Seminario sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le interazioni nell'ambito estimativo

Dr.ing. Massimo Curatolo

29 Settembre 2014

In *questo incontro……stiamo cercando di finalizzare queste massime……*

Un antico filosofo diceva:
"Il tuo sapere è nullo se gli altri non sanno quello che tu sai!"

- ED ANCORA…..UN DISCEPOLO DISSE AL SUO MAESTRO: "SIGNORE QUAL È LA DIFFERENZA TRA UN UOMO ED UN UOMO SAGGIO? IL MAESTRO RISPOSE:
- ….UN UOMO COMUNE MANGIA, DORME, SOFFRE, RIDE…….
- ….UN UOMO SAGGIO È COSCIENTE DI DORMIRE, SOFFRIRE, RIDERE, MANGIARE…….

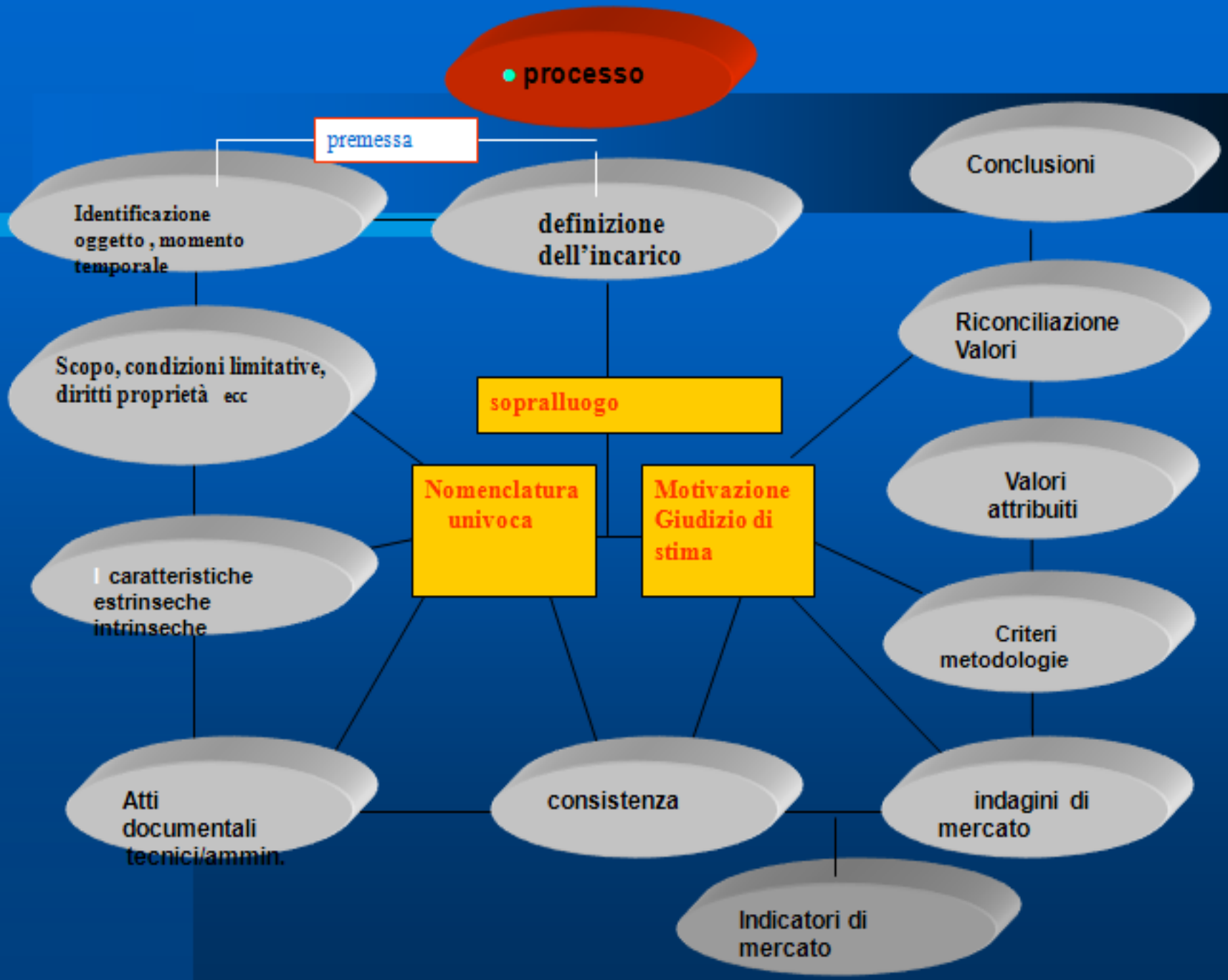
Il professionista deve conoscere :

-il processo che conduce ad una relazione estimativa trasparente e di qualità;

-avere la conoscenza dell' OMI e delle sue regole

Un'imprescindibile connessione che, oggi, il vero esperto immobiliare non può ignorare

Il processo. . . .ve lo ricordate?


processo
premessa
Identificazione oggetto , momento temporale
definizione dell'incarico
Conclusioni
Riconciliazione Valori
Scopo, condizioni limitative, diritti proprietà ecc
sopralluogo
Nomenclatura univoca
Motivazione Giudizio di stima
Valori attribuiti
caratteristiche estrinseche intrinseche
Criteri metodologie
Atti documentali tecnici/ammin.
consistenza
indagini di mercato
Indicatori di mercato

COSA E' L'OMI?

Con "OMI" viene- *riduttivamente*- identificata la "*BANCA DATI delle quotazioni immobiliari*" dell' A.E.

L'OMI contiene una "*miniera*" di informazioni sul mondo immobiliare ed estimativo:

- *Indicatori del mercato (stock, IMI, NTN, densab….)*
- *Glossario dei termini edilizi e valutativi*
- *Indici immobiliari(indice delle nuove costruzioni, indici del mercato immobiliare*

Informazioni su:

- *l'andamento delle vendite……ecc*
- *Studi sui mutui ipotecari, rapporti immobiliari.....*
- *Volumi di c/v sulla nuda proprietà…….*

Home | Glossario | Mappa | Utilità | Pec | Contatti

Agenzia del Territorio

- Agenzia del Territorio
- Governance
- Uffici territoriali
- Comunicazione
- Norme e decreti

- Servizi
- Modulistica
- Assistenza online

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati

Cerca:

Banche dati

- Quotazioni immobiliari
- Valori agricoli medi
- Volumi di compravendita

Osservatorio del Mercato Immobiliare

- Pubblicazioni
- Banche dati
- Banche dati a pagamento
- Manuali e guide
- Faq

***In particolare nel "Manuale dell'OMI"* sono indicate le "*Regole*" per:**

- ***Il calcolo della superficie degli immobili urbani***
- ***la misurabilità della qualità delle caratteristiche intrinseche di tipologie***
- ***L'elaborazione OMI delle indagini di mercato***
- ***La formazione di schede standardizzate delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili urbani***

inoltre..*l'OMI con le sue quotazioni* ***costituisce base:***

- **Per il calcolo del valore normale**
- **Per la determinazione della (TARSU), TARI ,dei canoni concordati….ecc**
- **per enti pubblici, territoriali nelle vendite e locazioni del proprio patrimonio immobiliare**
- **Studi di fattibilità economica di un intervento immobiliare**

Ovviamente ……NON E' POSSIBILE PARLARE DI TUTTO..

- **ESAMINIAMO SOLTANTO QUALCHE ARGOMENTO DI MAGGIORE INTERESSE ai fini estimativi**

Innanzitutto cos'è importante conoscere sul.....

"MERCATO IMMOBILIARE"

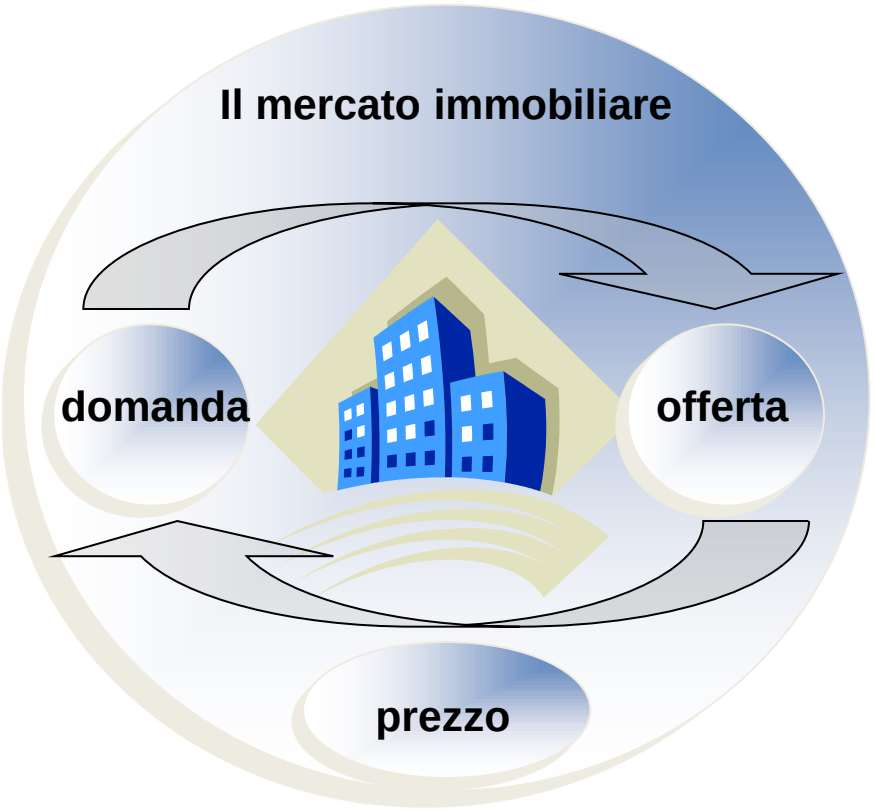
e "sull'OMI".....un poco di storia".....

- Prima del 1993 si chiamava OVI (osservatorio dei valori immobiliari)

- Dopo il 1999 assume la denominazione di OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

Il passaggio è fondamentale….perchè si passa alla conoscenza del mercato ed al suo funziomento**….**

Funzionamento del mercato immobiliare



E' necessario conoscere **il volume di compravendite e come è distribuito per tipologie e territorialità**

E' importante sapere **la distribuzione dello stock esistente, per capire dove si concentra il patrimonio** e quanta parte di esso cambia di proprietà

E' importante sapere **dove si costruisce** e quante sono le nuove costruzioni e quali sono le tipologie preferite

E' importante conoscere le **caratteristiche degli acquirenti e dei venditori** e quali sono le mete preferite per gli acquisti di immobili

Il mercato immobiliare non è solo una questione di prezzo

Il mercato immobiliare non è solo una questione di prezzo……..

……E' necessario conoscere

…… **il volume di compravendite e come è distribuito per tipologie e territorialità**

…….ma cosa sono i

VOLUMI DELLE COMPRAVENDITE

ricordate?.....

I VOLUMI DI COMPRAVENDITA sono rappresentati:

- **Numero di transazioni normalizzate (NTN)**
- **Grado di intensità del mercato immobiliare (IMI)**

Ma abbiamo, come prodotti, anche:

- **Densab**
- **I rapporti immobiliari (Indici delle variazione delle Quotazioni, Rapporto sulle nuove costruzioni, Rapporto sui mutui)**

Cosa sono i volumi di CIV

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate)

- Rappresenta il numero di transazioni" avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà .

  Il termine normalizzato significa, per esemplificare, che nel caso di tre transazioni aventi per oggetto rispettivamente 1/3, 1/3, e 1 del diritto di proprietà, il numero di transazioni contate non è 3, bensì 1,667.

IMI (Grado di intensità del mercato Immobiliare)

- è dato dal rapporto tra il numero delle compravendite (NTN) e lo stock relativo.
  - Lo stock è il numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per le seguenti tipologia edilizie.

I volumi di compravendita sono riferiti a:

- -abitazioni (categoria catastale A):
- uffici privati (cat. catastale A/10) ;
- -negozi e laboratori (cat.catastale C/1 e C/3);
- -centri commerciali e similari (cat.catastale D/8);
- -capannoni (cat.catastale D/1);
- -magazzini (cat. catastale C/2);
- -industrie (cat. catastale D/7).

NTN Capoluogo	Abitazioni	Magazzini	Box, Posti auto	Uffici	Istituti di Credito	Negozi,Laboratori	Centri Commerciali	Alberghi	Capannoni	Industrie
Frosinone	260	42	119	10	0	15	5	0	1	0
Latina	957	190	736	34	0	59	2	0	1	7
Rieti	308	49	200	10	0	16	2	0	7	1
Roma	23.818	4.837	14.689	436	8	1251	94	19	33	27
Viterbo	534	155	329	9	0	62	8	0	11	5

Capoluogo residenziale	Monoloc.	Piccola	Medio Piccola	Media	Grande	NC	Totale
FROSINONE	14	67	47	104	19	10	261
LATINA	70	253	199	310	95	31	958
RIETI	31	47	47	132	41	10	308
ROMA	2.486	7.686	5.040	6.227	1.738	643	23.819
VITERBO	52	127	87	179	47	42	534

DENSAB

- Esprime **il** rapporto esistente tra lo stock relativo alle unità immobiliari urbane presenti in un comune ed il totale della popolazione ivi residente.
- Se lo stock immobiliare è relativo alla destinazione residenziale si evidenzia che tanto più elevato è tale rapporto tanto minore in termini relativi, dovrebbe risultare il fabbisogno di abitazioni.

Nell'indicatore "Densab" è possibile desumere:

- la vocazione turistica del territorio verso cui si rivolge la domanda, in quanto è tipico dei comuni ad alta vocazione turistica avere un'offerta per le "seconde case" elevata

Densab provincia di Roma

Comune (TABELLA N. 2)	Densab
AFFILE	0,89
AGOSTA	0,88
ALBANO LAZIALE	0,45
ALLUMIERE	0,62
ANGUILLARA SABAZIA	0,41
ANTICOLI CORRADO	1,12
ANZIO	0,69
ARDEA	0,74
ARICCIA	0,45
ARSOLI	0,77
ARTENA	0,41
CAPRANICA PRENESTINA	2,17
CERVARA DI ROMA	2,68
FORMELLO	0,59
FRASCATI	0,48
GENZANO DI ROMA	0,44
GROTTAFERRATA	0,47
VIVARO ROMANO	2,71

Poi nell’OMI abbiamo le pubblicazioni con i…..

“RAPPORTI IMMOBILIARI”

Immobiliare

- Pubblicazioni
- Banche dati
- Banche dati a pagamento
- Manuali e guide
- Faq

Pubblicazioni

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati. Nel calendario delle pubblicazioni sono riportate in dettaglio, per ogni mese, le date delle presentazioni dei nuovi prodotti, delle conferenze stampa e delle pubblicazioni sul sito web dell'Agenzia.

Calendario delle pubblicazioni 2014 - pdf

Note trimestrali
Dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia

Rapporti immobiliari residenziali
Pubblicazioni monografiche che riportano un'analisi del mercato immobiliare del settore residenziale. Si compongono di una parte generale, con dati nazionali e approfondimenti per macroaree, e di 14 schede regionali

Rapporti immobiliari non residenziali
Pubblicazioni dedicate alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale e sono realizzati congiuntamente dall'Agenzia e da Assilea (Associazione nazionale delle società di leasing)

Note territoriali
Analisi del mercato residenziale, dati strutturali di capoluogo e comuni della provincia. Le note territoriali sono realizzate dagli Uffici provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE

Statistiche catastali
Sintesi puntuale su numerosità, consistenza e rendita catastale dello stock dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre di ogni anno

Provincia	Superficie 2012 m²	Superficie media m²	Quota Superficie per provincia	Var% Superficie 2011/12	Differenza sup. media 2011/12 m²
FROSINONE	289.256	122,3	6,2%	-26,9%	-0,1
LATINA	381.500	102,6	8,1%	-31,8%	-0,1
RIETI	154.784	104,3	3,3%	-21,9%	1,3
ROMA	3.567.044	92,9	76,1%	-25,8%	0,2
VITERBO	295.486	106,5	6,3%	-27,1%	1,8
LAZIO	4.688.069	96,2	100,0%	-26,3%	0,2
Capoluogo	**Superficie 2012 m²**	**Superficie media m²**	**Quota Superficie per provincia**	**Var% Superficie 2011/12**	**Differenza sup. media 2011/12 m²**
FROSINONE	33.358	126,0	1,3%	-1,2%	10,1
LATINA	94.588	105,7	3,6%	-40,2%	2,5
RIETI	39.319	107,7	1,5%	-24,7%	3,2
ROMA	2.378.598	92,6	91,1%	-23,1%	0,7
VITERBO	65.133	104,1	2,5%	-29,7%	2,9
LAZIO	2.610.996	93,8	100,0%	-23,8%	0,8
Resto provincia	**Superficie 2012 m²**	**Superficie media m²**	**Quota Superficie per provincia**	**Var% Superficie 2011/12**	**Differenza sup. media 2011/12 m²**
FROSINONE	255.898	121,9	12,3%	-29,2%	-1,3
LATINA	286.912	101,6	13,8%	-28,5%	-0,9
RIETI	115.464	103,2	5,6%	-20,9%	0,7
ROMA	1.188.446	93,7	57,2%	-30,7%	-0,6
VITERBO	230.353	107,2	11,1%	-26,4%	1,4
LAZIO	2.077.073	99,5	100,0%	-29,3%	-0,3

Il mercato immobiliare non è solo una questione di prezzo……..

