

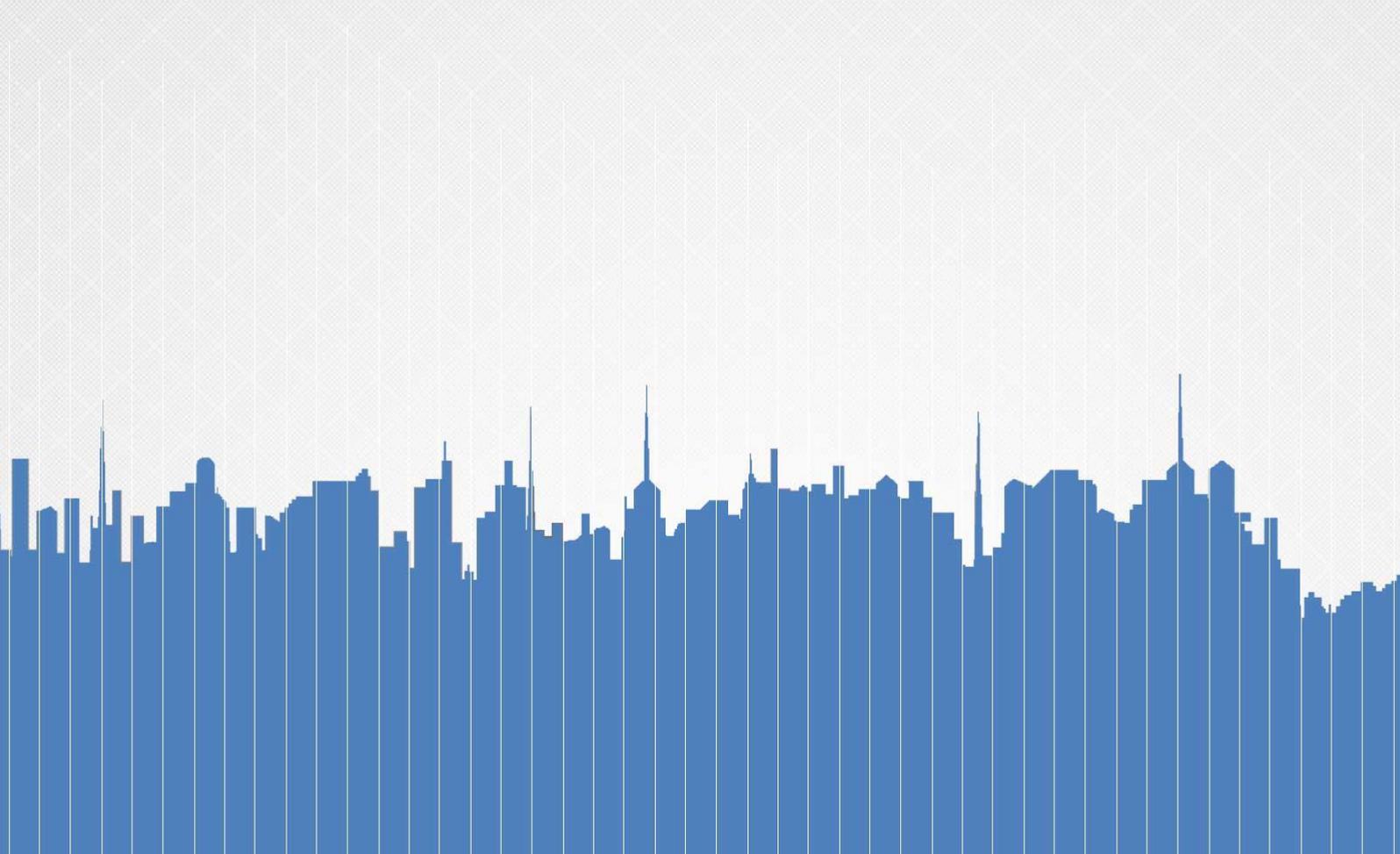
**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI

ALLEGATI



Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI

a cura della

Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**
direttore: **Gianni Guerrieri**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da
Maurizio Festa, Simona Longhi, Giovanni Cantone e Fabio Papa

Indice

Allegato 1 – Evoluzione storica della normativa di riferimento	2
Allegato 2 – Pubblicazioni OMI	6
Allegato 3 – Valori Agricoli Medi	9
Allegato 4 – Schede di Rilevazione	11
Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare	32
Allegato 6 – Nozioni Statistiche	61

Allegato 1 – Evoluzione storica della normativa di riferimento

D.P.R. 23/03/1998, n.138

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

Art. 4. Revisione dei quadri di qualificazione e classificazione

1. Per ciascuna zona censuaria i competenti uffici del dipartimento del territorio compilano un quadro di qualificazione e classificazione, nel quale sono indicate, con riferimento al quadro generale di cui all'allegato B, tutte le categorie riscontrate nella zona censuaria stessa ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è suddivisa. Per la definizione delle classi gli uffici si avvalgono dei dati rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari del dipartimento del territorio, istituito con decreto del Ministro delle finanze 23 dicembre 1992, delle informazioni contenute nelle schede previste dalle norme tecniche di cui all'articolo 2, comma 2, nonché dei risultati delle indagini di mercato svolte in sede locale.

D.Lgs. 30/07/1999, n.300¹

"Riforma organizzativa del Governo"

Art. 64. Ulteriori funzioni dell'agenzia delle entrate

3. L'agenzia gestisce l'osservatorio del mercato immobiliare.

Art. 65. Agenzia del Demanio

2. L'agenzia può stipulare convenzioni per le gestioni dei beni immobiliari con le regioni gli enti locali ed altri enti pubblici. Può avvalersi, a supporto delle proprie attività estimative e sulla base di apposita convenzione, dei dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia *delle entrate*.

D.P.C.M. 07/11/ 2000

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

Articolo 1. Misure per la riduzione degli spazi in uso.

4. I piani di razionalizzazione prevedono la riduzione degli spazi disponibili per gli addetti ai sensi dell'art. 24 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e le forme più opportune di rinegoziazione con i locatori privati dei contratti di locazione in essere, anche al fine di adeguare i relativi canoni ai valori di mercato così come definiti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia *delle entrate*.

D.M. del 30/12/2002 n.431

“Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge. Registrato alla Corte dei Conti in data 12 marzo 2003 al reg. 1, foglio 151”

¹ Modificato dal Decreto-legge del 06/07/2012 n. 95 Articolo 23 quater comma 1 – “L'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e l'Agenzia del territorio sono incorporate, rispettivamente, nell'Agenzia delle dogane e nell'Agenzia delle entrate ai sensi del comma 2 a decorrere dal 1° dicembre 2012 ...”

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

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

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

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

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

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

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

Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007

Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all’Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007)

Legge del 27/12/2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007)

Art. 1 comma 206: “In sede di prima applicazione, il costo d’uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni è determinato in misura pari al cinquanta per cento del valore corrente di mercato, secondo i parametri di comune commercio forniti dall’Osservatorio del mercato immobiliare, praticati nella zona per analoghe attività; a decorrere dal 2009, la predetta percentuale è incrementata annualmente di un ulteriore 10 per cento fino al raggiungimento del cento per cento del valore corrente di mercato”.

Art.1, comma 251 ... 2.1) per le pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi, il canone è determinato moltiplicando la

superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento.

Legge del 24/12/2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008)

Art. 3, comma 1 All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono apportate le seguenti modificazioni: b) il comma 206 è sostituito dal seguente: «206. In sede di prima applicazione, il costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni dello Stato è determinato in misura pari al 50 per cento del valore corrente di mercato, secondo i parametri di comune commercio forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, praticati nella zona per analoghe attività; ...»

Legge del 23/12/2009, n. 191 (Legge Finanziaria 2010)

Art. 2, comma 223: "I commi 436 e 437 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, sono sostituiti dai seguenti: [...] L'aggiudicazione avviene, nelle procedure concorsuali, a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base ovvero, nelle procedure ad offerta libera, a favore dell'offerta migliore, previa valutazione della sua convenienza economica da parte dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento e avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato. [...]"

D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90 (Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246.)

Art. 404 comma 8 "criteri di vendita": "Ai fini del comma 7, sono considerati immobili di particolare pregio quelli per i quali ricorra anche uno solo dei seguenti criteri:

d) ubicazione in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale, secondo i valori pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia *delle entrate*."

D.L. 78 del 31 maggio 2010 "misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" con la PCM nell'ottica della "Razionalizzazione e risparmi di spesa delle amministrazioni pubbliche"

Art. 8 comma 6: "In attuazione dell'articolo 1, comma 9, della legge 13 novembre 2009, n. 172 il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e gli enti previdenziali e assistenziali vigilati stipulano apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo al predetto Ministero canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali. [...]"

D.Lgs. del 21/04/2016, n. 72 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

Art. 120-duodecies TUB (Valutazione dei beni immobili). - 1. I finanziatori applicano standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca. Quando la valutazione è condotta da soggetti terzi, i finanziatori assicurano che questi ultimi adottino standard affidabili.

2. La valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole.

3. La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione

Art. 120-sexiesdecies TUB (Osservatorio del mercato immobiliare). - 1. L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.

Allegato 2 – Pubblicazioni OMI²

RAPPORTO IMMOBILIARE

Rapporto immobiliare 2001-2002 – Agenzia del Territorio – 2002 - Edizione IlSole24Ore

Rapporto immobiliare 2003 – 13 ottobre 2003

Rapporto immobiliare 2004 – 4 agosto 2004

Rapporto immobiliare 2005 – 8 agosto 2005

Rapporto immobiliare 2006 – 28 luglio 2006

Rapporto immobiliare 2007 – 30 luglio 2007

Rapporto immobiliare 2008 – 21 luglio 2008

RAPPORTO IMMOBILIARE – Settore residenziale

(dal 2011 in collaborazione con l'ABI)

Rapporto immobiliare 2009 - 12 giugno 2009

Rapporto immobiliare 2010- 29 luglio 2010

Rapporto immobiliare 2011 - 10 maggio 2011

Rapporto immobiliare 2012 - 10 maggio 2012

Rapporto immobiliare 2013 - 14 maggio 2013

Rapporto immobiliare 2014 - 13 maggio 2014

Rapporto immobiliare 2015 - 21 maggio 2015

Rapporto immobiliare 2016 - 12 maggio 2016

RAPPORTO IMMOBILIARE - Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva

(dal 2009 in collaborazione con Assilea)

Rapporto immobiliare 2009 - 4 giugno 2009

Rapporto immobiliare 2010 -28 maggio 2010

Rapporto immobiliare 2011 - 26 maggio 2011

Rapporto immobiliare 2012 - 29 maggio 2012

Rapporto immobiliare 2013 - 28 maggio 2013

Rapporto immobiliare 2014 - 27 maggio 2014

Rapporto immobiliare 2015 - 28 maggio 2015

Rapporto immobiliare 2016 - 25 maggio 2016

NOTE SEMESTRALI – Andamento semestrale del mercato immobiliare italiano

Dal 1° semestre 2003 al 1° semestre 2008

NOTE TRIMESTRALI– Andamento trimestrale del mercato immobiliare italiano

3° trimestre 2008 – 24 novembre 2008

4° trimestre 2008 – 16 marzo 2009

1° trimestre 2009 – 14 maggio 2009

2° trimestre 2009 – 30 settembre 2009

3° trimestre 2009 – 23 novembre 2009

4° trimestre 2009 – 15 marzo 2010

1° trimestre 2010 – 19 maggio 2010

2° trimestre 2010 – 30 settembre 2010

3° trimestre 2010 – 23 novembre 2010

4° trimestre 2010 – 14 marzo 2011

1° trimestre 2011 – 8 giugno 2011

2° trimestre 2011 – 29 settembre 2011

3° trimestre 2011 – 24 novembre 2011

² Pubblicazioni disponibili alla data del 20 dicembre 2016

4° trimestre 2011 – 15 marzo 2012
1° trimestre 2012 – 19 giugno 2012
2° trimestre 2012 – 27 settembre 2012
3° trimestre 2012 – 21 novembre 2012
4° trimestre 2012 – 14 marzo 2013
1° trimestre 2013 – 4 giugno 2013
2° trimestre 2013 – 24 settembre 2013
3° trimestre 2013 – 21 novembre 2013
4° trimestre 2013 – 10 marzo 2014
1° trimestre 2014 – 3 giugno 2014
2° trimestre 2014 – 25 settembre 2014
3° trimestre 2014 – 20 novembre 2014
4° trimestre 2014 – 5 marzo 2015
1° trimestre 2015 – 4 giugno 2015
2° trimestre 2015 – 24 settembre 2015
3° trimestre 2015 – 1° dicembre 2015
4° trimestre 2015 - 3 marzo 2016
1° trimestre 2016 – 7 giugno 2016
2° trimestre 2016 – 15 settembre 2016
3° trimestre 2016 – 5 dicembre 2016

