utilizzando le ordinarie procedure per le conservatorie.

Le altre fonti

Tra le fonti da cui attingere le informazioni, le Agenzie immobiliari rappresentano comunque un canale ineludibile per la buona quantità di dati disponibili e per l’attendibilità.

Per questa ragione si è considerato importante costruire un rapporto di collaborazione con le associazioni degli intermediari immobiliari su base strutturale, stabile e visibile, in modo da rendere trasparente e, anche qui, standardizzato, l’utilizzo di questa fonte informativa. Per comprendere quali siano i vincoli entro cui poter svolgere un rapporto di collaborazione siffatto, è opportuno richiamare alcune norme che regolano l’attività dell’Osservatorio.



L'articolo 64 del decreto legislativo 300 del 1999, attribuisce all'Agenzia del Territorio la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Detta funzione istituzionale viene recepita espressamente dallo Statuto dell'Agenzia sia all'articolo 2, comma 2, concernente i fini istituzionali, sia all'articolo 4, comma 1, lettera e), avente ad oggetto l'individuazione delle funzioni esercitate dall'Agenzia nel perseguimento della propria funzione istituzionale. La predetta attività di gestione, riceve una più ampia e dettagliata qualificazione dall'articolo 1, lettera b) del Regolamento di Amministrazione laddove viene precisato che la Direzione Centrale Osservatorio mercato immobiliare "cura la rilevazione ed elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni".

Da ciò deriva che l'attività dell'Osservatorio è un'attività istituzionale e che la rilevazione delle informazioni deve essere curata dall'Agenzia del territorio. Ciò implica che l'acquisizione delle informazioni può certamente essere realizzata mediante la collaborazione con fonti informative primarie, ma la raccolta, l'uso e la validazione delle stesse informazioni non possono che essere di esclusiva competenza dell'Agenzia. In altri termini, non è "affidabile" a terzi il compito della rilevazione. La collaborazione deve limitarsi al solo scambio di informazioni. Entro questo quadro sono stati attivati rapporti di collaborazione con alcune associazioni di categoria (FIAIP, FIMAA, AICI).

L'accordo sottoscritto in sede nazionale prevede, in particolare, un'attività operativa di collaborazione da parte degli associati, con lo scopo di realizzare, attraverso un processo di interscambio e di un'attività sinergica, l'ampliamento dei flussi informativi necessari al miglioramento ed allo sviluppo delle attività di rilevazione che possano concorrere alla qualità della banca dati dell'OMI.

Gli associati aderenti all'accordo in sede provinciale, nell'ambito di ciascun semestre:

- cooperano nella attività di ricerca dei dati, fornendo ai tecnici dell'Agenzia del territorio gli elementi tecnico economici tali da consentire a quest'ultimi la compilazione dei campi contenuti in apposite schede "complete" di rilevazione;
- cooperano con i rilevatori dell'ufficio provinciale del territorio fornendo a quest'ultimi, nella qualità di referenti privilegiati, le indicazioni di mercato e dell'andamento nel semestre in rilevazione necessarie alla elaborazione della banca dati OMI.

È essenzialmente su questi due punti che si basa il rapporto collaborativo da parte delle Federazioni degli Agenti Immobiliari e dove si incentra il flusso delle informazioni che alimentano la Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia del territorio.

Linee di indirizzo per le attività di relazione nei confronti degli associati alle Federazioni sono contenute nel documento "Manuale sul rapporto di collaborazione", nel quale sono indicate le norme comportamentali e relazionali da osservare nella gestione dei citati rapporti collaborativi.

LE FASI DELLA RILEVAZIONE



Le attività della rilevazione si sviluppano generalmente nelle seguenti fasi:

1. fase preparatoria, da effettuare prevalentemente in ufficio al fine di economizzare l'attività che sarà svolta nella successiva fase tecnico operativa;

In questa fase l'ufficio provinciale cura con particolare attenzione le relazioni con le fonti, in particolare con le associazioni di agenti immobiliari, offrendo massima trasparenza e disponibilità, anche attraverso la comunicazione preventiva delle attività effettuate e da effettuare, dei prodotti e servizi dell'OMI e i futuri sviluppi.

Così facendo si utilizza appieno la professionalità e il tempo del rilevatore che, successivamente, nella fase operativa vera e propria, recandosi sul posto, sarà occupato nell'intervista a reperire i parametri tecnici degli immobili e l'andamento del mercato nella zona.

E' accertato, infatti, che l'economizzazione delle attività unitamente ad un processo che utilizzi tecniche di dinamica relazionale, oltre a migliorare l'immagine dell'Ufficio, sopperisce alle difficoltà che in genere i tecnici lamentano in merito alle reticenze ricorrenti nelle interviste: diffidenza, interpretazione errata sulle finalità dell'iniziativa, difficoltà a distinguere l'Agenzia del Territorio dal concetto generico di agenzia e quindi ad identificarla come soggetto pubblico.

2. fase tecnico operativa.

In questa fase il tecnico rilevatore dell'Ufficio provinciale contatta la fonte, già informata e, quindi, più disponibile a collaborare, procedendo, mediante intervista diretta, ad acquisire dati utili all'implementazione della banca dati OMI.

L'intervista deve essere orientata affinché i tecnici dell'Ufficio possano reperire gli elementi tecnico economici per la compilazione delle schede di rilevazione.

Solo in casi del tutto eccezionali potrà essere effettuata apposita intervista telefonica. È auspicabile, infatti, che, per ciascuna unità immobiliare, gli elementi relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare desunti dalla intervista, possano essere visionati con sopralluogo dai rilevatori dell'Ufficio.

Ove tale richiesta comporti un onere non sostenibile da parte della fonte sarebbe opportuno, da parte del rilevatore OMI, visionare almeno il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare indagata. Solo con il sopralluogo, infatti, si riescono ad acquisire tutte quelle informazioni anche di natura qualitativa, -eventualmente da integrare nella scheda di rilevazione- relative alle caratteristiche del microintorno e dell'immobile che, generalmente, non è possibile recepire con una semplice intervista.

Le informazioni raccolte dalla fonte possono essere integrate tramite opportune interrogazioni delle banche dati disponibili nell'Ufficio Provinciale del Territorio (B.D. catasto, B.D. conservatoria, archivio stime,...).

3. fase di acquisizione e validazione.



Questa ultima fase rappresenta il momento nel quale i dati di mercato raccolti nelle schede sono acquisiti nel sistema informativo e viene monitorato il campione per numerosità, significatività e grado di copertura territoriale. Viene inoltre monitorato lo stato di avanzamento del processo di rilevazione sulla base dei Piani Operativi predisposti. Raggiunto l'obiettivo d'indagine preposto, individuate le soluzioni ad eventuali anomalie e criticità, l'archivio delle schede rilevate viene validato e reso disponibile al successivo processo di elaborazione.

L'ELABORAZIONE

Dopo aver effettuato la rilevazione dei dati di mercato si passa alla fase di elaborazione degli stessi. L'elaborazione dei dati del mercato immobiliare con schede standardizzate è stata regolamentata dalla Procedura Operativa n. 77 del 17 giugno 2004.

Il metodo di elaborazione delle schede è rappresentato dalla costruzione di un intervallo di valori medi, da attribuire, nell'ambito della banca dati dell'Osservatorio, alla tipologia edilizia valorizzata.

La popolazione da indagare e che si prende a riferimento è l'insieme delle compravendite realizzatesi nell'arco temporale di un semestre. Il campione indagabile che possiamo estrarre dal predetto universo è costituito dall'insieme delle offerte immobiliari, dei prezzi e delle stime di immobili che si concretizzano nel semestre di riferimento.

L'elaborazione delle schede immobiliari, che costituiscono il nostro campione per tipologia edilizia nell'ambito della zona omogenea, si basa sull'inferenza (stima) della media attraverso il principio della distribuzione di probabilità di Student.

La funzione statistica di Student consente di calcolare l' "intervallo di confidenza" del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale cadrà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

L'ampiezza dell'intervallo di confidenza dipende dall'effettiva variabilità dell'universo di riferimento nonché dalla numerosità campionaria.