E' importante sapere **la distribuzione dello stock esistente, per capire dove si concentra il patrimonio** e quanta parte di esso cambia di proprietà

Nei rapporti OMI abbiamo anche le statistiche catastali:

Stock immobiliare al 31.12.2012

Gruppo	Totale Stock catastale al 31.12.2012	Totale* Rendita catastale (€) al 31.12.2012
A	35.094.483	17.931.018.845
B	192.308	1.309.783.425
C	26.045.560	5.920.696.637
D	1.455.923	10.671.996.914
E	167.934	676.249.753
F	3.004.138	0
Totale	65.960.346	36.509.745.574

Abbiamo lo stock per capoluogo e per provincia secondo le sopra indicate categorie catastali (A1, A2 ecc)

Dove……

Vigente quadro di categorie

- **unità immobiliari ordinarie**

A/1, A/2, A/3…. residenze ed uffici privati

B/1, B/2, B/3…. unità immobiliari di uso collettivo;

Collegi e conventi, case di cura, Prigioni,

C/1, C/2, C/3 …. unità immobiliari terziarie e

- **unità immobiliari speciali o particolare per consistenza e caratteristiche**

Opifici, alberghi,teatri ecc

D/1, D/2, D/3…. unità immobiliari speciali per fini produttivo e terziario.

Stazioni, ponti, …..fari, fortini ecc

E/1, E/2, E/3…. unità immobiliari particolari ad uso pubblico o di interesse collettivo.

STOCK	anno						
Comune	Uffici	e Laboratori	Commerciali	Capannoni	Magazzini	Industrie	TOTALE
ALATRI	53	887	65	113	1.538	16	2.672
ALVITO	6	125	2	16	374	3	526
AMASENO	8	193	6	28	284	1	520
ANAGNI	79	700	61	257	1.758	45	2.900
AQUINO	11	240	12	30	160	6	459
ARCE	36	316	15	39	422	4	832
ARNARA	7	55	0	7	239	1	309
ARPINO	10	209	13	59	732	3	1.026
ATINA	32	378	23	47	502	4	986

Ai fini estimativi i dati sul "**Mercato Immobiliare**" ……..ci consentono di effettuare studi di fattibilità di un intervento immobiliare o di una compravendita e non solo

Esempio di applicazione dei volumi di compravendita ai fini estimativi……

Esempio di relazione……..

Si evidenzia, in particolare, che nel comune di ……. per le destinazioni degli immobili residenziali:

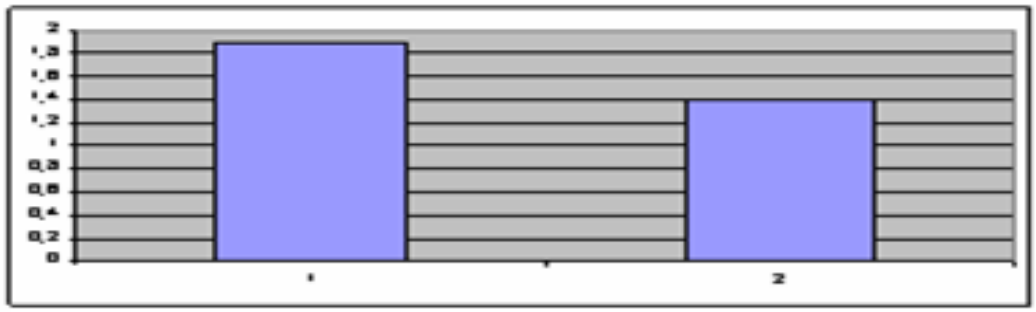
- il numero di transazioni normalizzate effettuate nel corso dell'anno 2012, (ultimo dato pubblicato) è stata pari 57;
- il grado d'intensità del mercato nel 2011 è stato pari a 1,90 %.

I valori sopraindicati mostrano come nel comune di Rieti si abbia una discreta dinamica di mercato ma che comunque si è avuto un notevole decremento nelle compravendite dell'intero settore. Tutto questo conferma la grave crisi nel settore immobiliare.

Nella tabella che segue si riportano i principali parametri della dinamica del settore nel comune di……

Comune di Rieti Anno	NTN	IMI %
2011	499,58	1,90 %
2012	365,1	1,39 %

Fonte: Agenzia del Territorio



4. Analisi della composizione e della dinamica del mercato immobiliare

Si ritiene oramai indispensabile, in qualsiasi operazione di stima immobiliare, effettuare l'analisi della composizione e della dinamica del mercato nel quale è inserito il bene oggetto della valutazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative al mercato immobiliare, anche al fine della pubblicazione di studi ed elaborazioni statistiche di settore, rappresenta la fonte principale per le analisi compiute.

La conoscenza approfondita delle caratteristiche del territorio, della composizione dello stock immobiliare edificato e degli andamenti del mercato consente infatti di comprendere le potenzialità di assorbimento degli immobili posti in vendita e le dinamiche di interazione tra domanda e offerta.

La "dinamica" del mercato immobiliare viene analizzata attraverso la conoscenza dei seguenti parametri:

- Numero delle transazioni normalizzate
- Intensità di mercato

Per "Numero di Transazioni Normalizzate" (NTN) realizzatesi in un intervallo di tempo si intende il numero di transazioni per quota di proprietà oggetto della transazione, mentre il "grado di intensità del mercato immobiliare" (IMI), rappresenta l'NTN per la quota dello stock presente in un dato territorio.

Viene esaminata, per il comune di Catania, la distribuzione dei volumi di compravendita (NTN), con riferimento al numero del relativo stock, nonché la misura dell'intensità del mercato immobiliare (IMI). I dati riportati sono stati aggregati nel loro insieme.

Si evidenzia, in particolare, che per le destinazioni degli immobili diverse dal residenziale:

- il numero di transazioni normalizzate effettuate nel corso dell'anno 2011, 1° semestre (ultimo dato pubblicato) è stata pari nella provincia di Catania a 322 (43 terziario, 258 commerciale, 21 produttivo) di cui 115 nel capoluogo (17 terziario, 95 commerciale, 3 produttivo);

- il grado d'intensità del mercato nel 2010 è stato pari a 1,97% nel settore terziario, 1,13% nel settore commerciale e 0,93% nel settore produttivo.

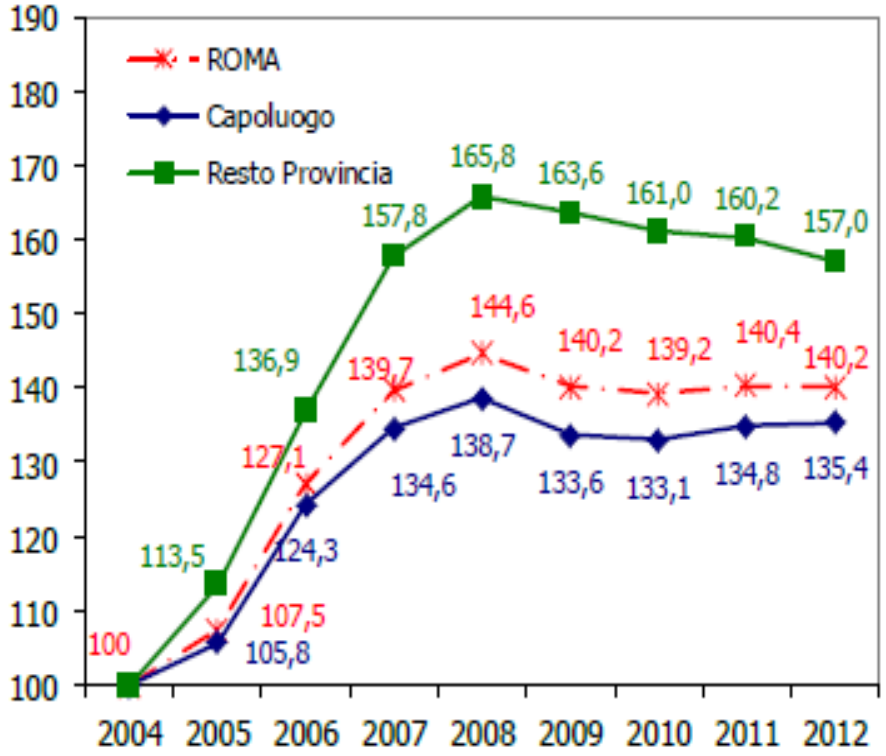
I valori sopraindicati mostrano come nella provincia di Catania si abbia una scarsa dinamica di mercato per il settore non residenziale e in particolare per il "produttivo" e "commerciale".

TUTTO CHIARO?

- Bravi!
- I complimenti…..

Ed ora continuiamo ….

Abbiamo anche gli indici delle quotazioni fino al 2012……..e poi?



L'indice, calcolato a partire dall'anno 2004, rappresenta un elemento di grande rilevanza ed uno strumento per la trasparenza e di utile supporto alle istituzioni, agli imprenditori, ai professionisti, a tutti gli operatori dei mercato immobiliare

Mediante gli indici IPAB

Indice dei prezzi delle abitazioni sia nuove sia esistenti acquistate dalle famiglie, indipendentemente dalla finalità d'uso (ossia dal fatto che l'acquisto venga realizzato per fini abitativi o per investimento

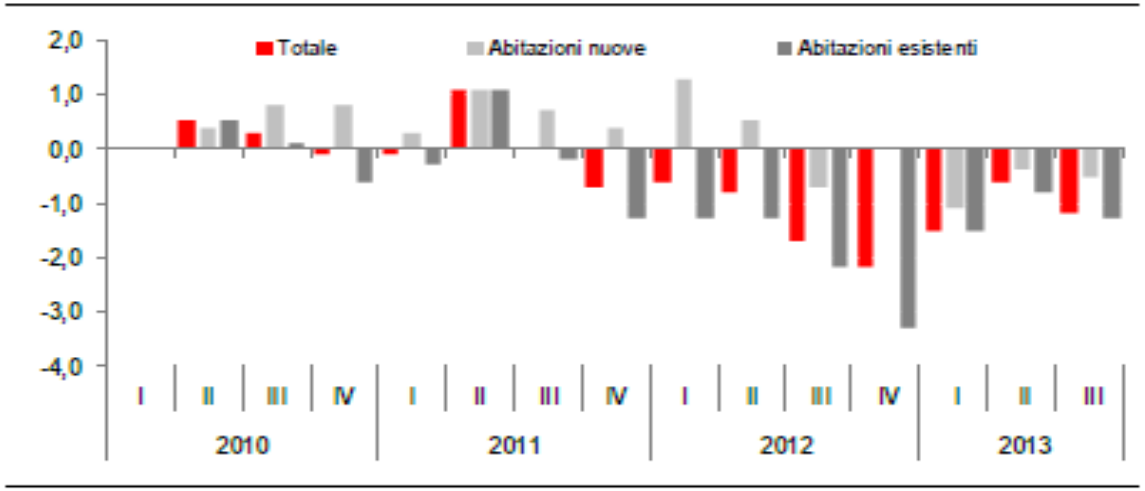
- Mediante gli **indici IPAB**, l'Istat consente di conoscere sul territorio nazionale la:

- **Variazione congiunturale**

  (la variazione rispetto al periodo precedente)

- **Variazione tendenziale**

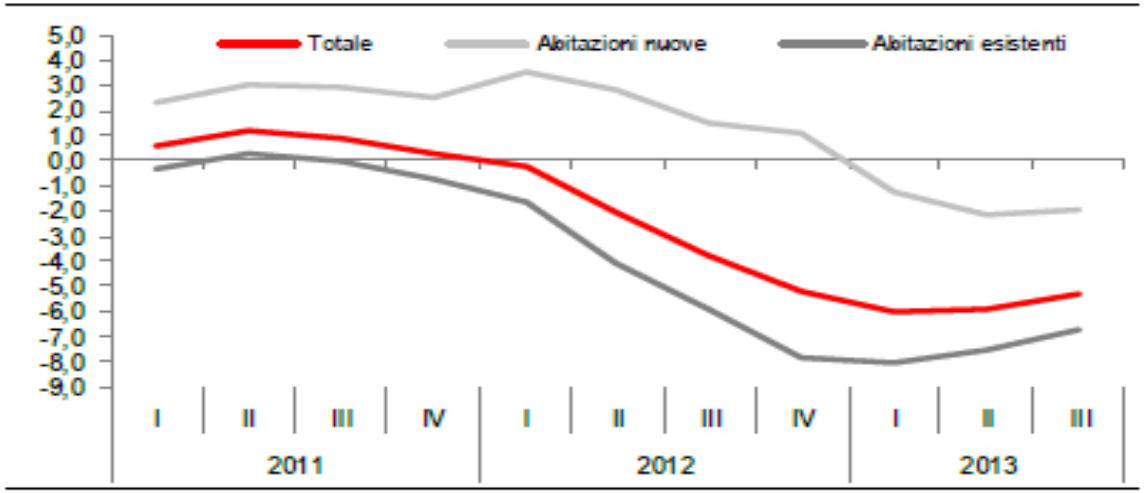
  Variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Indice congiunturale

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2011-III trimestre 2013, variazioni percentuali tendenziali



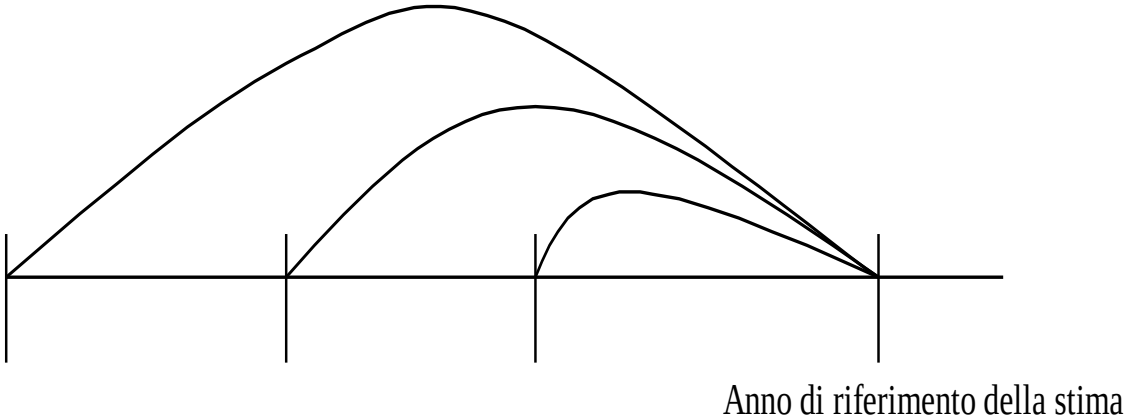
Indice tendenziale

PROSPETTO 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-III trimestre 2013, indici e variazioni percentuali (base 2010=100) (a)

Periodo	Totale			Abitazioni nuove			Abitazioni esistenti		
	Indici	variazioni %		Indici	variazioni %		Indici	variazioni %	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2010	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-
2011	100,8	0,8	0,8	102,7	2,7	2,7	99,8	-0,2	-0,2
2012	97,9	-2,8	-2,8	104,9	2,2	2,2	94,9	-4,9	-4,9

Ai fini estimativi……..ci consentono di applicare la metodologia dell'allineamento cronologico nella ricerca delle indagini di mercato



Quando per carenza di dinamica di mercato risulta difficile reperire gli elementi tecnico economici (valori e prezzi) di mercato si possono utilizzare i seguenti procedimenti:

- allineamento cronologico
- cluster analysis

Esempio di applicazione degli indici delle quotazioni ai fini estimativi……

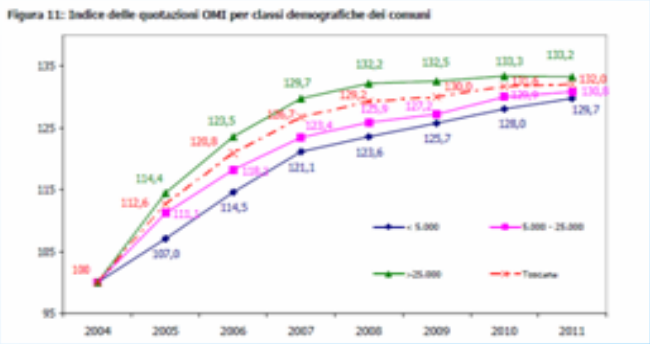
Esempio n.1

Il coefficiente di aggiornamento si ottiene dividendo l'indice attuale per l'indice iniziale. Si sottrae 1 e si moltiplica per 100.

