



# Osservatorio del Mercato Immobiliare

(Presentazione curata da Luigi del Monaco\* sulla base di documenti redatti dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare)



## Cos'è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

- è una banca dati che fornisce, sull'intero territorio nazionale, le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- ha l'obiettivo di:
  - concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare
  - supportare le attività dell'Agenzia del Territorio:
    - nel campo dei processi estimali
    - nel progetto di riforma della componente economico-fiscale

Ciò avviene mediante:

- la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce, sull'intero territorio nazionale, le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- la realizzazione di analisi e studi.





## La mission:

La *mission* richiede un Osservatorio basato su tre pilastri:

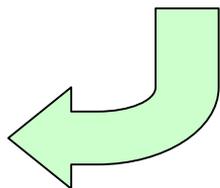
- Garantire la massima attendibilità possibile alle quotazioni dei prezzi di mercato e valori di riferimento contenute nella Banca Dati (BDOMI);
- Valorizzare a fini statistici e conoscitivi tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio e, più in generale, dell'amministrazione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



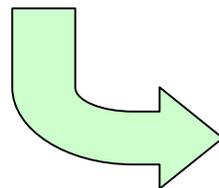
# Il legislatore riconosce all'OMI il ruolo istituzionale nei temi inerenti il mercato immobiliare



## ***certezza***

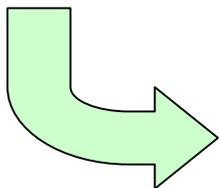


Il dato OMI deve essere ben determinato  
quale prodotto di processi regolamentati

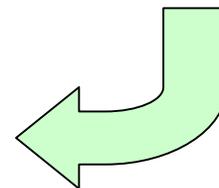


## ***attendibilità***

Il dato OMI deve fornire garanzia di  
correttezza



## ***STRATEGIA DELLA QUALITÀ***





### **Il comma 497 della legge finanziaria 2006 (23.12.2005)**

L'articolo 1, comma 497 della legge n. 266 del 23.12.2005 (legge finanziaria 2006) 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».*

Successivamente il decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con la legge 4 agosto 2006 n. 248, all'art. 35 comma 21, stabilisce che il predetto comma 497 sia integrato, con il seguente testo:

*«Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito».*



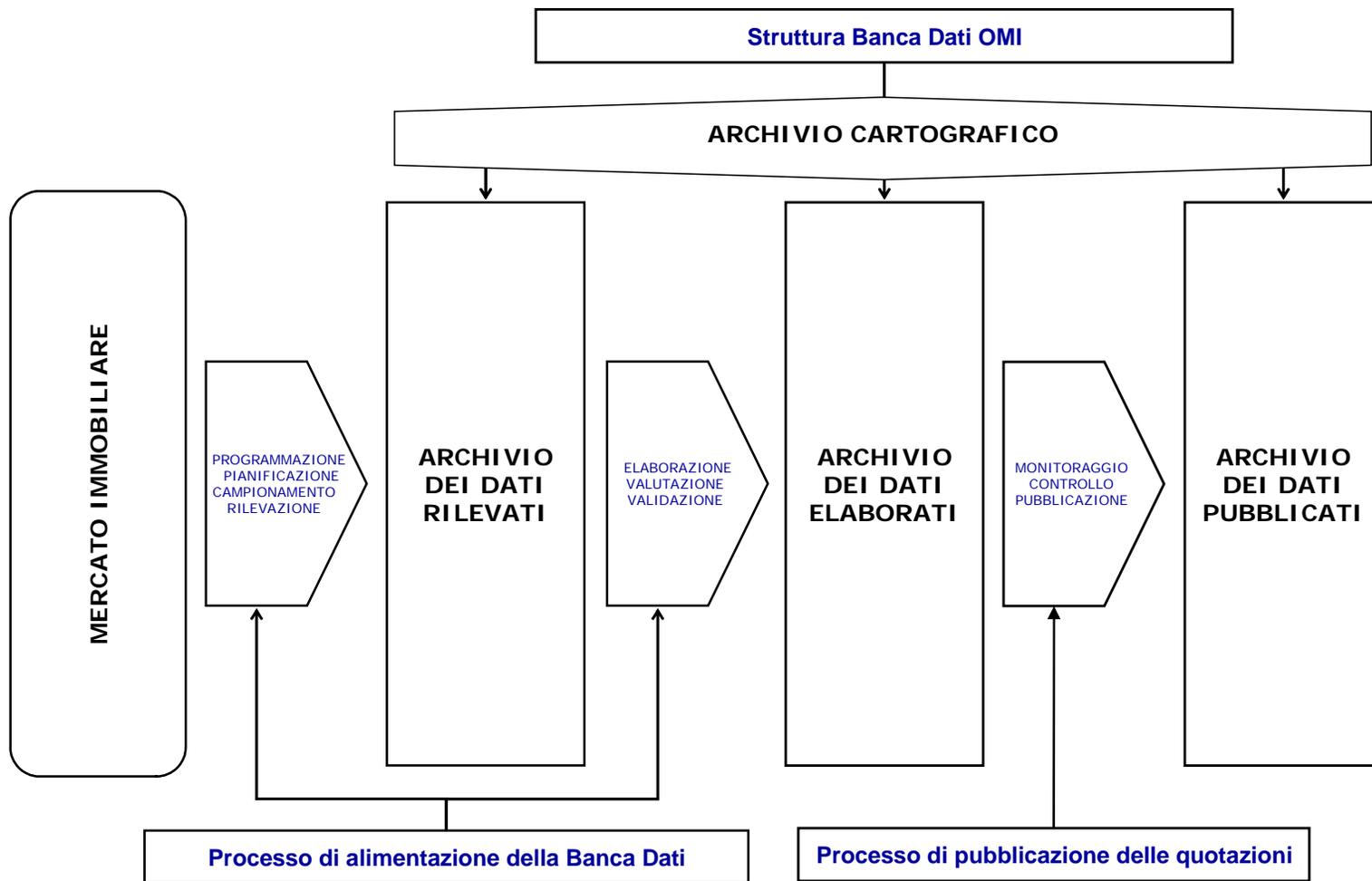
### Quindi:

L'indicazione obbligatoria per legge del corrispettivo di compravendita, diverso dalla base imponibile per il calcolo delle imposte sulla transazione immobiliare, costituisce per l'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* una

