

I valori OMI – struttura e significato

***Relatore: Luca Panzacchi
Responsabile Tecnico
Area Servizi Estimativi e OMI***

***Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale Emilia Romagna
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale-Territorio***



Sommario - Argomenti trattati

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
 1. Le quotazioni OMI
 2. Come si trovano
 3. Il loro utilizzo
- Postulati dell'estimo e come si leggono all'interno delle quotazioni OMI
- L'utilizzo delle quotazioni OMI per allineare Epoca e Localizzazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare

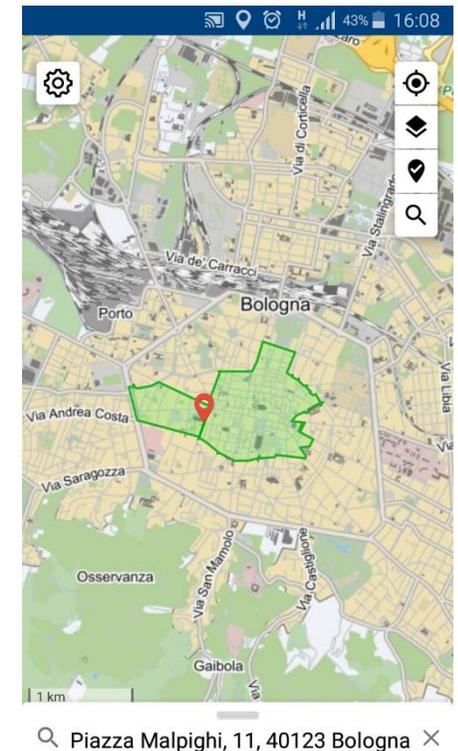
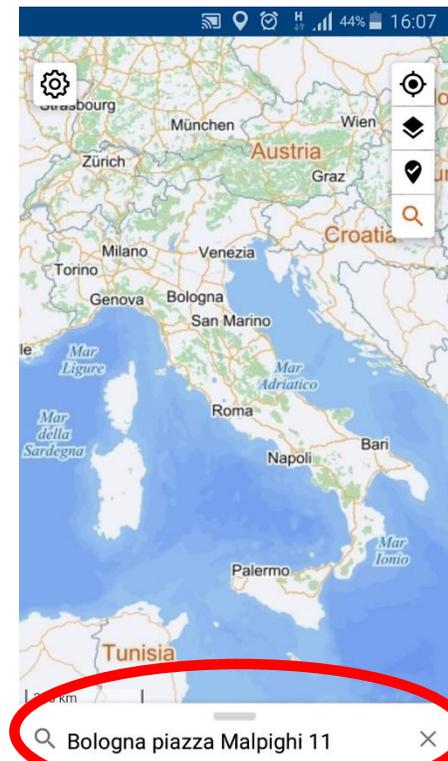
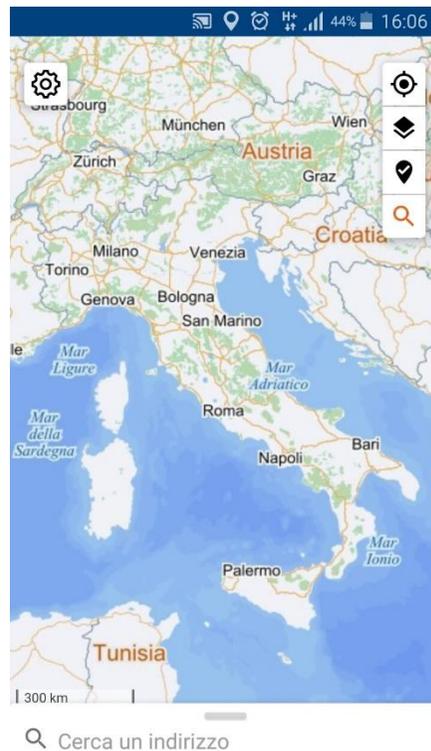
Le quotazioni OMI

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
 1. Le quotazioni OMI,
rappresentano la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.
L'Osservatorio gestisce una banca dati delle quotazioni immobiliari, attraverso una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Come si trovano

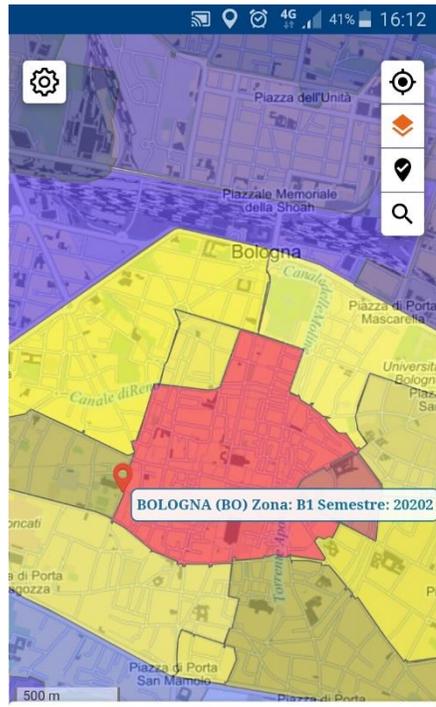
- Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Come si trovano



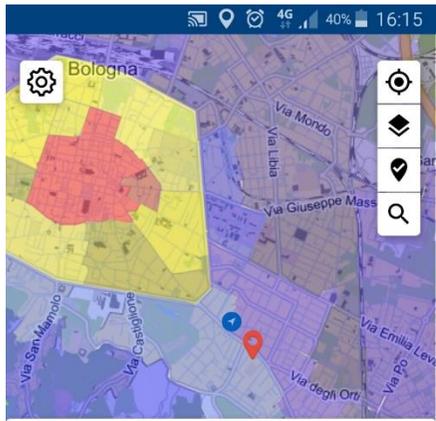
Osservatorio del Mercato Immobiliare

Come si trovano

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Come si trovano

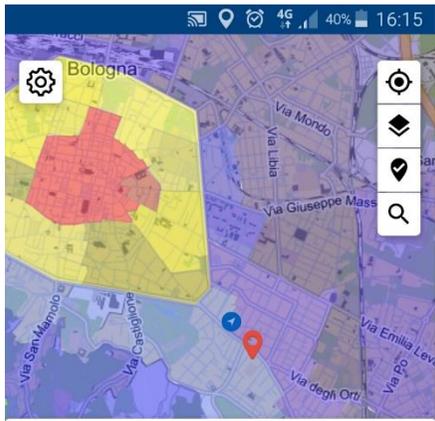


Semestre Corrente



Semestre 2016/1

- Selezione semestre
- 2018/1
 - 2017/2
 - 2017/1
 - 2016/2
 - 2016/1



Semestre 2019/2

- Selezione semestre
- 2019/2
 - 2019/1
 - 2018/2
 - 2018/1
 - 2017/2



Semestre Corrente

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Come si trovano

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
2. Come si trovano

BOLOGNA zona OMI B1 semestre 2020/2
Piazza Marcello Malpighi 8C, Bologna
(BO)

Maps Condizioni Info

Residenziale Commerciale Terziaria Produ



Banca dati quotazioni OMI

NB: Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima

Anno 2020 - Semestre 2

Provincia:	BOLOGNA
Comune:	BOLOGNA
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO
Codice zona:	B1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

Abitazioni civili

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	2600
Valore di mercato (€/mq) max	3800
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	8
Valori di locazione (€/mq mese) max	15
Superficie (L/N)	L

Abitazioni civili

Stato conservativo	Ottimo
Valore di mercato (€/mq) min	3600
Valore di mercato (€/mq) max	4900
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	0
Valori di locazione (€/mq mese) max	0
Superficie (L/N)	L

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	2500
Valore di mercato (€/mq) max	3500
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	7
Valori di locazione (€/mq mese) max	13
Superficie (L/N)	L

Box

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	4000
Valore di mercato (€/mq) max	7000
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	10
Valori di locazione (€/mq mese) max	18
Superficie (L/N)	L

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Valori della zona

Pagina: 1 di 2

Data: 14/08/2015
Ora: 09:56:56

Comune: MINERBIO

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona: 1

Descrizione: CAPOLUOGO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1800	2300	L						F	18	22
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L						F	18	22
Box	N	P	1250	1450	L	3,5	5	L	3,4	4,1	F		
Abitazioni civili	O		1700	2000	L						F	18	22
Abitazioni civili	N	P	1350	1700	L	3,8	5	L	3,4	3,5	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	O		1450	1750	L	4,5	5,5	L	3,7	3,8	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	N	P	1200	1500	L	3	4,7	L	3	3,8	F	18	22

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	1300	1800	L	6,5	10	L	6	6,7	F		
Negozi	N		1200	1450	L	5	7,5	L	5	6,2	F		

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il loro utilizzo

- Osservatorio del Mercato Immobiliare

3. Il loro utilizzo

L'utilizzo delle **Quotazioni OMI** è molteplice e per comprenderlo appieno è importante volgere uno sguardo ai **Postulati dell'estimo**.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Scopo;**
- **Previsione;**
- **Prezzo;**
- **Comparazione;**
- **Ordinarietà.**

Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Prezzo** – Attribuire un valore ad un bene altro non è che prevederne un prezzo:
 - Da un lato quindi il dato ipotetico prevedibile (**Valore**)
 - Dall'altro il dato storico accertabile (**Prezzo**)

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Valori della zona

Pagina: 1 di 2

Data: 14/08/2015
Ora: 09:56:56

Comune: MINERBIO

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona: 1

Descrizione: CAPOLUOGO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1800	2300	L						F	18	22
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L						F	18	22
Box	N	P	1250	1450	L	3,5	5	L	3,4	4,1	F		
Abitazioni civili	O		1700	2000	L						F	18	22
Abitazioni civili	N	P	1350	1700	L	3,8	5	L	3,4	3,5	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	O		1450	1750	L	4,5	5,5	L	3,7	3,8	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	N	P	1200	1500	L	3	4,7	L	3	3,8	F	18	22

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	1300	1800	L	6,5	10	L	6	6,7	F		
Negozi	N		1200	1450	L	5	7,5	L	5	6,2	F		

Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Comparazione** – Assunto che il prezzo, espressione del mercato, è fondamento del giudizio di stima, il metodo estimativo non può che essere 'Comparativo', ossia non può che assumere a riferimento il mercato.

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Valori della zona

Pagina: 1 di 2

Data: 14/08/2015
Ora: 09:56:56

Comune: MINERBIO

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona: 1

Descrizione: CAPOLUOGO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1800	2300	L						F	18	22
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L						F	18	22
Box	N	P	1250	1450	L	3,5	5	L	3,4	4,1	F		
Abitazioni civili	O		1700	2000	L						F	18	22
Abitazioni civili	N	P	1350	1700	L	3,8	5	L	3,4	3,5	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	O		1450	1750	L	4,5	5,5	L	3,7	3,8	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	N	P	1200	1500	L	3	4,7	L	3	3,8	F	18	22

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	1300	1800	L	6,5	10	L	6	6,7	F		
Negozi	N		1200	1450	L	5	7,5	L	5	6,2	F		

Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Previsione** – la Previsione estimativa è basata sul principio della **permanenza delle condizioni**, per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note al momento della stima.
 - La stima **ex ante** riguarda la previsione di valore svolta al presente e riferita sempre al presente o a epoca futura.
 - La stima **ex post** è svolta al presente ma l'epoca di riferimento è precedente a quella della valutazione.

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Valori della zona

Pagina: 1 di 2

Data: 14/08/2015
Ora: 09:56:56

Comune: MINERBIO

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona: 1

Descrizione: CAPOLUOGO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1800	2300	L						F	18	22
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L						F	18	22
Box	N	P	1250	1450	L	3,5	5	L	3,4	4,1	F		
Abitazioni civili	O		1700	2000	L						F	18	22
Abitazioni civili	N	P	1350	1700	L	3,8	5	L	3,4	3,5	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	O		1450	1750	L	4,5	5,5	L	3,7	3,8	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	N	P	1200	1500	L	3	4,7	L	3	3,8	F	18	22

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	1300	1800	L	6,5	10	L	6	6,7	F		
Negozi	N		1200	1450	L	5	7,5	L	5	6,2	F		

Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Ordinarietà** – Il giudizio di stima deve essere **oggettivo e generalmente valido**, e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'**ordinarietà**.
 - Circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano sul mercato in riferimento al campo socio-economico in un campione omogeneo

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Valori della zona

Pagina: 1 di 2

Data: 14/08/2015
Ora: 09:56:56

Comune: MINERBIO

Semestre: 2013/1

Fascia: Centrale

Zona: B1

Microzona: 1

Descrizione: CAPOLUOGO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1800	2300	L						F	18	22
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L						F	18	22
Box	N	P	1250	1450	L	3,5	5	L	3,4	4,1	F		
Abitazioni civili	O		1700	2000	L						F	18	22
Abitazioni civili	N	P	1350	1700	L	3,8	5	L	3,4	3,5	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	O		1450	1750	L	4,5	5,5	L	3,7	3,8	F	18	22
Abitazioni di tipo economico	N	P	1200	1500	L	3	4,7	L	3	3,8	F	18	22

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	O	P	1300	1800	L	6,5	10	L	6	6,7	F		
Negozi	N		1200	1450	L	5	7,5	L	5	6,2	F		

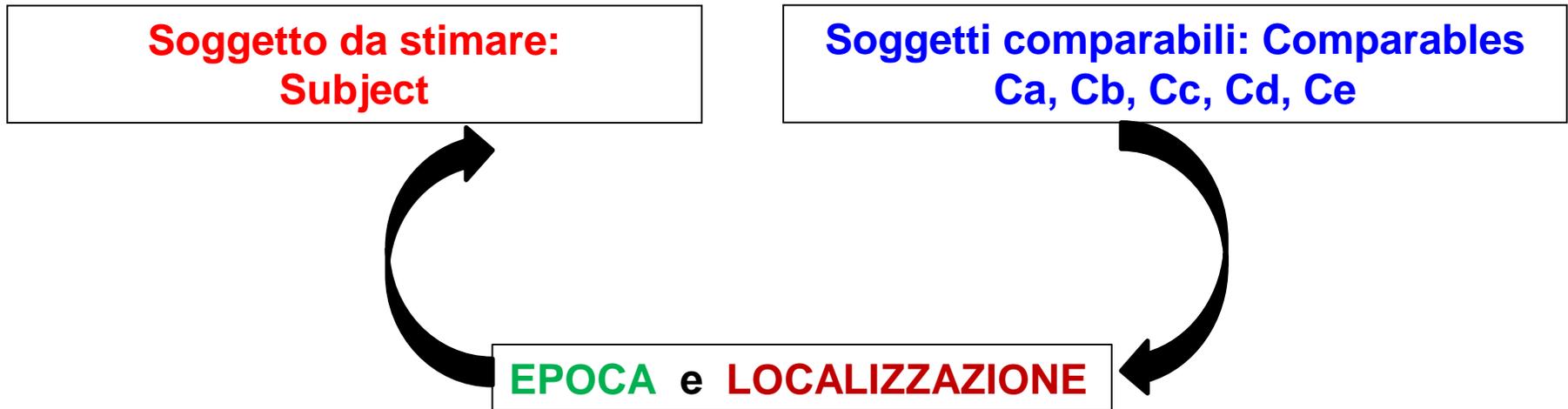
Osservatorio del Mercato Immobiliare

I Postulati dell'estimo

- **Scopo** – Il valore dipende dall'aspetto economico del bene, cioè dallo scopo della stima.
 - Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore,
 - Esiste una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi.
 - Il giudizio di stima dipende dallo scopo e pertanto non esiste un solo valore di mercato.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

- L'utilizzo delle quotazioni OMI per allineare Epoca e Localizzazione



Osservatorio del Mercato Immobiliare

EPOCA e **LOCALIZZAZIONE**

L'**EPOCA** viene considerata
suddivisa per semestri e per anno
1° Sem. 2017

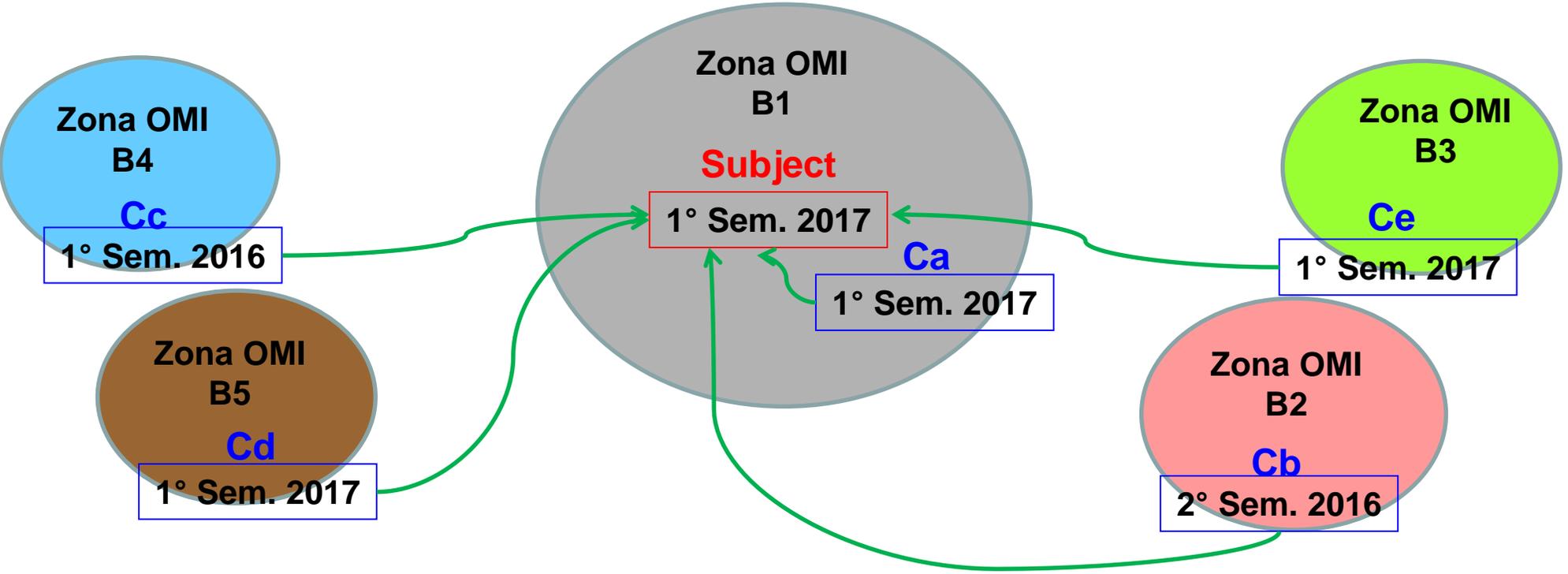
La **LOCALIZZAZIONE** viene
organizzata per zona OMI di
appartenenza
Zona OMI – B1

Osservatorio del Mercato Immobiliare

EPOCA

Soggetto da stimare: Subject

Comparables: Ca, Cb, Cc, Cd, Ce

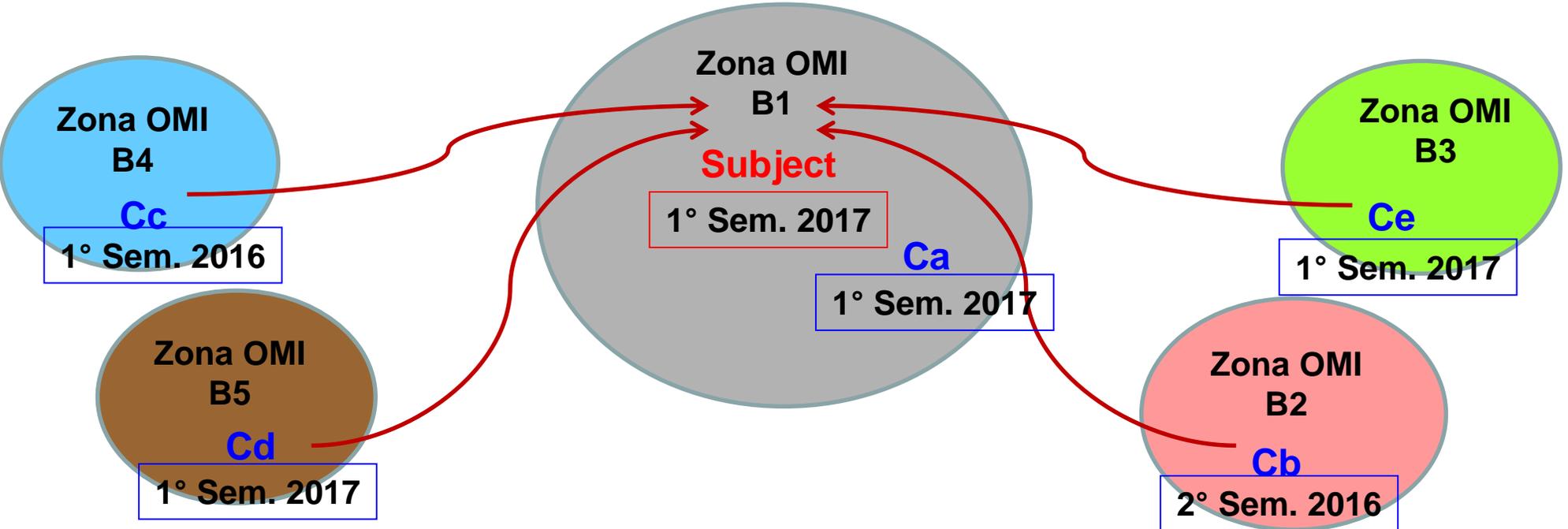


Osservatorio del Mercato Immobiliare

LOCALIZZAZIONE

Soggetto da stimare: Subject

Comparables: Ca, Cb, Cc, Cd, Ce



Osservatorio del Mercato Immobiliare

EPOCA

Trasporto temporale dei comparatori attraverso la formula:

$$\frac{\text{valore medio OMI } \textit{comparable} \text{ (epoca della stima)}}{\text{valore medio OMI } \textit{comparable} \text{ (epoca del comparabile)}}$$

coefficiente
d'**EPOCA**

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI} \text{ (epoca stima)} \text{ (zona comparabile)}}{V_{OMI} \text{ (epoca comparabile)} \text{ (zona comparable)}}$$

LOCALIZZAZIONE

Trasporto fisico dei comparatori attraverso la formula:

$$\frac{\text{valore medio OMI } \textit{subject} \text{ (epoca della stima)}}{\text{valore medio OMI } \textit{comparable} \text{ (epoca della stima)}}$$

coefficiente di
LOCALIZZAZIONE

$$K_{li} = \frac{V_{OMI} \text{ (epoca stima)} \text{ (zona stima)}}{V_{OMI} \text{ (epoca stima)} \text{ (zona comparabile)}}$$

I coefficienti d'**epoca** e di **localizzazione** trasportano i comparatori nell'epoca e nella zona dell'oggetto da stimare.

Grazie per l'attenzione

Relatore: Luca Panzacchi
Responsabile Tecnico
Area Servizi Estimativi e OMI

Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale Emilia Romagna
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale-Territorio



Ordine Ingegneri di Bologna
Webinar - Bologna 22 aprile 2021