Calcolare la variazione percentuale verificatasi nel periodo 2° semestre 2004 - 2° semestre 2007.

Indice 2° semestre 2007: 107,99
Indice 2° semestre 2004: 102,96

calcoliamo insieme……



Esempio n.1

Calcolare la variazione percentuale verificatasi nel periodo 2° semestre 2004 - 2° semestre 2007.

Indice 2° semestre 2007: 107,99
Indice 2° semestre 2004: 102,96

calcoliamo insieme……

Indice di variazione: $\frac{107,99}{102,96} - 1$

1,048 – 1 = 4,8%

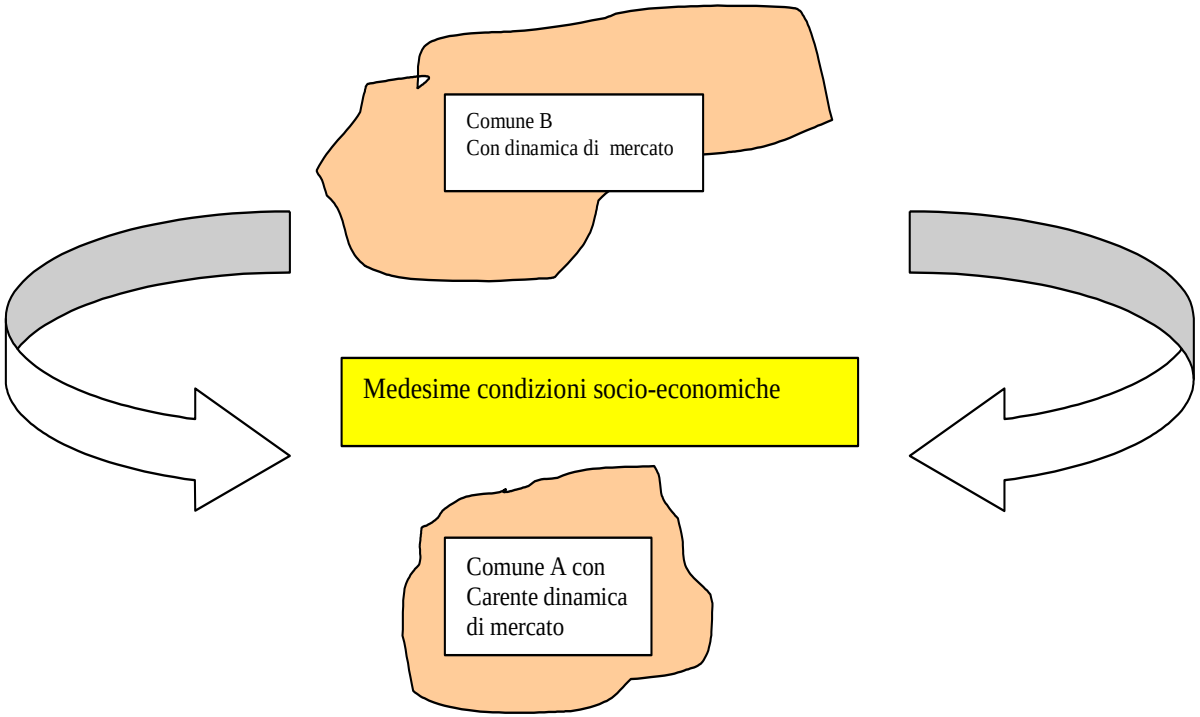
Ai fini estimativi si utilizza nei casi di rilevazione in assenza/Carenza di dinamica di mercato

Caso di zone territoriali omogenee appartenenti allo stesso Comune

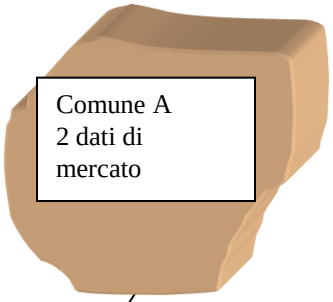
Si determinano valori ovvero prezzi storici di mercato, utilizzando prezzi o valori acquisiti in altre zone dello stesso Comune, purchè tra di loro surrogabili e comparabili.

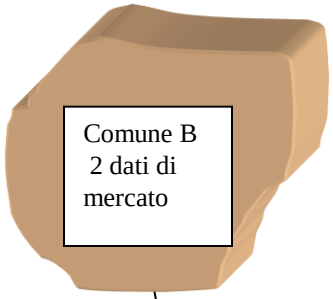
rilevazione nei casi di sostanziale assenza di dinamica di mercato

Caso di Comuni diversi appartenenti alla stessa Provincia



Altro esempio





Complessivamente si possono "catturare" n. 5 dati tecnici economici

- montano: h 650 s.l.m.
-35 Km a Nord del capoluogo
-Caratteristiche agricole
-2 bar
-1 ristorante
-1 scuola elementare
-1 scuola media
-2.000 abitanti
-elevato indice di vecchiaia

- montano: h 600 s.l.m.
-30 Km a Nord del capoluogo
-Caratteristiche agricole
-3 bar
-2 ristorante
-2 scuola elementare
-1 scuola media
-2.800 abitanti
-elevato indice di vecchiaia

- montano: h 750 s.l.m.
-45 Km a Nord del capoluogo
-Caratteristiche agricole
-3 bar
-1 ristorante
-2 scuola elementare
-1 scuola media
-2.500 abitanti
-elevato indice di vecchiaia

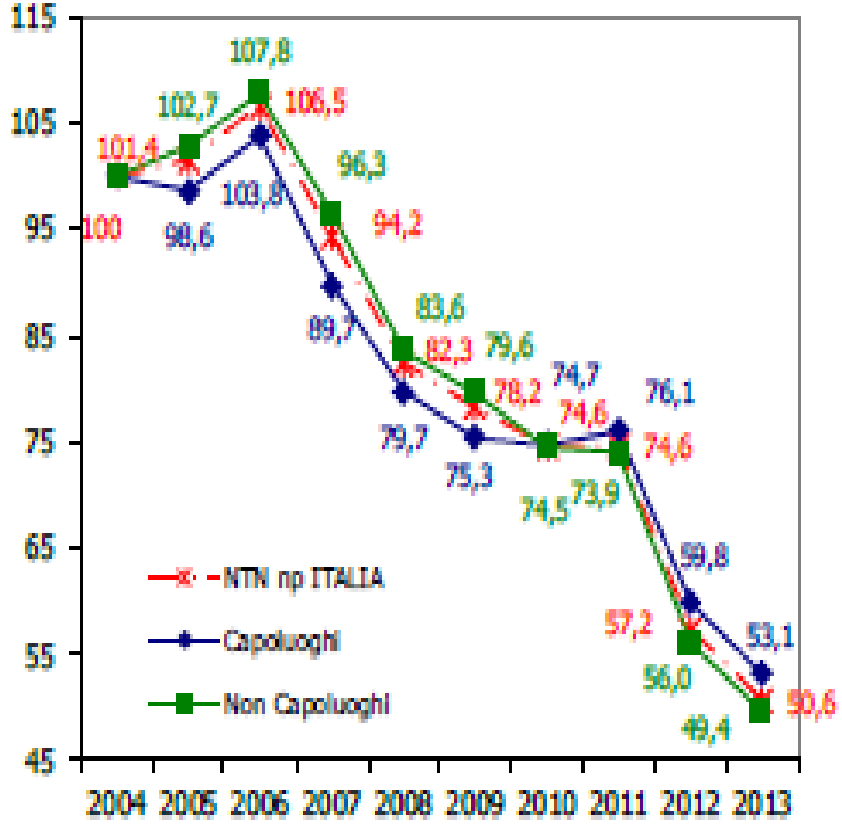
Il mercato immobiliare non è solo una questione di prezzo……..

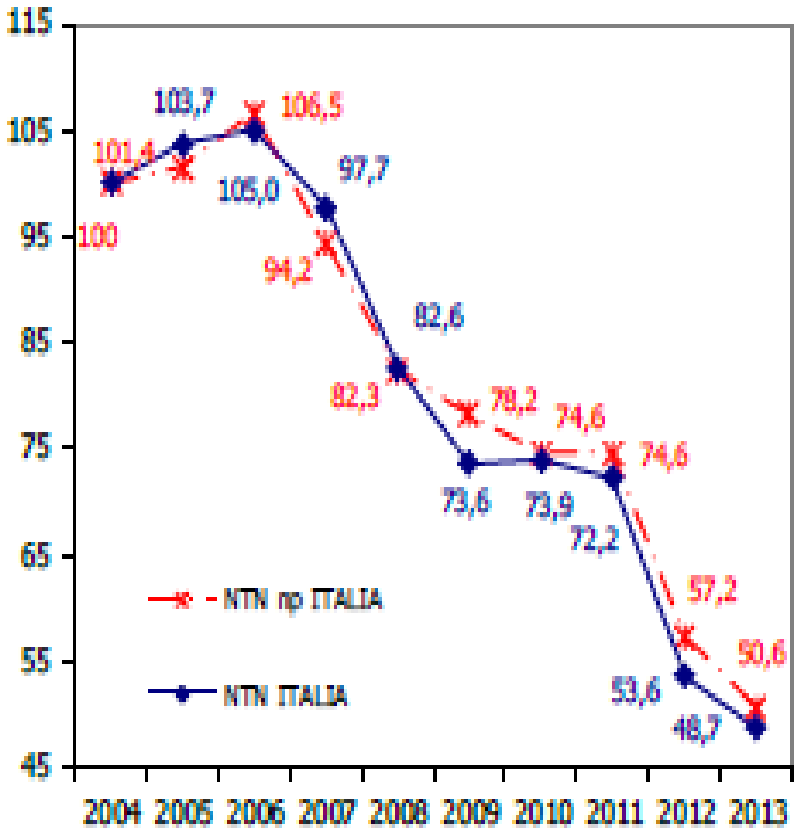
RAPPORTO SULLE COMPRAVENDITE DELLA NUDA PROPRIETA’

Tabella 10: NTN_{np} e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN_{np} 2013	Var.% NTN_{np} 2012/13	Quota NTN_{np} per Area
Nord Ovest	6.405	-9,9%	30,6%
Nord Est	3.890	-9,3%	18,6%
Centro	4.857	-15,2%	23,2%
Sud	3.944	-10,6%	18,8%
Isole	1.864	-12,8%	8,9%
ITALIA	20.960	-11,5%	100%
Area (Capoluoghi)	**NTN_{np} 2013**	**Var.% NTN_{np} 2012/13**	**Quota NTN_{np} per Area**
Nord Ovest	1.947	-8,0%	27,6%
Nord Est	1.237	-8,5%	17,5%
Centro	2.198	-14,9%	31,2%
Sud	1.039	-9,0%	14,7%
Isole	627	-12,0%	8,9%
ITALIA	7.048	-10,9%	100%
Area (Non Capoluoghi)	**NTN_{np} 2013**	**Var.% NTN_{np} 2012/13**	**Quota NTN_{np} per Area**
Nord Ovest	4.458	-10,7%	32,0%
Nord Est	2.654	-9,7%	19,1%
Centro	2.659	-15,4%	19,1%
Sud	2.904	-11,1%	20,9%
Isole	1.236	-13,3%	8,9%
ITALIA	13.911	-11,8%	100%

Figura 17: Numero indice NTN_{np} nazionale, capoluoghi e confronto con NTN Italia



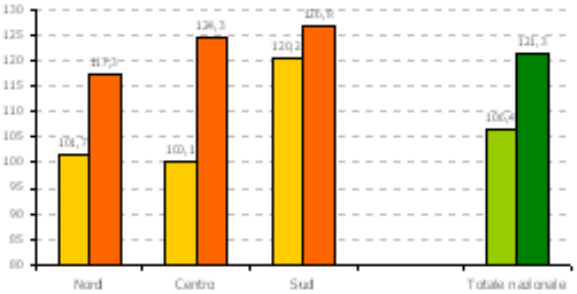


Il mercato immobiliare non è solo una questione di prezzo……..

Il Rapporto sulle Nuove Costruzioni

Dal 2006 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica uno speciale rapporto dedicato agli immobili di nuova costruzione.

I dati, provenienti dagli archivi catastali e inerenti le unità immobiliari che vengono registrate come nuove costruzioni, sono organizzati per grandi comparti tipologici come nel Rapporto Immobiliare e si riferiscono all'anno precedente la data di pubblicazione.



Con questa nuova analisi si è voluto allargare il campo degli studi inerenti il mercato degli immobili in Italia, fornendo un nuovo punto di vista sull'andamento del settore dell'edilizia in Italia.

NTN nuove costruzioni Lazio

Anno 2013	Solo capoluogo
FR	10
LT	31
RI	10
RM	643
VT	42
	NTN Nuove costruzioni

Residenziale Intera Provincia	Nuove Costruzioni	Totale
FROSINONE	174	2.149
LATINA	191	3.475
RIETI	92	1.303
ROMA	1.296	34.761
VITERBO	203	2.281
LAZIO	1.955	43.969

Consente di avere una visione sulla dinamica del mercato delle nuove costruzioni sia nel capoluogo che nella provincia

TUTTO CHIARO?

L’OMI detta regola sul calcolo della superficie degli immobili urbani

Ma l'OMI stabilisce anche le regole per il **calcolo della superficie** delle principali destinazioni immobiliari adottando quanto stabilito nel:

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

- ***"Regolamento recante norme per le revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo e dei relativi criteri….."***

- Assume il metro quadrato di **superficie catastale** quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

- La superficie si misura al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

- I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso

Ve lo ricordate?

Unità immobiliari
a
Destinazione residenziale
(DPR 138/98)

Indicazioni di carattere generale

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

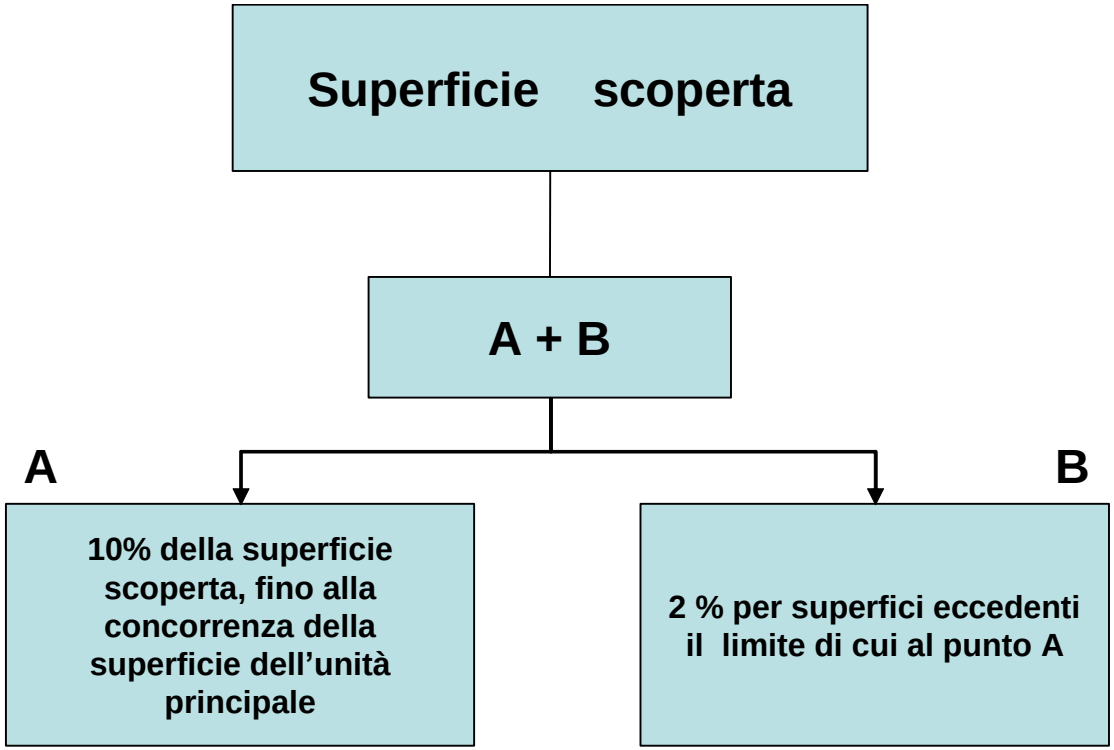
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione sull'orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Criteri di ponderazione DPR 138/98

Giardino o area a verde di pertinenza esclusiva

caso di u.i.u. residenziali

UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA nel caso di appartamenti

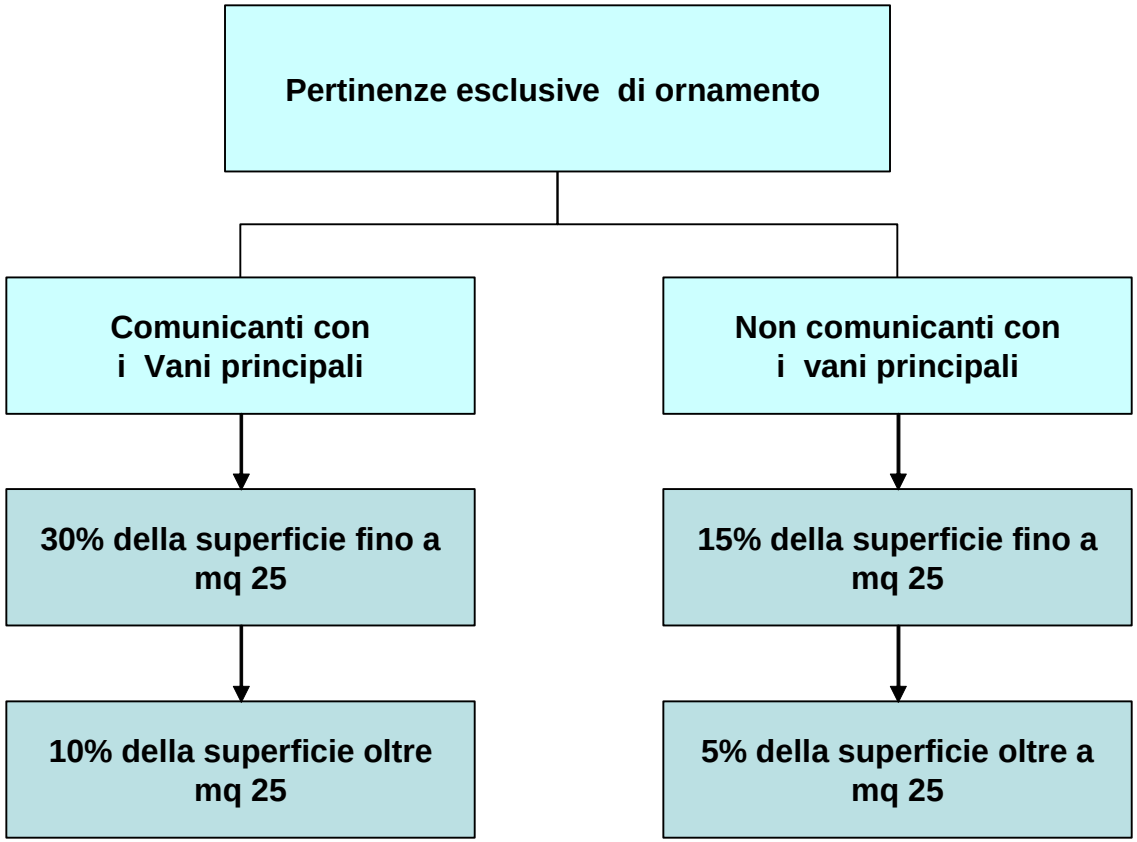


Criteri di ponderazione DPR 138/98

Balconi e terrazze

u.i.u. residenziali

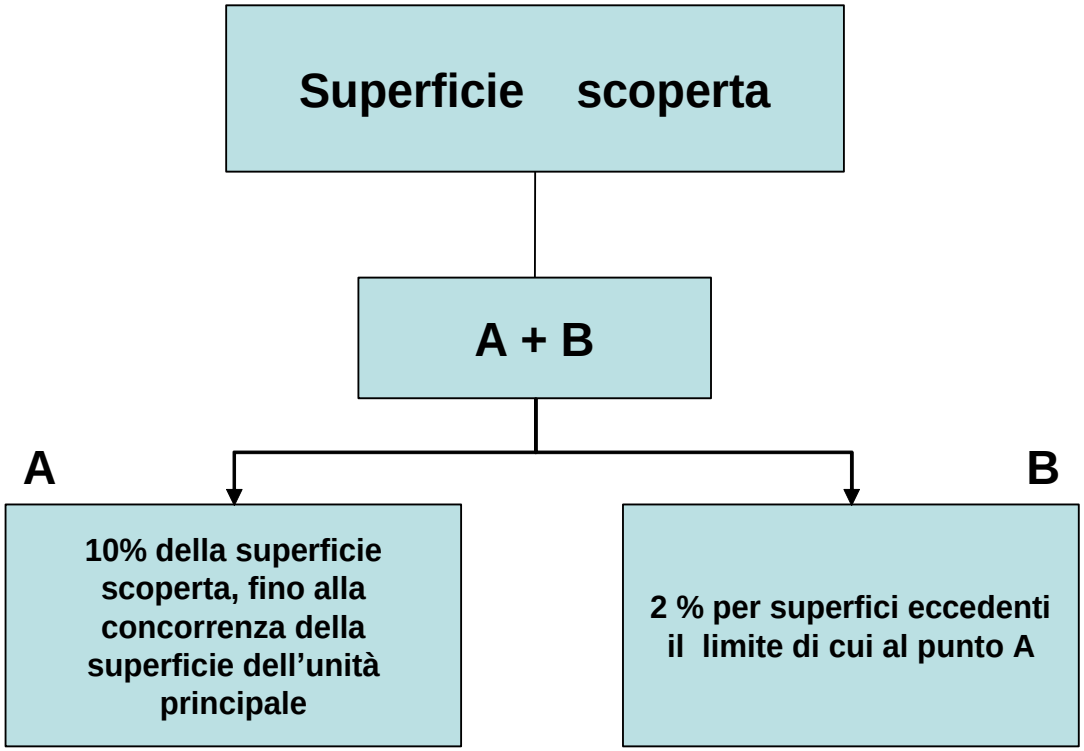
BALCONI, TERRAZZE e similari nel caso di appartamenti)



Giardini di Ville:

Fino al quintuplo della superficie della villa non si calcola.

Oltre il quintuplo con il criterio stabilito per i giardini di appartamento cioè:

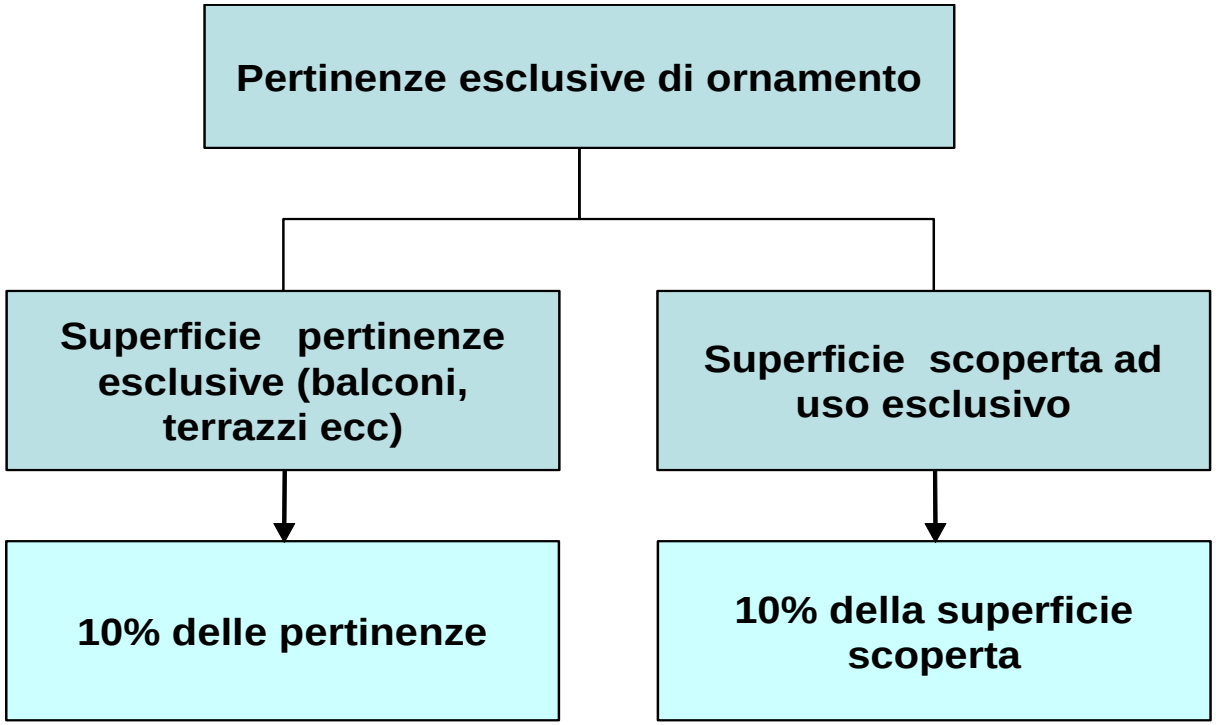


IMMOBILI

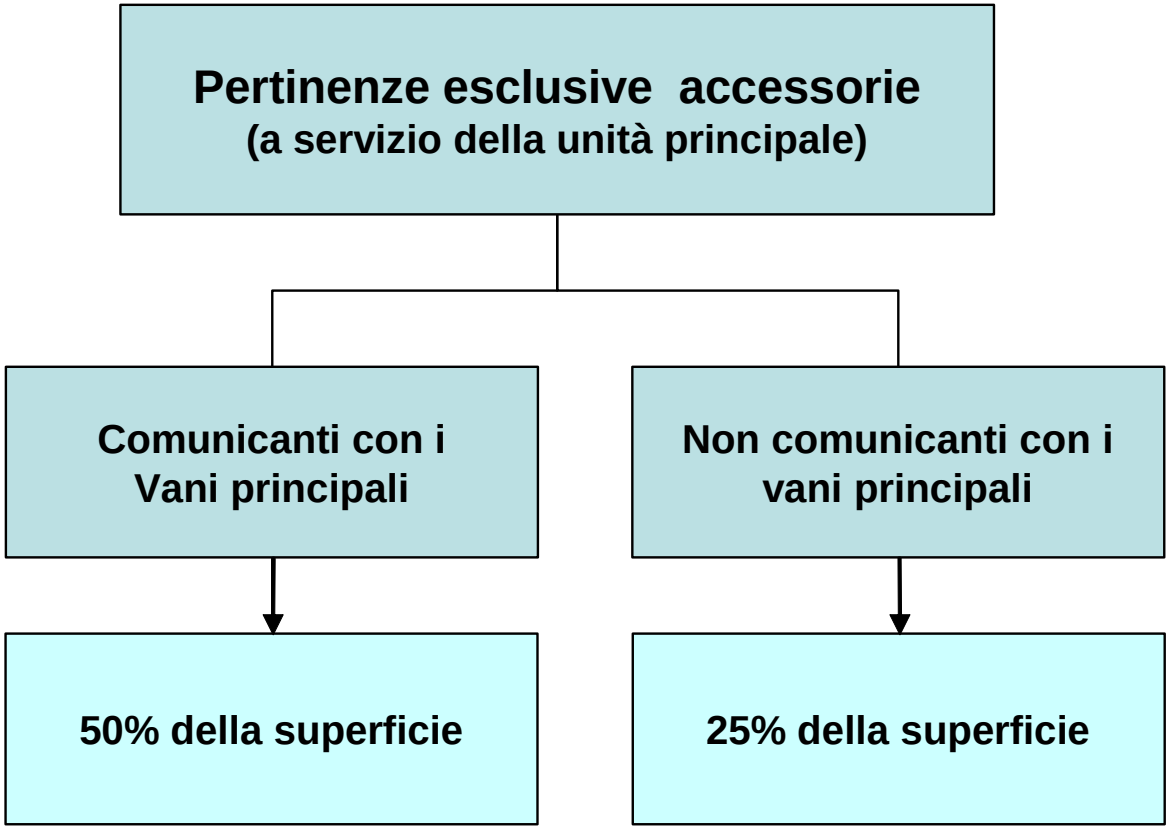
DESTINAZIONE

TERZIARIA - DIREZIONALE

Pertinenze esclusive: coefficienti di ponderazione DPR 138/98.



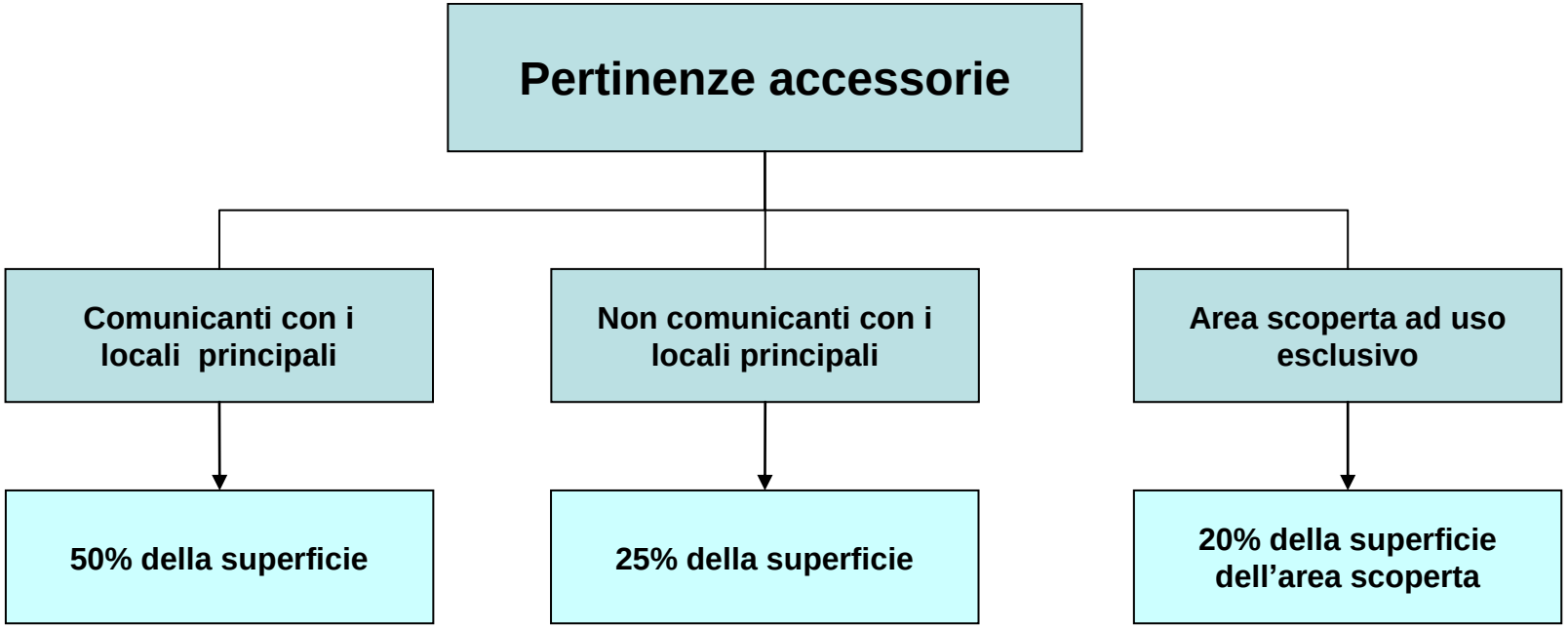
Unità immobiliare parte di un immobile intero (A/10)



STRUTTURE
DI TIPO COMMERCIALE

Negozi tradizionali: superficie delle pertinenze accessorie

Per il calcolo della superficie commerciale viene indicato il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).



Glossario dei termini edilizi ed economici.

Glossario dei termini edilizi ed economici

Cosa contiene?. ....non è un semplice glossario!!!!

Disorientamento causato da discordanze nel linguaggio tecnico

agenzia del Territorio
direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare

Tecnoborsa
Per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE

(Versione II – 2008)

Abbiamo visto alcune definizioni di:

- *Balcone coperto*
- *Balcone scoperto*
- *Terrazza coperta*
- *Terrazza scoperta*
- *box*

Nomenclatura univoca…..

- ***balcone scoperto***: struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare, cui si accede attraverso una o più porte finestre" (profondità massima m. 1,40)
- - ***balcone coperto***: struttura orizzontale di cui sopra, avente un unico lato scoperto"
- - ***terrazza scoperta***: struttura anche in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare, cui si accede attraverso una o più porte finestre",(profondità minima m. 1,40)
- - ***terrazza coperta***: struttura orizzontale di cui sopra avente un unico lato scoperto
- - ***veranda***: portico, terrazzo o balcone, solitamente chiuso con vetrate".

Oppure….la definizione di:

- *Beni fungibili*
- *Classamento catastale*
- *Classe catastale*
- *un'unità immobiliare urbana*
- *panoramicità di un appartamento ecc.ecc*

Nomenclatura univoca.....

Beni fungibili

Beni che possono essere sostituiti da altri della stessa specie.

Classamento catastale

Operazione che consiste nell'assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana accertata la categoria e alla classe cui essa appartiene. Le unità immobiliari devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto del classamento.

Per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E il classamento è limitato alla sola assegnazione alla categoria, ed è determinato dal professionista con il metodo a stima diretta.

Il classamento delle categorie ordinarie con le nuove procedure DOCFA viene proposto dal professionista incaricato.

- ## *Classe catastale*

Suddivisione interna della categoria catastale sulla base di un differente livello qualitativo e reddituale ritraibile ordinariamente dall'unità immobiliare urbana.

• Unità immobiliare urbana (secondo voi è corretta la seguente definizione?...)

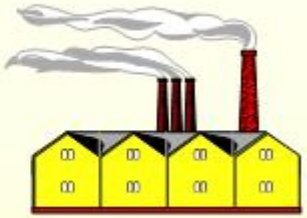
Insieme di fabbricati, fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta ,secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzione di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionale e reddituali.

Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorchè semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Un insieme di fabbricati:

- industria
- complesso ospedaliero
- ecc.



l'unità immobiliare urbana

Una porzione di fabbricato:

- appartamento
- negozio
- autorimessa

Un' intero fabbricato:

- villino o villa
- scuola
- albergo
- ecc.

Chiaro?

Ma nel glossario abbiamo (ad esempio) anche la declaratorio di "case di lusso"

Quindi non è solo un semplice glossario…in quanto contiene regole, norme che in esso vengono riassunte!

Caratteristiche delle abitazioni di lusso

Qualità definite dalla norma per la determinazione delle abitazioni di lusso:

art. 1- Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come di "lusso".

art. 2-Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotto non inferiore a 3.000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

art. 3-Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc. 25 vuoto per pieno per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

art. 4- Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq. 650.

art. 5- La case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza una area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

art. 6- La singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine)

art. 7- Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

art. 8- le u. immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella:

Caratteristiche	specificazioni delle caratteristiche
a)Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b)Terrazze a livello coperte e scoperte o balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala; ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d)Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzioni di infortuni od incendi.
e)Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani
f) Scala principale	a)con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; b)con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.

g) Altezza netta libera del piano	Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h)Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a)in legno pregiato o massello e lastronato b)di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c)con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i)Infissi interni	Come alle lettere a), b), c), della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a)in materiale pregiato; b)con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a)eseguiti con materiali e lavorazioni pregiate; b)rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettone decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura quando sia servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

Di interesse estimativo sono le definizioni relative alle classi di superficie

Classe di superficie di un immobile abitativo

Suddivisione della consistenza di un appartamento secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 45
- Medio piccolo: da mq. 45 a mq. 70
- Medio : da mq. 70 a mq. 120
- Medio grande: da mq. 120 a mq. 150
- Grande: oltre mq. 150

Nel manuale operativo delle stime

coefficiente di consistenza	
consistenza (mq)	K_c
S≤60	1,10
60<S≤80	da 1,10 a 1,00
80<S≤120	1,00
120<S≤150	Da 1,00 a 0,90
S>150	0,90

Classe di superficie di un immobile ad ufficio

Suddivisione della consistenza secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 70
- Medio: da mq. 70 fino a mq. 100
- Medio grande: da mq. 100 a mq. 200
- Grande: oltre mq. 200

Classe di superficie di un immobile commerciale

Suddivisione della consistenza secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: minore di mq 50
- Medio: tra di mq 50 - 100
- Medio grande: tra mq. 100 e mq. 200
- Grande: maggiore di mq. 200

- Bravi! Ed ora continuiamo ….perchè il complimento….

SCHEDE DI RILEVAZIONE DELL'OMI

Scheda di rilevazione

- Aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che permette la rilevazione standardizzata delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea.

- Tabulato sul quale il tecnico rilevatore raccoglie mediante il sopralluogo, in modo strutturato, i dati tecnico economici dell'unità immobiliare.

Scheda caratteristiche negozi

DESTINAZIONE PREVALENTE DI ZONA

Residenziale | Commerciale | Direzionale | Industriale | Agricola

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL FABBRICATO **(Fattori posizionali di intorno)**

Servizi pubblici	**Trasporti pubblici**	**Posizione relativa nella zona OMI**
Vicini	Vicini	Ricercata
Lontani	Lontani	Degradata
Assenti	Assenti	

Dotazione di parcheggi	**Vocazione commerciale**
Normale	Buona
Scarsa	Media
	Scarsa
In Centro Commerciale	

L'indicazione di "**lontano" o "vicino" deve essere commisurata alle realtà locali. P**er i centri di maggiori dimensioni, si intende per **vicino entro 300 - 400 m. dal fabbricato.**

Scheda negozi

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Anno di ristrutturazione presunto

Livello manutentivo complessivo
Ottimo
Normale
Scadente

Finiture
pregio
Normali
Economiche

Dotazione impianti
Elevata
Normale
Carente

Servizi igienici
Esclusivi
Comuni
Assenti

Livello di piano (3)

N° piani

Ingressi n

Vetrine m

Porticato

Altezza interna locale vendita

Fronte strada prevalente
Principale
Secondaria

Distribuzione interna
Ottima
Normale
Scadente

Schede residenziali

DESTINAZIONE PREVALENTE DI ZONA

Residenziale Commerciale Direzionale Industriale Agricola

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL FABBRICATO (Fattori posizionali di intorno)

Servizi pubblici
Vicini
Lontani
Assenti

Trasporti pubblici
Vicini
Lontani
Assenti

Verde pubblico
Vicino
Lontano
Assente

Servizi commerciali essenziali
Vicini
Lontani
Assenti

Dotazione di parcheggi
Normale
Scarsa

Posizione relativa nella zona OMI
Ricercata
Degradata

In comprensorio

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

Anno di costruzione presunto

Anno di ristrutturazione presunto

Livello manutentivo complessivo
Ottimo
Normale
Scadente

Finiture
Signorili
Normali
Economiche

Caratt. Architettoniche
Prestigiose
Normali

Dotazione impianti
Elevata
Normale
Carente

Pertinenze comuni
Prestigiose
Normali
Scarse

Androne
Prestigioso
Normale

Parti comuni
Prestigiose
Normali
Scarse

Distribuzione edificio

N. u.i.u. fabbricato:
da 3 a 8
da 9 a 15
da 15 a 30
oltre 30

Ascensori n°

Piani Entro Terra

Prospicienza
Di pregio
Normale

Piani Fuori Terra

Servizi
Portierato
Vigilanza

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Livello di piano (1)	N° piani interni	**Attico**
Anno di ristrutturazione presunto	Altezza interna prevalente	
N° servizi igienici		

Affaccio (*)	Panoramicità	Luminosità
Di pregio	Di pregio	Buona
Normale	Normale	Media
Scadente	Scadente	Scarsa
Finiture	Livello manutentivo complessivo (*)	Esposizione prevalente
Signorili	Ottimo	Nord
Normali	Normale	Sud
Economiche	Scadente	Est
		Ovest
Dotazione impianti	Distribuzione spazi interni (*)	Nessuna
Elevata	Ottima	
Normale	Normale	
Carente	Scadente	

Le schede sulle caratteristiche perché rilevano ai fini estimativi?

Perplessi?....

Comunque Bravi!

Ed ora continuiamo perché il complimento…genera benessere.

Altre informazioni disponibili nell'OMI?

… abbiamo la declaratoria relativa all'individuazione:

1) stato conservativo di uiu
2) affaccio
3) panoramicità
4) luminosità …….

Affaccio: la qualità degli affacci dell'u.i. è:

- pregio: presenza di affacci **da due o più ambienti principali**, su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
- ottimo: presenza di affacci da un ambiente principale su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico ovvero con preminenza di affacci su siti di ottimo livello ma non di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico.
- buono: presenza di affacci su buon livello ambientale ;
- normale: presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche;
- scadente: affacci su strade o siti ambientali di non particolare ambientazione o non motivanti, (cortili, strade anguste, vicoli di poca luminosità ecc)
- degradato: presenza di affacci particolarmente degradati, **nella maggioranza degli ambienti principali** (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).

Nel manuale operativo delle stime

affaccio prevalente	
Affaccio	Punteggio
scadente (chiostrine, distacchi, vie ad alto traffico, ecc)	0
normale (ampia corte, vie a traffico normale, ecc)	1
ottimo (vie a basso traffico, piazze, parchi, giardini, ecc.)	2

Panoramicità (

Per la determinazione della panoramicità dell'unità immobiliare si tiene conto delle seguenti indicazioni:

- elevata: presenza di vedute e di affacci da due o più ambienti principali su siti di particolare valore paesaggistico o altro
- buona: presenza, per la preminenza degli ambienti, di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
- assente: assenza di particolari o specifiche vedute.

Luminosità

- 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 non oltre il 50% delle ore diurne;
- scarsa: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata.

Qualità distributiva e funzionalità ambienti:

- buona: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- normale: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è coerente con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- scarsa: se la qualità distributiva e funzionale di alcuni ambienti è inferiore con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono
- pessima: se la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono

… abbiamo la declaratoria riferito allo stato conservativo di una uiu:

lo stato di conservazione complessivo risulta:

-Ottimo: quando si riscontra uno stato manutentivo almeno buono **per otto** degli elementi indicati in tabella. Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion per lo stato "scadente" relativo all'elemento alla lettera l), lo stato complessivo dell' unità immobiliare è da intendersi di tipo "normale".

-Normale quando siano in normali o in buone condizioni fino a sette degli elementi ed in condizioni "scadenti" fino a due elementi tra quelli indicati in tabella.

-Scadente quando sono in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli indicati in tabella.

-Degradato: quando sono in condizioni scadenti più di quattro elementi tra quelli indicati in tabella

unità immobiliare
a)rivestimento pavimenti
b) rivestimento pareti
c) infissi interni
d) infissi esterni
e) impianto elettrico
f) impianto idrico sanitario
g) impianto riscaldamento
h) soffitti
i) servizi igienico sanitari
l) allarme/antintrusione

Lo stato si considera scadente, in ogni caso, se l'u.i. non dispone di impianto elettrico o idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Gli elementi dell'u.i.si considerano in condizioni scadenti quando si verifichino le condizioni:

1) *Pavimenti.*

Sono in condizioni scadenti quando è presente anche una sola delle seguenti carenze:

- a) il manto di finitura risulti mancante in misura superiore al 20% delle superficie dell'appartamento;
- b) il manto di finitura risulti sconnesso o instabile o lesionato nei suoi elementi costitutivi in misura superiore al 20% della superficie dell'appartamento;
- c) il manto di finitura presenti le carenze di cui ai precedenti punti *a)* e *b)* in misura complessivamente superiore al 20% della superficie dell'alloggio;
- d) il manto di finitura presenti uno stato di umidità permanente, anche in un solo vano dell'appartamento.

2) ***Pareti e soffitti***

Sono in condizioni scadenti quando è presente anche una sola delle seguenti carenze:

a) l'intonaco o altro tipo di paramento non sono stati portati a compimento o risultano gravemente deteriorati in misura superiore al 10% della superficie complessiva delle pareti e dei soffitti;

b) l'intonaco o altro tipo di paramento presenta uno stato di umidità permanente anche in un solo vano;

c) le pareti e i soffitti presentano lesioni diffuse e passanti;

d) l'intonaco o altro tipo di paramento presenta lesioni diffuse e passanti;

e) il rivestimento dei vani adibiti a servizi igienici o a cucina risulta sconnesso, instabile o lesionato in misura complessivamente superiore al 20% delle superfici rivestite;

3) ***Infissi***

Si considerano in condizioni scadenti quando si verifica anche una sola delle seguenti carenze:

- manca anche uno solo degli infissi di chiusura corrispondenti alle aperture esterne;
- almeno un terzo del numero degli infissi presenta evidenti difetti strutturali che ne impediscano il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici;
- mancano gli infissi interni di chiusura dei vani adibiti a servizi igienico-sanitari.

4) ***Impianto elettrico***

Si considera in condizioni scadenti quando si verifichino almeno due delle seguenti carenze:

- anche uno solo dei vani non risulti collegato all'impianto;
- l'impianto non risulti opportunamente dimensionato;
- siano mancanti i dispositivi di sicurezza, costituiti da interruttori automatici.

5) ***impianto idrico e servizi igienico-sanitari***

Si considerano in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze:

- l'impianto di distribuzione e di accumulo dell'acqua presenti carenze igieniche o difetti di adduzione;
- non sono presenti e funzionanti i tubi di adduzione dell'acqua calda agli apparecchi esistenti;
- anche uno solo degli apparecchi igienico-sanitari, se l'appartamento ha un solo bagno, presenti difetti di installazione o rotture che non ne consentano l'impiego;
- vi siano perdite o si registri un funzionamento non idoneo dovuto a carenze tecnico-strutturali.

6)Impianto di riscaldamento

Si considera in condizioni scadenti quando sia presente anche una sola delle seguenti carenze :

- le fonti fisse di riscaldamento non siano presenti in almeno due terzi dei vani, escluso il vano adibito a cucina.
- le componenti dell'impianto interne all'appartamento, presentino perdite o carenze funzionali che non consentano un uso idoneo dell'impianto stesso in almeno due terzi dei vani abitabili**.**

E nel caso di edificio?

Lo stato o di conservazione complessivo può risultare:

- -**Ottimo** nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per otto degli elementi comuni indicati in tabella n. 1. Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato relativo agli elementi di cui ai punti b) e i) indicati in tabella 1), lo stato complessivo dell'edificio è da intendersi di tipo "normale".
- -**Normale** quando siano in normali o in buone condizioni fino sette degli elementi comuni indicati in tabella n. 1 ma in condizioni "scadenti" due elementi tra quelli indicati in tabella
- **Scadente** quando sono in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli indicati in tabella
- **Degradato:** quando sono in condizioni scadenti più di quattro elementi tra quelli indicati in tabella

tabella n. 1
a) facciata
b) infissi comuni
c) impianto elettrico
d) copertura
e) accessi, scale, parti comuni
f) impianto di riscaldamento centralizzato
g) impianto fognario
h) ascensore
i) impianto citofonico/videocitofonico

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se non dispone dell'impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente, ovvero di impianto fognario con regolare allaccio in fogna

ORA PARLIAMO DELLA

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI

IMMOBILIARI (OMI)

…..Come fonte di indagini indirette…….

Fonti del mercato immobiliare

Complessità del mercato:

- **Eterogeneità dei beni**
- **Pluralità di soggetti ed istituti coinvolti**
- **.....**

acquirente

notai

operatori finanziari

intermediari

assicurazioni

periti

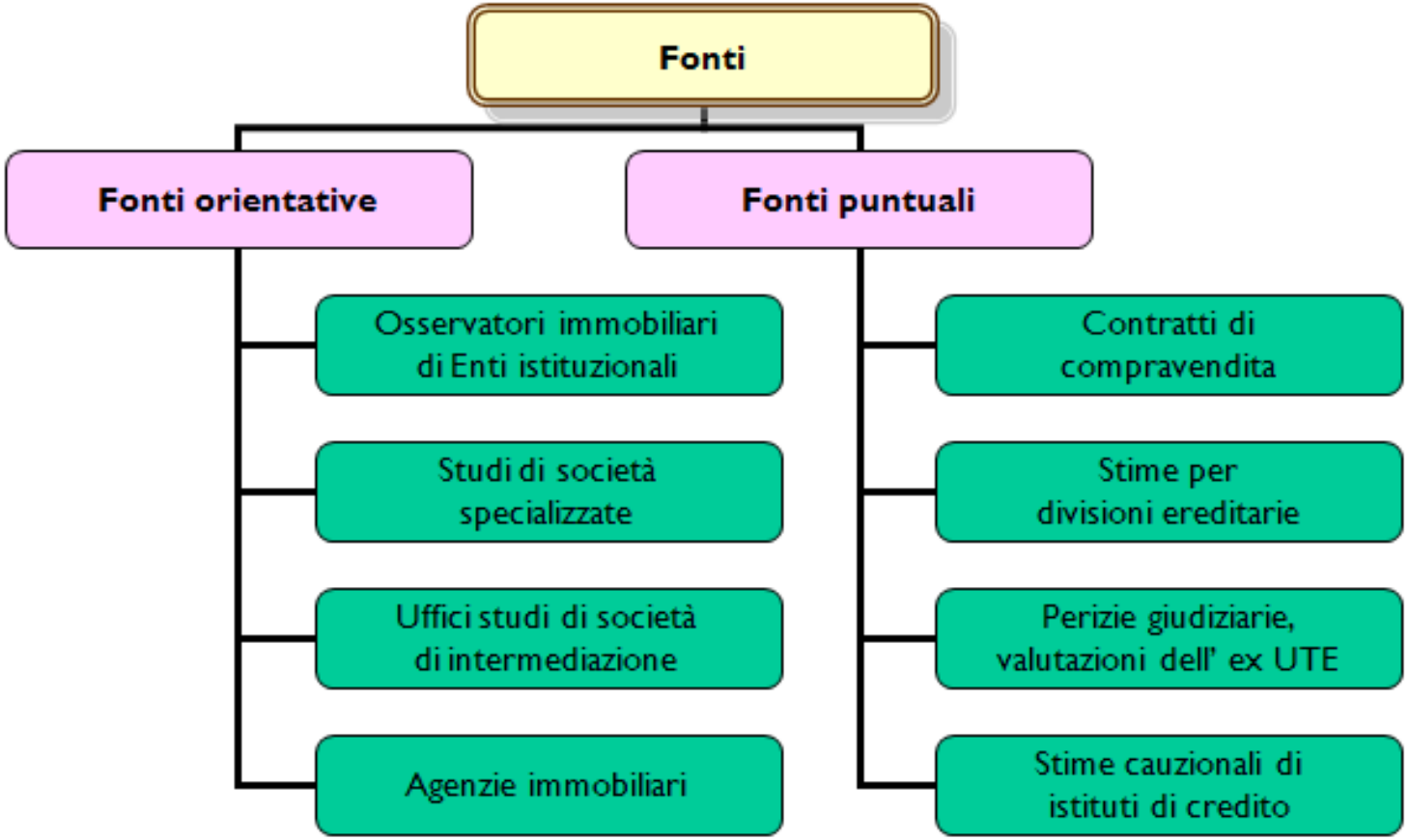
banche

venditore

costruttori

Sistema di regolazione normativo e fiscale

Le fonti dei valori immobiliari



LE FONTI INFORMATIVE : i limiti

1. Le fonti di informazione si sono moltiplicate ma appaiono ancora disomogenee e, per questo, frequentemente discordanti

2. Informazioni di norma non strutturate su parametri di riferimento certi, condivisi ed univocamente determinati; ciò non sempre consente la piena confrontabilità dei valori

3. Poca trasparenza dei meccanismi di rilevazione dei dati elementari e delle metodologie di elaborazione

4. Informazioni di norma non comparabili ed integrabili

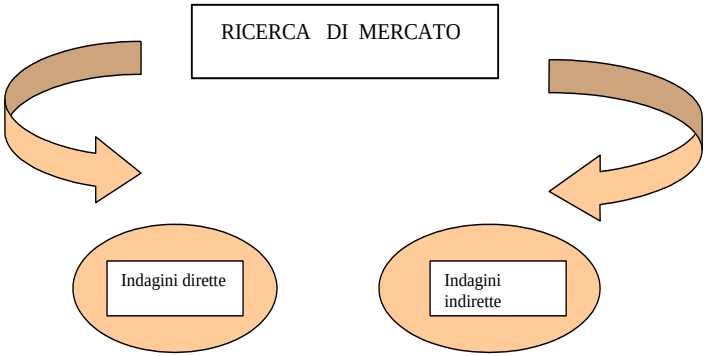
5. Livelli di qualità non certificati e quindi non verificabili

6. Difficoltà di accesso alle informazioni

Vi ricordate…..Quali indagini è possibile reperire nel mercato immobiliare?

a) Indagini dirette

- Quale tipologia …**prezzi, offerte,valori..**
- Dove si possono acquisire?…da quali fonti



b) Indagini indirette

Dove si possono acquisire?…da quali fonti

Quante informazioni si devono (in genere) acquisire? …

- dipende dalla dinamica di mercato
- Dopo l'acquisizione cosa occorre?
- Dopo l'analisi……l'elaborazione.

Tra valore, prezzo, offerta esiste un "gap" che ovviamente può inficiare la stima (se non viene opportunamente corretto)

Le indagini indirette:gli osservatori quali ?

- Camere di Commercio
- Consulente Immobiliare
- Osservatori delle Federazioni degli Agenti Immobiliari (FIMAA e FIAIP)
- Nomisma (per 13 province)
- Exeo edizioni (soltanto terreni agricoli per tutte le province e comuni)
- Scenari Immobiliari ecc

- **Le Borse Immobiliari**

  Sono espressione delle Camere di commercio locali e fanno riferimento a mercati parziali che coincidono alle rispettive aree geografiche di appartenenza.

primavera 2011 – compravendite						locazioni di abitazioni	
città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	i.a. %	libere	proroghe
Palermo	*centro*	4200	3300	5400	40	150	130
	semicentro	3200	2500	3100	30	120	100
	periferia	2300	1900	2000	22	94	86
Parma	*centro*	5400	4300	6600	44	156	140
	semicentro	4000	3200	4200	29	130	110
	periferia	2900	2500	2600	24	96	86
Pavia	*centro*	4400	3400	5000	40	120	104
	semicentro	3000	2500	3100	27	108	96
	periferia	2300	2000	2000	24	84	80
Perugia	*centro*	3800	3100	6000	38	130	114
	semicentro	2500	2100	3200	30	110	96
	periferia	2100	1700	2100	20	94	84
Pesaro e Urbino	*centro*	3900	3400	5000	40	116	108
	semicentro	3600	3200	4000	36	96	84
	periferia	3200	2800	3000	28	80	74

primavera 2011 – compravendite						locazioni di abitazioni	
città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	i.a. %	libere	proroghe
Ravenna	*centro-mare*	2700	2400	4400	30	116	106
	semicentro	2300	1800	2600	25	90	80
	periferia	1800	1400	1900	20	74	70
Reggio Calabria	*centro*	3200	2800	4300	35	120	100
	semicentro	2600	2000	2600	26	92	84
	periferia	1800	1300	1800	18	60	50
Reggio Emilia	*centro*	3500	2700	6500	42	120	100
	semicentro	2500	2200	3200	33	104	94
	periferia	2200	1900	2500	20	84	78
Rieti	*centro*	2400	2100	2700	22	82	78
	semicentro	2000	1600	1900	18	68	64
	periferia	1500	1200	1400	14	54	50
Rimini	*centro-mare*	6000	4200	8500	44	150	140
	semicentro	3800	3000	4200	33	120	110
	periferia	2900	2300	2700	25	108	98

QUOTAZIONI MEDIE CAPANNONI TIPICI PERIFERICI

	CV	LO		CV	LO		CV	LO
Ancona	700	44	Imperia	650	42	Pordenone	500	38
Aosta	1000	52	Isernia	460	30	Potenza	500	36
Asti	600	45	L'Aquila	600	38	Prato	1000	68
Avellino	750	55	La Spezia	850	44	Ragusa	450	40
Bari	900	76	Latina	780	67	Ravenna	750	58
Belluno	520	38	Lecce	600	28	Reggio Emilia	950	60
Bergamo	1000	64	Lecco	1000	70	Rieti	550	38
Biella	500	36	Livorno	1000	60	Rimini	800	56
Bologna	1100	78	Lodi	900	60	Roma	1450	110
Bolzano	1000	78	Lucca	1000	60	Rovigo	550	34
Brescia	1000	74	Macerata	700	36	Salerno	950	70
Brindisi	750	30	Mantova	900	58	Sassari	650	44
Cagliari	750	40	Matera	550	36	Savona	750	52
Caltanissetta	590	36	Messina	700	34	Siena	800	58
Campobasso	500	34	Mestre	600	42	Siracusa	750	36
Caserta	500	42	Milano	1400	90	Sondrio	500	34
Catania	820	58	Modena	1000	66	Taranto	500	28
Catanzaro	600	38	Monza e B.	900	70	Teramo	450	28
Chieti	680	50	Napoli	1200	66	Terni	550	56
Como	900	69	Novara	750	50	Torino	910	80
Cosenza	600	46	Nuoro	450	30	Trapani	600	30
Cremona	550	35	Oristano	520	32	Trento	950	60
Crotone	500	30	Padova	1000	66	Treviso	700	56

Osservatori terreni agricoli (exeo edizioni)

VALORI UNITARI PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI

Seminativo
Val max 42.000
Val min 20.000
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

Seminativo irriguo
Val max 61.500
Val min 29.000
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

Seminativo arborato
Val max 42.000
Val min 20.000
I valori tengono conto del soprassuolo
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

Seminativo arborato irriguo
Val max 61.500
Val min 29.000
I valori tengono conto del soprassuolo
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

Prato stabile
Val max 16.500
Val min 7.800
I valori tengono conto del soprassuolo
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

Prato arborato
Val max 16.500
Val min 7.800
I valori tengono conto del soprassuolo
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella I5AAA

RISERVATO

-E' l'unico osservatorio sui terreni agricoli

- Oggi nel caso di esproprio non esistono più i vam

-occorre valutare secondo il mercato

Rivista Nomisma (a cadenza quadrimestrale) il cui contenuto riguarda….

- Monitoraggio delle più significative operazioni immobiliari
- Monografie (contenuto immobililare)

Le quotazioni immobiliari sono invece relative:

- – Bari,
- – Bologna
- – Cagliari
- – Catania
- – Firenze
- – Genova
- – Milano
- – Napoli
- – Padova
- – Palermo
- – Roma
- – Torino
- – Venezia

Con cadenza semestrale

Le quotazioni immobiliari sono anche relative alle città di:

Ancona,
Bergamo,
Brescia,
Livorno,
Messina,
Modena,
Novara,
Parma,
Perugia,
Salerno,
Taranto,
Trieste
Verona,

per le quali la cadenza dell'indagine è annuale

- SCENARI IMMOBILIARI®

  Istituto indipendente di studi e di ricerche che si occupa di economia del territorio. L'attività si concentra su: mercato immobiliare e settore edilizio, infrastrutture e nuove tecniche di finanziamento, strategie di investimento, gestione e valorizzazione patrimoniale.

  "Monitor immobiliare" è il rapporto annuale dedicato al mercato e alla sintesi dei valori immobiliari in Italia, per tutti i capoluoghi di provincia. Il rapporto, con cadenza annuale dal 1992, viene redatto dal 1997 in collaborazione con il Censis (Centro studi investimenti sociali fondato nel 1964) e comprende anche una sintesi sul mercato italiano e alcune considerazioni di carattere socio-economico.

Ritornimano all'
Osservatorio del Mercato Immobiliare

Come nasce e qual'era il fine?..

Il Decreto legislativo n. 300 del 30 luglio 1999, **stabilisce (comma 3, articolo 64) che** l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Obiettivi dell' OMI

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare
- fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del territorio nel campo dei processi estimali
- sostegno alla riforma del sistema estimativo catastale (dinamica dei valori).

Gli obiettivi vengono perseguiti mediante

a) **la** gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, **che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni,**

b) **la** valorizzazione delle banche dati **disponibili nell'amministrazione a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare e, più in generale,** assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Prato, 28 marzo 2008

www.agenziaentrate.gov.it

•L'OMI fornisce, sull'intero territorio nazionale le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

oltre **180.000** valori immobiliari in:

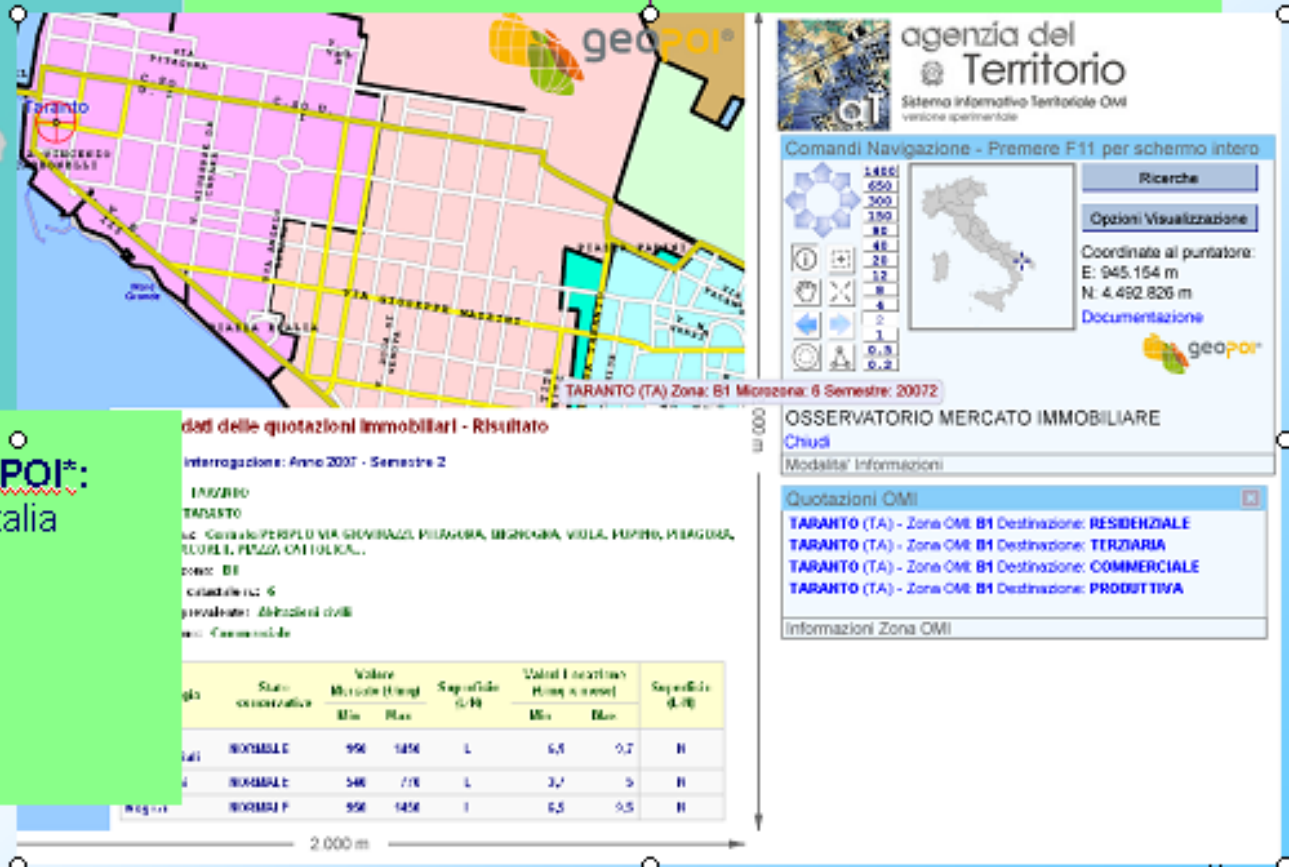
➢**8.100** Comuni d'Italia

➢per **17** tipologie edilizie

Sul sito internet dell'Agenzia del Territorio è possibile consultare le quotazioni dell'O.M.I:

- in formato alfanumerico

-utilizzando il servizio di navigazione territoriale.



Copertura territoriale GEOPOI*:

➢**Quasi tutti i** Comuni d'Italia

➢**32.000** zone OMI

E' estesa su tutti i comuni del territorio italiano e le unità immobiliari valorizzate nella Banca dati dell'OMI sono quelle indicate nel Quadro delle Categorie Catastali:

- **Destinazione Residenziale (ville/villini, signorili, civili, economiche ecc)**
- **Destinazione Terziaria (uffici , uffici strutturati)**
- **Destinazione Produttiva: Capannoni tipici (D1 opifici) e industriali (D7) , laboratori (C3)**
- **Destinazione Commerciale: negozi, depositi**
- **Parcheggi o similari**

I prodotti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Osservati 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale;

- Definite quotazioni di valore per 19 Tipologie Edilizie:

FABBRICATI

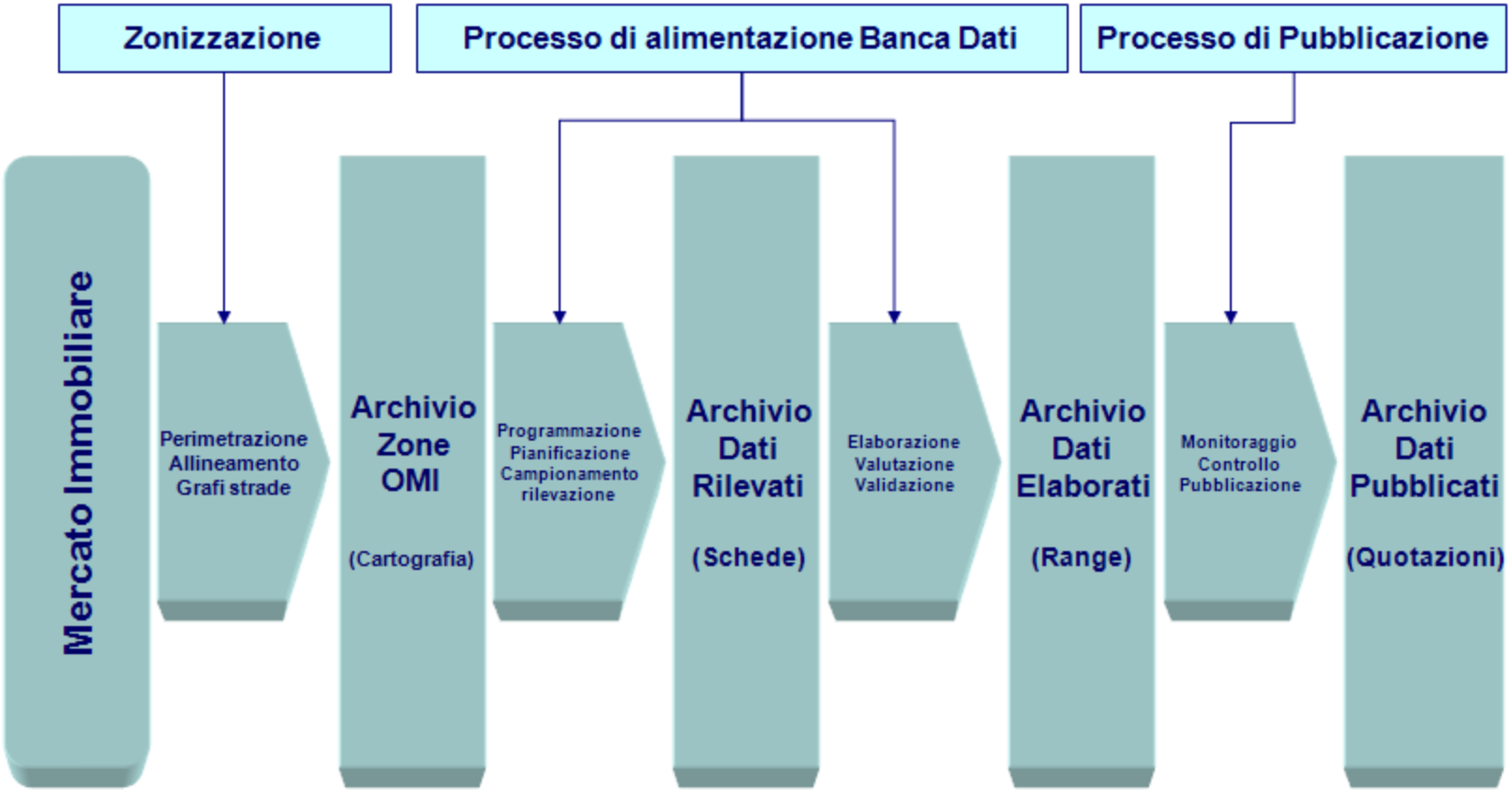
Residenziale	Commerciale	Terziaria	Produttiva
• Ville e villini • Abitazioni signorili • Abitazioni civili • Abitazioni di tipo economico • Abitazioni tipiche dei luoghi • Box e autorimesse • Posti auto coperti e scoperti	• Negozi • Centri commerciali • Pensioni e assimilati • Fab. e loc. per es. sportivi • Magazzini	• Uffici • Uffici strutturati	• Capannoni tipici • Capannoni industriali • Laboratori

- Rapporti immobiliari annuali sull'andamento del mercato

La pubblicazione delle quotazioni avviene sul sito internet dell'agenzia del territorio con le seguenti tempistiche:

SERVIZIO	
Banca dati Quotazioni immobiliari	Entro il 15 marzo avviene la pubblicazione del 2^ semestre dell'anno precedente a quello in corso Entro il 15 ottobre avviene la pubblicazione del 1^ semestre dell'anno in corso

La mappa degli archivi e dei processi OMI:

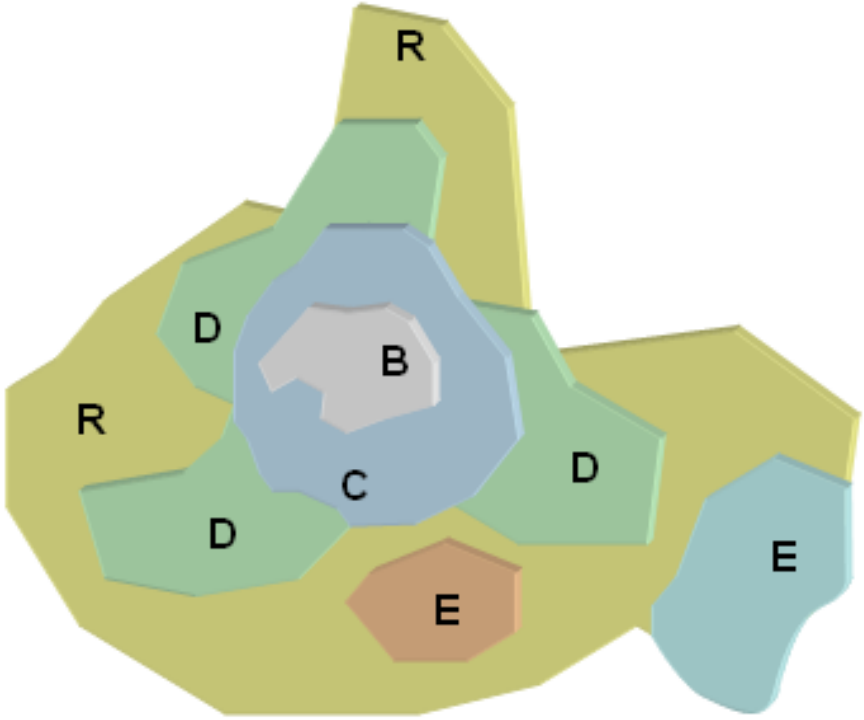


Come è suddiviso il territorio? ...in fasce e zone OMI

Nella B.D. delle quotazioni immobiliari, il territorio di ogni singolo Comune è suddiviso in "FASCE"

La fascia (OMI) individua una precisa collocazione geografica nell'ambito del territorio del Comune:

Centrale identificata con il codice B
Semicentrale identificata con il codice C
Periferica identificata con il codice D
Suburbana identificata con il codice E
Rurale identificata con il codice R



Territorio Comunale

Perché una zona/fascia OMI viene suddivisa in sottozone?.....

Fascia centrale (B)

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.

Fascia periferica (D)

Porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

Fascia rurale (R)

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. Individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce in cui risulta suddiviso ed è delimitata dal confine amministrativo del Comune.

Fascia semicentrale (C)

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. Presuppone la presenza della centrale e della periferica, così come definita, essendo intermedia tra queste due.

Fascia suburbana (E)

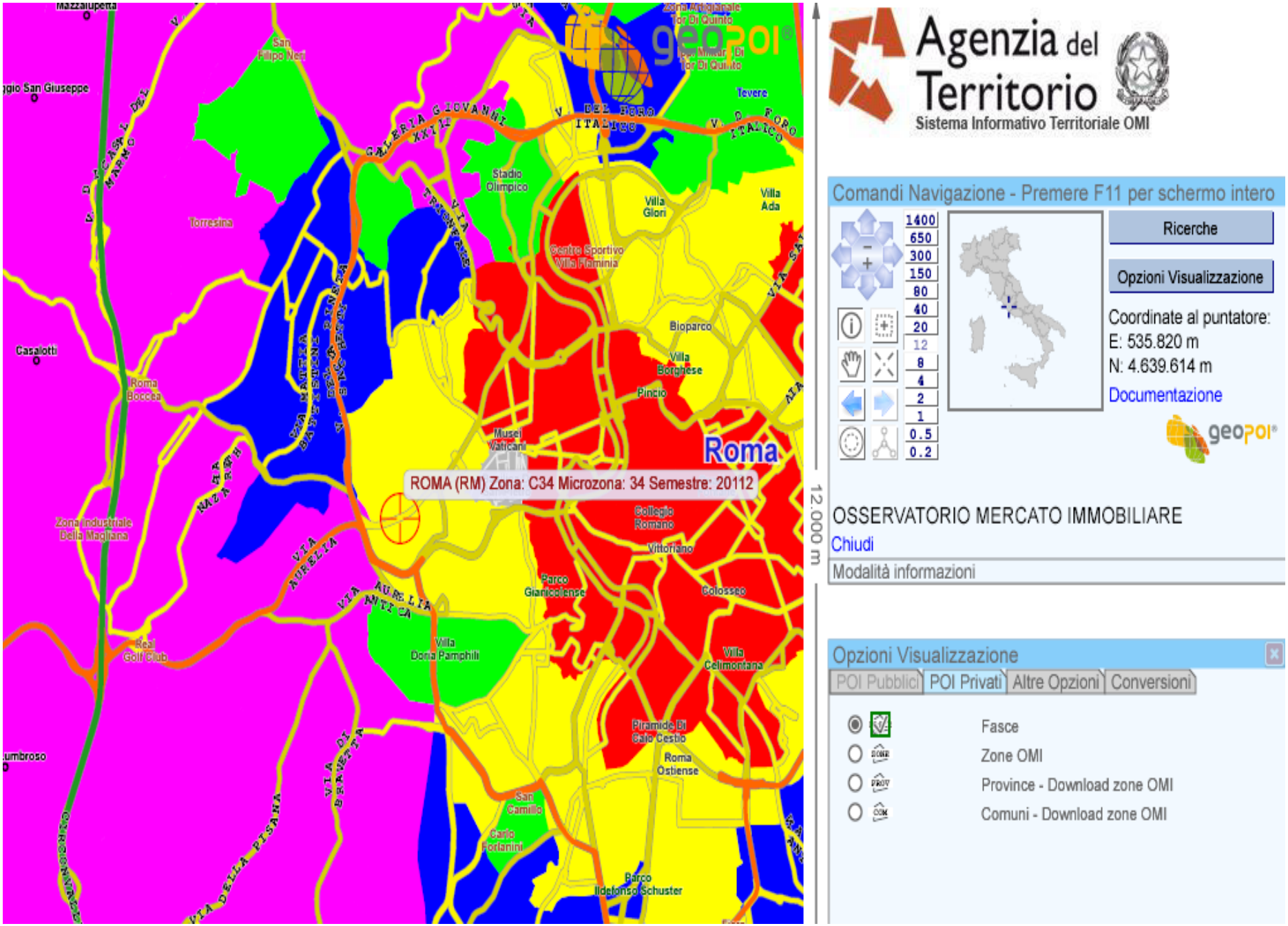
Porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

Quali sono i colori che identificano le fasce?

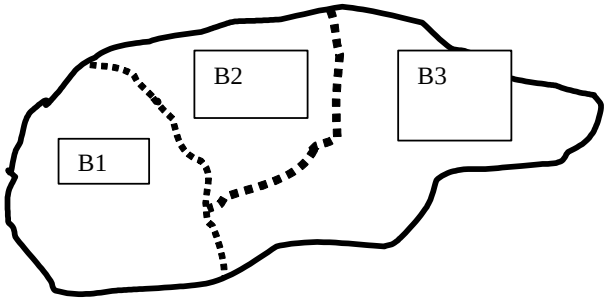
- I colori sono generalmente individuati:

- rosso: fascia centrale (B)
- giallo: fascia semicentrale (C)
- azzurro: fascia periferica (D)
- viola: fascia suburbana (E)
- verde:fascia rurale (R)

- …..ricordate che manca la zona A


geopoi
Agenzia del Territorio
Sistema Informativo Territoriale OMI
Comandi Navigazione - Premere F11 per schermo intero
1400
650
300
150
80
40
20
12
8
4
2
1
0.5
0.2
Ricerche
Opzioni Visualizzazione
Coordinate al puntatore:
E: 535.820 m
N: 4.639.614 m
Documentazione
geopoi
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
Chiudi
Modalità informazioni
12.000 m
ROMA (RM) Zona: C34 Microzona: 34 Semestre: 20112
Roma
Opzioni Visualizzazione
POI Pubblici
POI Privati
Altre Opzioni
Conversioni
Fasce
Zone OMI
Province - Download zone OMI
Comuni - Download zone OMI
Stadio Olimpico
Villa Glori
Villa Ada
Centro Sportivo Villa Flaminia
Bioparco
Villa Borghese
Pincio
Musei Vaticani
Collegio Romano
Vittoriano
Parco Gianicolense
Colosseo
Villa Doria Pamphili
Villa Celimontana
Piramide Di Caio Cestio
Roma Ostiense
San Camillo
Carlo Forlanini
Parco Ildefonso Schuster
Real Golf Club
Zona Industriale Della Magliana
Roma Bocca
Casalotti
Torrestina
Tevere
San Filippo Neri
Zona Agricola Tor Di Quinto
Zona Agricola Tor Di Quinto

Poi abbiamo la "zona OMI"



La "*zona omogenea OMI*" rappresenta un settore della fascia urbana riflettente un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona non deve di regola essere superiore a 1,5.