NOTE TERRITORIALI

BARI – dal 2° semestre 2006 al 1° semestre 2016
BOLOGNA – dal 2° semestre 2010 al 1° semestre 2016
CATANIA– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
CATANZARO – dal 2° semestre 2011 al 1° semestre 2016
CROTONE– dal 2° semestre 2008 al 1° semestre 2016
FIRENZE– dal 2° semestre 2010 al 1° semestre 2016
GENOVA– dal 2° semestre 2009 al 1° semestre 2016
MANTOVA– dal 2° semestre 2011 al 1° semestre 2016
MILANO– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
MODENA– dal 2° semestre 2008 al 1° semestre 2016
NAPOLI– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
PADOVA– dal 2° semestre 2008 al 1° semestre 2016
PAVIA– dal 2° semestre 2010 al 1° semestre 2016
PERUGIA– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
ROMA– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
SALERNO– dal 2° semestre 2011 al 1° semestre 2016
TORINO– dal 2° semestre 2005 al 1° semestre 2016
UDINE– dal 2° semestre 2009 al 1° semestre 2016
VENEZIA– dal 2° semestre 2006 al 1° semestre 2016

STATISTICHE CATASTALI

(in collaborazione con la Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare)

Statistiche catastali 2006 – 1 febbraio 2008
Statistiche catastali 2007 – 30 novembre 2008
Statistiche catastali 2008 – 5 ottobre 2009
Statistiche catastali 2009 – 27 ottobre 2010
Statistiche catastali 2010 – 27 ottobre 2011
Statistiche catastali 2011 – 30 ottobre 2012

Statistiche catastali 2012 – 29 ottobre 2013

Statistiche catastali 2013 – 23 ottobre 2014

Statistiche catastali 2014 – 25 luglio 2015

Statistiche catastali 2015 – 26 luglio 2016

SONDAGGIO CONGIUNTURALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

(in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa)

Sondaggio congiunturale III trimestre 2010 – 18 novembre 2010

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2010 – 7 marzo 2011

Sondaggio congiunturale I trimestre 2011 - 27 maggio 2011

Sondaggio congiunturale II trimestre 2011 - 5 agosto 2011

Sondaggio congiunturale III trimestre 2011 – 31 ottobre 2011

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2011 – 20 febbraio 2012

Sondaggio congiunturale I trimestre 2012 - 17 maggio 2012

Sondaggio congiunturale II trimestre 2012 - 7 agosto 2012

Sondaggio congiunturale III trimestre 2012 – 9 novembre 2012

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2012 – 26 febbraio 2013

Sondaggio congiunturale I trimestre 2013 - 14 maggio 2013

Sondaggio congiunturale II trimestre 2013 - 8 agosto 2013

Sondaggio congiunturale III trimestre 2013 – 11 novembre 2013

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2013 – 21 febbraio 2014

Sondaggio congiunturale I trimestre 2014 - 20 maggio 2014

Sondaggio congiunturale II trimestre 2014 - 8 agosto 2014

Sondaggio congiunturale III trimestre 2014 – 11 novembre 2014

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2014 – 23 febbraio 2015

Sondaggio congiunturale I trimestre 2015 – 15 maggio 2015

Sondaggio congiunturale II trimestre 2015 - 5 agosto 2015

Sondaggio congiunturale III trimestre 2015 – 5 novembre 2015

Sondaggio congiunturale IV trimestre 2015 - 19 febbraio 2016

Sondaggio congiunturale I trimestre 2016 - 20 maggio 2016

Sondaggio congiunturale II trimestre 2016 - 10 agosto 2016

Sondaggio congiunturale III trimestre 2016 - 11 novembre 2016

QUADERNI DELL'OSSERVATORIO – APPUNTI DI ECONOMIA IMMOBILIARE

Quaderni dell'Osservatorio - maggio 2012

Quaderni dell'Osservatorio - novembre 2012

Quaderni dell'Osservatorio - luglio 2013

Quaderni dell'Osservatorio - dicembre 2013

Quaderni dell'Osservatorio - dicembre 2014

Quaderni dell'Osservatorio - dicembre 2015

GLI IMMOBILI IN ITALIA

(in collaborazione con il MEF - Dipartimento delle Finanze)

Gli Immobili in Italia 2009 - 14 gennaio 2009

Gli Immobili in Italia 2010 - 6 luglio 2010

Gli Immobili in Italia 2011 - 18 luglio 2011

Gli Immobili in Italia 2012 – 22 novembre 2012

Gli Immobili in Italia 2015 - 17 febbraio 2015

Allegato 3 – Valori Agricoli Medi

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono regolamentati dalla seguente normativa.

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

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

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

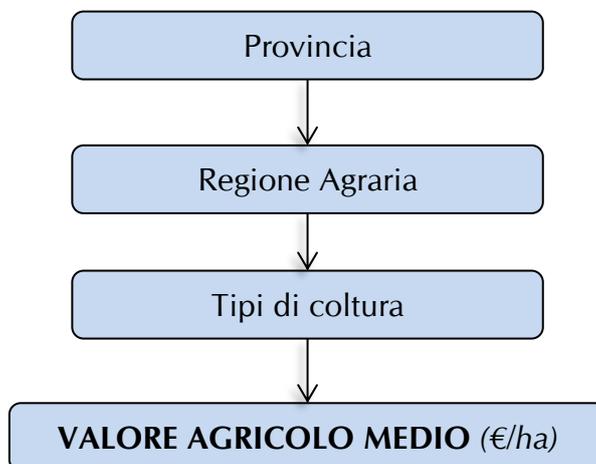
Le norme citate stabiliscono che nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio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

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al Valore Agricolo Medio (VAM) consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

Di seguito si esamina la struttura dell'archivio relativo ai Valori Agricoli Medi (VAM).

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

Figura 1: La struttura dei dati dell'archivio OMI per i valori agricoli medi.



In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

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

Gli Uffici provinciali acquisiscono pertanto le informazioni VAM a seguito di ogni deliberazione delle Commissioni provinciali e della pubblicazione sul Bollettino Regionale in modo che al momento della pubblicazione semestrale sul sito internet dell'Agenzia³ l'archivio VAM risulti aggiornato con tutte le ultime deliberazioni avvenute nel periodo.

Le Commissioni Provinciali:

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

- a) dal presidente della Provincia, o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, o da un suo delegato;
- c) dall'ingegnere capo del genio civile, o da un suo delegato;
- d) dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia, o da un suo delegato;
- e) da due esperti in materia urbanistica ed edilizia, nominati dalla regione;
- f) da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste, nominati dalla regione su terne proposte dalle associazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Le Regioni Agrarie

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

Le Colture

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

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

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

³ Link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/valori+agricoli+medi>

Allegato 4 – Schede di Rilevazione

La scheda di rilevazione di appartamenti, ville o villini



Pagina: 1/2
Data:
Ora:

Ufficio provinciale di

Num. Scheda	Ufficio provinciale di		Rilevatore
DATI GENERALI	DATI IDENTIFICATIVI		
	Fonte	Data di riferimento	
	Denominazione		
	Comune		
	Tipologia	Fascia	
	Zona OMI		
	Ubicazione	Civico	
	DATI CATASTO		
	Foglio	Particella /	Subalterno
	Categoria		
N° vani catastali	Superficie catastale		
IL FABBRICATO	FATTORI POSIZIONALI		
	Posizione relativa nella zona OMI	Servizi pubblici	Trasporti pubblici
	Normale <input type="checkbox"/>	Vicini <input type="checkbox"/>	Vicini <input type="checkbox"/>
	Ricercata <input type="checkbox"/>	Lontani <input type="checkbox"/>	Lontani <input type="checkbox"/>
	Degradata <input type="checkbox"/>	Assenti <input type="checkbox"/>	Assenti <input type="checkbox"/>
	Servizi commerciali	Verde pubblico	Dotazione di parcheggi
	Vicini <input type="checkbox"/>	Vicino <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>
	Lontani <input type="checkbox"/>	Lontano <input type="checkbox"/>	Scarsa <input type="checkbox"/>
	Assenti <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/>	
	In comprensorio <input type="checkbox"/>		
	CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
	Livello manutentivo complessivo	Anno di costruzione presunto	Anno di ristrutturazione presunto
	Normale <input type="checkbox"/>		
	Ottimo <input type="checkbox"/>		
	Scadente <input type="checkbox"/>		
	Finiture	Caratt. Architettoniche	Pertinenze comuni
	Normale <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>
	Signorili <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>
	Economiche <input type="checkbox"/>		Scarse <input type="checkbox"/>
	Dotazione impianti	Parti comuni	Androne
Normale <input type="checkbox"/>	Normali <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	
Elevata <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	Prestigioso <input type="checkbox"/>	
Carente <input type="checkbox"/>	Scarse <input type="checkbox"/>		
Prospicienza	Servizi		
Normale <input type="checkbox"/>	Portierato <input type="checkbox"/>		
Di pregio <input type="checkbox"/>	Vigilanza <input type="checkbox"/>		
Degradata <input type="checkbox"/>			
DISTRIBUZIONE			
Ascensori n°	Piani Fuori Terra	Piani Entro Terra	
Scale n°	N.u.i.u fabbricato	Destinazione prevalente	
	1 <input type="checkbox"/>	Residenziale <input type="checkbox"/>	
	2 <input type="checkbox"/>	Commerciale <input type="checkbox"/>	
	Da 3 a 8 <input type="checkbox"/>	Terziaria <input type="checkbox"/>	
	Da 9 a 15 <input type="checkbox"/>		
	Da 16 a 30 <input type="checkbox"/>		
	Oltre 30 <input type="checkbox"/>		



Ufficio provinciale di

Pagina: 2/2
Data:
Ora:

Num. Scheda

L'UNITA' IMMOBILIARE

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

DATI ECONOMICI

DATI ECONOMICI			
Prezzo di compravendita	<input type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>
Importo totale	€		€/m ²
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>		
Note			

La scheda di rilevazione di box e assimilati



Pagina: 1
Data:
Ora:

Ufficio provinciale di

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

La scheda di rilevazione degli uffici



Pagina: 1/2
Data:
Ora:

Ufficio provinciale di

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

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



Ufficio provinciale di

Pagina: 2/2
Data:
Ora:

Num. Scheda

L'UNITA' IMMOBILIARE

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

DATI ECONOMICI

DATI ECONOMICI			
Prezzo di compravendita	<input type="checkbox"/>	Valore di mercato	<input type="checkbox"/>
Importo totale	€		€/m ²
Sopralluogo	<input type="checkbox"/>		
Note			

La scheda di rilevazione dei capannoni tipici



Pagina: 1
Data:
Ora:

Ufficio provinciale di

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

La scheda di rilevazione di negozi e magazzini



Pagina: 1/2
Data:
Ora:

		Ufficio provinciale di		Rilevatore	
		Num. Scheda			
DATI GENERALI	DATI IDENTIFICATIVI				
	Fonte				Data di riferimento
	Denominazione				
	Comune				
	Tipologia	Fascia			
	Zona OMI				
	Ubicazione				Civico
	DATI CATASTO				
	Foglio	Particella	/	Subalterno	
	Categoria				
N° vani catastali	Superficie catastale				
IL FABBRICATO	FATTORI POSIZIONALI				
	Servizi pubblici		Trasporti pubblici		
	Vicini <input type="checkbox"/>		Vicini <input type="checkbox"/>		
	Lontani <input type="checkbox"/>		Lontani <input type="checkbox"/>		
	Assenti <input type="checkbox"/>		Assenti <input type="checkbox"/>		
	Posizione relativa nella zona OMI		Dotazione di parcheggi		
	Normale <input type="checkbox"/>		Normale <input type="checkbox"/>		
	Ricerca <input type="checkbox"/>		Scarsa <input type="checkbox"/>		
	Degradata <input type="checkbox"/>				
	Centro Commerciale <input type="checkbox"/>				
L'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
	Livello di piano		Altezza interna locale vendita		Fronte strada prevalente
					Principale <input type="checkbox"/>
					Secondaria <input type="checkbox"/>
	Ingressi m		Vetrine m		Servizi igienici
					Escusivi <input type="checkbox"/>
					Comuni <input type="checkbox"/>
					Assenti <input type="checkbox"/>
	Livello manutentivo complessivo		Posizione commerciale		N° piani
	Normale <input type="checkbox"/>		Normale <input type="checkbox"/>		
	Ottimo <input type="checkbox"/>		Ottima <input type="checkbox"/>		
	Scadente <input type="checkbox"/>		Scadente <input type="checkbox"/>		
	Anno di ristrutturazione presunto		Finiture		Dotazione impianti
			Normali <input type="checkbox"/>		Normale <input type="checkbox"/>
			Di pregio <input type="checkbox"/>		Elevata <input type="checkbox"/>
		Economiche <input type="checkbox"/>		Carente <input type="checkbox"/>	
Distribuzione interna		Porticato	<input type="checkbox"/>		
Normale <input type="checkbox"/>					
Ottima <input type="checkbox"/>					
Scadente <input type="checkbox"/>					
CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI					
Superficie		Coeff. Raggiungo		Superficie	
Accessori diretti		0			
CONSISTENZA PERTINENZE					
	Numero	Coeff. Raggiungo		Superficie	
Area di parcheggio esclusiva					
Area esclusiva					
Superficie Totale	Netta	<input checked="" type="checkbox"/>	Lorda	<input type="checkbox"/>	



Ufficio provinciale di

Num. Scheda	
DATECONOMICI	DATECONOMICI
	Prezzo di compravendita <input type="checkbox"/> Valore di mercato <input type="checkbox"/> Offerta di vendita <input type="checkbox"/>
	Importo totale € €/m2
	Sopralluogo <input type="checkbox"/>
	Note

DATI GENERALI

DATI IDENTIFICATIVI

RILEVATORE: cognome e nome

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

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

- ATTO DI COMPRAVENDITA
- AGENZIE IMMOBILIARI: nome ed indirizzo dell'agenzia;
- PUBBLICAZIONI IMMOBILIARI
- ISTITUTI DI CREDITO - ASSICURAZIONI: nome istituto, data della valutazione;
- ASTE GIUDIZIARIE
- INFORMAZIONI DIRETTE
- ALTRO

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

COMUNE: indicare il Comune di ubicazione dell'immobile

TIPOLOGIA: specificare tra le seguenti la tipologia edilizia rilevata:

- ABITAZIONE SIGNORILE / CIVILE / DI TIPO ECONOMICO
- VILLA / VILLINO
- UFFICIO
- NEGOZIO
- MAGAZZINO
- LABORATORIO
- BOX
- AUTORIMESSA
- POSTO AUTO COPERTO / POSTO AUTO SCOPERTO
- CAPANNONE TIPICO

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

IL FABBRICATO**FATTORI POSIZIONALI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CENTRO COMMERCIALE: indicare se il fabbricato è una struttura di vendita medio-grande, nella quale più esercizi commerciali, inseriti in una struttura a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

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

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

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

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

(vedi prospetto 1)

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

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

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE: specificare se trattasi di fabbricato con particolari caratteristiche di pregio architettonico, eventualmente sottoposto a vincoli artistici o storici.

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

- **elevata:** la dotazione in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore e che comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, più di un ascensore per scala, impianto di allarme/antintrusione, montacarichi, fonti di energia alternativa);
- **normale:** la dotazione che comprenda gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento* e fognario;
- **carente:** per la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento*, fognario).

* il riscaldamento è da considerarsi essenziale secondo le consuetudini locali

(vedi prospetto 3)

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

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

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

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

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

Si considera:

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

DISTRIBUZIONE EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

L'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO: la valutazione del livello manutentivo dell'u.i.u. tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

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

(vedi prospetti 5/7)

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

S_n, \dots, S_2, S_1 = livello sottostrada

T = piano strada (o piano terra)

P_1, P_2, \dots, P_{n-1} = piani intermedi

P_n = piano ultimo, ovvero se piano attico specificare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **signorili:** quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dal prospetto 4, riportano giudizio di pregio e almeno giudizio normale nella quarta. Qualora la quarta dovesse riportare giudizio economico, la finitura complessiva dell'u.i.u. è da intendersi di tipo **normale**;

- **normali:** quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dal prospetto 4, riportano un giudizio non inferiore al normale;
- **economiche:** in tutti gli altri casi.

(vedi prospetto 4)

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

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

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

(vedi prospetti 6/8)

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: specificare tra quelle in elenco le caratteristiche strutturali dell'u.i.u.

PIANO DI CARICO: indicarne la presenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

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

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

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

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

Per la misura delle superfici si rinvia all'allegato 6.

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

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

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

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

DATI ECONOMICI

Compilare il dato effettivamente rilevato tra i seguenti:

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

Compilare il dato effettivamente rilevato tra i seguenti:

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

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

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

SOPRALLUOGO: specificare se gli elementi per la qualificazione delle caratteristiche intrinseche dell'u.i.u. oggetto della rilevazione sono stati acquisiti visionando direttamente l'immobile ovvero sono stati forniti dalla fonte e l'immobile è stato visionato dall'esterno o mediante la consultazione di Banche dati esterne (ad esempio Google Maps, Bing, ecc.).

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

Di seguito sono riportati i prospetti di ausilio alla valutazione dei parametri sopra elencati e che possono essere utilizzati quale supporto al conseguimento di un'omogeneità di giudizio.

GUIDA OPERATIVA COMPILAZIONE SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE - PROSPETTI

Prospetto 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

(*) se trattasi di villa /villino, o comunque di unica unità immobiliare urbana le parti comuni coincidono con quelle dell'unità stessa.

Prospetto n. 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>(Piastrille 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"/>

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Prospetto 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

Prospetto n. 4:

FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE		
<i>DI PREGIO</i>	<i>(Marmo – Parquet 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"/>

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)		
<i>DI PREGIO</i>	<i>(Piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>NORMALI</i>	<i>(Piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)</i>	<input type="checkbox"/>
<i>ECONOMICI</i>	<i>(Piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)</i>	<input type="checkbox"/>

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

SERRAMENTI E INFISSI		
<i>DI PREGIO</i>		<input type="checkbox"/>
<i>NORMALI</i>		<input type="checkbox"/>
<i>ECONOMICI</i>		<input type="checkbox"/>

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Prospetto 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

Prospetto 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

Prospetto 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

Prospetto 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

Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indice

INTRODUZIONE	33
1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	33
1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO	35
1.2 INTERO EDIFICIO	39
2. IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE	43
2.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO	43
2.2 INTERO EDIFICIO/ UFFICIO STRUTTURATO.....	45
3. UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE	49
3.1 AUTORIMESSA	49
3.2 BOX	51
3.3 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO.....	52
4. STRUTTURE A DESTINAZIONE COMMERCIALE	52
4.1 NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI	52
4.2 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	55
4.3 LABORATORIO	56
4.4 MAGAZZINO.....	57
5. CAPANNONI.....	60

INTRODUZIONE

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

PRINCIPIO ADOTTATO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

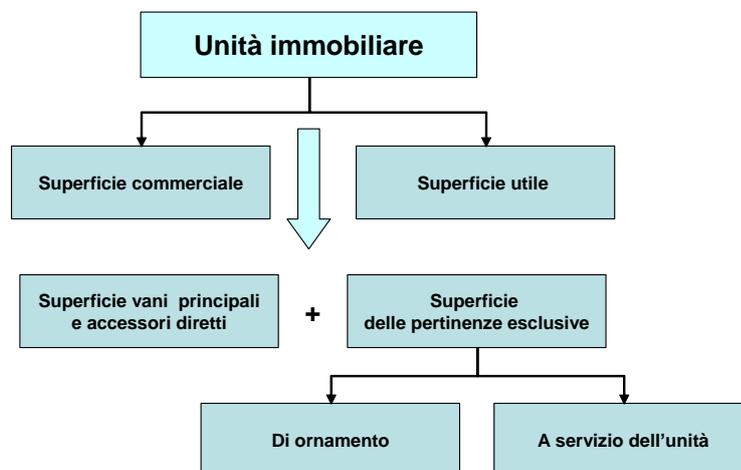
Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.



Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, 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 orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;

- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

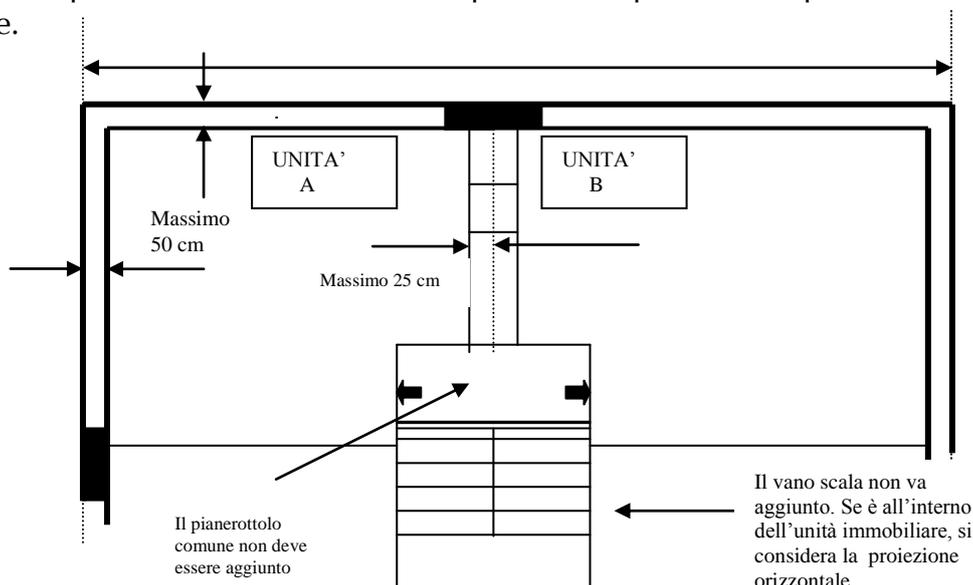
Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

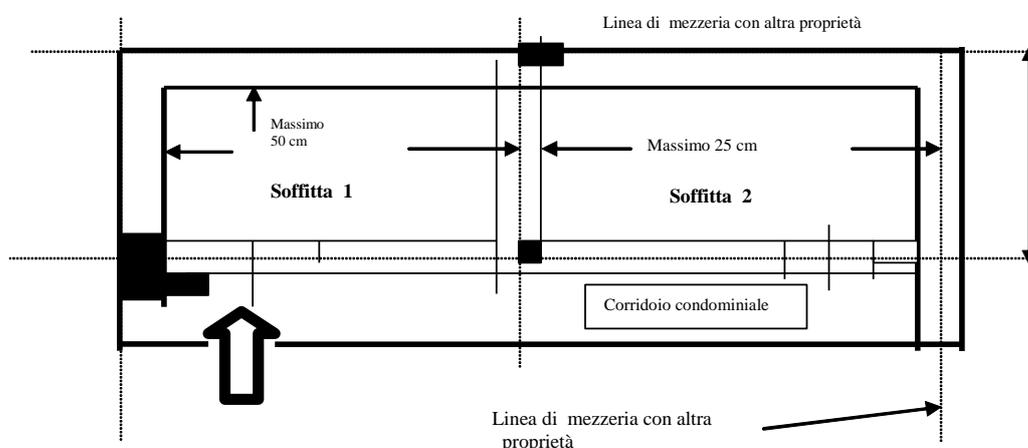
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie



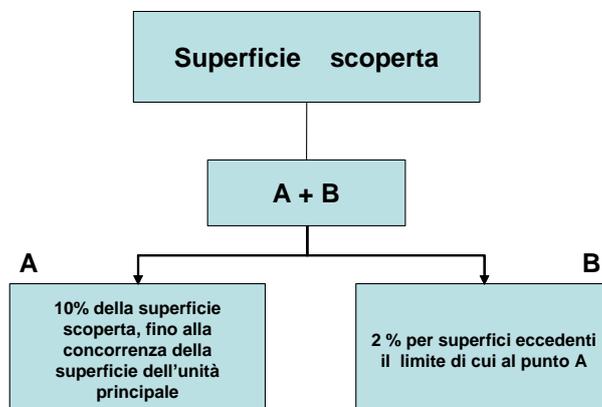
Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

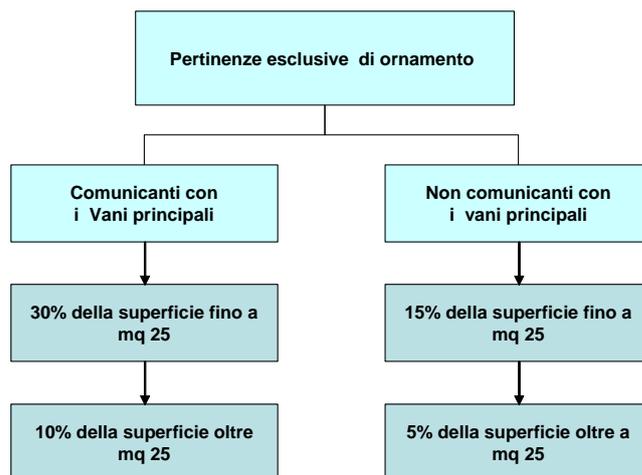
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

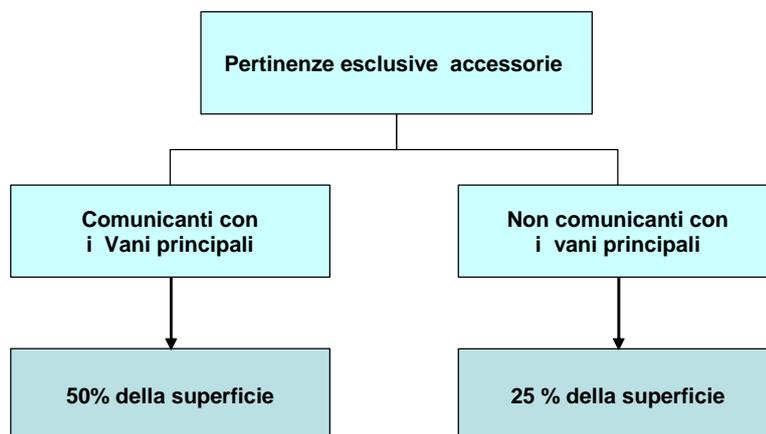
- a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m².
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

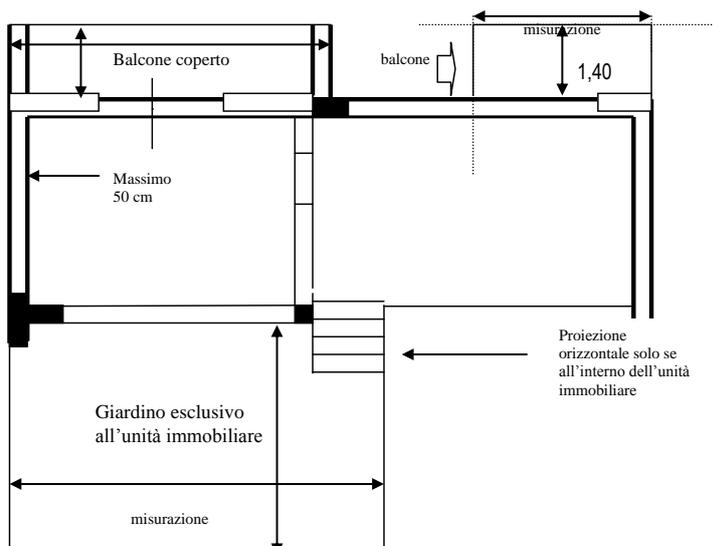
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.





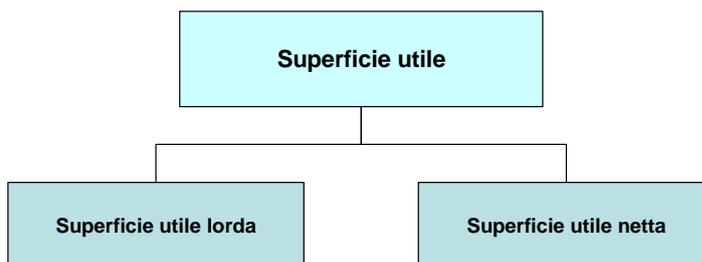
Esempio di misurazione



SUPERFICIE UTILE

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, frequentemente, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Pertinenze esclusive di ornamento

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

Pertinenze esclusive accessorie

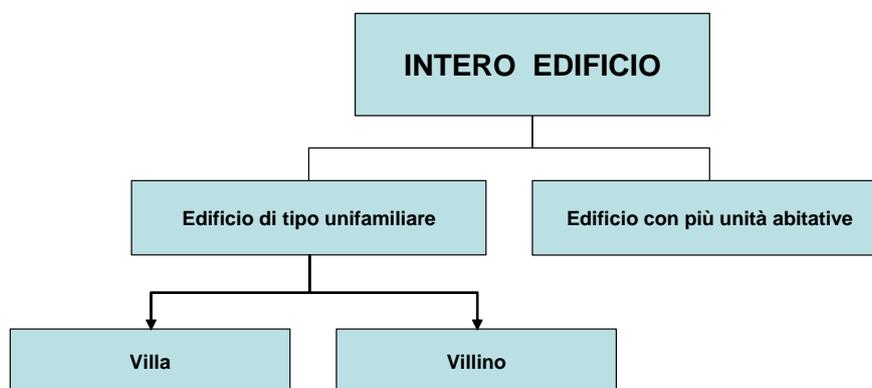
Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Nel caso di unità immobiliare, parte di un immobile intero, non si deve assolutamente determinare il volume "vuoto per pieno".

1.2 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino). Non viene trattata la determinazione della consistenza dell'edificio con più unità abitative nelle sue espressioni tipologiche indicate nella Banca Dati dell'OMI, in quanto riconducibile al caso dell'appartamento parte di un edificio, già esaminato.



Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie;

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

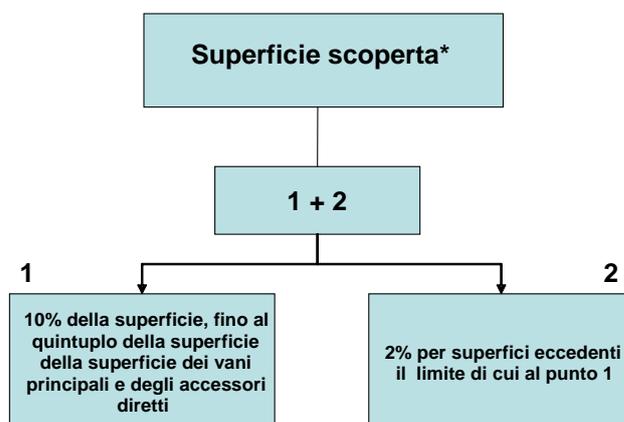
Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



*per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti

Balconi, terrazzi e similari

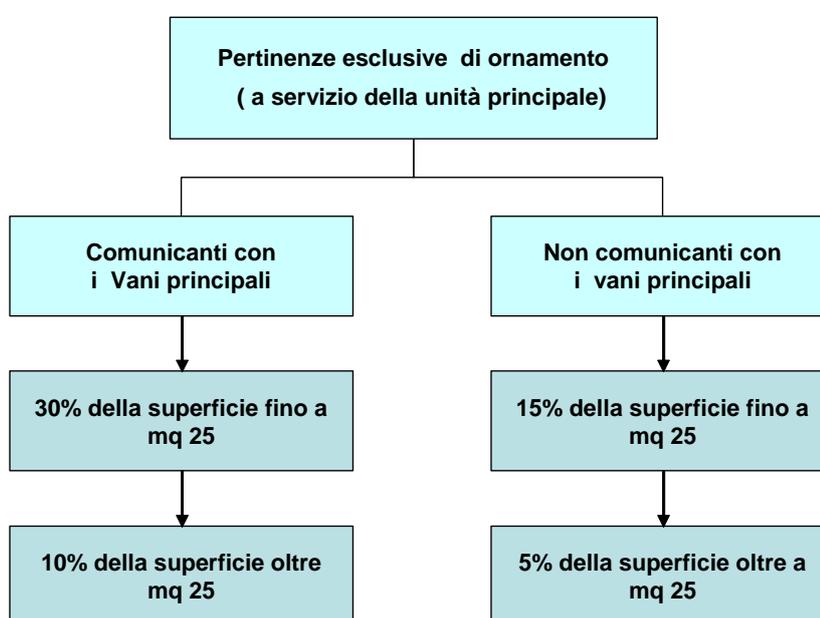
Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m²,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.



SUPERFICIE UTILE

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la *superficie utile* viene utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Anche in questo caso può essere utile procedere alla determinazione della:

Superficie utile lorda: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Superficie utile netta: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

È a tal fine necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato il volume "vuoto per pieno" complessivo dato dal:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

2. IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE

Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:

- *Uffici*
- *Uffici strutturati*

Ai fini della determinazione della consistenza l'ufficio può essere rappresentato da:

- *unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo* (studi professionali).
- *intero immobile/ufficio strutturato* (pubblico e privato)

In entrambi i casi si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:

- superficie della unità immobiliare (vani principali e accessori diretti);
- superficie delle pertinenze di tipo esclusivo
 - a) *di ornamento ai vani principali;*
 - b) *a servizio indiretto dei vani principali;*
- volumetria complessiva.

Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.

2.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Vengono considerate le unità immobiliari classificate o destinate ad "uffici", comprese in fabbricati di destinazione promiscua, corrispondenti generalmente ad uffici privati, comunque di piccole o medie dimensioni.

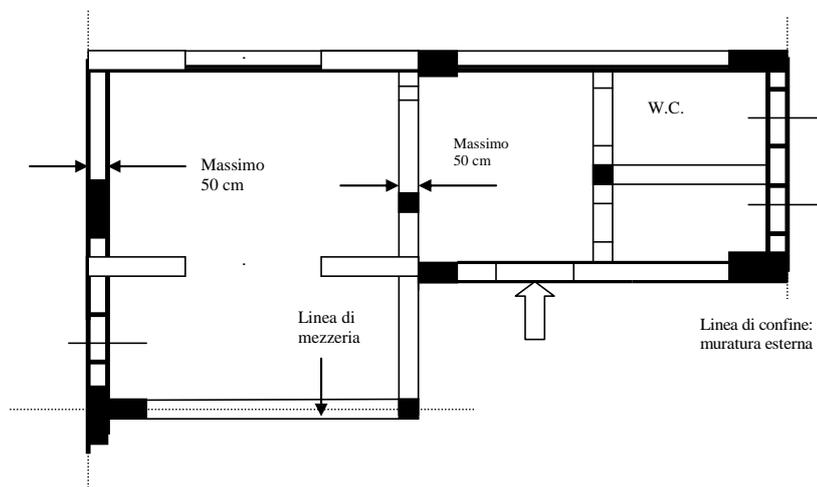
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si ribadiscono le indicazioni di carattere generale già esposte nel capitolo relativo alla destinazione residenziale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Per la misurazione della superficie dell'unità principale (vani principali ed accessori diretti) nonché delle pertinenze esclusive e di ornamento, sono sempre valide le istruzioni contenute nei paragrafi precedenti.