Al riguardo si considera che la distribuzione di probabilità di Student consente una stima molto approssimata per numerosità campionarie minime, dal numero di 2. Con un numero di osservazioni così limitato si rischia di ottenere però intervalli di stima della media troppo ampi. Pertanto, a seguito di opportune sperimentazioni, si è definito nella quantità di 5 il numero minimo di schede che consente una stima accettabile dell'intervallo di confidenza per tipologia edilizia.

Il pregio di questa metodologia di elaborazione è la possibilità di essere utilizzata anche con campioni di piccola entità. È evidente che questa rappresenta anche il suo limite, in quanto, in presenza di un universo indagato particolarmente eterogeneo, il risultato potrebbe perdere di significatività, restituendo intervalli di quotazioni troppo ampi.



$$Pr (media campionaria - coeff.Student S/\sqrt{n} < \mu < media campionaria + coeff.Student S/\sqrt{n}) = 95\%$$



Figura 29 La metodologia di elaborazione dei dati.

L'intervallo di valori che si ottiene dall'applicazione della distribuzione di Student risulta dato da: $(V_m \pm \text{coeff. student} * \text{errore standard})$.

Tale intervallo esprime il range all'interno del quale ricade con un grado di fiducia del 95% la media della popolazione.

Il processo di elaborazione previsto si effettua in una zona omogenea per ogni tipologia edilizia secondo i seguenti passi:

- per le schede il cui valore unitario sia espressione dell'offerta di compravendita e dell'offerta di locazione viene effettuato un abbattimento percentuale del valore unitario (tali aliquote, differenziate per compravendita e locazione sono stabilite dall'Ufficio a livello provinciale, non possono essere superiori al 20%, possono essere modificate nel corso di un semestre);
- viene calcolata la media aritmetica del campione;
- viene calcolata la deviazione standard del campione (indica la media degli scarti dalla media aritmetica);
- vengono eliminate dal campione le schede con valore unitario il cui scostamento dalla media aritmetica superi 3 volte la deviazione standard (tale eliminazione presuppone che le schede aventi valore unitario superiore al predetto limite siano schede anomale). A seguito di tale eliminazione il numero di schede deve essere sempre pari a 5;
- viene effettuato il calcolo:
 - della media aritmetica del campione;
 - della deviazione standard dalla media del campione;
 - dell'errore standard;
 - dell'intervallo di confidenza che contiene la media stimata;
 - dello scostamento percentuale tra i valori minimo e massimo del range.



Nel caso in cui il range proposto dall'elaborazione automatica presenti uno scostamento percentuale minimo - massimo maggiore del 50% consentito nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il tecnico OMI può scegliere, secondo determinati criteri, il nuovo campione da elaborare (elaborazione su campionatura).

E' stata prodotta una specifica funzione di elaborazione che, sulla base dei dati del campione di schede di rilevazione rilevato, fornisce l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valor medio dell'universo di riferimento, coerentemente con il metodo statistico basato sulla stima dell'intervallo di confidenza della funzione t di Student.

Per un maggior dettaglio sul metodo di elaborazione e sulle nozioni statistiche si rinvia ai concetti espressi nel documento "Elaborazione delle indagini di mercato" allegato alla P.O. 77/2004.

Il processo di elaborazione statistica è costituito dalle seguenti attività:

- rilevazione dei dati e definizione del campione elaborabile;
- definizione delle aliquote di abbattimento delle offerte;
- elaborazione automatica;
- elaborazione su campionatura;
- analisi dei risultati (strumenti di analisi del campione).

Si riporta di seguito il diagramma sintetico delle fasi di elaborazione inserito nel processo di aggiornamento della Banca Dati:

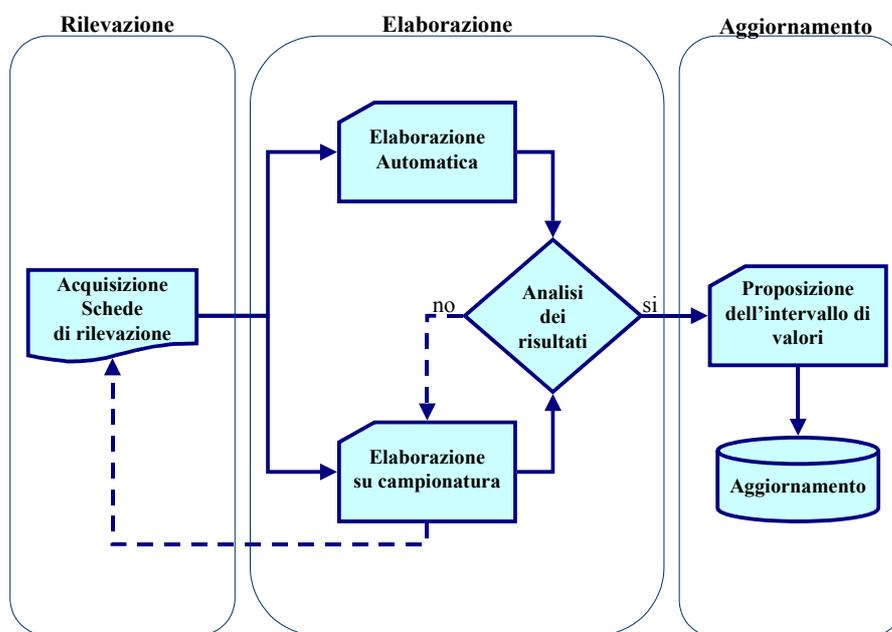


Figura 30 Le fasi del processo di elaborazione.



Dal campione per la rilevazione al campione per l'elaborazione

Coerentemente con la struttura della banca dati delle quotazioni relative alle unità immobiliari, per le quali la valorizzazione delle tipologie edilizie è incentrata sullo stato di conservazione e manutenzione prevalente, la rilevazione con le schede standardizzate deve essere mirata alla definizione di un campione elaborabile riferito ad unità immobiliari, di una tipologia edilizia, con stato manutentivo e conservativo prevalente della zona.

Un campione costituito da schede di rilevazione riferite al solo stato conservativo prevalente consentirà di ottenere, a valle della elaborazione, l'intervallo di valori desiderato.

È evidente che l'omogeneità del campione rispetto alle caratteristiche prevalenti della zona, non può essere il risultato di una rilevazione casuale. Occorre perciò un'estrema cura nella definizione e determinazione degli elementi che compongono il campione in ciascuna zona.

In casi eccezionali, laddove le informazioni risultano scarse o si incontrano particolari difficoltà a reperirle, oppure non si riesce a determinare lo stato conservativo degli elementi del campione, può accadere che il campione effettivamente rilevato presenti una natura disomogenea quanto a stato manutentivo, oppure rifletta uno stato omogeneo ma diverso da quello prevalente di zona. In tali casi è evidente che il campione non può essere utilizzato per una determinazione attendibile dell'intervallo delle quotazioni di mercato con riferimento ad una determinata zona e tipologia residenziale avente lo stato manutentivo prevalente della zona.

Pertanto, il risultato del processo di elaborazione di siffatti campioni, non potrà costituire in alcun modo una proposta da prendere a riferimento per il successivo processo di determinazione e validazione dell'intervallo dei valori. Potrà al più fornire un esercizio di stima, utilizzabile al pari di altre informazioni, per la formulazione di possibili quotazioni relative alla tipologia edilizia.

Deve essere rimarcato il fatto che qualora situazioni del tipo descritto (campioni disomogenei) non fossero casi eccezionali, ma costituissero un buon numero di campioni, va da sé che ciò implicherebbe la necessità di una più attenta pianificazione della rilevazione, ovvero di una rivisitazione dell'articolazione delle zone, di una migliore definizione degli stati manutentivi prevalenti per zona, ecc., ovvero un esame attento per capire le ragioni che impediscono di ottenere campioni omogenei e l'approntamento delle conseguenti azioni che consentano di rimuovere gli impedimenti.

A prescindere, comunque, dalla omogeneità del campione, risulteranno elaborabili solo quelle schede (schede complete) che contengono i dati definiti obbligatori in sede di acquisizione.