**NUOVA e FONDAMENTALE** informazione  
per la rilevazione dei valori reali di mercato.



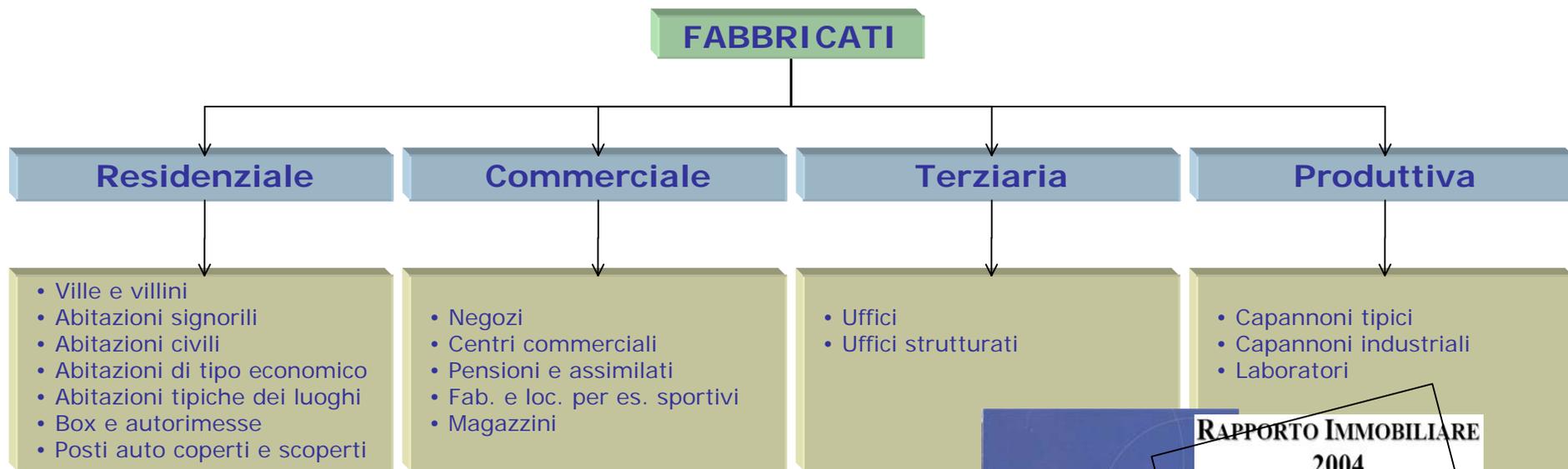
# IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE DELL'OMI :





# I prodotti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

- Osservate circa 31.000 zone omogenee negli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale;
- Definite n. 170.000 quotazioni di valore per 19 Tipologie Edilizie:



- Rapporti immobiliari annuali sull'andamento del mercato





L'accesso alla banca dati OMI è libero e gratuito. Avviene dal sito dell'Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) – link servizi telematici – pubblicazioni OMI.

La procedura telematica richiede di scegliere:

- la provincia
- il comune
- l'anno e il semestre d'interesse (sono state pubblicate le quotazioni a partire da 1° semestre 2006)
- la fascia – zona
- la destinazione (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva)



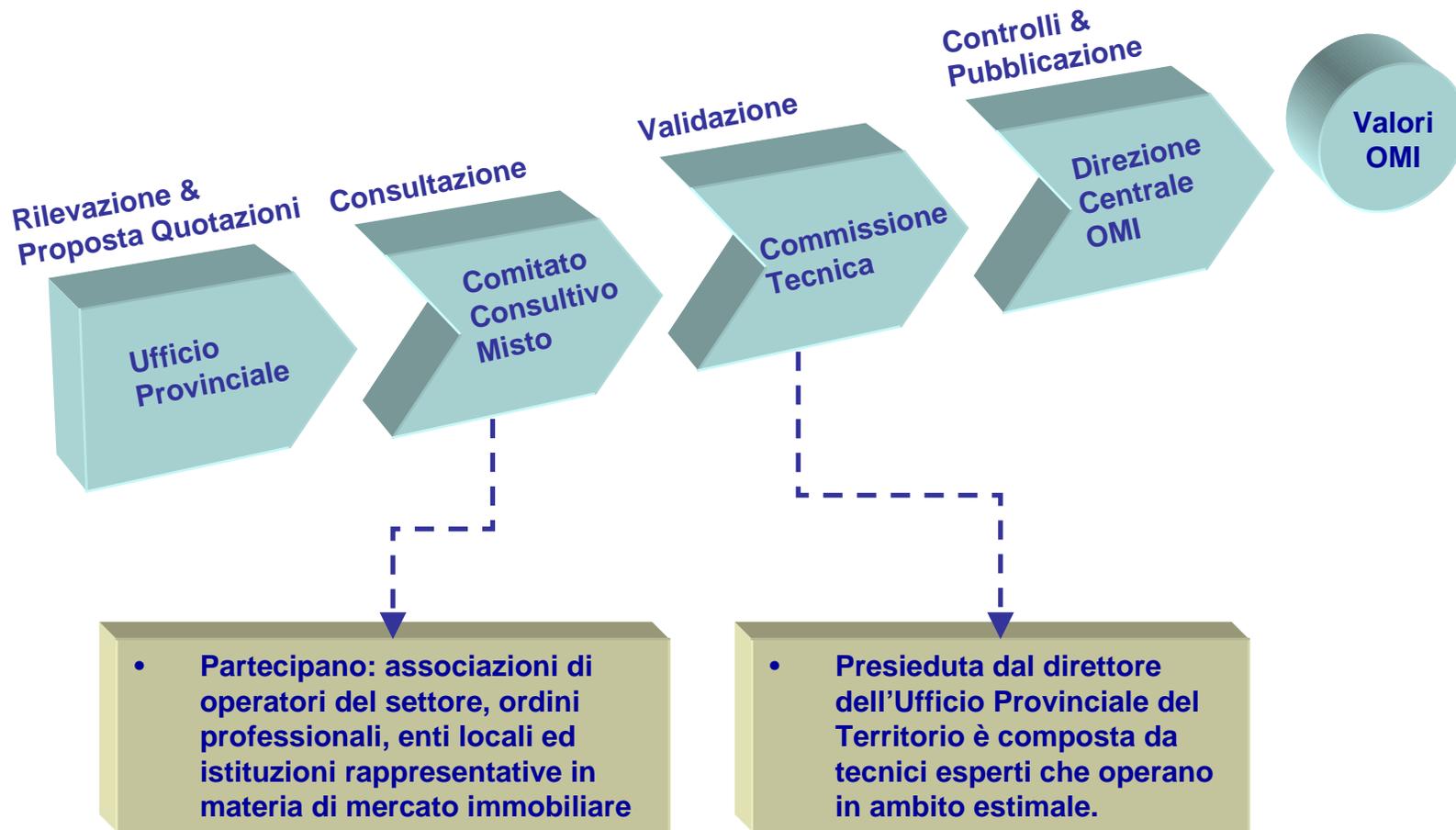
In funzione delle scelte effettuate, la procedura telematica fornisce, per ogni tipologia compresa nella destinazione prescelta e in relazione allo stato conservativo (ottimo, normale e scadente) più frequente nella zona:

- Il valore minimo e massimo, riferiti alla superficie lorda calcolata con i criteri di cui al DPR 138/98
- il canone lordo mensile minimo e massimo, riferiti alla superficie netta calpestabile