In realtà i valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quei valori particolari, ovverosia immobili di particolare pregio o di particolare degrado o che comunque rappresentano delle anomalie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Per ogni zona OMI è stata identificata :

1) La Tipologia edilizia prevalente di zona

L'*indicazione della tipologia residenziale prevalente* consente di caratterizzare, per ciascuna zona OMI, la specie immobiliare più diffusa tra quelle presenti in banca dati (ad es. abitazioni civili, economiche ecc).
Nel comparto omogeneo che distingue ciascuna zona OMI possono tuttavia essere rappresentate, e quindi valorizzate, anche altre tipologie rappresentative del mercato.

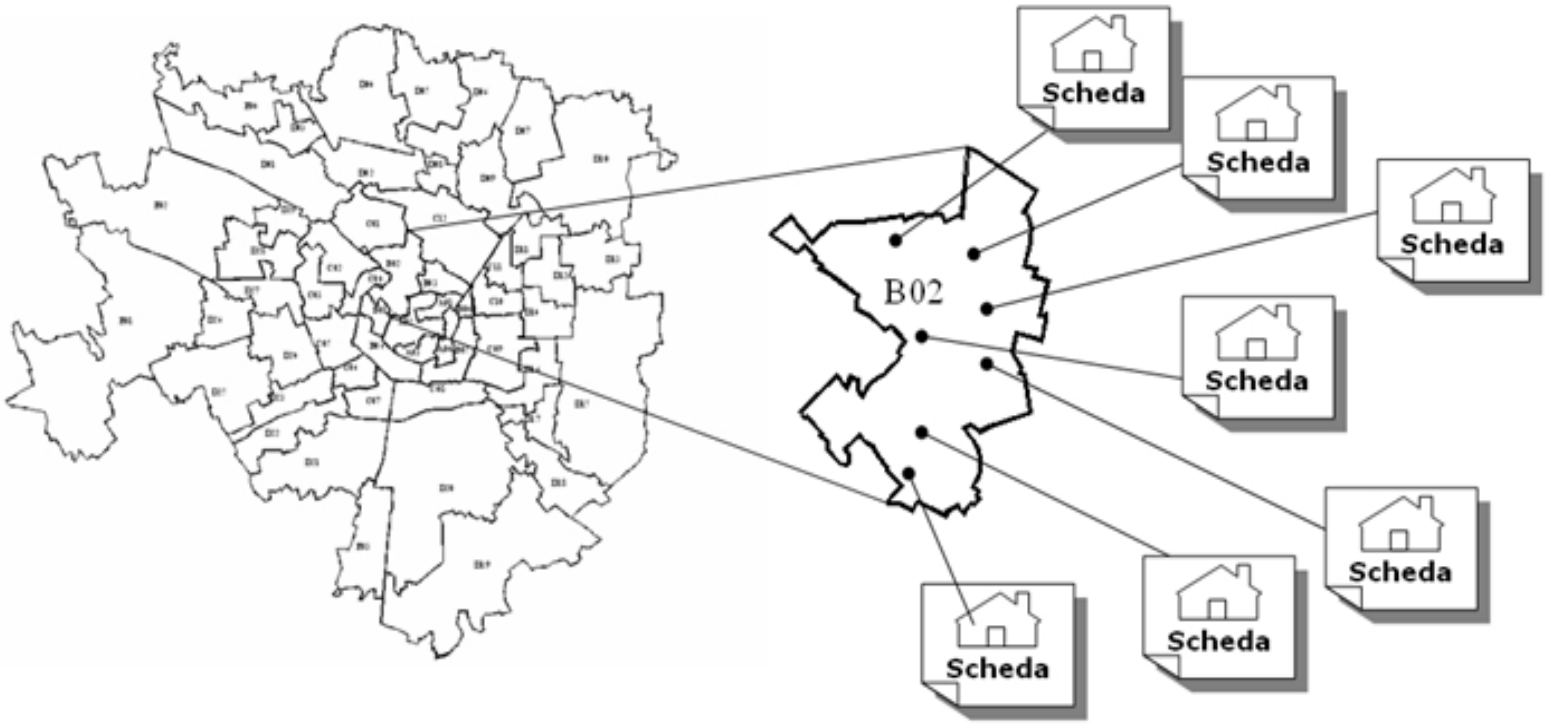
2) Stato conservativo prevalente di zona

Lo stato conservativo prevalente di zona, rappresenta un'ulteriore informazione che può essere ricavata dalla lettura dei dati presenti in banca dati.

Molti di voi mi chiederanno:

- i dati OMI sono attendibili?
- da chi sono validati?
- le indagini vengono elaborate?

Intanto premettiamo che l'indagine OMI :



La rilevazione si basa su un <u>campione</u> sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite e che, opportunamente elaborato, restituisce un intervallo di valori (min-max) significativo, relativamente ad una tipologia edilizia in una zona omogenea di un Comune.

L'aggiornamento e la validazione degli archivi

Il Comitato Consultivo misto

La Commissione di validazione

Conclusa l'indagine del mercato immobiliare di un semestre, si provvede all'esame, all'elaborazione e alla verifica degli elementi raccolti durante il semestre e ad elaborare le relative quotazioni. Al fine di ottenere sempre più elevata attendibilità e qualità delle quotazioni immobiliari e per eliminare ogni sorta di autoreferenzialità nella determinazione dei dati di mercato, le quotazioni elaborate sono alla base di un confronto nell'ambito del **Comitato Consultivo Misto** al quale partecipano soggetti, istituzionali ed economici, che operano nel settore.

Infine la **Commissione di validazione**, organismo esclusivamente interno all'Agenzia, in piena autonomia, esaminate 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

-avete compreso?

- sono stato chiaro ?

Vediamo, in particolare, quante informazioni di tipo estimativo possono determinarsi dalla visura dell'OMI

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Centrale/VIA POSSIDONEA - ARGINE DX CALOPINACE - VIA VERONA - VIA REGGIO CAMPI - VIA E. CUZZOCREA - VIA BATTAGLIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2050	L	6,2	8,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	7,2	10,5	N
Autorimesse	NORMALE	660	1000	L	3,3	4,8	N
Box	NORMALE	760	1150	L	3,9	5,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	495	730	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	275	410	L	1,3	2	L

Fascia/zona: Centrale/TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO - SANGIULIANO - ALCALA - DEI MARTIRI - DUSMET- UNIVERSITA-DANTE-ETNEA/P-GARIBALDI/P

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2450	L	5,9	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	950	1250	L	3,7	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1850	L	4,8	7,2	L
Autorimesse	NORMALE	1450	2150	L	6	9	L
Box	NORMALE	1800	2700	L	8	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- **E' possibile ricavare il saggio di rendimento? Come si fa?**

La formula è esatta?

€/mq mese

$$\frac{8{,}5}{2450} = 0{,}0034 \quad \text{(valore minimo)}$$

CI SONO DEGLI ERRORI…..RICONOSCILI

La consultazione

Sul sito internet dell'Agenzia del Territorio è possibile consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- in formato alfanumerico
- utilizzando il servizio di navigazione territoriale.

- Ne parlerà approfonditamente l'ing A.Stramaglia

L’OMI e la metodologia estimativa!

Consente di applicare all’estimo una nuova metodologia ..basata sull’elaborazione statistica delle indagini

L’estimo tradizionale affida all’ estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle indagini di mercato.

Con l’applicazione di sistemi matematici e statistici, analizzeremo in maniera scientifica i processi logici effettuati dal perito e perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

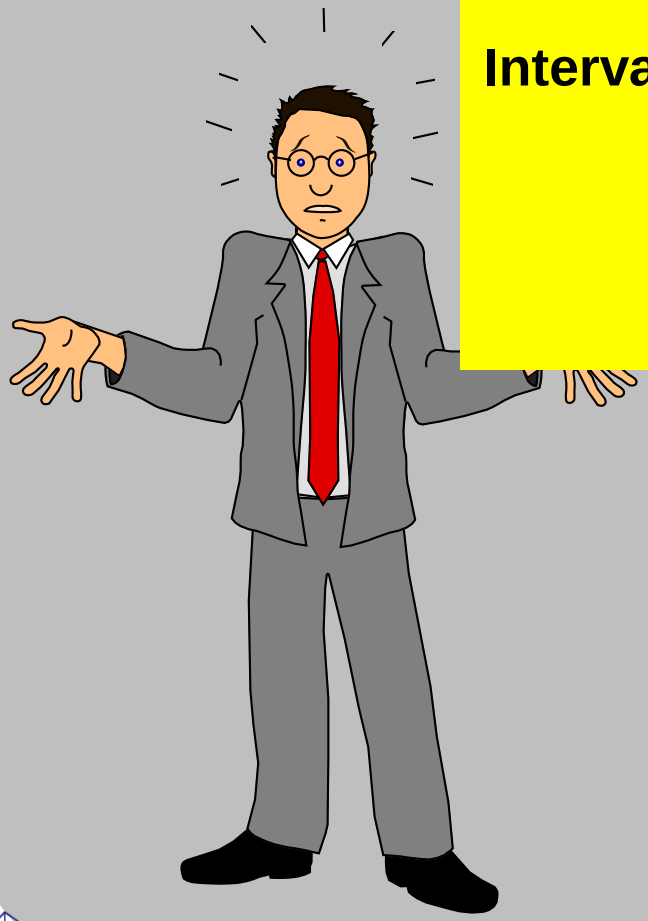
Si tratta di un nuovo modo di fare estimo che stabilisce regole matematiche incontestabili le quali, in maniera scientifica, conducono alla definizione matematica del giudizio di stima.

Il processo di elaborazione

- Il processo per la determinazione dell'intervallo delle quotazioni è quello della funzione statistica della T di Student. L'intervallo che ne scaturisce è chiamato "intervallo di confidenza".

- Ai fini qualitativi è opportuno far presente che, per l'applicazione della citata metodologia, la numerosità minima di dati rilevati direttamente dal mercato non può essere inferiore a 4 o 5 unità .

- La funzione delle t di Student consente di calcolare l' "intervallo di confidenza" del valore medio, cioè l'intervallo entro il quale si distribuirà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale, intorno ad un valore medio (incognito).



Un accenno sulla elaborazione con

Intervallo di confidenza e funzione Tdi Student

PERCHE'

Viene utilizzato nell'OMI

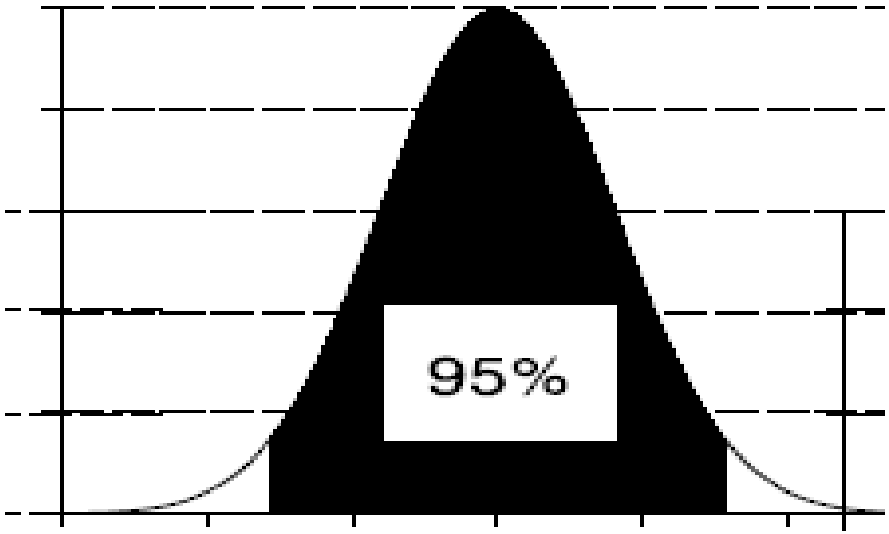
ELABORAZIONE DELLE INDAGINI
Intervallo di confidenza e funzione Tdi Student

La funzione t di Student consente di calcolare l' "intervallo di confidenza" del valore medio, cioè l'intervallo entro il quale si distribuirà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale, intorno ad un valore medio (incognito).

In effetti il tecnico estimatore che conduce l'indagine su un campione di immobili, non conosce il valore medio della popolazione totale degli immobili. Egli opera solo su un campione e pertanto quello che può essere rilevato è il valore medio del campione e non quello della totalità della popolazione.
Per il campione non è numeroso, per la determinazione dell'intervallo entro cui si colloca la media della popolazione totale, si utilizza la funzione T di Student, che si avvale di una metodologia che consiste nel costruire un intervallo campionario che 95 volte su 100 comprende il valore della media stimata.
Il 95% è un grado di fiducia, nel senso che se procedessimo alla costruzione di un gran numero di intervalli campionari con il procedimento di Student, il 95% di essi comprenderebbero la media della popolazione.

In definitiva, ai fini estimativi, quando il rilevatore ha a disposizione un numero ridotto di dati di mercato :

-può procedere, attraverso la T di Student, alla determinazione dell'intervallo di confidenza entro il quale con la probabilità del 95% è compresa la media della popolazione.



Le risultanze dell'adozione di detto metodo
(effettuate con la metodologia della T di Student) da luogo:

Analisi campione (€/mq mese)	
Media	3,1
Deviazione standard	1,138
Minimo	2,10
Massimo	4,10
Conteggio	5
Livello di confidenza(95%)	0,997

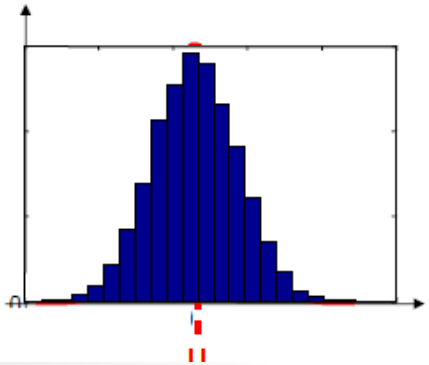
Valore minimo	€/mq mese 2,10
Valore massimo	€/mq mese 4,10

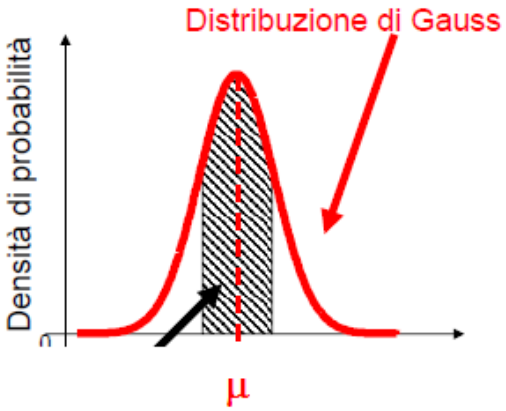
Ma si può procedere alla determinazione dell'intervallo anche tramite la deviazione standard…...altro procedimento statistico…….

La deviazione standard è un indice statistico che consente di **misurare la dispersione delle singole osservazioni intorno alla media aritmetica**.

Tale indicatore si calcola applicando la seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$





Elaborazione con il calcolo della deviazione standard ••••••••

Il tecnico può determinare l'intervallo di valori entro il quale può assumere il valore unitario da attribuire al bene oggetto di valutazione tramite la seguente formula:

$$V_m \pm \sigma$$

σ rappresenta la deviazione standard

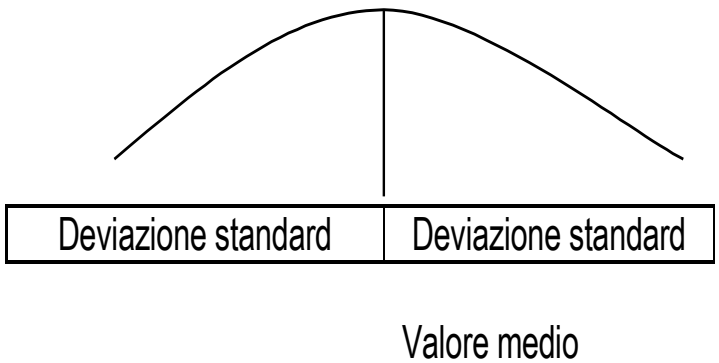
Vm rappresenta il valore medio della distribuzione.

Quindi la prima cosa che occorre effettuare è la determinazione del valore medio/medio pesato.

Metodo della deviazione standard

- Sulle base delle indagini di mercato effettuate viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico matematico *della deviazione standard.*

- Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.



- Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate :

- *da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale)*

- *da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile viene individuato il valore unitario da adottare per il bene oggetto di valutazione*

Grazie

per l'attenzione