Un campione di schede, aggregate per comune, fascia, zona, tipologia edilizia e tipo di transazione (compravendita o locazione) deve essere costituito da almeno 5 unità (minimo elaborabile) soglia al di sotto del quale il sistema non effettua l'elaborazione.



Definizione delle aliquote di abbattimento delle offerte

Per le schede il cui valore unitario sia espressione dell'offerta di compravendita/locazione possono essere definite delle aliquote che, nella fase di elaborazione, determinino un abbattimento percentuale del valore unitario. Ciò al fine di "correggere" i valori unitari, espressi nelle schede, nella misura di una percentuale rappresentativa di quell'alea di flessibilità che hanno i prezzi in sede di trattazione.

Tali aliquote:

- sono stabilite dall'Ufficio a livello provinciale e quindi non "correggono" la singola scheda ma l'insieme delle schede "offerta" della provincia;
- possono assumere un valore massimo ammissibile pari al 20%.

Elaborazione su campionatura

L'elaborazione su campionatura è un procedimento che consente di effettuare l'analisi di dettaglio di ogni singolo campione prima dell'elaborazione statistica. Tale funzionalità è utile:

- a. all'individuazione ed eventuale esclusione dall'elaborazione di dati anomali, intesi come valori estremi (code), non rappresentativi di un dato ordinario;
- b. alla costruzione di un campione omogeneo a partire da un campione disomogeneo rispetto allo stato di conservazione e manutenzione.

Può essere eseguita, su richiesta dell'utente, relativamente ad una singola tipologia edilizia, in una zona OMI di un Comune, diventando quindi un valido supporto al processo di rilevazione dei dati, nell'ambito delle attività di definizione del campione. L'utente, infatti, può effettuare elaborazioni intermedie durante il semestre, ove siano presenti almeno 5 schede, e pianificare un'integrazione dei dati con nuove rilevazioni che irrobustiscano il campione.

L'elaborazione su campionatura viene salvata dal sistema e non cancella l'eventuale elaborazione effettuata automaticamente, ma sovrascrive elaborazioni di dettaglio effettuate sullo stesso campione. Naturalmente qualora un campione elaborato venga successivamente modificato (ad esempio per l'inserimento di una nuova scheda o per la modifica del dato economico), la sua precedente elaborazione diventa incongruente e viene segnalata dalla procedura.

Analisi del campione per l'esclusione di dati anomali

Come già detto la procedura consente di individuare ed escludere dall'elaborazione i dati anomali, intesi come valori estremi (code), non rappresentativi di un dato ordinario.

Selezionando il comune, la fascia, la zona, la tipologia edilizia e il tipo di transazione il sistema mostra le schede che compongono il campione, e visualizza per ognuna il valore unitario, lo stato di conservazione e la tipologia di dato economico (prezzo, offerta, valore) con la possibilità di accedere alla scheda completa tramite un link dal suo numero di protocollo; il campione è visualizzato ordinato per valore unitario crescente.



Una volta individuato il campione, se il totale delle schede è > 5 , è possibile escludere dall'elaborazione le schede che presentano valori unitari agli estremi del campione se ritenute anomale; i valori di coda possono essere esclusi fino a quando il numero di schede residue risulti non inferiore a 5. Non è possibile pertanto scartare dall'elaborazione una scheda il cui valore unitario è all'interno della distribuzione.

L'esclusione dall'elaborazione dei valori di coda può effettuarsi, ad esempio, nel caso in cui una prima elaborazione di tutte le schede elaborabili ha prodotto un risultato non soddisfacente perché con scostamento troppo ampio ($>50\%$). L'esclusione delle code può rendersi inoltre necessaria quando un esame del complesso delle schede costituenti il campione evidenzia valori unitari obiettivamente anomali, quando comparati con gli altri rilevati.

Analisi per la costruzione di un campione omogeneo

L'analisi è utile alla costruzione di un campione omogeneo a partire da un campione disomogeneo rispetto allo stato di conservazione e manutenzione;

La campionatura, infatti, può evidenziare la necessità di suddividere il campione in parti omogenee per livello, rispettando la minima numerosità elaborabile ($n \geq 5$). Con l'avvio dell'elaborazione si ottiene così il corrispondente intervallo di confidenza della media, altrimenti non riferibile ad un singolo stato della tipologia edilizia. Le schede in numero non sufficiente a costituire un campione omogeneo elaborabile vengono escluse.

Esempio: un campione di dati misto costituito da 9 schede, delle quali 6 riferite ad unità con stato Ottimo (stato prevalente della tipologia edilizia), 2 ad unità con stato Normale e 1 con stato Scadente, se elaborato in modo automatico restituisce un intervallo di confidenza della media non ascrivibile ad un singolo stato manutentivo. Utilizzando la funzionalità di campionatura può essere isolato il campione omogeneo riferito allo stato prevalente (Ottimo) della tipologia edilizia ed elaborato ai fini della successiva valorizzazione in Banca Dati.

Si possono presentare inoltre i seguenti casi:

- il campione è composto da schede miste, con valori unitari riferiti a diversi stati di conservazione e manutenzione della tipologia rilevata in una zona omogenea, con numerosità tale da consentire l'estrazione di almeno un campione elaborabile ($n \geq 5$) omogeneo per stato; l'elaborazione dei campioni estratti restituisce i corrispondenti intervalli di confidenza della media che verranno proposti nella fase di aggiornamento della Banca Dati, e qualora non relativi allo stato più frequente, utilizzabili come mera informazione generica per la formulazione di possibili quotazioni relative alla tipologia edilizia;
- il campione è composto da schede miste, con valori unitari riferiti a diversi stati di conservazione e manutenzione della tipologia rilevata in una zona omogenea, ma con numerosità insufficiente per l'estrazione di almeno un campione elaborabile ($n \geq 5$) omogeneo per stato; l'elaborazione di tale campione restituisce comunque un intervallo di confidenza della media che, non essendo imputabile ad un solo stato manutentivo, è riferibile alla tipologia edilizia indagata e viene proposto in



fase di aggiornamento esclusivamente quale informazione generica per la formulazione di possibili quotazioni relative alla tipologia edilizia in questione; in questo caso, per ottenere un risultato migliore, occorrerà ampliare il campione con altre rilevazioni al fine di ottenere un numero di schede minimo elaborabile per stato di conservazione e manutenzione.

Elaborazione automatica

L'elaborazione automatica consiste in una procedura standard finalizzata al calcolo dell'intervallo di confidenza della media per tutti i campioni costituiti nell'archivio schede.

Tale elaborazione può avvenire su richiesta dall'utente su tutta la provincia o su un singolo comune, singola fascia, singola zona e tipologia edilizia. Essa viene comunque eseguita dal sistema, su tutti i campioni della provincia, al momento della validazione dell'archivio schede.

Quando l'elaborazione automatica è effettuata su campioni composti da schede riferite ad un unico stato di conservazione e manutenzione il risultato sarà riferibile allo stesso stato della tipologia edilizia; qualora, invece, l'elaborazione automatica venga effettuata su campioni disomogenei quanto a stato manutentivo il risultato è riferibile alla tipologia edilizia ma non ad un suo singolo stato manutentivo.

L'intervallo di confidenza restituito dal calcolo sarà proposto nella fase di aggiornamento delle corrispondenti quotazioni in Banca Dati, con l'indicazione dello stato elaborato nel caso di campione omogeneo; senza l'indicazione dello stato e riferendosi quindi alla tipologia, nel caso di campione disomogeneo.

Ogni elaborazione automatica effettuata sovrascrive la precedente, ma non cancella eventuali elaborazioni effettuate su campionatura.

Analisi dei risultati

Al termine di ogni elaborazione il sistema fornisce, attraverso apposita funzionalità di interrogazione delle elaborazioni, ulteriori informazioni di dettaglio utili all'analisi del campione e degli intervalli di confidenza risultati dalle elaborazioni.

