

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI

Sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) nella sezione del sito dedicata all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (Figura 1) sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.



Figura 1

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

La consultazione delle quotazioni avviene attraverso due strumenti di interrogazione.

È possibile effettuare l'interrogazione degli archivi nella modalità classica attraverso la selezione dei dati di interesse da appositi elenchi che guidano il percorso secondo la struttura del database (semestre, provincia, comune, zona OMI, destinazione).

È stato, poi, attivato, sperimentalmente da ottobre 2007, il nuovo sistema di navigazione cartografica per la consultazione delle quotazioni OMI. Si tratta del framework cartografico denominato GEOPOL® (GEOcoding Points of Interest), realizzato dalla SoGel ed a disposizione dell'Agenzia del Territorio per l'attivazione di prodotti e servizi web oriented.

L'accesso alla consultazione avviene dalla pagina (Figura 2) **Quotazioni Immobiliari OMI**, raggiungibile oltre che dalla home page dell'OMI (Figura 1) anche direttamente dalla home page del sito dal link [Quotazioni OMI](#) posto sul menu, sulla sinistra, nell'elenco dei Servizi telematici.



Figura 2

LA CONSULTAZIONE CLASSICA DELLE QUOTAZIONI OMI

La consultazione degli archivi nella modalità classica consente l'interrogazione degli archivi delle quotazioni OMI a partire dal 2° semestre 2006 fino all'ultimo semestre pubblicato.

Dalla pagina **Quotazioni Immobiliari OMI** il link [Consultazione quotazioni immobiliari](#) consente l'accesso all'interrogazione delle banche dati che avviene attraverso la selezione, su pagine successive, dei dati di interesse da appositi elenchi che guidano il percorso secondo la struttura del database (semestre, provincia, comune, zona OMI, destinazione).

La pagina **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Ricerca** consente la selezione della provincia nella quale si ricercano i dati (Figura 3)