## Le metodologie: Il processo di pubblicazione delle quotazioni

- l'aggiornamento, la validazione e la pubblicazione delle quotazioni ha fasi prestabilite che passano attraverso controlli successivi





## Le fonti informative

**AGENZIE IMMOBILIARI** →  
ANNUNCI SU QUOTIDIANI  
RIVISTE DI SETTORE  
INFORMAZIONI DIRETTE  
**NOTAI ATTI DI COMPRAVENDITA** →  
ISTITUTI DI CREDITO - ASSICURAZIONI  
TRIBUNALE  
UFFICIO DEL TERRITORIO  
UFFICIO DEL REGISTRO  
LISTINO PREZZI IMPRESE DI COSTRUZIONI  
CONOSCENZE PERSONALI  
ALTRO

Oggi:  
**FONTE  
PRINCIPALE**

Domani:  
**FONTE PER  
ECCELLENZA**



**Vendesi  
Appartamento  
in Positano**

Per informazioni  
T  
C **AFFITTASI O VENDESI**  
Tolentino (MC)  
Via Trento e Trieste  
Mq 200 4 vetrine  
nr. civici 5/67/69/71

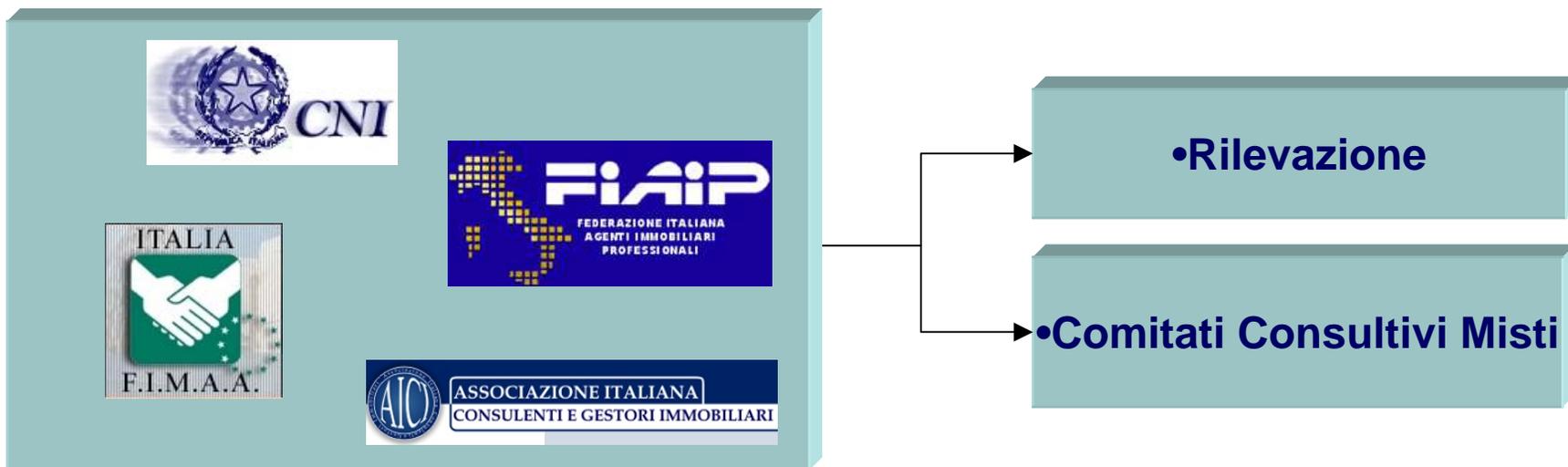
Per informazioni chiamare il nr.



# Le metodologie: I rapporti di collaborazione con enti esterni

**Obiettivo prioritario:**

**limitare l'autoreferenzialità tramite un continuo confronto con gli operatori esterni**



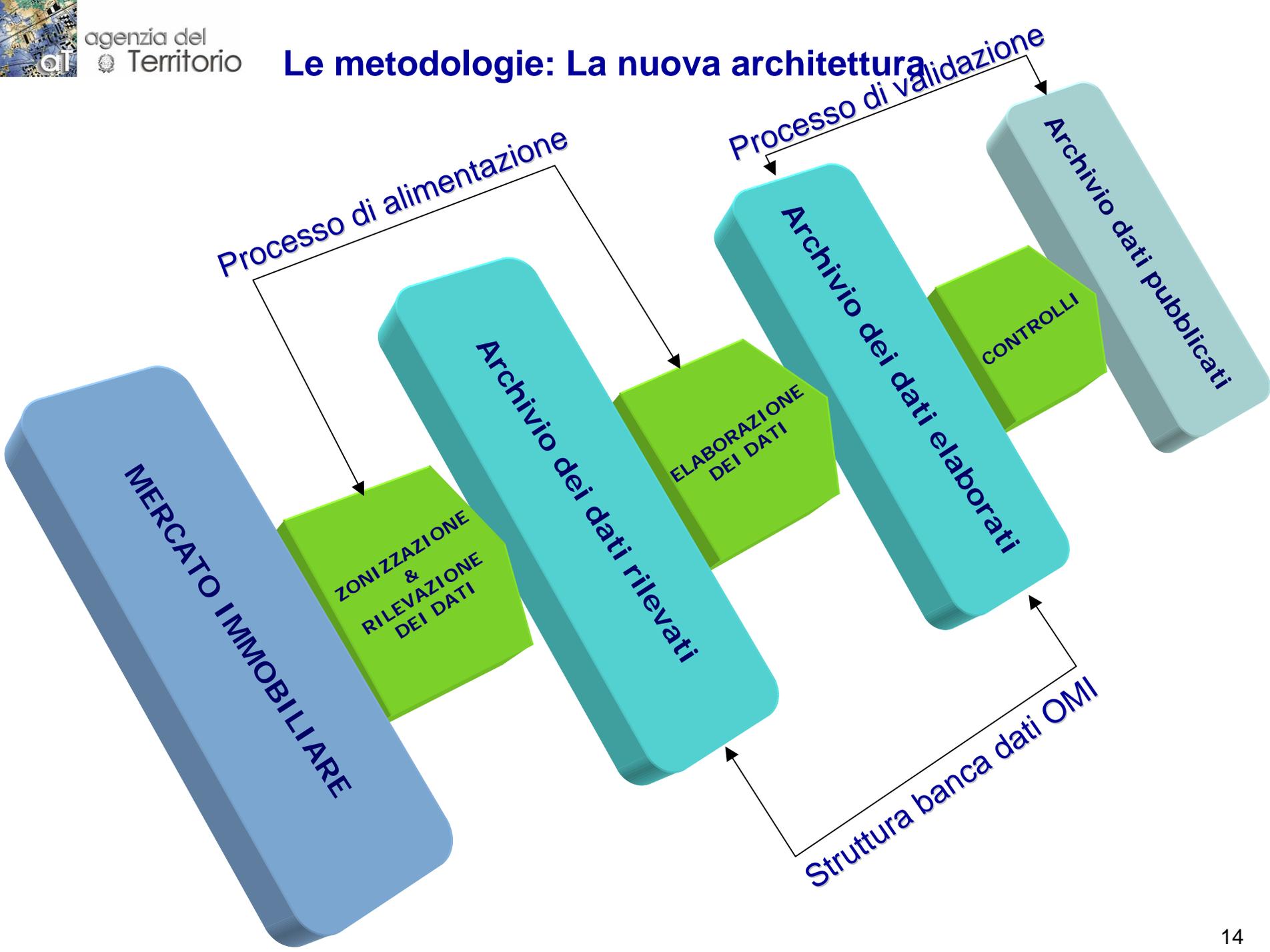
- **FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)**
- **FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)**
- **AICI (Associazione Nazionale Consulenti e Gestori Immobiliari)**
- **CNI (Consiglio Nazionale degli Ingegneri)**