Le informazioni rese disponibili per ogni singolo campione elaborato sono:

- dati della richiesta (semestre, comune, zona, tipologia edilizia, tipologia di elaborazione, stato di conservazione e manutenzione);
- la percentuale di abbattimento delle offerte fissata a livello provinciale;
- il numero di schede che compongono il campione;
- la media aritmetica del campione;
- la deviazione standard del campione;
- valori ottenuti dall'elaborazione (intervallo di confidenza della media);
- lo scostamento percentuale dell'intervallo ($\frac{\max - \min}{\min} * 100$);



- l'intervallo di valori corrispondente presente nella Banca Dati OMI.

L'esame di tali parametri può supportare la valutazione del grado di affidabilità del risultato ottenuto. Ad esempio uno scostamento percentuale elevato (>50%) può essere dovuto al grado di dispersione dei dati del campione. La misura della dispersione è data dal valore che assume la deviazione standard campionaria, che indica la distanza media del singolo dato rispetto alla media campionaria. In questo caso dovrà essere approfondito l'esame del campione e verificato se lo scarto percentuale eccessivo è causato:

- dalla presenza di un valore anomalo che dovrà quindi essere opportunamente escluso;
- da una generale variabilità rispetto alla media dei valori unitari rilevati che potrebbe corrispondere ad un universo di riferimento poco omogeneo che risente dell'attuale articolazione per zone;
- da un campione di natura disomogenea quanto a stato manutentivo per il quale occorrerà rilevare altre schede al fine di incentrare l'elaborazione sul solo stato più frequente;
- a problemi connessi all'omogeneizzazione di prezzi di compravendita, valori stimati, prezzi di offerta, nonché della consistenza.

Ulteriori elaborazioni

Il sistema, a seguito della validazione dell'archivio delle schede, procede ad effettuare un'elaborazione di dati costituiti da unità immobiliari di stessa destinazione d'uso (residenziale abitativo, terziaria, produttiva, commerciale) e aggregate per zona o fascia o comune o tutta la provincia. Il risultato, restituito su foglio elettronico (in formato xls), è costituito per ogni livello di aggregazione da un intervallo di valori e dalle informazioni sul campione che lo ha generato. L'elaborazione relativa ad ogni semestre validato resta disponibile alla consultazione.

La proposizione dell'intervallo dei valori e l'aggiornamento

Ogni elaborazione, automatica e/o su campionatura, viene registrata dal sistema. Nella fase di aggiornamento delle quotazioni in banca dati, al momento dell'acquisizione dei valori, per una zona e per la tipologia selezionata, è possibile richiamare i risultati delle elaborazioni effettuate e il sistema visualizza gli intervalli dei valori ottenuti e i rispettivi scostamenti percentuali.

Nel caso in cui per una tipologia richiesta sono state acquisite schede, ma in numero non elaborabile, è possibile richiamarle e il sistema visualizza informazioni di sintesi relative ad ogni scheda al fine di essere utile di supporto alla definizione dell'intervallo di quotazioni.

Come già detto, il risultato dell'elaborazione è un intervallo di valori relativo alla tipologia edilizia indagata in una zona omogenea; tale intervallo viene proposto per l'aggiornamento delle corrispondenti quotazioni in Banca Dati. L'utente, dopo attento esame, deciderà se acquisire l'intervallo proposto, prenderlo a riferimento ovvero scartarlo. L'esame dell'intervallo proposto dovrà tener opportunamente conto che il risultato dell'elaborazione



è strettamente correlato alla natura, alla composizione ed alla numerosità del campione oggetto di indagine.

Si illustra di seguito un esempio della restituzione in video o in stampa delle informazioni relative ad un campione elaborato:

DATI DELLA RICHIESTA

Semestre :2003/2 Tipo indagine: Compravendita
Comune :AVERSA
Zona OMI : B7-MICROZONA 4 - ZONA STAZIONE - VIA UMBERTO I
Tipologia Immobile: Villa o villino

Tipologia : VILLA O VILLINO

Elaborazione : SU CAMPIONATURA	Prog. richiesta:	Livello manut. compl.: NORMALE
Percentuale di abbattimento : 20		
Campione		
Num. Schede : 6	Media aritmetica : 3190,43	Deviazione standard : 586,95
Valori ottenuti dall'elaborazione		
Minimo : 2.570	Massimo : 3.810	Scostamento: 48%
Corrispondenti valori OMI :		
Minimo : 3.000	Massimo : 3.500	

Figura 31 I risultati dell'elaborazione.

La procedura di elaborazione oltre ad assolvere la funzione di supporto alla definizione delle quotazioni per tipologia edilizia, consente all'utente di verificare, dopo opportuna rilevazione di un campione di schede relative alla tipologia prevalente, il grado di omogeneità dei valori di mercato di una zona.

La procedura di elaborazione consente, pertanto, di monitorare l'omogeneità delle quotazioni immobiliari in una zona OMI. Può essere quindi un campanello d'allarme delle variazioni intervenute nelle caratteristiche di omogeneità di una zona e suggerire eventuali modifiche alla zonizzazione di un comune.

Non sempre quindi intervalli di quotazione troppo ampi sono dovuti a campioni anomali, perché troppo eterogenei e con dispersione elevata. L'elevata variabilità interna di un campione può indicare che l'attuale zona OMI non è sufficientemente omogenea dal punto di vista dei valori degli immobili ed è necessario valutarne una nuova delimitazione.

La variabilità interna del campione va pertanto analizzata con accuratezza, attraverso la valutazione della deviazione standard campionaria rapportata alla media, della numerosità e composizione del campione.

Ad esempio, un campione composto da un numero minimo di schede, di natura mista relativamente allo stato di conservazione e manutenzione e con schede di unità immobiliari, sebbene della stessa tipologia edilizia, con caratteristiche intrinseche molto disomogenee (livello di piano, affaccio, taglio, ecc.) deve essere valutato con la necessaria cautela prima di utilizzare il risultato della sua elaborazione per la ridefinizione di una zona.



Quando invece, si dispone di un campione sufficientemente robusto per numerosità (>10 schede), per omogeneità di livello manutentivo delle unità immobiliari della tipologia prevalente di zona indagate, per similarità delle caratteristiche intrinseche, la stima per intervallo della media risultante può essere un buon metro di valutazione dell'omogeneità di una zona.

3.3.2 L'indagine del mercato immobiliare in carenza di dinamica di mercato

Il processo di alimentazione della Banca Dati OMI descritto per le fasi di rilevazione ed elaborazione riguarda soltanto le zone e le tipologie immobiliari oggetto d'indagine (circa 5.000 zone in circa 1.200 Comuni, pari al 15% dei Comuni e il 17% delle zone, ma rappresentante il 68% del mercato in termini di NTN). Per tutte le altre zone e comuni si procede, tenendo conto degli andamenti che emergono dai territori oggetto di indagine, utilizzando tutte le fonti informative disponibili all'operatore.

La dinamica di mercato quindi non sempre consente la costruzione di campioni di numerosità elaborabile; in particolare laddove esiste carenza di transazioni immobiliari, il numero di schede raccolte, seppur di supporto all'individuazione delle quotazioni, non è sufficiente all'elaborazione statistica. Si presenta quindi l'esigenza di definire metodologie che permettano di costituire un campione elaborabile.

Quando in un Comune ovvero in una zona di una città non emergono indagini di mercato sufficienti per costruire la scala di prezzi, ovvero quando non risulta possibile monitorare i prezzi o le offerte di compravendita con sufficiente attendibilità accenniamo, senza entrare nel merito delle stesse, quali possono essere le tecniche che consentono comunque di costituire un paniere di dati di mercato.

Il processo necessario alla costruzione della scala dei valori, può riguardare un territorio in cui il volume delle compravendite risulta carente, per cui i dati economici possono essere determinati o "costruiti" in maniera "virtuale", con specifiche metodologie, a seconda che il mercato si presenti:

- con carenti informazioni, ma comunque reperibili;
- con assoluta carenza di dinamica di mercato.

E' ovvio che nelle precitate situazioni, in quanto esiste una realtà immobiliare, è comunque presente un mercato "potenziale" dei valori dei beni immobili nel territorio indagato che, in ragione della propria esistenza, hanno un proprio e ben determinabile valore di mercato.