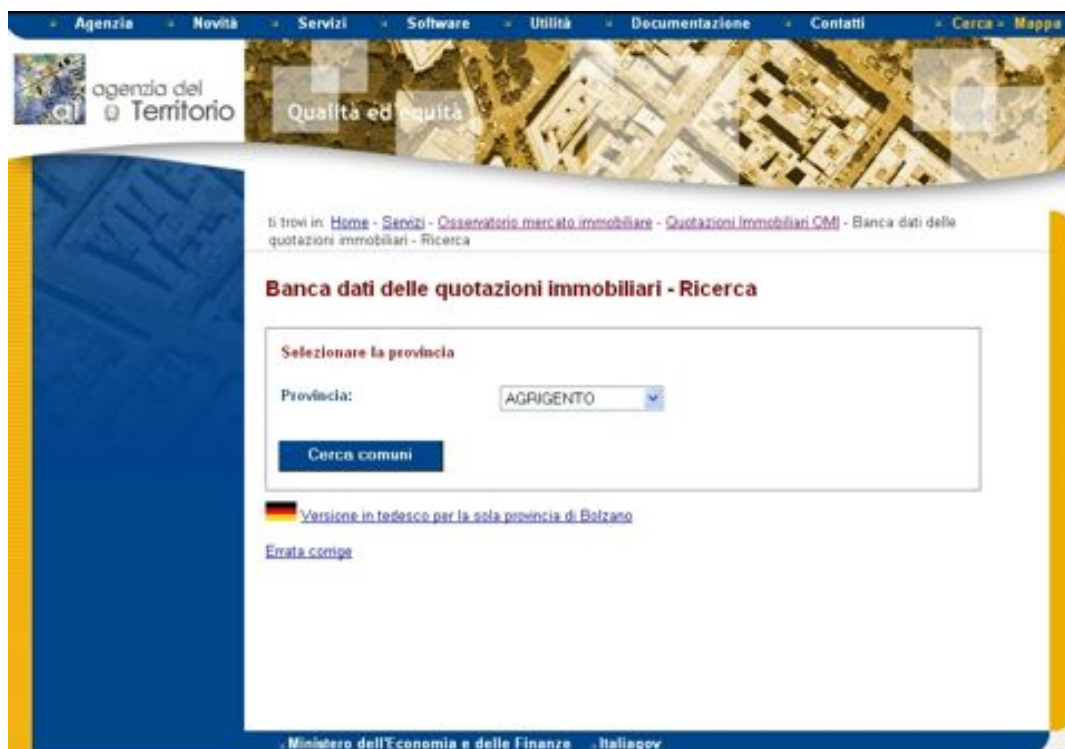
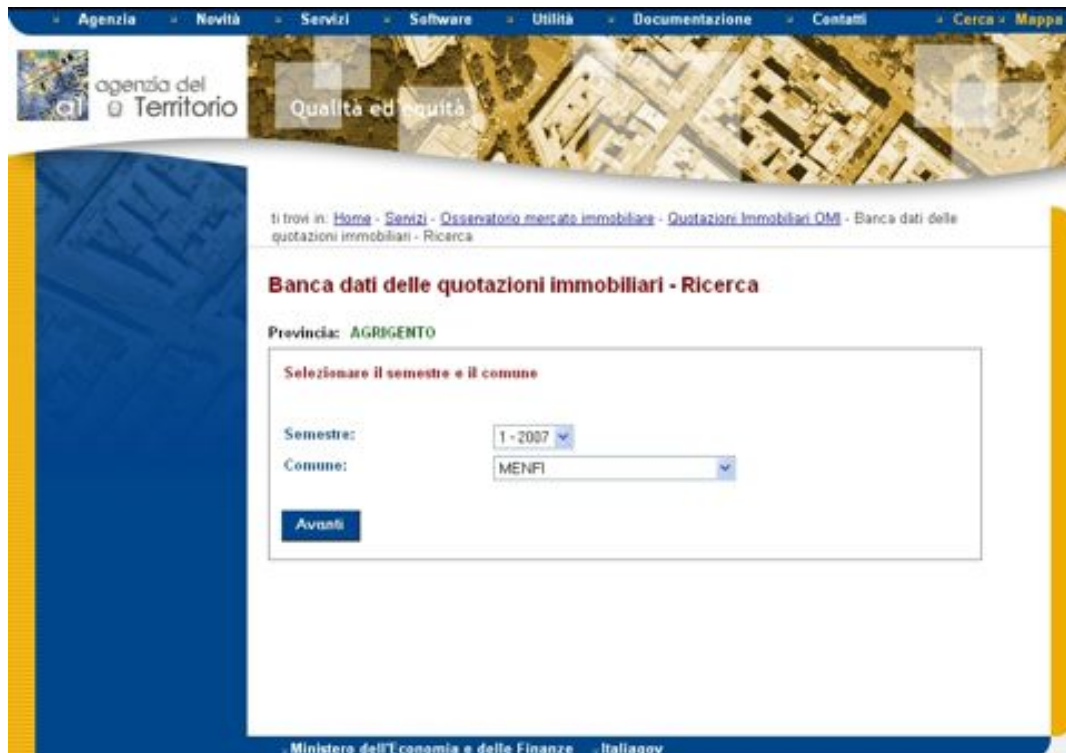


Figura 3

Procedendo con un click su **Cerca comuni** si accede alle pagine nelle quali si effettuerà l'ulteriore selezione, rispettivamente, del comune, della zona OMI e della destinazione di interesse (Figura 4, Figura 5 e Figura 6).



Agenzia del Territorio
 Qualità ed equità

ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Osservatorio mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Provincia: **AGRIGENTO**

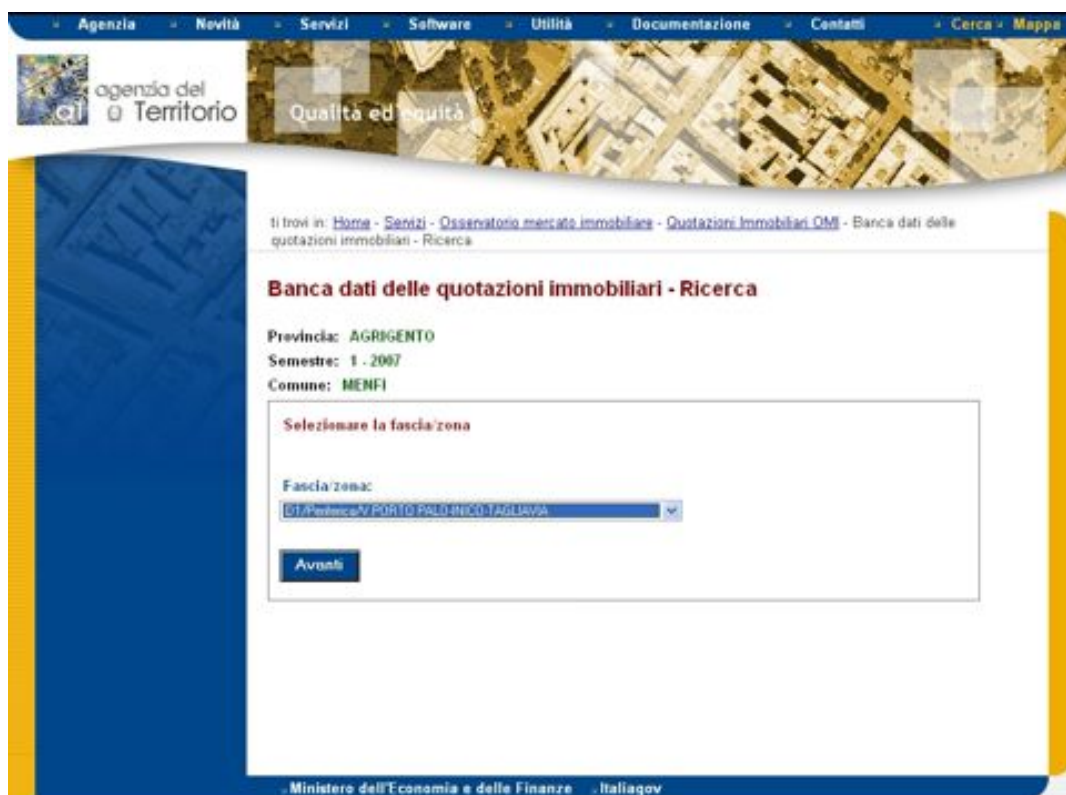
Selezionare il semestre e il comune

Semestre: **1 - 2007**
 Comune: **MENFI**

Avanti

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Italiagov

Figura 4



Agenzia del Territorio
 Qualità ed equità

ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Osservatorio mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Provincia: **AGRIGENTO**
 Semestre: **1 - 2007**
 Comune: **MENFI**

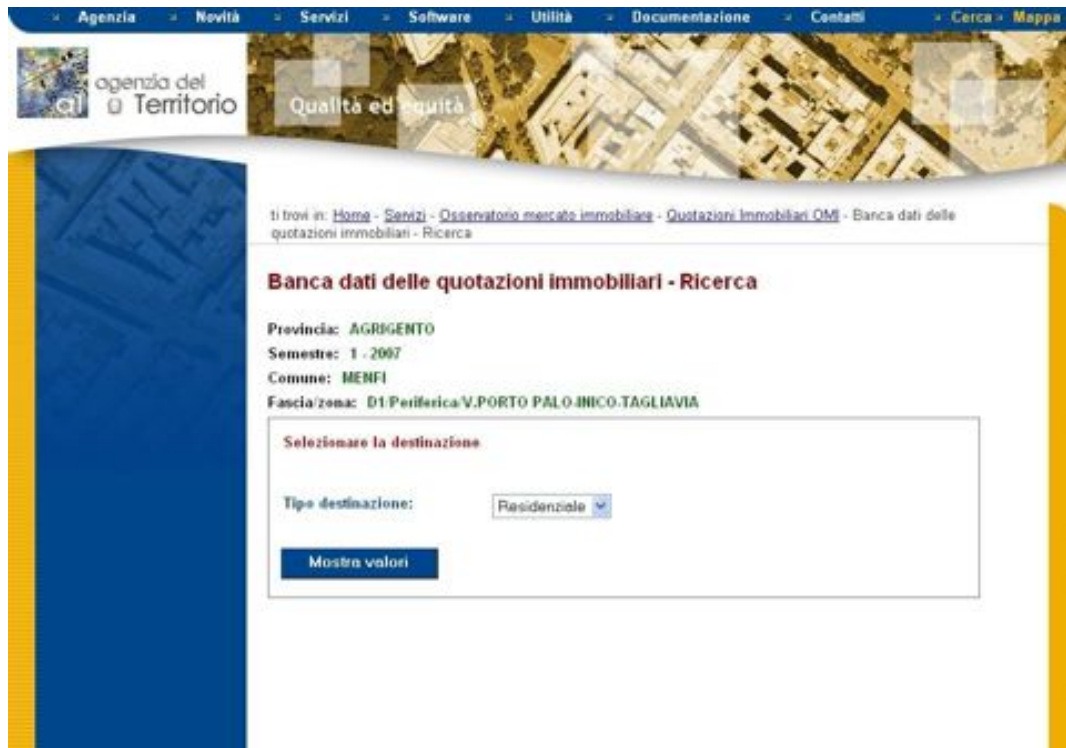
Selezionare la fascia/zona

Fascia/zona: **01/Pedemontino PORTO PALOMBO TAGLIARVA**

Avanti

Ministero dell'Economia e delle Finanze - Italiagov

Figura 5



ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Osservatorio mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Provincia: AGRIGENTO
 Semestre: 1 - 2007
 Comune: MENFI
 Fascia/zona: D1 Periferica/V.PORTO PALO INICO.TAGLIAVIA

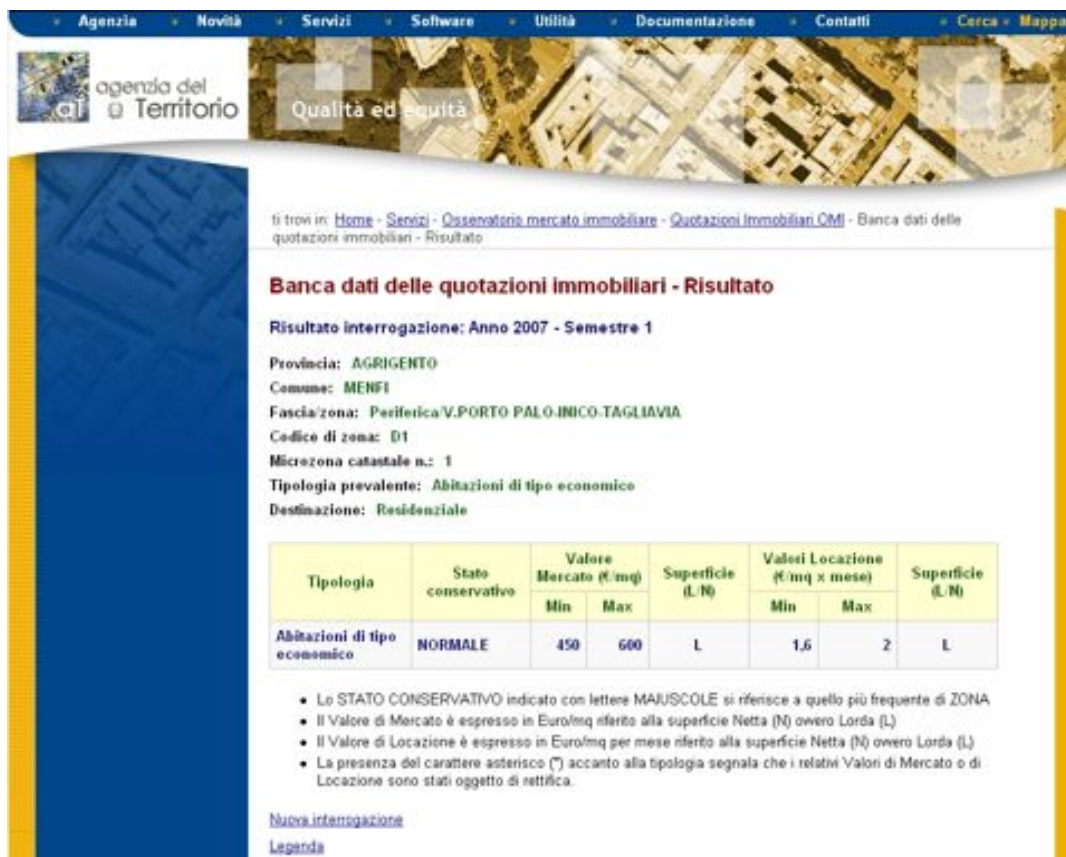
Selezionare la destinazione:

Tipo destinazione: Residenziale

Mostra valori

Figura 6

Quindi sarà proposta la scheda delle quotazioni della zona OMI selezionata e per le tipologie edilizie della destinazione d'uso di interesse (Figura 7).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO
 Comune: MENFI
 Fascia/zona: Periferica/V.PORTO PALO INICO.TAGLIAVIA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,6	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

[Nuova interrogazione](#)
[Legenda](#)

Figura 7

Per la consultazione delle quotazioni riferite ai comuni della provincia di Bolzano, è possibile, selezionando il link [Versione in tedesco per la provincia di Bolzano](#), dalla pagina **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – Ricerca**, accedere alle pagine in lingua tedesca (Figura 8).



Agenzia Novità Servizi Software Utilità Documentazione Contatti Cerca Mappa

agenzia del
Territorio

Qualità ed equità

ti trovi in: [Home](#) - [Servizi](#) - [Osservatorio mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - [Datenbank der Immobilienwerte](#)

Datenbank der Immobilienwerte

Die in der Datenbank des Observatoriums des Immobilienmarktes (OMI) der Agentur des Gebietes verfassten Werte:

- dürfen nicht als Ersatz einer "Schätzung" gemeint werden, sondern nur als Hilfsmittel zur Verfassung derselben;
- beziehen sich auf die Ordentlichkeit der Immobilien, unter besonderer Berücksichtigung zum vorherrschenden Erhaltungszustand, der in der gleichartigen Zone vorliegt.

Die Anwendung der Werte des OMI beim Verfahren einer Schätzung, kann nur ein Hinweis zum Näherungswerte darstellen. Deshalb, stellt nur die Schätzung durch einen Freiberufler die einzige Bearbeitung dar, die den Wert einer Immobilie mit Genauigkeit angeben und begründen kann.

Für den Aufbau historischer Reihenfolgen sind im allgemeinen Werte aus verschiedenen Semestern nicht verwendbar. Dies, weil die Datenbank der Werte ab dem Jahre 2000 sowohl in der Architektur als auch in den Grenzen der gleichartigen Zonen stark abgeändert wurde und somit kein Vergleich der Werte der verschiedenen Zeitperioden möglich ist (Sprung in der Zeitreihe).

Die Konsultation ist absolut kostenlos; im Falle einer Veröffentlichung der Daten, werden Sie jedoch höflich gebeten, die "Agentur des Gebietes - OMI" als Bezugsquelle zu zitieren.

[Befragung](#)

 [Versione in italiano](#)

Figura 8

LA CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI CON GEOPOI

Il framework cartografico denominato GEOPOI, realizzato dalla SOGEI, consente la navigazione sulla cartografia per la consultazione delle quotazioni per comune e zona OMI. Gli utenti, infatti, con l'ausilio di apposite funzionalità di ricerca per indirizzo e pan/zoom, potranno accedere alle quotazioni OMI navigando sul territorio nazionale.

Il servizio è attivato in forma sperimentale per la consultazione delle quotazioni immobiliari relative all'**ultimo semestre pubblicato** in circa 4.350 comuni italiani (copertura nazionale pari al 62% circa dello stock immobiliare). Tra questi sono consultabili le quotazioni dei maggiori comuni italiani (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Roma e Torino).

Dalla Pagina [Quotazioni Immobiliari OMI](#) (Figura 2) il link



[GEOPOI: Servizio sperimentale di navigazione territoriale](#)

attiva, dopo un'eventuale installazione del **plug-in Visualizzatore SVG 3.03 della Adobe** ¹, il framework GEOPOI (Figura 9):

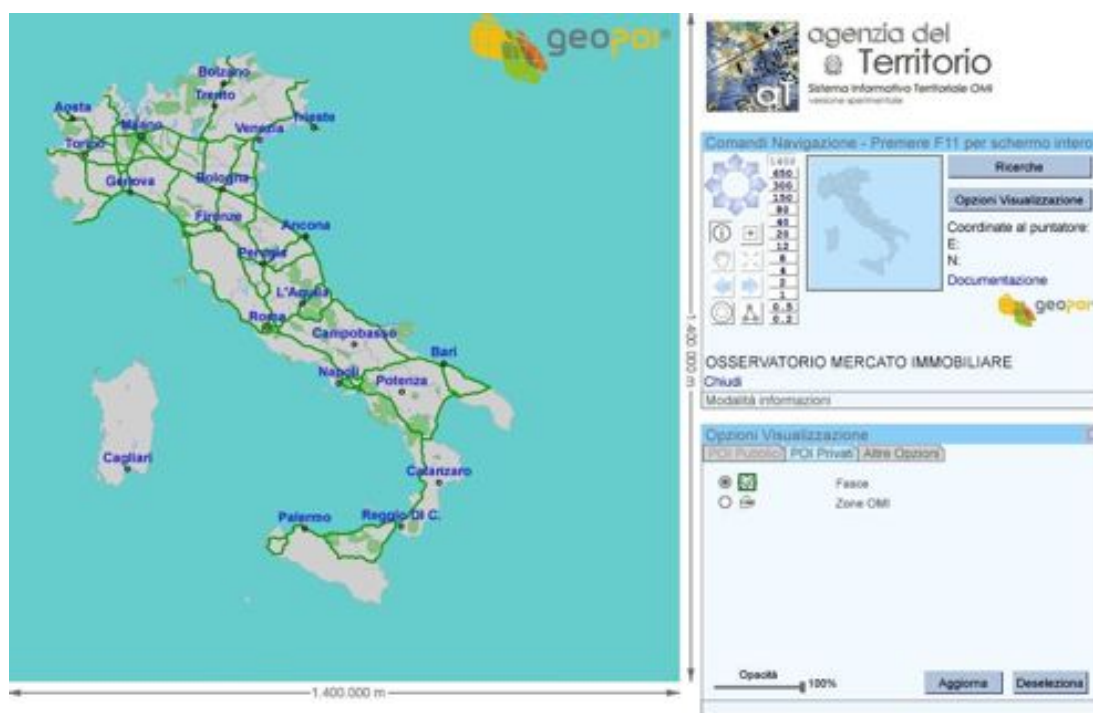


Figura 9

La visualizzazione della porzione di territorio di interesse è resa possibile dalle funzionalità di pan e zoom (descritte nella [Documentazione](#)) e/o tramite la funzione **Ricerca**.

Per accedere alla visualizzazione delle zone OMI, nelle quali è ripartito il territorio comunale, è necessario visualizzare una porzione di territorio di interesse che non superi la dimensione di 80.000mt x 80.000mt terreno (Figura 10).

¹ L'installazione è richiesta esclusivamente al primo accesso e, come per qualsiasi plug-in, prevede che l'utente possieda i privilegi di amministratore del computer.

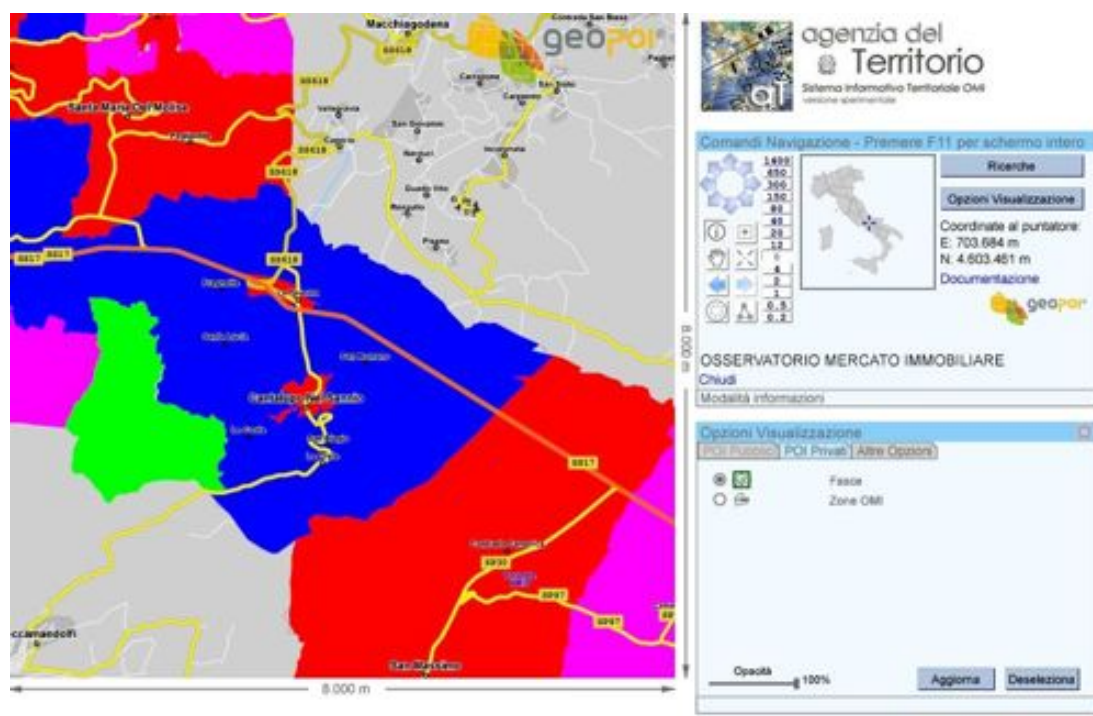


Figura 10

Per effettuare una ricerca per indirizzo (Provincia, Città, Toponimo e Numero Civico) con il pulsante **Ricerca** si attiva la finestra per l'inserimento dei dati di ricerca (Figura 11). Inseriti i dati disponibili, anche se non completi, negli appositi campi, dopo un click sul pulsante **OK**, o con il tasto ENTER, sarà visualizzata nella finestra grafica la porzione di territorio di interesse e, se il Comune è tra quelli pubblicati, la suddivisione in fasce territoriali o in zone OMI. Qualora i dati di ricerca per indirizzo inseriti abbiano più di una corrispondenza sarà proposta una scelta, da effettuare con un clic del mouse, tra più possibili indirizzi.

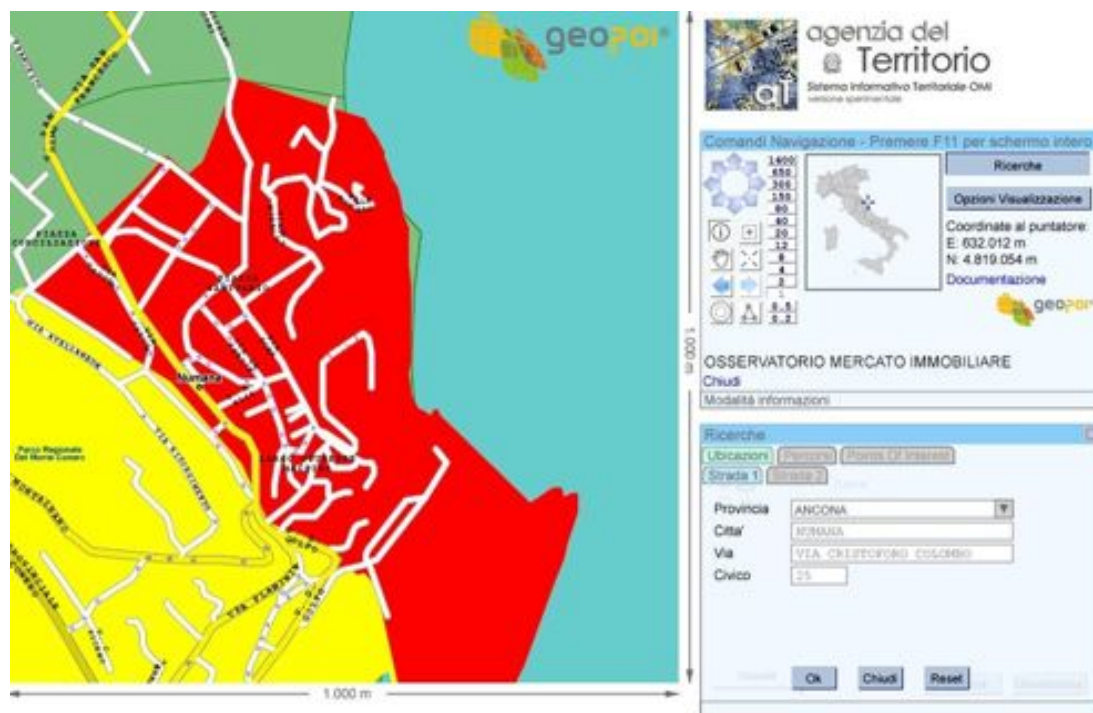


Figura 11

Per visualizzare la suddivisione in zone OMI occorre selezionare la voce **Zone OMI** nel Riquadro **Opzioni di visualizzazione** e cliccare sul pulsante **Aggiorna**



Figura 12

Muovendo il puntatore del mouse sulla mappa saranno visualizzate le etichette con le informazioni relative al punto. Se il puntatore è su una colorazione corrispondente ad una zona OMI l'etichetta indicherà il Comune, il Codice di Zona, la Microzona catastale e il semestre di riferimento delle quotazioni disponibili (Figura 13).

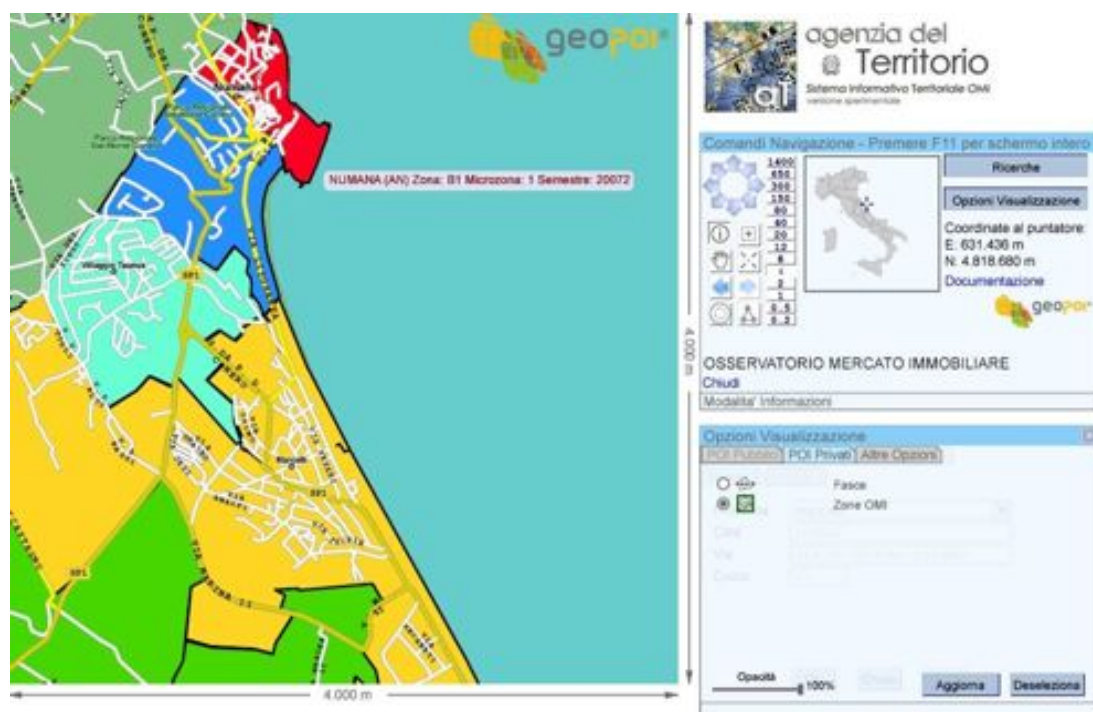


Figura 13

Cliccando sulla mappa, nell'area della zona OMI, si attiva la finestra delle **Quotazioni OMI** (Figura 14), dalla quale è possibile selezionare (scegliendo tra le destinazioni: residenziale, terziaria, commerciale e produttiva) la destinazione di interesse e, così, accedere alle quotazioni desiderate.