**Collaborazioni con:**

- **Istituto Tagliacarne**
- **Nomisma**
- **Tecnoborsa**
- **altri**

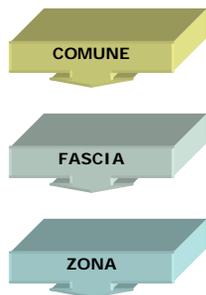


# Le metodologie: La nuova architettura





# Le metodologie: La zonizzazione del territorio



## I segmenti del mercato

sono rappresentati tramite zonizzazione in quanto la localizzazione è la caratteristica che maggiormente pesa sul valore di mercato dell'immobile

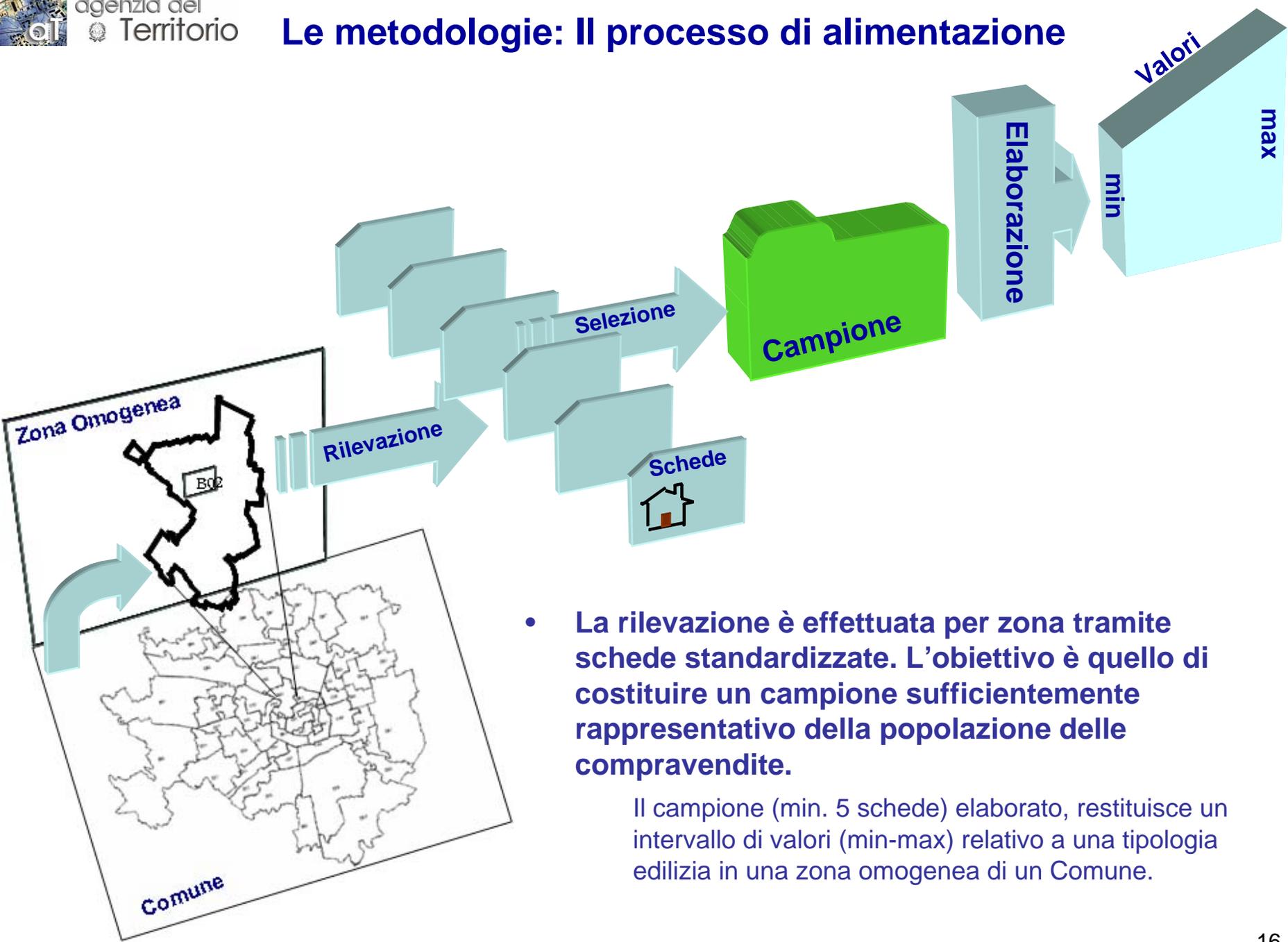


## La zona omogenea OMI:

rappresenta la porzione del territorio comunale nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari che hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

# Le metodologie: Il processo di alimentazione



- **La rilevazione è effettuata per zona tramite schede standardizzate. L'obiettivo è quello di costituire un campione sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite.**

Il campione (min. 5 schede) elaborato, restituisce un intervallo di valori (min-max) relativo a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un Comune.



Comune: **MODENA**

Data aggiornamento: **04/03/2005**

### Caratteristiche Generali del comune

Fascia demografica	Posizione territoriale	Livello dei collegamenti e trasporti
Fino a 2.000 abitanti <input type="radio"/>	Planura <input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo <input type="radio"/>
2.001 – 5.000 abitanti <input type="radio"/>	Collina <input type="checkbox"/>	Normale <input 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 type="checkbox"/>	Interesse naturalistico <input type="checkbox"/>	Interesse turistico <input type="checkbox"/>
Interesse agricolo <input type="checkbox"/>	Interesse commerciale <input type="checkbox"/>	Interesse industriale <input type="checkbox"/>

### Dinamica Immobiliare del comune

Periodo

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	<input type="text"/>				
NTN	<input type="text"/>				
IMI%	<input type="text"/>				