Si tratta pertanto di costruire, attraverso opportune metodologie, una scala dei prezzi "virtuale" utilizzando metodi statistici matematici, ovvero classici affinché vengano:

- incrementati i dati "reali" di mercato in possesso (caso con carenti informazioni, ma comunque reperibili);
- surrogati i dati economici assenti, con quelli di altre zone o di altri Comuni similari per caratteristiche socio- economiche (caso con assoluta carenza di dinamica di mercato).



Due possibili metodologie si basano sul principio di ampliare il periodo o lo spazio di osservazione cioè:

- estendere l'intervallo di tempo su cui si effettua la rilevazione;
- estendere la porzione di territorio su cui si effettua la rilevazione.

Entrambi i metodi sono utili per catturare un maggior numero di compravendite su cui effettuare l'analisi, ovviamente con una minore precisione dei risultati rispetto alle quotazioni elaborate con la piena disponibilità del campione per zona e semestre.

Inoltre i due metodi possono essere utilizzati congiuntamente, con il risultato però, di avere un range di valori ancora più approssimato.

In figura è rappresentato lo schema di definizione del campione con le metodologie predette:

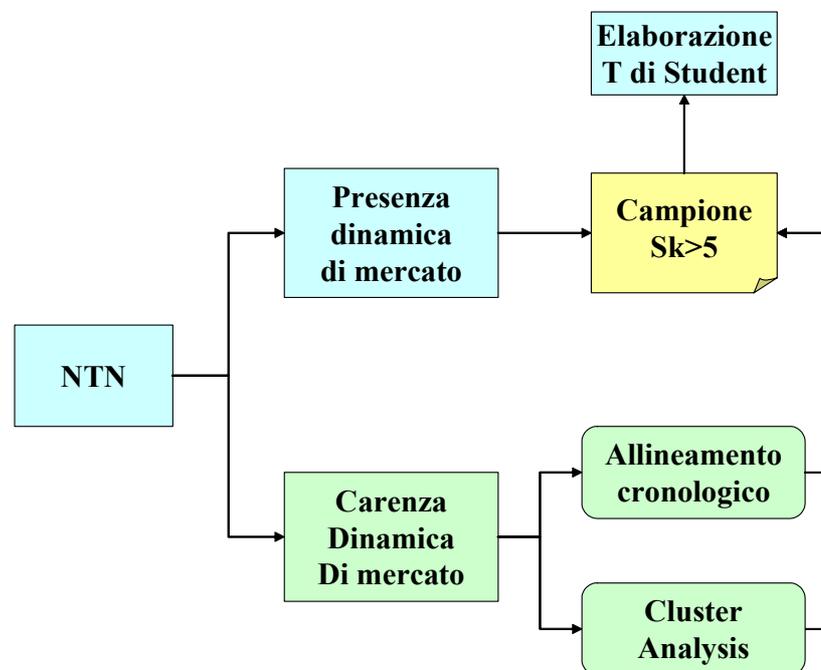


Figura 32 Schema di campionamento in carenza di dinamica di mercato.

IL METODO PER ALLINEAMENTO CRONOLOGICO

Le procedure di elaborazione dei dati rilevati sono state implementate con funzionalità che consentono di costruire un campione di numerosità elaborabile anche quando si è in presenza di un campione numericamente insufficiente alla elaborazione (inferiore a 5 schede).

La metodologia di allineamento cronologico consente, infatti, di aggiornare al semestre in corso i dati economici rilevati in un periodo antecedente, integrando il campione con schede rilevate nei semestri precedenti.



La metodologia prevede l'applicazione di coefficienti di attualizzazione semestrali per provincia (CP) determinati sulla base dei dati rilevati nell'ambito dei comuni della provincia e riferiti a tipologie edilizie omogenee per destinazione (residenziale abitativo, commerciale, terziario, produttivo). Le rilevazioni sono opportunamente pesate tramite il numero di transazioni normalizzate afferenti ogni singolo comune. Si riportano di seguito le formule applicative.

$$V_{mp}^i = \sum_{C=1}^n \left(\frac{NTN_C^i}{\sum_{C=1}^n NTN_C^i} \times V_{mC}^i \right)$$

dove $\frac{NTN_C^i}{\sum_{C=1}^n NTN_C^i}$ rappresenta il peso di ogni singolo valore medio comunale;

V_{mp}^i è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre i-esimo;

V_{mC}^i è il valore medio comunale del semestre i-esimo;

NTN_C^i è il numero di u.i.u. compravendute nel comune del semestre i-esimo;

n è il numero dei Comuni della provincia.

Il coefficiente di attualizzazione provinciale al semestre i-esimo dei dati del semestre (i-k) sarà quindi dato da:

$$C_p^i = \frac{V_{mp}^i}{V_{mp}^{(i-k)}}$$

dove V_{mp}^i è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre i-esimo;

$V_{mp}^{(i-k)}$ è il valore medio pesato dei comuni della provincia del semestre (i-k).

Si evidenzia che il termine K non può superare il valore di 3, cioè è possibile attualizzare dati riferiti a non più di tre semestri precedenti quello in corso di aggiornamento.

Il calcolo del coefficiente di attualizzazione provinciale è eseguito dalla procedura informatica solo:

- nel caso in cui fra i comuni rilevati sia presente il comune capoluogo di provincia;
- il campione provinciale sia di numerosità sufficientemente rappresentativa (ovvero pari ad almeno 15 schede complessive).

Nella figura che segue è riportato un esempio di applicazione dell'allineamento cronologico ad un campione da elaborare.



Semestre in corso di aggiorn.

Comune di Roma **Zona C25 Abitazione Civile**

Schede rilevate	2 SEM 2004	1 SEM 2005	2 SEM 2005	1 SEM 2006	
	€mq	€mq	€mq	€mq	
1	1210			1255	valori unitari attualizzati
2	1200			1245	
3		1250		1297	
4			1300	1277	
5				1250	
6				1310	
Valore medio	1445	1445	1526	1499	
Coefficiente di attualizzazione	1_2006/2_2004	1_2006/1_2005	1_2006/2_2005		
	1,037	1,037	0,982	-	

Figura 33 Esempio di allineamento cronologico dei dati di un campione.

3.3.3 L'aggiornamento della Banca Dati

La procedura operativa n. 94 del 9 giugno 2005, proseguendo nell'indirizzo generale di regolamentazione delle attività OMI, disciplina, correlandoli opportunamente, i processi di aggiornamento, validazione e pubblicazione dei dati.

Il processo di aggiornamento è costituito da quel complesso di attività che l'Ufficio svolge a valle del processo di rilevazione e di elaborazione e che termina con l'acquisizione dei dati negli archivi.

AGGIORNAMENTO ZONE

L'aggiornamento dell'articolazione del territorio comunale per zone omogenee è un passo estremamente delicato, in quanto può invalidare la serie storica dei valori delle quotazioni del comune interessato. Per tale ragione l'aggiornamento in questione deve trovare giustificazione esclusivamente in cambiamenti strutturali del territorio e/o in una mutata realtà del mercato locale, riscontrata mediante opportuna e dettagliata analisi territoriale, seguendo i criteri e le metodologie operative esposte nel paragrafo 3.1

L'aggiornamento che comporti una modifica sostanziale della zonizzazione comunale deve essere autorizzato dalla Direzione Centrale OMI, secondo le disposizioni della P.O. 94 del 2005.

LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Conclusa l'indagine del mercato immobiliare di un semestre, l'Ufficio provvede all'esame, all'elaborazione e alla verifica dei dati in proprio possesso. Per quanto concerne i comuni oggetto di rilevazione, l'Ufficio provvede all'elaborazione delle schede, all'esame del campione costituito e del range risultante; per quanto concerne invece i comuni con scarsa dinamica di mercato e le tipologie non prevalenti di zona, l'Ufficio provvede ad esaminare gli elementi raccolti durante il semestre e ad elaborare le relative quotazioni.

Le quotazioni determinate sono acquisite negli archivi informatici e successivamente sottoposte alla valutazione di apposite commissioni consultive miste e di validazione.