Calcolo della superficie omogeneizzata

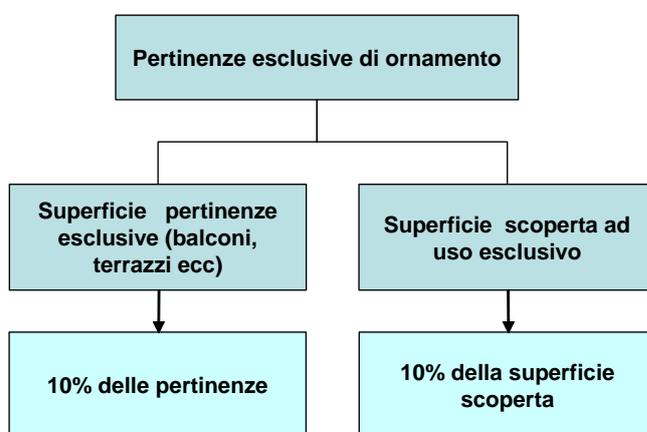
Per il computo delle pertinenze esclusive vengono date le seguenti indicazioni.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di *ornamento* dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Possono essere presenti nell'ufficio, dotazioni interne e pertinenze accessorie che possono essere rappresentate da:

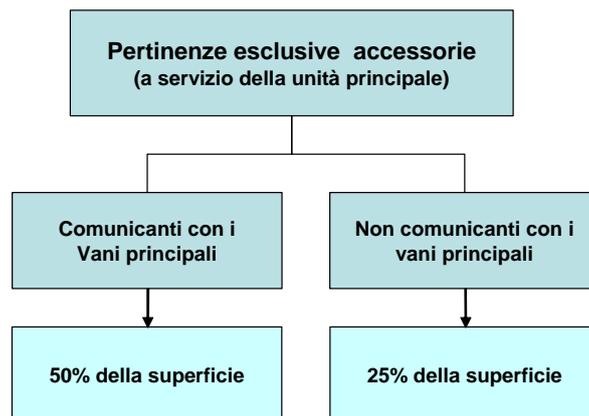
- archivi
- depositi, cantine, soffitte e similari
- posti auto coperti o scoperti e similari

Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne/pertinenze accessorie

In questo caso si adottano i criteri di determinazione riportati nell'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T.

Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.



SUPERFICIE UTILE

Si ritiene di utilizzare la “superficie utile lorda” cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell’unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne.

Pertinenze esclusive di ornamento

Per la determinazione della superficie utile e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le regole viste per la determinazione della superficie commerciale.

Pertinenze accessorie a servizio

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, ove le pertinenze accessorie non costituiscono unità immobiliari a sé stanti, valgono i medesimi criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Nel caso di immobile che costituisce parte di un immobile intero, non è assolutamente corretto metodologicamente procedere al calcolo del volume “vuoto per pieno” della singola unità immobiliare.

2.2 INTERO EDIFICIO/ UFFICIO STRUTTURATO

Definiamo le regole per la determinazione della consistenza di un intero immobile destinato ad ufficio, cosiddetto di tipo “strutturato” o intelligente⁴.

Si richiama la classificazione internazionale degli immobili destinati ad ufficio.



⁴ Ufficio strutturato: immobile ad uso ufficio, con caratteristiche costruttive, di distribuzione e migliore fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con dotazione impiantistica e tecnologica diverse da quelle solitamente riscontrabili nelle unità immobiliari ad uso ufficio ubicate in fabbricati di uso promiscuo.

CLASSE A: Spazi ad uffici di alta qualità

Devono possedere:

- pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi;
- pavimento galleggiante o controsoffitto
- dotazioni moderne per la clientela business;
- idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

CLASSE B: Spazi ad uffici di buona qualità

Devono essere costruiti secondo uno standard internazionale, con finiture anche di alto livello.

Possono, tuttavia, essere carenti di alcuni requisiti essenziali propri della classe A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazi ad uffici di minima qualità

Sono riferiti agli immobili di uso promiscuo con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità oppure ad immobili residenziali risistemati.

Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione e di condizionamento, nè di parcheggi e generalmente non sono rispondenti alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Nel Catasto Urbano gli immobili sopracitati vengono individuati nella categoria:

- "Immobili a destinazione ordinaria" B/4 Uffici pubblici
- "Immobili a destinazione speciale" D/5 Sedi centrali Banche – Assicurazioni etc.

Ovvero, ai sensi del DPR 138/98, rispettivamente nei gruppi P (P4) e Z (Z4).

È opportuno far notare che un ufficio di tipo "strutturato" possiede di norma anche dotazioni esterne ed interne, alcune delle quali vengono di seguito indicate:

a) Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento)

- aree a parcheggio privato
- aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini ecc)
- box controllo ingresso auto

b) Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio)

- archivi
- depositi, cantine, soffitte e similari
- ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar)
- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc)
- locale per infermeria, ecc.
- posti auto coperti o scoperti

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Nel caso di ufficio strutturato nel computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento;

- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel computo della superficie complessiva del compendio edilizio:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo della superficie salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- le superfici coperte che non sono contornate da elementi perimetrali verticali, ovvero che lo sono in modo parziale (patio, tettoia etc.) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

Non vengono inoltre considerati

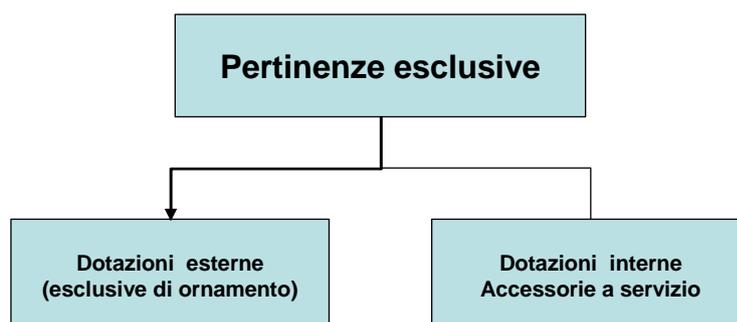
- i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato
- gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
- i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
- la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedii
- le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;
- le rampe, gli ascensori e simili;
- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto concerne il computo della superficie di un edificio ad "ufficio strutturato" si rappresenta che deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiana o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

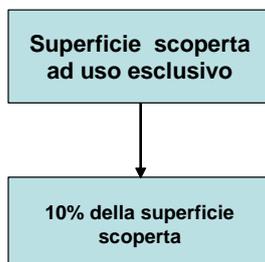


Superficie omogeneizzata

Per la determinazione della consistenza delle dotazioni interne viene indicato il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne)

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.



Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne)

La superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.



SUPERFICIE UTILE

Le metodologie da adottare sono state indicate nei paragrafi precedenti.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

Al fine della determinazione del valore di un intero immobile, si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo della costruzione utilizzando la volumetria “vuoto per pieno”. Generalmente il volume “vuoto per pieno” complessivo viene calcolato come somma del:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

3. UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE

Sono individuate in questo gruppo le autorimesse, i box, i posti auto (coperti e scoperti).



3.1 AUTORIMESSA

Le autorimesse possono distinguersi:

- a. porzione di un edificio (solitamente interrata).
 - ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
 - ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);
 - ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea).
- b. intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)
 - interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
 - interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
 - multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

CRITERI GENERALI

Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale *si* determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc.)
- locali ad ufficio, guardiania, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiania, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

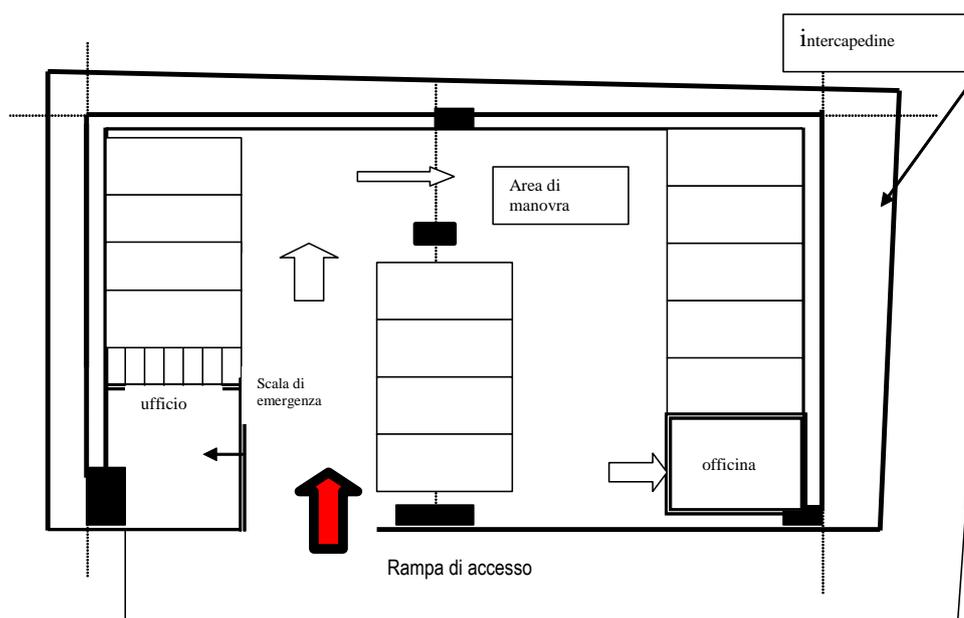
SUPERFICIE UTILE

Viene adottata, per la determinazione del canone di locazione, la superficie *utile lorda* delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.

Esempio di calcolo della superficie di un'autorimessa

Nella figura seguente viene riportato il caso di un'autorimessa, ripartita in posti auto, che possiede nel suo interno alcune superfici accessorie.

La superficie commerciale è data dalla superficie coperta dell'intera unità, comprensiva dello spazio di manovra e delle superfici accessorie, computata al lordo delle murature esterne, se non in comunione con altre unità. Deve essere esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalla intercapedine. La scala interna di emergenza deve essere computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale.



3.2 BOX

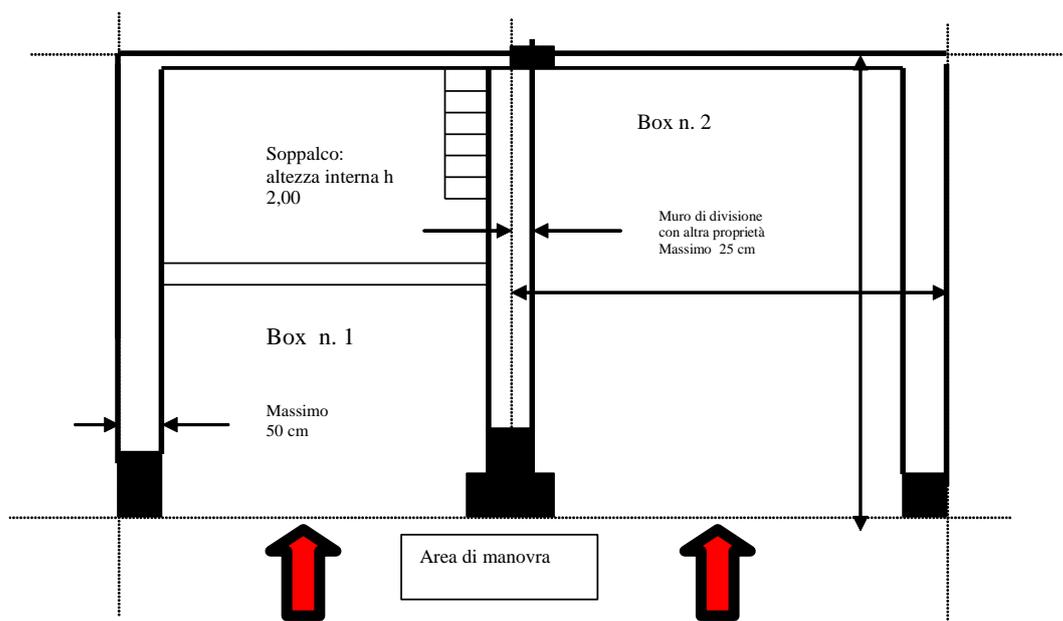
La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Esempio di calcolo della superficie di un box

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui un box che possiede nel suo interno un soppalco a cui si accede tramite una scala interna.



La superficie commerciale complessiva è pari alla somma della:

a) *superficie del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura (con i criteri già indicati).*

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono 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.

b) *superficie omogeneizzata del soppalco*

Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R 138/98, si assume il coefficienti pari al 50% della superficie principale del box, in quanto direttamente comunicante con la stessa.