## Scheda del comune di MODENA

Semestre: 2005/2

Data Aggiornamento: 04/03/2005

### Caratteristiche Generali

Fascia	Posizione	Collegamento
80.001 – 250.000 abitanti	Pianura	

### Attrattività

--

### Dinamica Immobiliare

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare					
NTN					
IMI%					

N. Microzone presenti : 14

N. Fasce Omi presenti : 5

N. Zone Omi presenti: 27

### Fasce Omi presenti:

Fascia	Numero di zone OMI
Centrale	1
Semicentrale	2
Periferica	20
Suburbana	2
Rurale	2

Destinazione prevalente	Tipologia prevalente
Produttiva	Capannoni industriali - Capannoni tipici
Residenziale	Abitazioni civili - Ville e Villini

#### Presenza servizi pubblici

Ottimo(1)

#### Presenza servizi commerciali

Ottimo(1)

#### Presenza verde pubblico

Normale(1)

#### Livello dei servizi di trasporto

Normale(1)

#### Presenza parcheggi

Scarso(1)

#### Collegamenti viari

Assente

#### Vocazione commerciale

Ottimo(1)

#### Qualità di zona

Assente

#### Centro storico

No(1)





**Ufficio provinciale di MODENA**  
**Dati di zona**

**Comune: MODENA**

**Semestre: 2005/2**

**Fascia:** Centrale

**Zona:** B2

**Descrizione:** CENTRO STORICO

**Microzona:** 1

**Destinazione prevalente:** Residenziale

**Stato prevalente:** Normale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Anno di costruzione medio dei fabbricati:** 1900

**Numero medio di piani del fabbricati:** 4

**Superficie media delle unita' immobiliari:** 70

**Presenza di servizi pubblici:** Ottima

**Presenza di servizi commerciali:** Ottima

**Presenza di verde pubblico:** Normale

**Livello dei servizi di trasporto:** Normale

**Presenza di parcheggi:** Scarsa

**Collegamenti viari:**

**Vocazione commerciale:** Ottima

**Qualita' di zona:** Pregiata

**Presenza di centro storico:** SI

**Nota:** -

**Destinazioni valorizzate:** Residenziale - Commerciale - Terziaria



# Le metodologie: le schede di rilevazione

L'AGGREGAZIONE DEI DATI



- La scheda è un raccogliitore strutturato di informazioni riguardanti le caratteristiche dell'immobile ed i valori.
- È compilata dal tecnico rilevatore, seguendo le indicazioni di apposita guida operativa.



## Appartamenti, Ville e villini

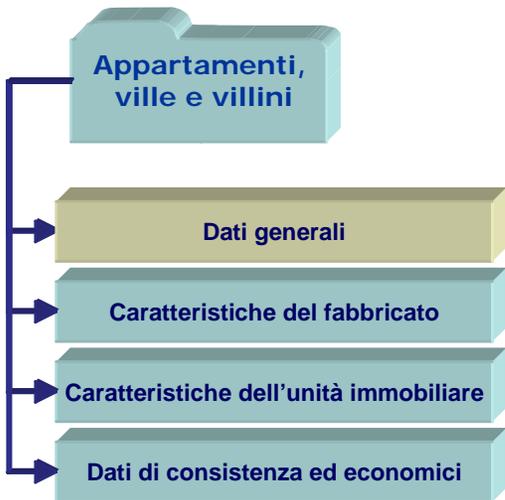
Ufficio provinciale di

DATI GENERALI

Num. Scheda	Rilevatore	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		
Fonte	Data di riferimento	
Denominazione		
Comune		
Tipologia	Fascia	
Zona OMI		
Ubicazione	Civico	
<b>DATI CATASTO</b>		
Foglio	Particella /	Subalterno
Categoria		
N° vani catastali		Superficie catastale

IL FABBRICATO

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



## Dati generali

agenzia del  
Territorio

Pagina: 1/2  
 Data: 15/10/2004  
 Ora: 12.03.13

Ufficio provinciale di ASCOLI PICENO

Num. Scheda      2004/AP806

**DATI IDENTIFICATIVI**

Fonte	INFORMAZIONI DIRETTE	Data di riferimento	5 / 2004
Denominazione	INFORMAZIONE DIRETTA		
Comune	ASCOLI PICENO		
Tipologia	ABITAZIONE CIVILE	Fascia	Periferica
Zona OMI	D1-QUARTIERE MONTICELLI		
Ubicazione	VIALE C. ROZZI		Civico

**DATI CATASTO**

Foglio	77	Particella	/	Subalterno
Categoria	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE			
N° vani catastali				Superficie catastale

### Campi obbligatori

- Rilevatore
- Fonte Denominazione
- Data di riferimento
- Comune
- Tipologia
- Fascia
- Zona OMI
- Ubicazione



# La scheda di rilevazione dei fabbricati urbani

## Caratteristiche del fabbricato

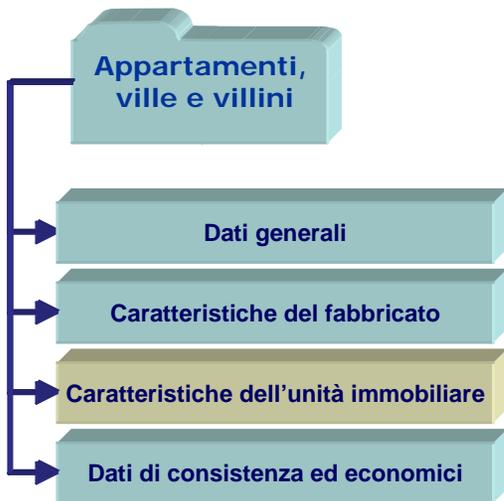


<b>IL FABBRICATO</b>	<b>FATTORI POSIZIONALI</b>		
	<b>Posizione relativa nella zona OMI</b>		
	Normale	<input type="checkbox"/>	
	Ricercata	<input type="checkbox"/>	
	Degradata	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Servizi commerciali</b>		
	Vicini	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lontani	<input type="checkbox"/>	
	Assenti	<input type="checkbox"/>	
	<b>In comprensorio</b>		<input type="checkbox"/>
	<b>Servizi pubblici</b>		
	Vicini	<input type="checkbox"/>	
	Lontani	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Assenti	<input type="checkbox"/>	
	<b>Verde pubblico</b>		
Vicino	<input checked="" type="checkbox"/>		
Lontano	<input type="checkbox"/>		
Assente	<input type="checkbox"/>		
<b>Trasporti pubblici</b>			
Vicini	<input type="checkbox"/>		
Lontani	<input checked="" type="checkbox"/>		
Assenti	<input type="checkbox"/>		
<b>Dotazione di parcheggi</b>			
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Scarsa	<input type="checkbox"/>		
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>			
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ottimo	<input type="checkbox"/>		
Scadente	<input type="checkbox"/>		
<b>Finiture</b>			
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Signorili	<input type="checkbox"/>		
Economiche	<input type="checkbox"/>		
<b>Dotazione impianti</b>			
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Elevata	<input type="checkbox"/>		
Carente	<input type="checkbox"/>		
<b>Prospicienza</b>			
Normale	<input type="checkbox"/>		
Di pregio	<input type="checkbox"/>		
Degradata	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Caratt. Architettoniche</b>			
Normali	<input checked="" type="checkbox"/>		
Prestigiose	<input type="checkbox"/>		
<b>Parti comuni</b>			
Normali	<input checked="" type="checkbox"/>		
Prestigiose	<input type="checkbox"/>		
Scarse	<input type="checkbox"/>		
<b>Servizi</b>			
Portierato	<input type="checkbox"/>		
Vigilanza	<input type="checkbox"/>		
<b>Pertinenze comuni</b>			
Normali	<input checked="" type="checkbox"/>		
Prestigiose	<input type="checkbox"/>		
Scarse	<input type="checkbox"/>		
<b>Androne</b>			
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Prestigioso	<input type="checkbox"/>		
<b>DISTRIBUZIONE</b>			
<b>Ascensori n°</b>	1		
<b>Scale n°</b>	1		
<b>Piani Fuori Terra</b>		6	
<b>Piani Entro Terra</b>		1	
<b>N.u.i.u fabbricato</b>			
1	<input type="checkbox"/>		
2	<input type="checkbox"/>		
Da 3 a 8	<input type="checkbox"/>		
Da 9 a 15	<input type="checkbox"/>		
Da 16 a 30	<input checked="" type="checkbox"/>		
Oltre 30	<input type="checkbox"/>		
<b>Destinazione prevalente</b>			
Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>		
Commerciale	<input type="checkbox"/>		
Terziaria	<input type="checkbox"/>		

### Campi obbligatori

- Anno di costruzione
- Anno di ristrutturazione
- Servizi pubblici\*
- Trasporti pubblici\*
- Servizi commerciali essenziali\*

\* almeno 2 su 3



## Caratteristiche dell'unità immobiliare

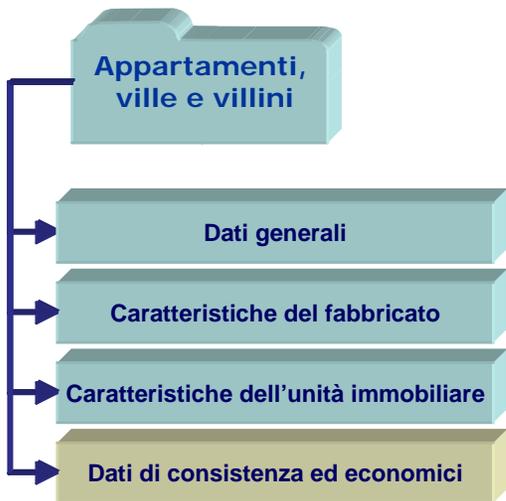
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE						
L'UNITA' IMMOBILIARE	<b>Livello manutentivo complessivo</b>	<b>Livello di piano</b>	2	<b>Attico</b>	<input type="checkbox"/>	
	Normale		<input checked="" type="checkbox"/>			
	Ottimo		<input type="checkbox"/>			
	Scadente		<input type="checkbox"/>			
	<b>N° piani interni</b>	1	<b>Anno di ristrutturazione presunto</b>		<b>Altezza interna prevalente</b>	2,7
	<b>N° servizi igienici</b>	2	<b>Affaccio</b>		<b>Panoramicità'</b>	
			Normale	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>
			Di pregio	<input type="checkbox"/>	Di pregio	<input type="checkbox"/>
			Scadente	<input checked="" type="checkbox"/>	Scadente	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Luminosità'</b>		<b>Finiture</b>		<b>Esposizione prevalente</b>	
	Media	<input type="checkbox"/>	Normali	<input checked="" type="checkbox"/>	Nord	<input type="checkbox"/>
	Buona	<input checked="" type="checkbox"/>	Signorili	<input type="checkbox"/>	Sud	<input checked="" type="checkbox"/>
	Scarsa	<input type="checkbox"/>	Economiche	<input type="checkbox"/>	Est	<input type="checkbox"/>
					Ovest	<input type="checkbox"/>
				Nessuna	<input type="checkbox"/>	
<b>Dotazione impianti</b>		<b>Distribuzione spazi interni</b>		<b>Impianto di riscaldamento</b>		
Normale	<input checked="" type="checkbox"/>	Normale	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	

### Campi obbligatori

- Livello manutentivo complessivo
- Livello di piano
- Attico



# La scheda di rilevazione dei fabbricati urbani



## Dati di consistenza ed economici

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI					
Superficie	89				
CONSISTENZA PERTINENZE					
		Numero	Coeff. Raggiungio.	Superficie	
Cantina		1	0,5	6	
Soffitta					
Soffitta o cantina in comunicazione					
Balconi		2	0,5	16	
Terrazzi					
Posto auto scoperto					
Posto auto coperto					
Area esclusiva					
Superficie Totale	100	Netta	<input type="checkbox"/>	Lorda	<input type="checkbox"/>
DATI ECONOMICI					
Prezzo di compravendita	<input type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>	Offerta di vendita	<input type="checkbox"/>
Importo totale	145000 €	Importo unitario	1450 €/m2		
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>				
Note					

### Campi obbligatori

- Superficie totale
- Prezzo
- Valore
- Offerta



# Tabelle delle caratteristiche

## Tabella n. 1:

### LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

Valutare lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

*facciata*

*infissi*

*impianto elettrico*

*rivestimenti/intonaci: parti comuni (\*)*

*pavimenti: atrio, scale, parti comuni (\*)*

*impianto riscaldamento centralizzato*

*impianto fognario*

*impianto idraulico*

*ascensore/i*

*impianto citofonico/videocitofonico*





## Tablelle delle caratteristiche

TABELLA 2

### FINITURE DEL FABBRICATO

<i>PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI</i>		
<i>DI PREGIO</i>	<i>(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>NORMALE</i>	<i>(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>ECONOMICA</i>	<i>(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)</i>	<input type="checkbox"/>

<i>RIVESTIMENTI FACCIATE</i>		
<i>DI PREGIO</i>	<i>(piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>NORMALI</i>	<i>(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>ECONOMICI</i>	<i>(intonaco, tinteggiatura e similari)</i>	<input type="checkbox"/>

<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i>		
<i>DI PREGIO</i>	<i>(marmo, legno, smalto e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>NORMALI</i>	<i>(idropittura, resino-plastica e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>ECONOMICHE</i>	<i>(pitture e similari)</i>	<input type="checkbox"/>





# Tabelle delle caratteristiche

## Tabella n. 3:

### DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

Rilevare la presenza dei seguenti impianti:

*idrico*

*elettrico*

*gas*

*telefonico*

*fognario*

*riscaldamento*

*condizionamento*

*ascensore/i*

*montacarichi/ascensore aggiunto*

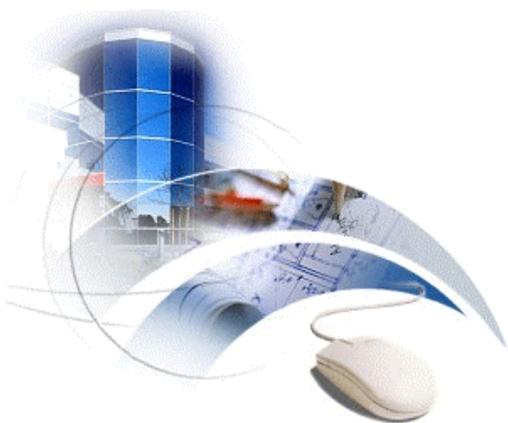
*impianto citofonico*

*impianto videocitofonico*

*allarme / antintrusione*

*fonti energetiche alternative*

*altro*





# Tablelle delle caratteristiche

**Tabella n. 4:**

## FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO	(Marmo – Parquet e similari)	<input type="checkbox"/>
NORMALE	(Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	<input type="checkbox"/>
ECONOMICA	(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	<input type="checkbox"/>

### RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO	(piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	<input type="checkbox"/>
NORMALI	(piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	<input type="checkbox"/>
ECONOMICI	(piastrelle di materiale di 2 <sup>a</sup> scelta, intonaci, e similari)	<input type="checkbox"/>

### RIVESTIMENTI

DI PREGIO	(parati di pregio, legno, e similari)	<input type="checkbox"/>
NORMALI	(parati ordinari, pitture, e similari)	<input type="checkbox"/>
ECONOMICI	(pitture di tipo economico e similari)	<input type="checkbox"/>

### SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO	<input type="checkbox"/>
NORMALI	<input type="checkbox"/>
ECONOMICI	<input type="checkbox"/>





# Tablelle delle caratteristiche

## Tabella n. 5:

### LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Valutare lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

*Pavimenti*

*Rivestimenti soffitti e pareti*

*Infissi interni*

*Infissi esterni*

*Impianto elettrico*

*impianto idrico-sanitario*

*Impianto di riscaldamento*

*Impianto di condizionamento*

*Servizi igienico-sanitari*

*Allarme/antintrusione*





# Tablelle delle caratteristiche

## Tabella n. 6:

### DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Rilevare la presenza dei seguenti impianti:

*idrico/sanitario*

*elettrico*

*gas*

*telefonico*

*riscaldamento*

*condizionamento*

*ascensore*

*impianto citofonico*

*impianto videocitofonico*

*allarme/antintrusione*

*altro*

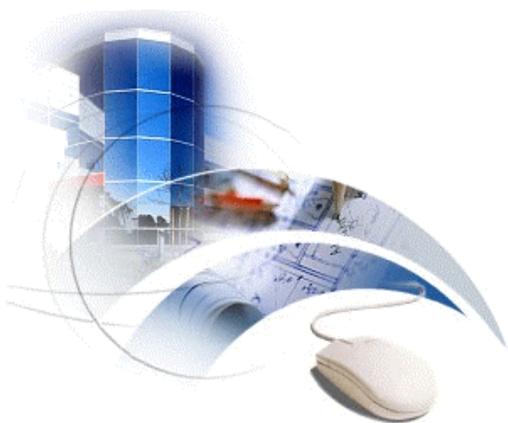




Tabella n. 7:

LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Valutare lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

*Rivestimenti*

*Serramenti*

*Impianto elettrico*

*impianto idrico-sanitario*

*Impianto di ventilazione*





# Tablelle delle caratteristiche

## Tabella n. 8:

### DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Rilevare la presenza dei seguenti impianti:

*idrico/sanitario*

*elettrico*

*depurazione*

*abbattimento fumi*

*ventilazione*

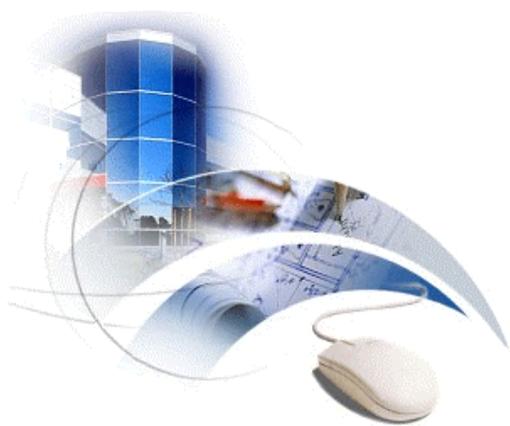
*antincendio*

*uscite/scala di sicurezza*

*impianto citofonico*

*allarme/antintrusione*

*altro*





# SCHEMA DEI CAMPI DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE

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

\*obbligatorio almeno uno tra quelli proposti

\*\* obbligatori almeno due campi tra quelli proposti



## Gli sviluppi: Il Sistema Informativo Territoriale OMI (SIT-OMI)

- Dall'anno 2004 è in sviluppo il sistema informativo territoriale OMI al fine di:
  - **Aumentare la fruibilità della Banca Dati OMI**
  - **Rappresentare geograficamente le zone omogenee e le microzone catastali tramite:**
    - La cartografia catastale
    - La toponomastica
  - **Georeferenziare le informazioni OMI**
  - **Costruire uno strumento di analisi territoriale del mercato immobiliare**
  - **Aprire la Banca Dati OMI ad altre informazioni territoriali**
  - **Costituire un sistema di indici temporali e territoriali**

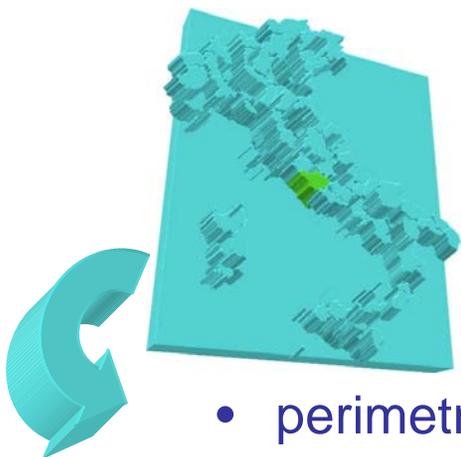
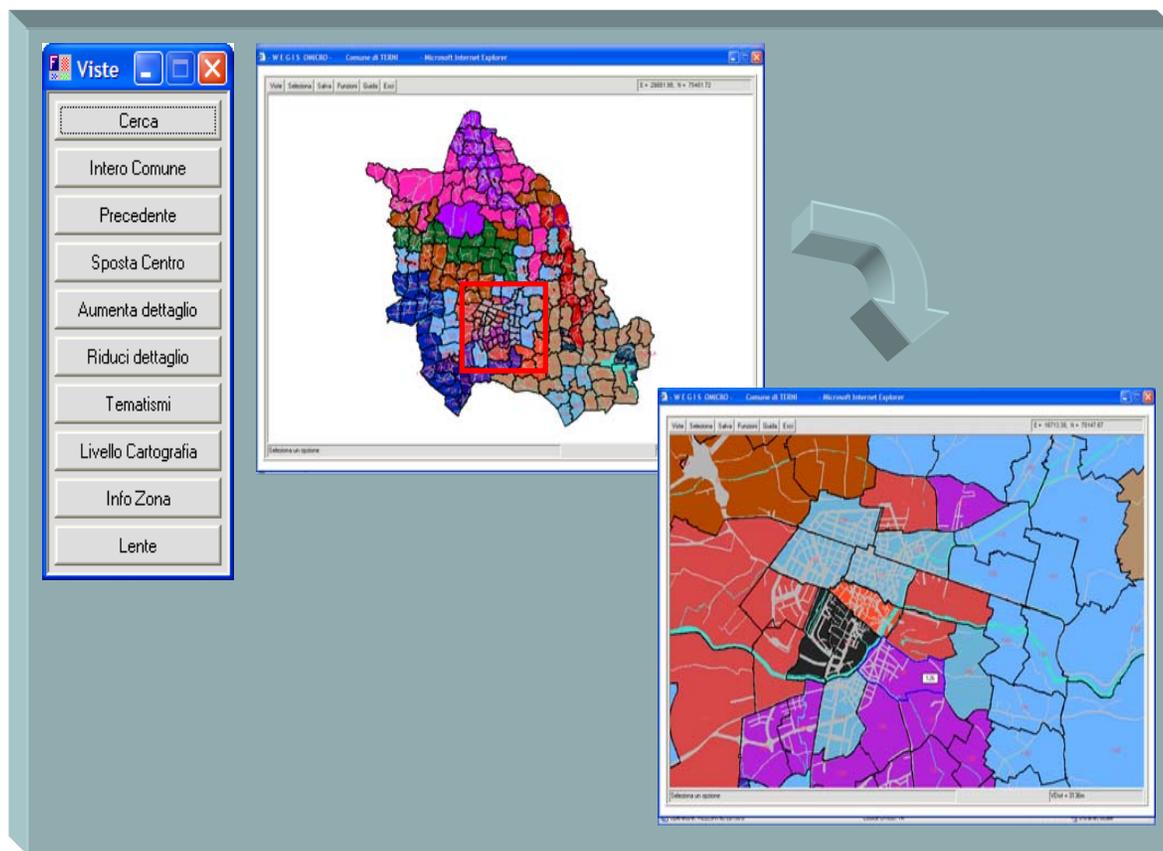




# Il progetto Sistema Informativo Territoriale OMI (SIT-OMI)

Obiettivi realizzati:

- Correlazione cartografica delle informazioni catastali con le informazioni OMI.

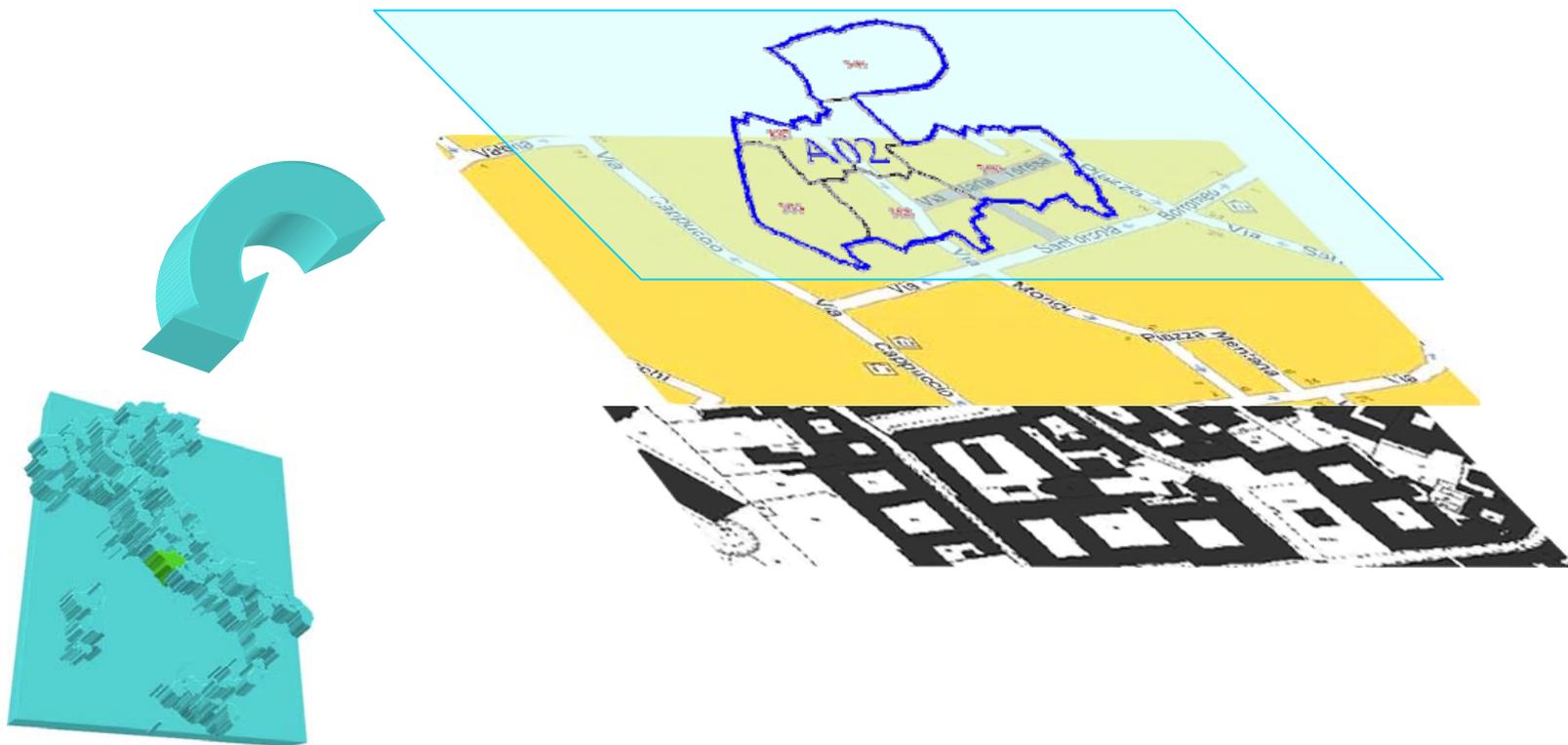


- perimetrazione circa 31.000 zone OMI



Obiettivi in realizzazione:

- Integrazione di grafi stradali sull'intero territorio nazionale





## Obiettivi in sviluppo:

- Correlazione cartografica delle informazioni ipotecarie con le informazioni OMI.
- Sistema di navigazione cartografico OMI su Web.
- Costruzione di carte tematiche sul mercato immobiliare



[www.agenziaterritorio.gov.it/servizi/osservatorioimmobiliare/](http://www.agenziaterritorio.gov.it/servizi/osservatorioimmobiliare/)