3.3.4 La valutazione delle quotazioni e confronto con gli enti esterni

A fine di eliminare ogni sorta di autoreferenzialità nella determinazione dei dati di mercato, le informazioni acquisite negli archivi informatici, derivate dalle indagini effettuate, sono alla base di un confronto con i soggetti, istituzionali ed economici, che operano nel settore.

Con la Procedura Operativa n. 3 del 15.03.2003 è stato istituito il Comitato Consultivo Misto (CCM) quale luogo di confronto, in merito all'andamento ed alle quotazioni immobiliari, tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti delle principali istituzioni locali.

L'Agenzia ha sottoscritto rapporti di collaborazione con enti ed istituzioni esterne che, oltre a contribuire alle indagini del mercato immobiliare provinciale, partecipano con propri rappresentanti al tavolo del CCM.

Il CCM ha funzione informativo-consultiva nell'ambito provinciale sui dati tecnico-economici relativi ai valori degli immobili ed esprime pareri sull'andamento del mercato immobiliare locale, fornendo così indicazioni utili, ma non vincolanti, all'Ufficio prima della definitiva validazione delle quotazioni di mercato.

Per effetto dei rapporti di collaborazione sottoscritti, rappresentanti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP), della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA), della Associazione Nazionale Consulenti e Gestori Immobiliari (AICI) e dell'Ordine degli Ingegneri partecipano di diritto al CCM. Ulteriori rapporti di collaborazione che si concretizzeranno successivamente potranno introdurre nuovi membri esterni. Il direttore dell'Ufficio provinciale può tuttavia invitare ai lavori del CCM, con funzione esclusivamente informativa, altri rappresentanti delle istituzioni più rappresentative nella provincia.

Il Comitato Consultivo Misto si riunisce nel mese di luglio, per le consultazioni e valutazioni relative alle indagini del 1° semestre, e nel mese di gennaio per le consultazioni e valutazioni del 2° semestre e in ogni caso prima dei termini di validazione generale della Banca Dati OMI. I lavori del Comitato sono riportati in apposito verbale, che viene trasmesso alla Commissione Tecnica di Validazione e conservato agli atti dell'Ufficio.

3.3.5 La validazione della Banca Dati

La validazione degli aggiornamenti OMI è un'espressione formale della Commissione Tecnica ed avviene in tale contesto tramite la sottoscrizione del verbale di validazione.

La successiva "validazione tecnica" della banca dati permette, tramite le funzionalità della procedura informatizzata, di fissare ad una certa data le informazioni acquisite.

Il processo di "validazione tecnica" della banca dati OMI in realtà si compone di tre validazioni distinte; due di queste hanno esclusivamente carattere propedeutico agli altri aggiornamenti ed attività, una invece è la "validazione generale dell'OMI" quella cioè che coinvolge tutte le informazioni acquisite e chiude il semestre di riferimento.

La prima validazione che l'Ufficio deve effettuare è quella relativa all'archivio delle schede di rilevazione, infatti, al termine del periodo programmato per la rilevazione e prima di procedere all'elaborazione delle schede occorre effettuare la validazione.



Un'altra validazione che l'Ufficio deve compiere è la validazione cartografica dei comuni relativi alla provincia.

Infine la terza e più importante validazione è quella della banca dati OMI, con la quale si chiudono tutte le operazioni e si "ufficializza" la banca dati. Per il carattere conclusivo di tale validazione è stata istituita un'apposita Commissione interna che provvederà ad esaminare tutte le risultanze delle rilevazioni ed elaborazioni effettuate dall'Ufficio, i pareri del CCM e tutti gli altri elementi di valutazione forniti dall'Ufficio per la determinazione delle quotazioni immobiliari.

LA COMMISSIONE DI VALIDAZIONE

La Commissione di validazione è un organismo esclusivamente interno all'Ufficio Provinciale che, in piena autonomia, esamina le risultanze della rilevazione effettuata nel semestre e sentiti i pareri espressi in sede di Comitato Consultivo Misto, provvede alla determinazione delle quotazioni immobiliari, validando l'archivio provinciale OMI ai fini della pubblicazione e redigendo apposito verbale.

La Commissione di validazione già istituita con la Lettera Circolare n. 990 del 27.02.1990, è composta da:

- Dirigente dell'Ufficio Provinciale;
- Referente provinciale OMI;
- responsabili dei settori/reparti Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici;
- altri tecnici (in numero non superiore a 3), nominati dal Direttore dell'Ufficio, particolarmente esperti e che hanno contribuito alla formazione dei dati semestrali.

Non è consentito all'Ufficio Provinciale invitare alle riunioni della Commissione esponenti esterni all'amministrazione, in quanto l'espressione di pareri da parte di altri organismi avviene esclusivamente nell'ambito degli incontri del CCM.

La Commissione esamina pertanto le risultanze emerse dall'indagine del mercato immobiliare provinciale, i pareri espressi dal CCM e determina le quotazioni ai fini dell'aggiornamento della Banca Dati OMI. Infine autorizza la validazione dell'archivio provinciale OMI ai fini della pubblicazione. L'elenco dei componenti le Commissioni di validazione è pubblicato sul sito intranet dell'Agenzia del Territorio.

LE VALIDAZIONI "TECNICHE": TERMINI E ADEMPIMENTI

All'atto dell'esecuzione delle funzionalità informatiche di validazione sono avviati dei processi che, a valle di controlli formali di completezza e coerenza delle informazioni, fissano gli archivi informatici e li rendono disponibili agli ulteriori aggiornamenti per i successivi semestri.

Come già descritto, la procedura informatizzata prevede tre validazioni "tecniche": dell'archivio schede, dell'archivio cartografico, delle quotazioni.

ARCHIVIO DELLE SCHEDE

È l'archivio in cui vengono acquisite le schede di rilevazione standardizzate; la validazione di tale archivio è fissata dalla P.O. 68/04 al 30 giugno per il primo semestre ed al 31 dicembre per il secondo semestre.



ARCHIVIO CARTOGRAFICO

È l'archivio di definizione cartografica delle zone omogenee. La validazione di tale archivio è fissata al 30 giugno per il primo semestre ed al 31 dicembre per il secondo semestre.

BANCA DATI OMI

È l'archivio generale delle quotazioni OMI, la cui validazione è fissata al 31 luglio per il primo semestre ed al 31 gennaio per il secondo semestre.

3.3.6 La divulgazione/pubblicazione dei dati

Alla Direzione Centrale OMI è affidata la competenza della divulgazione verso l'esterno dei dati dell'Osservatorio.

Le attività comportano la pubblicazione su *internet* e la vendita delle relative banche dati, nonché l'utilizzo degli stessi in convenzioni o rapporti di collaborazione sottoscritti con enti esterni. Nessun dato potrà essere divulgato esternamente all'Agenzia se non espressamente autorizzato dalla Direzione.

IL MONITORAGGIO ED IL CONTROLLO DELLA BANCA DATI

La Direzione Centrale a seguito della validazione realizzata dagli uffici, prima di procedere alla divulgazione, effettua attività di controllo di qualità e di coerenza dei dati.

In controlli condotti riguardano tra l'altro:

Andamenti di valore

- analisi sulla coerenza della variazione dell'andamento medio tra semestri;
- analisi di coerenza sulle variazioni dei range di quotazioni tra semestri;
- controllo di coerenza sulle variazioni dei range territoriale.

Intervalli di valore

- controllo dell'estensione del range dei valori (contenuto nel 50% per la destinazione residenziale) sia nei valori di mercato che nei valori di locazioni;
- controllo del range dei valori (contenuto nel 100% per la destinazione commerciale) sia nei valori di mercato che nei valori di locazioni.

Elementi tecnico economici

- controllo di coerenza tra zona omogenea e microzona catastale;
- controllo di completezza sulla compilazione dei dati contenuti nella scheda di zona (qualità di zona, qualità trasporti,...).