Per quanto concerne il collegamento verticale interno deve essere computato in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

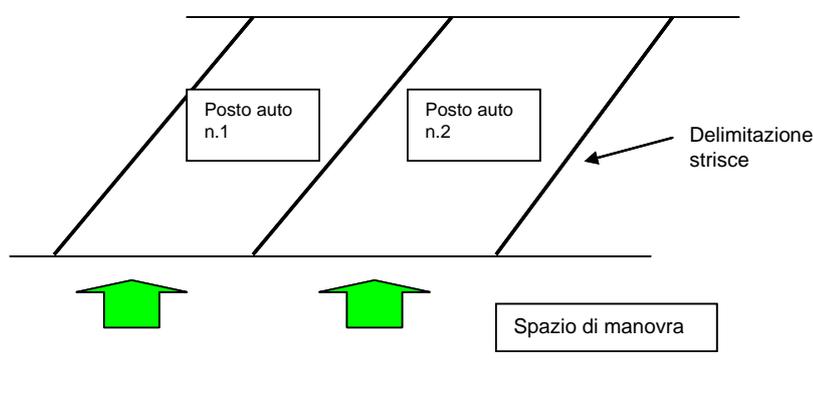
Il volume può essere un valido parametro tecnico in quanto, a parità di superficie, un volume maggiore può consentire, mediante attrezzature particolari, il ricovero di un'auto in più. Si determina nei modi già precedentemente indicati.

3.3 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO

Il mercato apprezza il "posto auto coperto" ricavabile in un'autorimessa ed il "posto auto scoperto", inteso esterno al fabbricato.

Nella fattispecie non ha assolutamente senso distinguere la superficie commerciale, tra utile, lorda o netta. Tuttavia ad ogni buon fine si rappresenta quanto segue.

Superficie posto auto: si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.



4. STRUTTURE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

CRITERI GENERALI

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali.

Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

4.1 NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano di seguito alcuni dei criteri già esposti validi anche nel caso in esame.

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, 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 orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

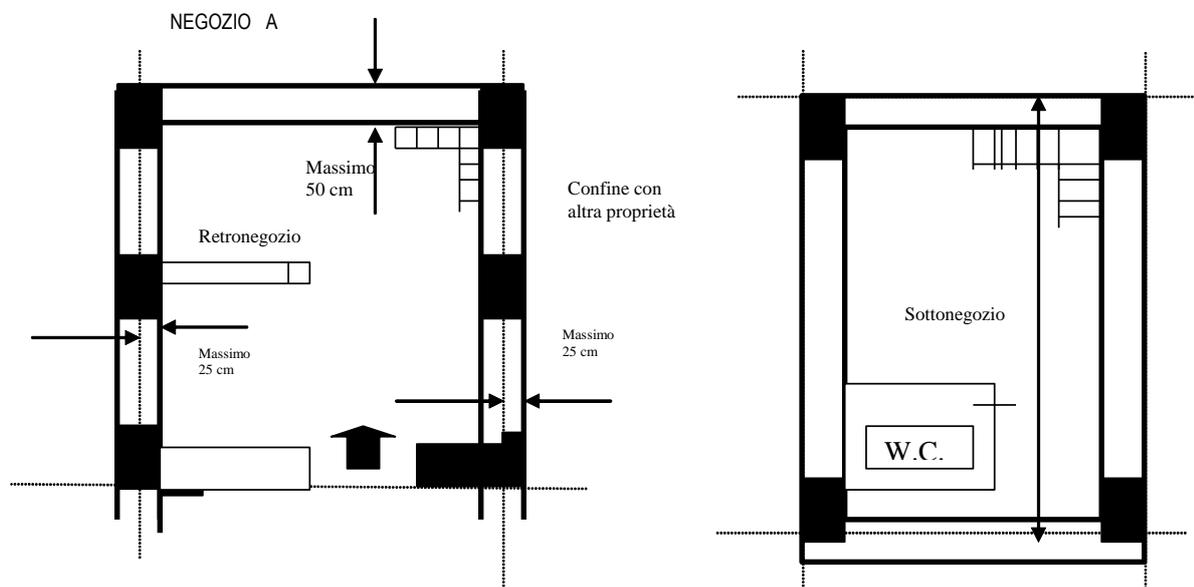
La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.





Esempio di calcolo della superficie di una piccola/media struttura di vendita.

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui la struttura commerciale possiede nel suo interno un retronegozio ed un sottonegozio cui si accede tramite una scala interna.



La superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate e precisamente:

a. *Superficie principale destinata all'attività di vendita (i cui criteri di calcolo sono quelli indicati per la superficie commerciale)*

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

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

b. *Superficie omogeneizzata del retronegozio e del sottonegozio*

Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R 138/98, si assume il coefficiente pari al 50% della superficie del sottonegozio.

Per quanto concerne il collegamento verticale interno deve essere computato in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

Nel caso di immobili di media e piccola struttura che *costituiscono parte di un immobile intero*, non è corretto metodologicamente, ai fini estimali, procedere al calcolo del volume "vuoto per pieno".

SUPERFICIE UTILE

Nell'ambito del mercato immobiliare detta superficie viene utilizzata per la determinazione del valore locativo. Le metodologie da adottare sono state già descritte.

4.2 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Fanno parte della grande struttura di vendita gli ipermercati, i supermercati, i centri commerciali e le strutture similari.

L'ipermercato e il Supermercato possono distinguersi solitamente come:

- parte di un edificio (avente altra destinazione d'uso prevalente);
- intero edificio isolato (realizzato e destinato all'uso specifico).

Il Centro commerciale è rappresentato generalmente da un unico corpo di fabbrica, di particolare architettura, atto ad ospitare diversi esercizi commerciali di varie dimensioni e le relative infrastrutture comuni.

La superficie con cui vengono indicate tali strutture è rappresentata dalla cosiddetta Gross Leasable Area, cioè superficie lorda abitabile (G.L.A).

La Gross Leasable Area indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo "superfici di vendita", magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.

La "Superficie di vendita" comprende le superfici:

- destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;
- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);
- dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'ipermercato o il supermercato, sia come struttura isolata o come parte di un intero edificio, è costituito dalla superficie destinata alla vendita e comprende come pertinenze l'autorimessa o parcheggio esterno e il magazzino (la struttura può essere dotata di altri servizi quali: bar, ristoranti, uffici amministrativo/direzionale).

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie, principale, di vendita più quella delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate, entrambe determinate secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie.

Il centro commerciale è costituito dai vari esercizi commerciali presenti e relative pertinenze esclusive più eventuali dotazioni comuni che possono essere:

a) esterne

- aree pertinenziali a parcheggio privato;
- aree o spazi esterni (piazzali, aree per carico e scarico merci, ecc).

b) interne

- uffici
- depositi e magazzini di stoccaggio delle merci;
- spazi a posto di ristoro (mensa) ristoro/ bar per il cliente;
- spazi per le varie esigenze del personale dipendente o dei clienti;
- infermerie, posto medico, alloggio custode, box guardiania, ecc.;

- gallerie interne.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici commerciali dei vari punti vendita presenti (omogeneizzate in modo tale da tener conto delle diverse dimensioni) più quella delle pertinenze comuni omogeneizzate in base alla destinazione d'uso, alla ubicazione nonché al livello di qualità ambientale.

Entrambe le superfici saranno determinate, per assimilazione, secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie.

SUPERFICIE UTILE

Per la determinazione della superficie utile complessiva, ai fini della determinazione del valore locativo valgono, di massima per assimilazione; le considerazioni e le regole precedentemente descritte.

VOLUME

Per la determinazione del volume complessivo “vuoto per pieno” valgono, di massima le considerazioni e le regole descritte nei paragrafi precedenti.

Può ritenersi coerente calcolare il volume “vuoto per pieno” nel caso la valutazione sia riferita all'intero complesso.

4.3 LABORATORIO

CRITERI GENERALI

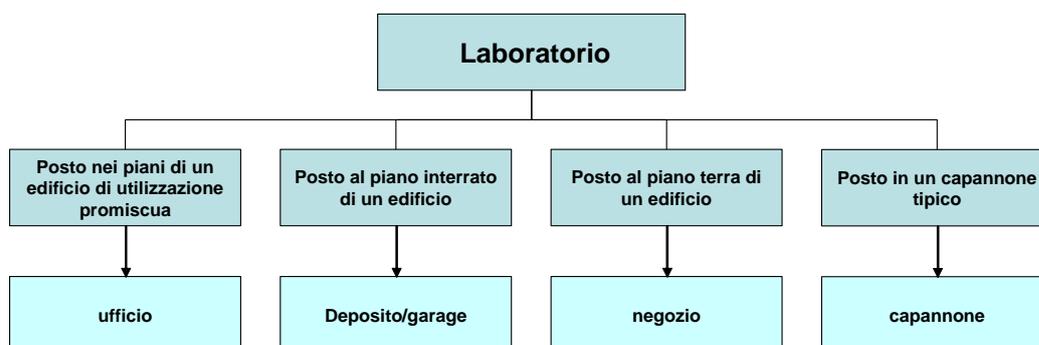
E' opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura.

In particolare un laboratorio può essere ubicato:

- nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio)
- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile a locale deposito)
- in un capannone “tipico”.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.



La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. *Vani principali e accessori diretti misurati come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.

b. *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c. *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

Si evidenzia che per la determinazione della superficie utile complessiva, valgono le considerazioni e le regole già descritte.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

A tal fine è necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato un volume "vuoto per pieno" complessivo come precedentemente indicato.

4.4 MAGAZZINO

CRITERI GENERALI

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

In particolare può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)
- in un capannone "tipico".

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.



La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. *Vani principali e accessori diretti misurata come segue*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b. *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

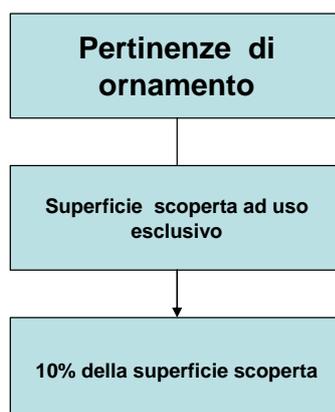
c. *Balconi, terrazzi e similari*

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

d. *Pertinenze esclusive*

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).



SUPERFICIE UTILE

La superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.

Si evidenzia che per la determinazione della superficie utile complessiva, valgono le considerazioni e le regole effettuate per la determinazione della consistenza nel caso di superficie commerciale, secondo i criteri precedentemente esposti per le unità immobiliari cui si può fare riferimento per assimilazione.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

A tal fine è necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato un volume "vuoto per pieno" complessivo secondo i criteri precedentemente esposti.

Esempio di calcolo della superficie di un magazzino

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui il locale utilizzato a magazzino è ubicato al piano terra di un edificio di uso promiscuo. Possiede al suo interno, con funzione accessoria, un retromagazzino, nonché un'area esterna di uso esclusivo.

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè dalla:

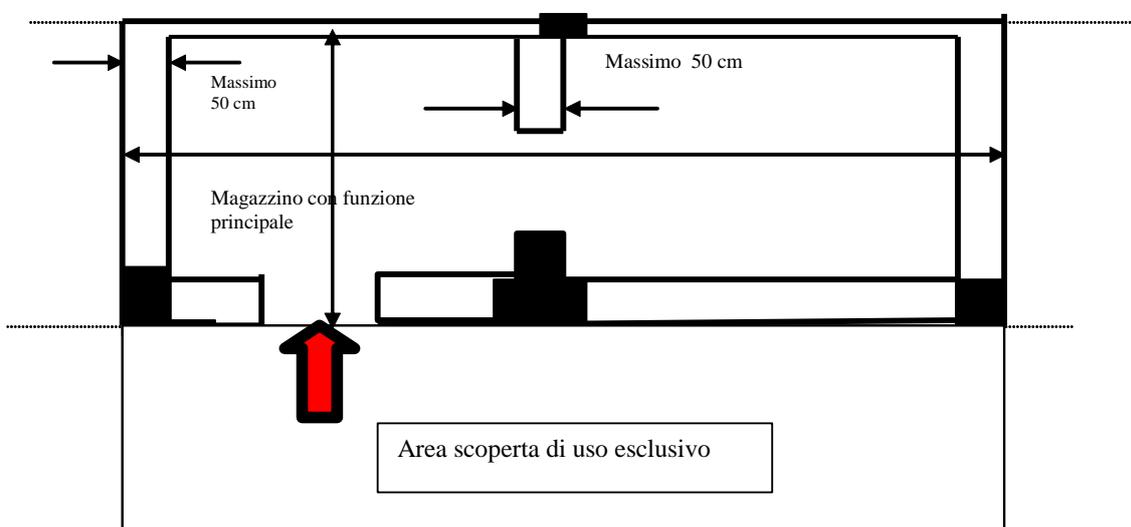
a) superficie principale

La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono 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.

b) superficie dell'area scoperta esclusiva

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.



5. CAPANNONI

CRITERI GENERALI

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

I criteri di misurazione sono quelli già descritti in precedenza.

Omogeneizzazione

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

a. *Superfici degli accessori diretti*

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b. *Area scoperta*

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

SUPERFICIE UTILE

La superficie utile viene determinata secondo i criteri più volte indicati.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME

La volumetria complessiva dell'intero immobile può essere calcolata secondo i criteri precedentemente espressi.

Allegato 6 – Nozioni Statistiche

INDICE

1	INTRODUZIONE.....	61
2	LA STATISTICA APPLICATA ALL'ELABORAZIONE DEL RANGE.....	61
2.1	Teoria della stima.....	61
2.2	I metodi di stima – Gli intervalli di confidenza	63
2.3	La T di Student	64
2.4	Un approfondimento sulla variabile casuale normale	66
2.5	Il teorema centrale di convergenza (o teorema del limite centrale)	67
2.6	Il criterio di Chauvenet.....	68
2.7	La tavola dei coefficienti di Student.....	68
2.8	Sequenza della procedura di calcolo basato sull'intervallo di confidenza di Student.	68
3	BIBLIOGRAFIA.....	69

1 INTRODUZIONE

Il presente allegato ha lo scopo di fornire le nozioni statistiche alla base della procedura di elaborazione delle schede del mercato immobiliare.

Questo documento vuole essere un utile supporto all'utente della procedura di elaborazione dei dati rilevati con schede standardizzate che si troverà a valutare parametri relativi ai campioni statistici costituiti. A tal fine sono stati approfonditi alcuni temi della statistica con l'obiettivo di fornire le conoscenze necessarie relativamente ai metodi dell'inferenza e alla teoria dei campioni.

La bibliografia riporta, infine, i testi presi a riferimento nel presente documento che possono essere consultati per ulteriori approfondimenti.

2 LA STATISTICA APPLICATA ALL'ELABORAZIONE DEL RANGE

2.1 Teoria della stima

Data una popolazione, come si comporterà un campione che è stato da essa estratto? Sarà rappresentativo? Con quale precisione possiamo compiere inferenze (stime) sulla popolazione ignota? Per rispondere è opportuno procedere per gradi.

I problemi dell'inferenza statistica trovano la loro formalizzazione naturale nell'ambito della teoria della probabilità. Il presupposto di base è che dietro ai fatti che si osservano vi siano dei "meccanismi" che li generano. Il *problema diretto* ha carattere essenzialmente *deduttivo*: data la legge di probabilità che regola il fenomeno (cioè la causa), bisogna cercare di prevedere i risultati osservati (ovvero i suoi effetti). Il *problema inverso*, invece, è di tipo *induttivo*: dati i risultati osservati (effetti), si vuole risalire alla legge che li ha generati (ossia alla causa). Scopo essenziale dell'inferenza statistica è in sostanza quello di "risalire" dal campione osservato alla distribuzione di probabilità che lo ha generato.

La popolazione oggetto di indagine è fissa (nel nostro caso l'insieme dei valori del mercato immobiliare in un certo momento) e tali sono la sua media e la sua varianza che prendono il nome di parametri: essi risultano generalmente incogniti.

La media campionaria così come la varianza campionaria sono delle variabili casuali che mutano al variare del campione; esse si definiscono stimatori.

La *media campionaria* è ottenuta calcolando la media aritmetica delle n variabili casuali componenti il campione. Il valor medio di tutte le medie campionarie è uguale alla media della popolazione.

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{n}$$

La *varianza campionaria* è uguale alla media degli scostamenti dalla media campionaria al quadrato; la correzione $n-1$ posta al denominatore della frazione fa sì che il valor medio della varianza campionaria corretta risulti uguale alla varianza della popolazione.

$$s^2 = \sum_{i=1}^N \frac{(x_i - \bar{X})^2}{n-1}$$

La *deviazione standard campionaria* è data dalla radice quadrata della varianza campionaria.

$$s = \sqrt{s^2}$$

L'*errore standard* è dato dalla deviazione standard campionaria diviso la radice quadrata del numero di osservazioni:

$$e = \frac{s}{\sqrt{n}}$$

Uno stimatore (ad esempio la media campionaria) è una variabile casuale funzione del campione ed è caratterizzato da una certa variabilità. Ciò comporta la possibilità di ottenere delle stime anche "lontane" dal vero e incognito valore stimato.

In generale, non ci si può attendere di costruire uno stimatore che dia una stima molto precisa, ci si deve accontentare di costruire uno stimatore ("regola di stima") che dia buoni risultati in media, con un'alta probabilità che si comporti bene in media al variare del campione.

La validità di uno stimatore viene valutata quindi facendo riferimento alla sua distribuzione di probabilità; per valutare quindi le sue qualità ci si basa su tale distribuzione.

Un problema di stima è quindi un problema di buona utilizzazione dei dati campionari. I criteri per valutare la bontà di uno stimatore si basano su tre proprietà:

Correttezza: la media campionaria è uno stimatore corretto di μ (media della popolazione) perché la media di tutte le medie campionarie è uguale alla media della popolazione.

La varianza campionaria è invece uno stimatore distorto della varianza della popolazione. Esso va opportunamente corretto mettendo al denominatore della frazione $n-1$, in questo modo il valor medio della varianza campionaria corretta è uguale alla varianza della popolazione.

Consistenza: Uno stimatore è consistente se la sua accuratezza è tanto più elevata quanto maggiore è la numerosità del campione, finché per $n \rightarrow \infty$ esso fornisce esattamente il vero valore del parametro incognito.

Efficienza: Uno stimatore deve assumere valori “vicini” a quello del vero e incognito parametro. E' efficiente quando ha in media una bassa “distanza” dal parametro incognito.

2.2 I metodi di stima – Gli intervalli di confidenza

Per introdurre il concetto di “intervallo di confidenza” partiamo da un esempio. Supponiamo di dover stimare la media μ di una popolazione (es. valor medio delle compravendite in una certa zona) e a tal fine utilizziamo quale stimatore la media campionaria.

Ora a meno di essere notevolmente fortunati la stima che si otterrà dal campione differirà dalla media della popolazione, poiché la media campionaria si distribuirà intorno a μ assumendo d'ordinario valori inferiori o superiori. Ottenere in questo caso un risultato significativo è costoso in termini di numerosità del campione che dovrebbe essere molto elevata.

Quindi se si vuole avere un ragionevole grado di fiducia sulla correttezza della nostra stima non conviene stimare μ direttamente attraverso la media campionaria ma è preferibile pensare che sia compresa entro un certo intervallo di valori definito “intervallo di confidenza”.

Il nostro problema è quindi quello di stimare l'intervallo nel quale con probabilità del 95% ricadrà la media dell'universo. In formule:

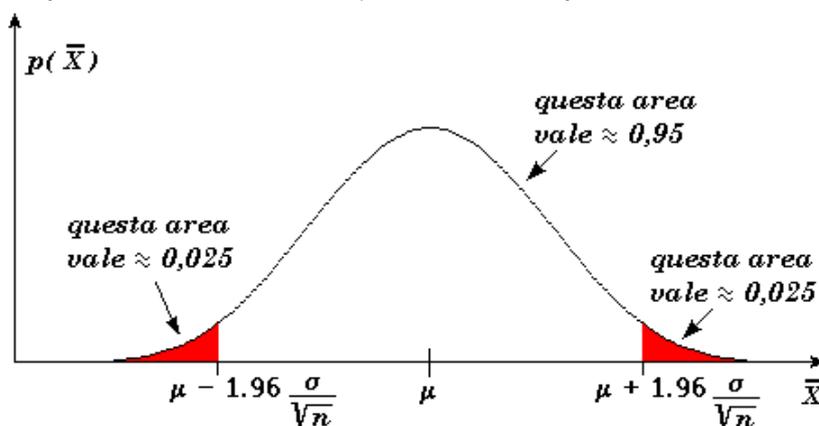
$$Pr(\text{media campionaria} - 1,96 \sigma/\sqrt{n} < \mu < \text{media campionaria} + 1,96 \sigma/\sqrt{n}) = 95\%$$

La media della popolazione cadrà nel campo di variazione della media campionaria fissato nel 95% dei casi e, pertanto, 95 intervalli su 100 comprenderanno al loro interno la media della popolazione μ .

Nella pratica colui che effettua l'indagine non conosce né la media né la varianza della popolazione. Egli opera su un solo campione pertanto si rende necessaria una precisazione. Il 95% non può ora considerarsi come una probabilità, quello che si può dire è che si avvale di un metodo che consiste nel costruire intervalli campionari che 95 volte su 100 comprenderanno il valore della media stimata. Ciò esprime che il 95% è un grado di fiducia, ovvero ove procedessimo a lungo andare a costruire un gran numero di intervalli campionari con il procedimento descritto, il 95% di essi comprenderebbero la media della popolazione.

Consideriamo quindi una popolazione normale con media ignota e varianza nota, un campione casuale di ampiezza n , l'intervallo di confidenza per la media incognita μ è dato da:

$$Pr(\text{media campionaria} - 1,96 \sigma/\sqrt{n} < \mu < \text{media campionaria} + 1,96 \sigma/\sqrt{n}) = 95\%$$



Specificando che se la popolazione non è normale la media campionaria è, per n abbastanza grande, approssimativamente una normale standardizzata e quindi tutto quello esposto fin qui può ancora essere applicato.

Se la varianza della popolazione è invece ignota (come nel nostro caso di stima della media dei valori delle compravendite immobiliari) dobbiamo far riferimento alla distribuzione **T di Student** considerando al posto della varianza della popolazione la **varianza campionaria**:

$$t = \frac{\bar{X} - \mu}{\frac{s}{\sqrt{n}}}$$

2.3 La T di Student

La funzione di densità T di Student è importantissima in molti problemi di inferenza statistica riguardanti **campioni di numerosità non elevata**. Nel nostro caso, quando i campioni reperiti sono inferiori a quella soglia di 30-40 unità che permette di utilizzare come stima l'intervallo di probabilità della curva di Gauss, la T di Student si rivela di fondamentale importanza.

Gli assunti statistici che sono alla base della validità della distribuzione di Student sono:

- **l'indipendenza dei gruppi campionari**: i campioni sottoposti ai differenti trattamenti dovrebbe essere generati per estrazione casuale da una popolazione, in cui ogni soggetto abbia la stessa probabilità di essere incluso in un gruppo qualsiasi. In questo modo, i fattori aleatori o non controllati, quelli che nel test t di Student formano l'errore standard, dovrebbero risultare casualmente distribuiti e non generare distorsioni od errori sistematici. E' una condizione che spesso è soddisfatta con facilità e che dipende quasi completamente dalla programmazione dell'esperimento, in rapporto alla finalità della ricerca.

- **normalità delle distribuzioni**: da essa deriva la relazione tra popolazione dei dati e medie dei campioni; secondo il teorema del limite centrale se da una popolazione con media m e varianza s², i cui dati abbiano una forma di distribuzione non normale, si estraggono casualmente campioni di dimensione n, le loro medie si distribuiranno normalmente con media generale m ed errore standard s/n. La non-normalità della distribuzione delle medie è un indice serio di un'estrazione non casuale.

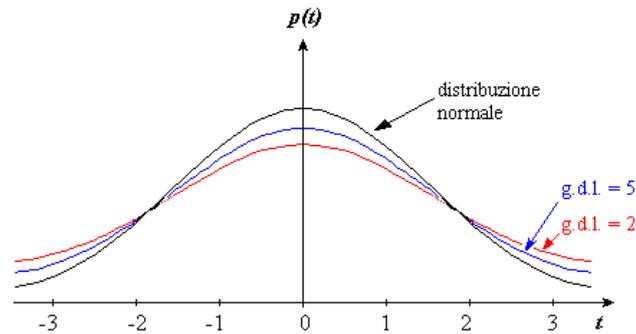
La grande importanza pratica del teorema del limite centrale deriva dal fatto che gruppi di dati, estratti da una popolazione distribuita in modo differente dalla normale, hanno medie che tendono a distribuirsi normalmente.

La distribuzione t è robusta, intendendo con tale termine tecnico che è approssimativamente valida anche per distribuzioni di dati con marcate deviazioni dalla normalità.

Un test è definito robusto quando i risultati possono essere accettati anche quando tutte le assunzioni di validità non sono verificate in modo rigoroso.

La distribuzione di probabilità di Student ha forma campanulare, simmetrica ed unimodale del tutto simile alla curva normale.

L'intera area individuata dalla curva assume valore uguale a 1, in modo che qualsiasi area parziale, corrispondente a due valori t1 e t2 di t, possa essere interpretata come probabilità. Al crescere di g (gradi di libertà, ossia numerosità campionaria-1) la distribuzione di Student tende a configurarsi come una variabile normale standardizzata.



Per la distribuzione di Student sono state predisposte numerose tavole fra cui quella più utilizzata che riportiamo più avanti (paragrafo 2.8).

La distribuzione di Student e le relative tavole si utilizzano anche nel caso in cui non si conosce, come detto in precedenza, la varianza della popolazione. Per utilizzare i metodi di stima per intervallo di una media si può ricorrere ad un sostituto della varianza della popolazione: la varianza del campione che ne rappresenta la stima più logica ed attendibile.

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

Assumiamo inoltre che il numero minimo di schede elaborabili ai fini OMI è 5. La distribuzione di probabilità di Student consente una stima anche per numerosità campionarie così basse. Ovviamente tanto più piccola è la numerosità campionaria tanto maggiore è il rischio di ottenere intervalli di stima della media ampi. La quantità minima di 5 schede elaborabili per tipologia edilizia, ricordando che all'aumento delle osservazioni campionarie si ha la convergenza dei valori della distribuzione t di Student verso la distribuzione normale standardizzata z, rappresenta un adeguato compromesso tra il rischio di ottenere intervalli di stima troppo ampi ed il costo della rilevazione.

L'intervallo di valori che si ottiene dall'applicazione della distribuzione di Student risulta dato da: (media campionaria \pm coeff. student * errore standard).

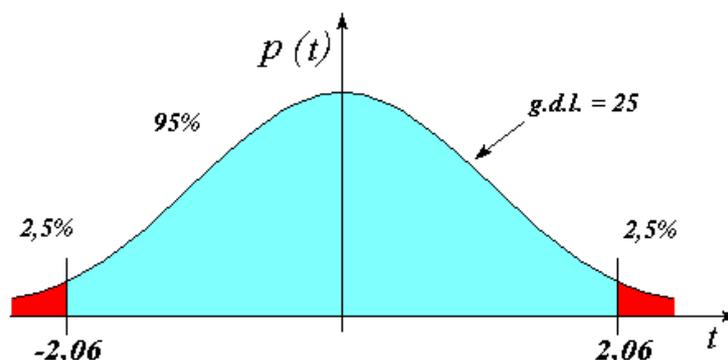
Tale intervallo esprime il range di stima della media con un grado di fiducia della stima al 95%.

Es: consideriamo un campione di 26 unità:

gradi di libertà = 25

probabilità = 0,95

$\Pr(\text{media campionaria} - 2,06 * \text{errore standard} < \mu < \text{media campionaria} + 2,06 * \text{errore standard}) = 0,95$



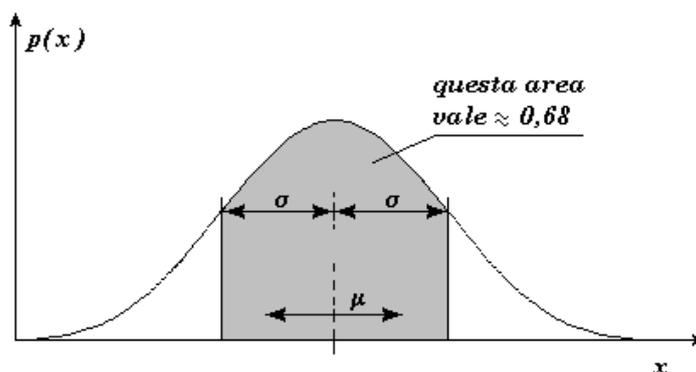
2.4 Un approfondimento sulla variabile casuale normale

La più importante funzione di densità di probabilità è la *legge normale*.

La funzione di probabilità è data da:

$$p(x) = \frac{1}{\sqrt{2\pi} \sigma} \exp \left[-\frac{(x-\mu)^2}{2\sigma^2} \right]$$

Essa è una curva di tipo campanulare, e viene chiamata anche *curva di Gauss*, o *curva degli errori accidentali*;



La distribuzione normale è caratterizzata da due parametri la media μ e la varianza σ^2 .

La varianza rappresenta il grado di addensamento delle intensità attorno alla media ed è data dalla media della somma degli scostamenti dalla media della popolazione al quadrato.

$$\mu = \sum_{i=1}^N x_i p(x_i)$$

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^N (x_i - \mu)^2 p(x_i)$$

In corrispondenza del valore medio si presenta la massima densità di probabilità che un certo valore x ricada in quel punto, probabilità che va poi diminuendo simmetricamente. Raggiungendosi la massima densità per $x=\mu$, si deduce subito che in una distribuzione normale la moda (punto di massima frequenza) coincide con la media; inoltre, dalla simmetria rispetto a μ , discende che anche la mediana (punto centrale) coincide con la media.

Dati quindi μ e σ si pone spesso il problema di dover calcolare la densità di probabilità in corrispondenza di un qualche x . Il calcolo diretto è piuttosto complicato poiché bisognerebbe avere a disposizione per ogni coppia di μ e σ una tavola contenente i valori della densità di probabilità, il che significherebbe avere infinite tavole. La soluzione consiste nel tabulare i valori per una particolare distribuzione normale (*la distribuzione normale standardizzata*), e nel ricondurre ad essa, con un'apposita trasformazione, una qualunque variabile casuale normale.

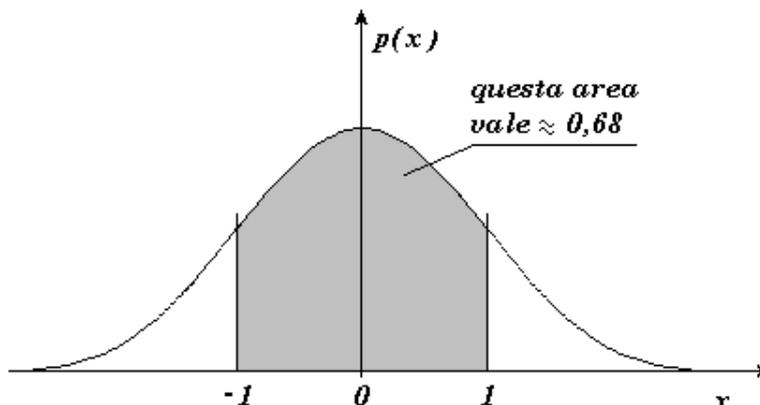
In generale data una variabile casuale X (non necessariamente normale) con media μ e varianza σ^2 , si definisce *variabile casuale standardizzata* la variabile casuale $Z = (X-\mu)/\sigma$, che ha la caratteristica di possedere media nulla e varianza unitaria. Le probabilità della normale standardizzata corrispondono alle superfici racchiuse dalla curva, tra la media (che è zero) ed un qualche particolare valore (z_0). Quindi, la tavola allegata mi darà la $\Pr(z_0 \leq Z \leq z_0)$

Esempio:

$$\Pr (-1 \leq Z \leq +1) = 0,6827$$

$$\Pr (-2 \leq Z \leq +2) = 0,9545$$

$$\Pr (-3 \leq Z \leq +3) = 0,9973$$



2.5 Il teorema centrale di convergenza (o teorema del limite centrale)

Si suole indicare una serie di risultati che, sotto varie condizioni, assicurano la convergenza in distribuzione di una successione di variabili casuali ad una normale.

Se ad esempio consideriamo la distribuzione delle medie aritmetiche con n “abbastanza grande” essa potrà essere approssimata con quella di una normale con media μ e varianza σ^2/n ovvero si potrà affermare che la media aritmetica ha distribuzione “approssimativamente normale”.

Il teorema centrale di convergenza afferma che all’aumentare dell’ampiezza del campione la distribuzione di probabilità della media campionaria tende a quella di una variabile casuale normale con media μ e varianza σ^2/n , essendo σ^2 la varianza della popolazione.

L’utilità applicativa di questo teorema è veramente considerevole, poiché esso ci permette di affermare che per n “abbastanza grande” la media campionaria può considerarsi distribuita “approssimativamente” come una variabile casuale normale con media μ e varianza σ^2/n . La locuzione “abbastanza grande” va ovviamente qualificata. In pratica, per $n = 30$ o 40 , l’approssimazione alla normale della distribuzione della variabile casuale della media campionaria diviene accettabile per quelli che sono gli scopi più usuali.

Pertanto la stima per intervallo della media di una popolazione ritenuta approssimativamente normale se non si conosce la deviazione standard e con un campione inferiore alle 30 unità, verrà effettuata attraverso la distribuzione t – student.

Dimensione del campione con popolazione ritenuta approssimativamente normale	Popolazione di cui si conosce la deviazione standard	Popolazione di cui non si conosce la deviazione standard
$n \geq 30$	distribuzione normale	distribuzione normale
$n < 30$	distribuzione normale	distribuzione t - student

2.6 Il criterio di Chauvenet

Il criterio di Chauvenet stabilisce che non sono campioni validi quelli il cui valore cade al di fuori dell'intervallo $\mu - 3\sigma$, $\mu + 3\sigma$ rispettivamente il valor medio e la deviazione standard calcolati la prima volta.

Tale criterio è applicato nella procedura di elaborazione dei dati OMI al fine di scartare dal calcolo del range i valori unitari anomali.

2.7 La tavola dei coefficienti di Student

Gradi di libertà	α						
	0,05		0,05		0,05		0,05
1	12,706	21	2,080	41	2,020	66-75	1,994
2	4,303	22	2,074	42	2,018	76-85	1,989
3	3,182	23	2,069	43	2,017	86-95	1,986
4	2,776	24	2,064	44	2,015	> 95	1,982
5	2,571	25	2,060	45	2,014		
6	2,447	26	2,056	46	2,013		
7	2,365	27	2,052	47	2,012		
8	2,306	28	2,048	48	2,010		
9	2,262	29	2,045	49	2,009		
10	2,228	30	2,042	50	2,008		
11	2,201	31	2,040	51	2,007		
12	2,179	32	2,037	52	2,006		
13	2,160	33	2,035	53	2,006		
14	2,145	34	2,032	54	2,005		
15	2,131	35	2,030	55	2,004		
16	2,120	36	2,028	56	2,003		
17	2,110	37	2,026	57	2,002		
18	2,101	38	2,025	58	2,002		
19	2,093	39	2,023	59	2,001		
20	2,086	40	2,021	60-65	2,000		

2.8 Sequenza della procedura di calcolo basato sull'intervallo di confidenza di Student.

Calcolo della media aritmetica del campione

Calcolo della deviazione standard dalla media del campione:

Calcolo dello scostamento di ogni valore dalla media

Calcolo del quadrato dello scostamento

Calcolo della sommatoria dei quadrati

Calcolo della deviazione standard:

Radice (sommatoria/g.d.l.)

g.d.l = gradi di libertà = numero dei campioni - 1

Applicazione del criterio di Chauvenet

In caso di esclusione di campioni: ricalcolo della media e della deviazione standard

Calcolo dell'Errore Standard:

Deviazione standard/radice del numero di osservazioni

Calcolo dell'intervallo di confidenza che contiene la media stimata:

Min confidenza:

Media del campione – Coeff. Student * Errore Standard

Max confidenza:

Media del campione + Coeff. Student * Errore Standard

Calcolo dello scostamento Min-Max in percentuale.

3 BIBLIOGRAFIA

- F. Giusti, *Introduzione alla statistica*, Loescher
- O. Vitali, *Principi di statistica*, Cacucci, Bari
- O. Vitali, *Statistica economica*, Cacucci, Bari
- R. Grimaldi, *Corso di metodologia della ricerca sociale*, Leda, Università degli studi Torino