Schede di rilevazione

- verifica del numero di schede di rilevazione inserite da ogni Ufficio;
- controllo sulla ripartizione delle schede nell'ambito del comune e delle zone con riferimento al POR;



- controllo della tipologia valorizzata nelle schede.

Al termine dei controlli la Direzione Centrale provvede: ad avvisare gli Uffici affinché modifichino o giustifichino le incoerenze e manchevolezze riscontrate, ad effettuare una pulizia della Banca Dati OMI ai fini della pubblicazione.

LA PUBBLICAZIONE DELLE QUOTAZIONI SUL SITO INTERNET DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

La divulgazione dei dati delle quotazioni rappresenta un rilevante momento dell'intero processo di realizzazione dell'OMI, attraverso il quale si concorre alla trasparenza del mercato immobiliare in quanto si tratta di quotazioni aventi quelle caratteristiche di indipendenza, affidabilità e qualità dei dati e delle informazioni proprie delle attività di un ente pubblico.

La divulgazione è effettuata dalla Direzione Centrale in due forme: la pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Territorio dei dati relativi all'ultimo semestre validato e la commercializzazione degli archivi. Per quest'ultimo processo si rinvia alla P.O. 87/2004: Divulgazione ad utenti esterni dei dati sui volumi di compravendita e fornitura Banca Dati OMI.

La pubblicazione dei dati è effettuata secondo le seguenti scadenze:

- entro il 15 marzo sono pubblicati i dati relativi al II semestre;
- entro il 15 ottobre sono pubblicati i dati relativi al I semestre.

LA RETTIFICA DEI DATI VALIDATI

Eventuali correzioni e rettifiche di dati OMI già validati e pubblicati possono rendersi necessarie, per esempio, a causa di errori materiali in fase di acquisizione o per richieste di verifica a seguito di controlli di coerenza effettuati dalla Direzione Centrale OMI.

La funzionalità di rettifica è disponibile nella procedura informatizzata di gestione della Banca Dati OMI e consente la variazione di dati validati esclusivamente con riferimento al semestre precedente quello in corso di aggiornamento. All'atto di ogni operazione di rettifica la procedura registra in Banca Dati lo stato delle informazioni antecedente la variazione, consultabile da apposite funzionalità di stampa.

Ogni rettifica delle informazioni validate in Banca Dati deve essere deliberata dalla Commissione di validazione che redige apposito verbale, nel quale oltre ad essere esplicitate le motivazioni delle modifiche effettuate sono allegate le stampe delle informazioni ante e post rettifica.

Qualora, eccezionalmente, la rettifica venga effettuata successivamente alle date previste per la pubblicazione, questa è subordinata all'autorizzazione dalla DC OMI, secondo le disposizioni della P.O. n. 94 del 2005. La DC OMI provvederà in tal caso alla diffusione sul sito *internet* dell'Agenzia di uno specifico documento di errata corrige, nonché a trasmettere tale informazione di rettifica a coloro i quali, nel frattempo, avevano acquistato la Banca dati comprendente il/i dato/i rettificato/i.



CAPITOLO 4 I PROCESSI E LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

In questo capitolo si sintetizzano a fronte dei processi individuati le corrispondenti attività e le relative strutture organizzative responsabili.

In figura è rappresentato l'intero processo di produzione del prodotto servizio OMI. Sono evidenziati i due processi di:

- alimentazione della banca dati;
- pubblicazione delle quotazioni.

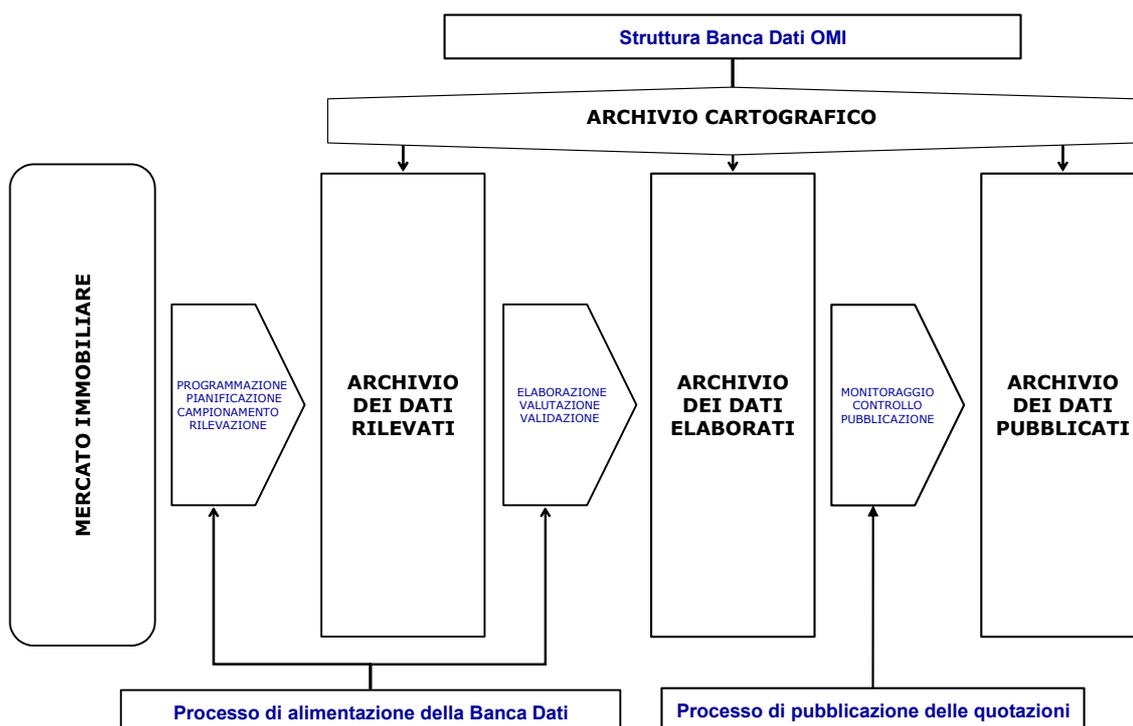


Figura 34 Il processo di produzione del prodotto servizio OMI.



4.1 Processo di alimentazione della banca dati

Questo processo è scomposto in due sottoprocessi:

- a. L'indagine del mercato immobiliare

Questo sottoprocesso comprende le attività di programmazione, pianificazione, rilevazione, controllo e monitoraggio della rilevazione validazione dell'archivio dei dati rilevati (schede).

A fronte delle suddette attività sono riportate le strutture responsabili.

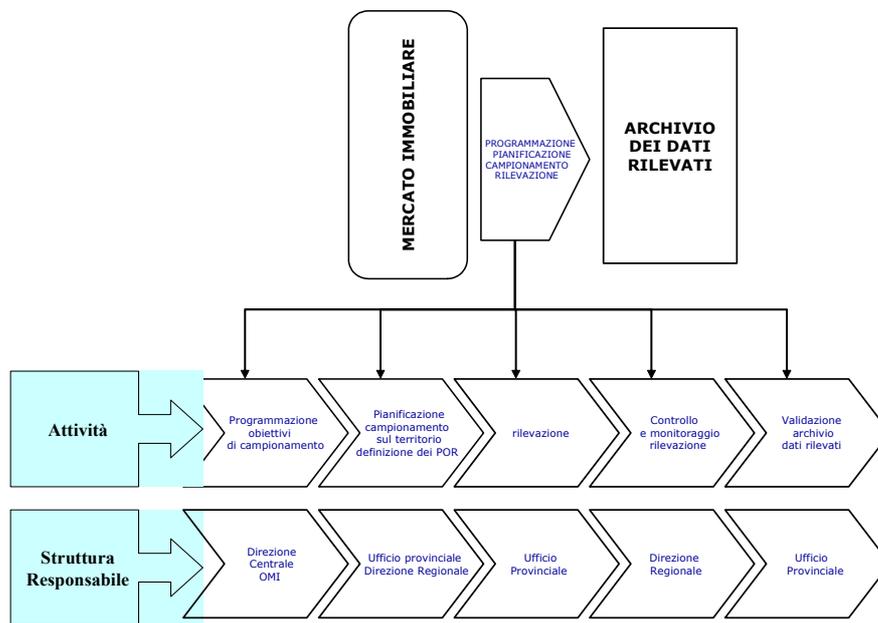


Figura 35 La struttura organizzativa: l'indagine del mercato immobiliare.

- b. L'aggiornamento e la validazione delle quotazioni

Questo sottoprocesso comprende le attività di elaborazione, valutazione, controllo e monitoraggio delle attività, e validazione degli archivi dei dati elaborati.

A fronte delle suddette attività sono riportate le strutture responsabili.

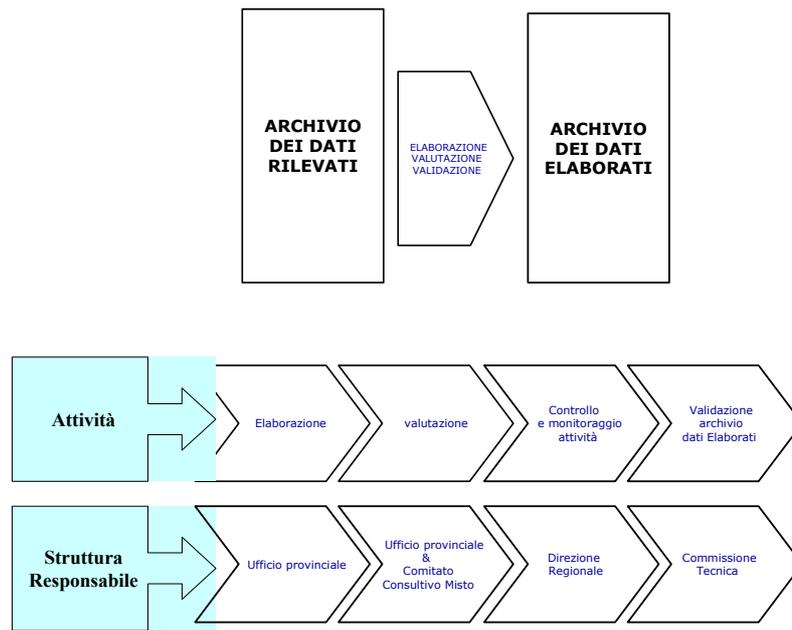


Figura 36 La struttura organizzativa: l'aggiornamento e la validazione.

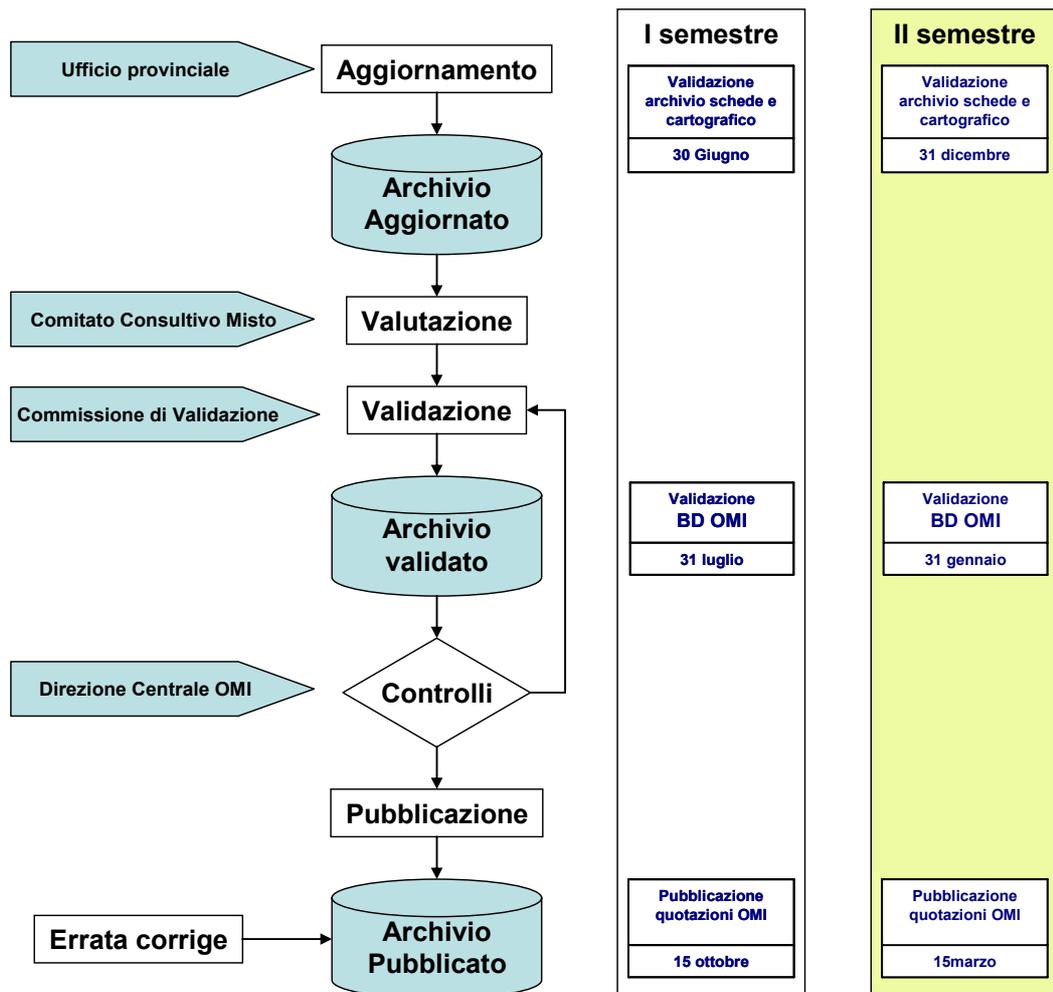


Figura 37 Schema dei processi di aggiornamento, validazione e pubblicazione.



4.2 Il processo di pubblicazioni delle quotazioni

Questo processo comprende in sintesi le attività di controllo e monitoraggio delle attività e degli obiettivi, controllo di coerenza e qualità dei dati validati, pubblicazione.

Tutte le attività di questo processo sono di competenza della direzione Centrale OMI.

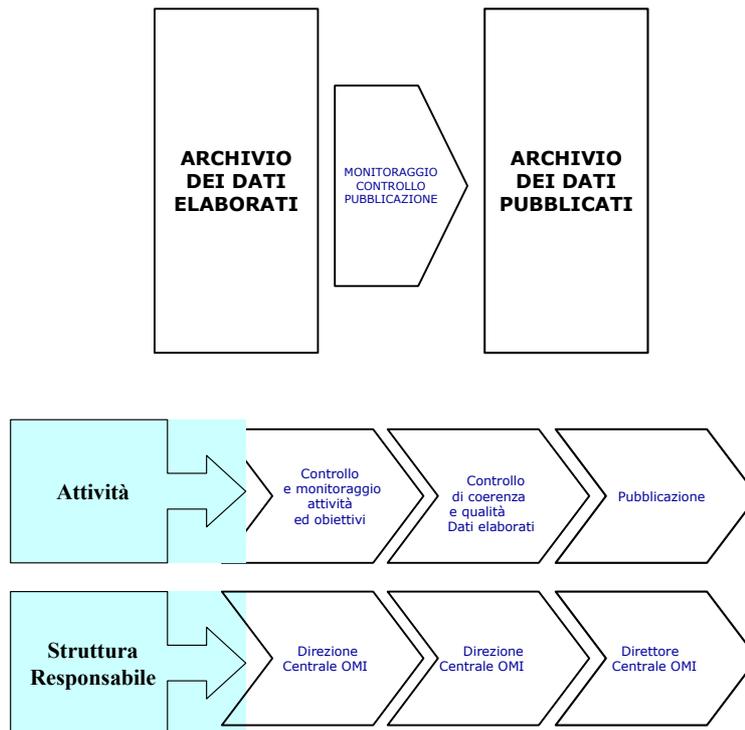


Figura 38 La struttura organizzativa: la pubblicazione delle quotazioni.



Sezione III – Allegati

- 1. GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE**
- 2. ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**
- 3. TABELLE GUIDA OPERATIVA COMPILAZIONE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE**