

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

**Seminario «Fattobene» –
ed. 2024**

**«La valutazione degli
immobili:
fattori di incremento e
decremento del valore»**

**Funzionamento e
strumenti dell'Osservatorio
del Mercato Immobiliare**



LE ORIGINI...

L'articolo 64, comma 3, del D.lgs. 300 del 1999 «Riforma dell'organizzazione del Governo» (istitutiva delle Agenzie Fiscali) affida all'Agenzia delle Entrate la *gestione dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi*».

LE ORIGINI...

Con il D.lgs. 21 aprile 2016, n. 72 di recepimento della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, è assegnato uno specifico ruolo all'OMI, in continuità con quanto esso già svolge:

"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".

Mission Osservatorio Mercato Immobiliare

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

Compiti dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Articolazione dell'Osservatorio

- produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio.

Utenza interessata dall'OMI

- ❑ privati cittadini che, presentandosi sul mercato immobiliare, chiedono un supporto alla determinazione del giusto prezzo di compravendita;
- ❑ tecnici competenti del settore che necessitano di uno strumento qualificato di supporto all'attività estimale;
- ❑ operatori e società che gestiscono e/o investono in patrimoni immobiliari e che hanno, pertanto, bisogno di conoscere la realtà del mercato per programmare le loro attività;
- ❑ istituti di credito, gruppi bancari e società di assicurazioni che chiedono riscontri sulla valutazione delle garanzie reali prestate a fronte degli impegni monetari;
- ❑ istituti di ricerca e studio delle dinamiche immobiliari che, nell'ambito delle proprie attività, necessitano di fonti informative sul mercato capillarmente distribuite e costantemente monitorate nel tempo.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Sul sito istituzionale dell'Agenzia è consentita la libera consultazione delle Pubblicazioni OMI da parte di tutti gli utenti.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/home/>

Osservatorio Mercato Immobiliare

Ministero dell'Economia e delle finanze

Prenota appuntamento Chiamaci 800.90.96.96 Accesso ai servizi Contatti e assistenza Trova l'ufficio

agenzia entrate

Cerca...

AR Commissione Agenzia Entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia I nostri uffici

Accedi all'area riservata

18/10/24

Programma di pubblicazione concorsi pubblici

L'Agenzia delle Entrate ha in programma di pubblicare tra il II semestre 2024 e il I semestre 2025 i bandi di concorso per il reclutamento di funzionari e dirigenti, che si aggiungeranno ai concorsi attualmente in svolgimento. Nel documento pubblicato oggi vengono delineati i profili ricercati per permettere ai potenziali candidati di programmare lo studio e la preparazione per affrontare le selezioni concorsuali ([avviso - pdf](#))



[Tutte le notizie](#)

Servizi

Accedi alla precompilata >	Registrazione contratti/atti >	Tessera sanitaria >
Consegna documenti e istanze >	Assistenza fiscale - CIVIS >	Cassetto fiscale >
Consultazioni catastali e ipotecarie >	F24 >	Dichiarazione di successione >

Osservatorio Mercato Immobiliare

Aree tematiche



Agevolazioni per persone con disabilità

Dall'acquisto dell'auto all'eliminazione delle barriere architettoniche: qui trovi tutte le indicazioni per chiedere le agevolazioni fiscali

[Approfondisci](#)



Phishing

Le regole da seguire per evitare di cadere nella trappola del phishing

[Approfondisci](#)



Fattura elettronica e corrispettivi telematici

Istruzioni per emettere e ricevere le e-fatture: guida, video tutorial, servizi, Faq, normativa di riferimento e regole tecniche

[Approfondisci](#)



Osservatorio del mercato immobiliare

Dalle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari al mercato degli affitti: qui trovi le banche dati e le pubblicazioni dell'OMI

[Approfondisci](#)



Tessera Sanitaria

Cos'è, quella per i neonati, per i cittadini stranieri, richiesta duplicato e cosa fare se...

[Approfondisci](#)



Casa

Dalle agevolazioni per l'acquisto alla registrazione di un contratto: qui trovi le informazioni che ruotano intorno al mondo casa

[Approfondisci](#)



Certificati

Dal certificato di attribuzione del codice fiscale a quello di attribuzione della partita Iva: le istruzioni per richiederli

[Approfondisci](#)



5 per mille

Come accedere al beneficio e gli elenchi degli iscritti dal 2006 al 2024

[Approfondisci](#)

Pubblicazioni OMI/1

Ti trovi in: [Home](#) / [Aree tematiche](#) / Osservatorio del mercato immobiliare



Osservatorio del mercato immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Pubblicazioni

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

► [Accedi a Pubblicazioni](#)

Banche dati

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la gestione e la pubblicazione

- della banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni;
- dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale.

Inoltre, l'Osservatorio pubblica i Valori Agricoli Medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni provinciali espropri.

- [Consulta le quotazioni immobiliari](#)
- [Accedi a Banche dati](#)

Publicazioni OMI/2

Statistiche trimestrali: rappresentano una sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettagli per aree (capoluoghi e grandi città). Contengono i dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto e del registro.

Sono pubblicate nel trimestre successivo a quello di riferimento.

Si tratta di 3 report trimestrali:

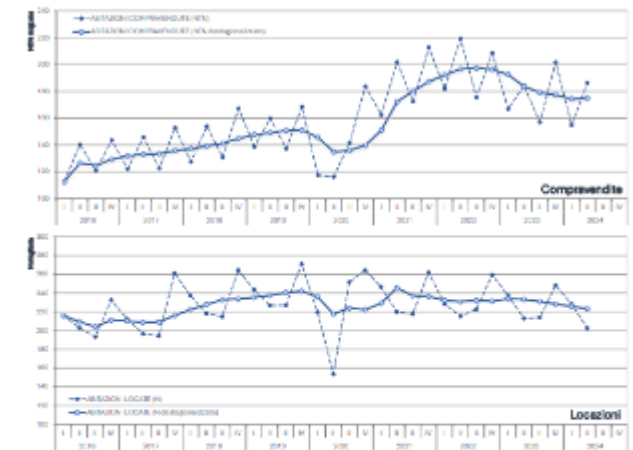
- settore Residenziale;
- settore Non residenziale;
- compravendite di Terreni.

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



PUBBLICAZIONI OMI

2 | 2024



Il mercato delle abitazioni nel II trimestre 2024

Le compravendite di abitazioni nel 2° trimestre del 2024 registrano un lieve incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale all'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diversa, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diverse.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 40%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 71% nel secondo trimestre 2024, e solo il 6,4% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel secondo trimestre 2024 diminuiscono del 2,7% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuali nel mercato della locazione, sono però in aumento sia i contratti transitori, +1,3%, sia quelli agevolati per studenti con abitazioni locali per intero, +4,9%, e per persone, +26,7%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a oltre 1,3 miliardi di euro.

IN ITALIA

Incremento degli scatti di abitazioni in tutte le aree territoriali.

Continua la ricerca dei tassi di interesse sui mutui (potenziò il quarto trimestre di acquisti con mutui).

NELLE GRANDI CITTÀ

Scatti di abitazioni in crescita a Roma, segno negativo a Milano.

Diminuzione i nuovi contratti di locazione di ad locum sia a Roma sia a Milano.

Publicazioni OMI /3

Rapporti mutui ipotecari: Rapporto annuale nel quale sono dettagliate le statistiche elaborate dalle ipoteche immobiliari iscritte a garanzia di mutui.

Sono forniti i principali parametri utili:

- numero di immobili ipotecati;
- capitale finanziato;
- tassi di interesse e durate.

Le analisi sono svolte anche per aree territoriali e nel dettaglio di alcune grandi città.



PUBBLICAZIONI OMI

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2024



Publicazioni OMI /4

Rapporto immobiliare – settore residenziale: in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, dedica al mercato immobiliare residenziale riferito all'anno precedente (consuntivo).

Si analizzano i volumi di compravendita delle abitazioni e delle pertinenze, superfici compravendute e valori di scambio (fatturato), compravendite assistite da mutui ipotecari.

Si analizzano inoltre le locazioni degli immobili residenziali e si fornisce una misura dell'accesso all'acquisto della casa da parte delle famiglie italiane (indice di affordability).



PUBBLICAZIONI OMI

RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

il settore residenziale

con la collaborazione di

ABI Associazione Bancaria Italiana



Publicazioni OMI / 5

Rapporto immobiliare – settore non residenziale: è dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale, realizzato congiuntamente all'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

La pubblicazione fornisce annualmente i dati di consuntivo del mercato italiano degli immobili non residenziali:

- analisi territoriale dello stock;
- volumi di compravendita;
- quotazioni delle tipologie immobiliari negozi, uffici e capannoni.



PUBBLICAZIONI OMI

RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



Pubblicazioni OMI / 6

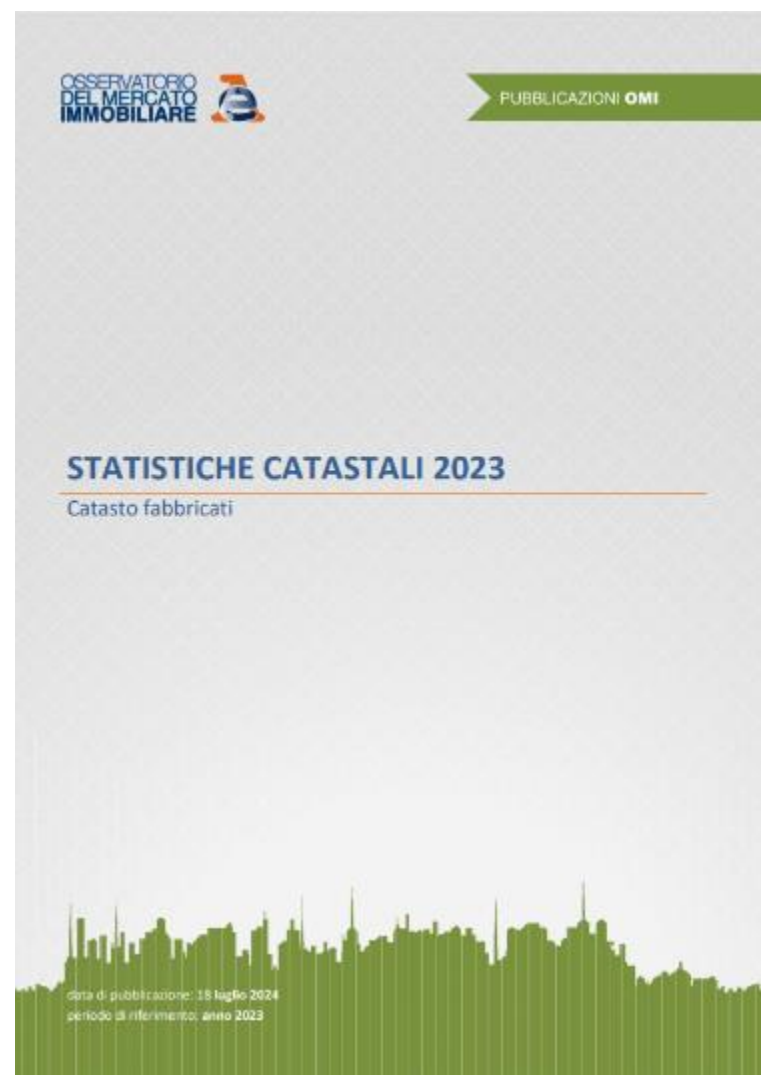
Statistiche regionali: sono realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, illustrano la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali (Focus provinciale).



Pubblicazioni OMI /7

Statistiche catastali: rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto fabbricati aggiornato al 31 dicembre di ogni anno.

Si tratta di informazioni che riguardano circa 78 milioni di immobili, o loro porzioni, dei quali si forniscono: la numerosità dello stock, la consistenza fisica (vani, superfici o volumi a seconda delle categorie tipologiche) e la rendita catastale.



Publicazioni OMI / 8

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia: realizzato trimestralmente grazie alla collaborazione tra Agenzia, Banca d'Italia e Tecnoborsa (dal 2010).

L'indagine, condotta presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale, sull'attività di compravendita e sui prezzi nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore.

I risultati vengono pubblicati sul nuovo Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia con cadenza trimestrale.

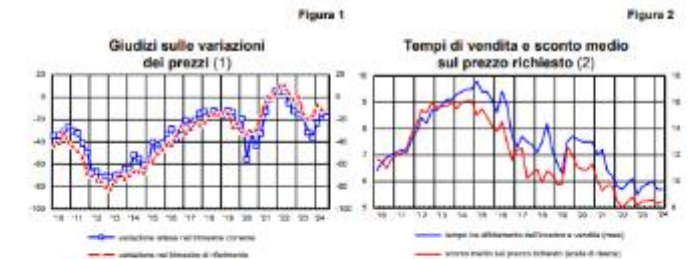


I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord. Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento restano negative, ma il pessimismo degli agenti si è attenuato rispetto a un anno prima.



(1) Salvo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 2° trimestre 2024

Publicazioni OMI /9

Quaderni dell'Osservatorio: l'Agenzia mette a disposizione di un pubblico più vasto le ricerche ed analisi sul mercato immobiliare italiano, svolte dall'Osservatorio e non divulgate nelle consuete pubblicazioni (Rapporti Immobiliari, Note Trimestrali, Statistiche Catastali, Note Territoriali).

La pubblicazione, annuale, offre anche uno spazio agli esperti del settore che possono offrire spunti di riflessione e analisi dei dati sul mercato immobiliare italiano.

OSSEVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



*Quaderni dell'Osservatorio
Appunti di Economia immobiliare*

Anno Dodicesimo - Numero Unico - 2023

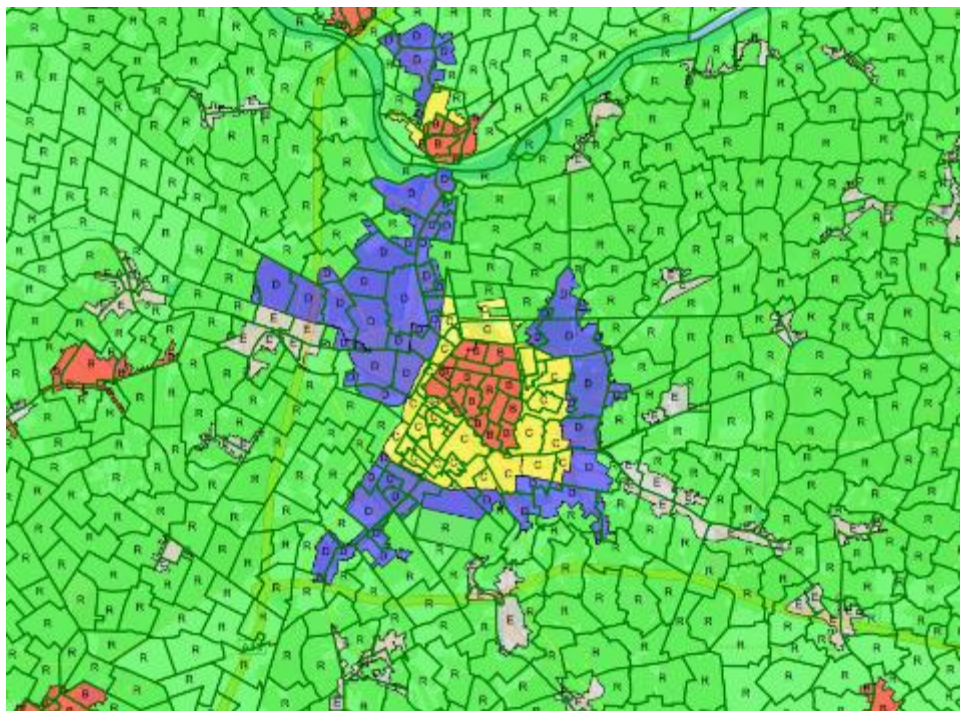
Banca dati delle quotazioni immobiliari/1

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie (€/mq), per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

I valori minimi e massimi sono riferiti all'ordinarietà, sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Banca dati delle quotazioni immobiliari/2

FASCIA

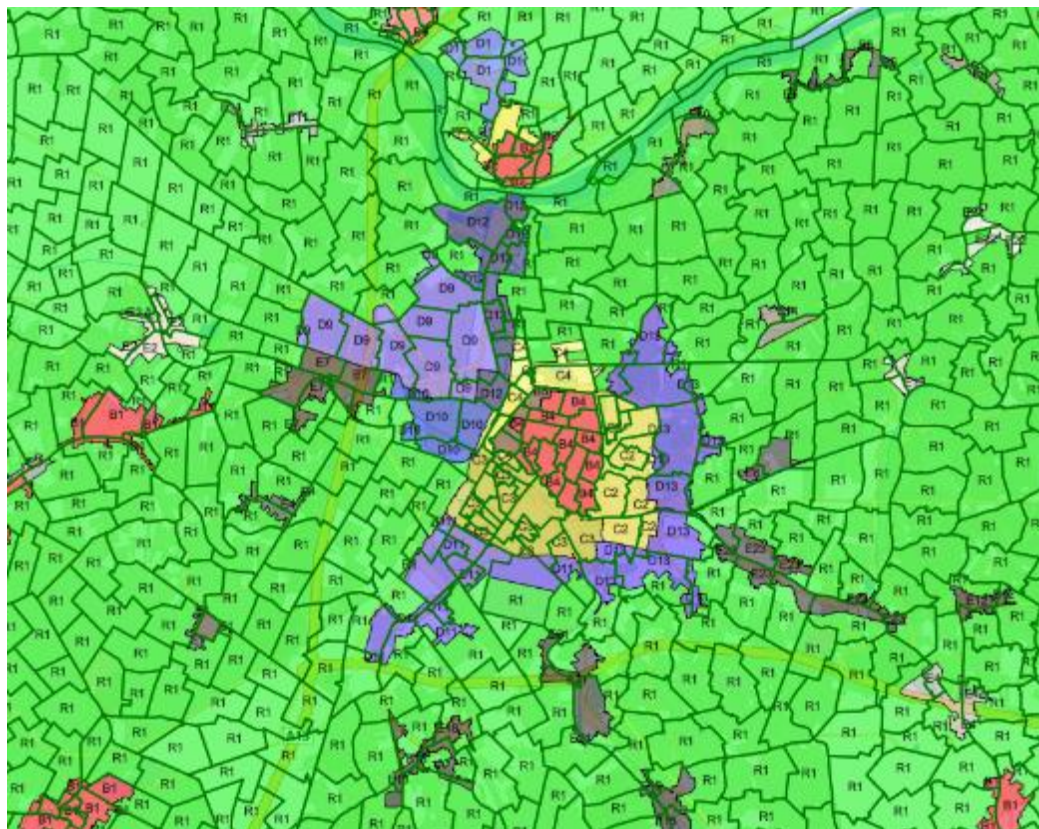


Aggregazione di zone omogenee contigue. Rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune.

Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: Centrale (B), Semicentrale (C), Periferica (D), Suburbana (E), Extraurbana (R).

Banca dati delle quotazioni immobiliari/3

ZONA



Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

Banca dati delle quotazioni immobiliari/4

Fascia	Zona	Descrizione
Centrale	B4	CITTA' ENTRO LE MURA
Centrale	B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA
Semicentrale	C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)
Semicentrale	C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)
Semicentrale	C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA
Periferica	D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA
Periferica	D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE
Periferica	D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI
Periferica	D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA
Periferica	D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)
Suburbana	E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE
Suburbana	E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA
Suburbana	E6	FOCOMORTO

Banca dati delle quotazioni immobiliari/5

Suburbana	E7	POROTTO, CASSANA
Suburbana	E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE
Suburbana	E10	FRANCOLINO
Suburbana	E11	CASAGLIA
Suburbana	E12	QUARTESANA
Suburbana	E14	BOARA
Suburbana	E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA
Suburbana	E16	BAURA
Suburbana	E18	SAN MARTINO
Suburbana	E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO
Suburbana	E20	MONTALBANO
Suburbana	E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO
Suburbana	E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO,CORREGGIO
Suburbana	E23	CONA,COCOMARO DI CONA,COCOMARO DI FOCOMORTO
Extraurbana	R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Banca dati delle quotazioni immobiliari/6

DESTINAZIONE D'USO

Aggregazione di tipologie edilizie secondo la loro omogenea destinazione d'uso, distinta in:

- ✓ **Residenziale** con destinazione d'uso abitativo;
- ✓ **Commerciale** con destinazione d'uso commerciale;
- ✓ **Terziaria** con destinazione d'uso direzionale;
- ✓ **Produttiva** con destinazione d'uso produttivo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari/7

TIPOLOGIA EDILIZIA

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali.

Per il residenziale:

- *Abitazioni economiche;*
- *Abitazioni civili;*
- *Abitazioni signorili;*
- *Ville e villini;*
- *Box;*
- *Posti auto scoperti;*
- *Posti auto coperti.*



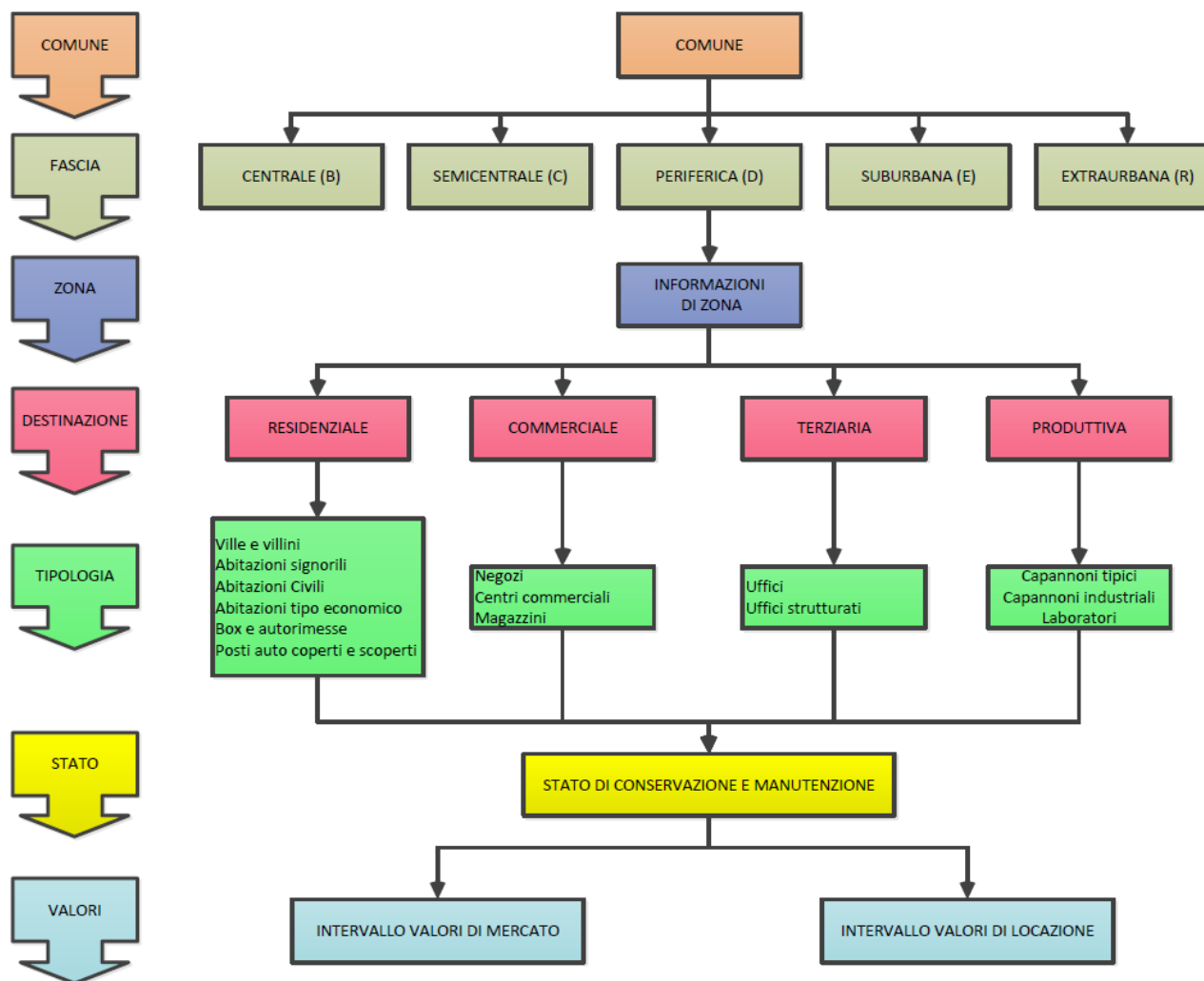
Banca dati delle quotazioni immobiliari/8

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: Scadente, Normale e Ottimo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari/9



Banca dati delle quotazioni immobiliari/10

Articolazione del sistema di produzione dei dati:

- a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c) elaborazione dei dati acquisiti;
- d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

Rilevazione dati economici

La rilevazione semestrale mediante indagine diretta (schede standardizzate) avviene, nel rispetto del Piano Operativo di Rilevazione (POR) di ciascuna struttura provinciale dell'Agenzia, in quei comuni dove esiste sufficiente dinamica di mercato, selezionando, per ciascuna tipologia edilizia, un campione di numerosità sufficiente (minimo 5) a restituire un intervallo di valori significativo per la zona omogenea oggetto di analisi.



Scheda di rilevazione residenziale/ 1



Pagina: 1/2
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 /	
	Categoria	Subalterno	
	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"/>	
Buona <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	Prestigiose <input type="checkbox"/>	
Scarsa <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"/>		
Proprietà	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.a.i.n 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	Panoramicitá'
		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"/>
	Luminositá'	Finiture	Esposizione prevalente
	Meda <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. Ragguaglio	
		Superficie	
Cantina			
Saffitta <input type="checkbox"/>			
Saffitta o cantina in comunicazione <input type="checkbox"/>			
Balconi			
Terrazzi <input type="checkbox"/>			
Posto auto scoperto			
Posto auto coperto <input type="checkbox"/>			
Area esclusiva			
Superficie Totale	Netta <input type="checkbox"/>	Lorda <input type="checkbox"/>	
DATIECONOMICI			
Prezzo di compravendita ■	Valore di mercato □	Offerta di vendita □	
Importo totale €		€/m ²	
Sopralluogo □			
Note			

Scheda di rilevazione residenziale/2

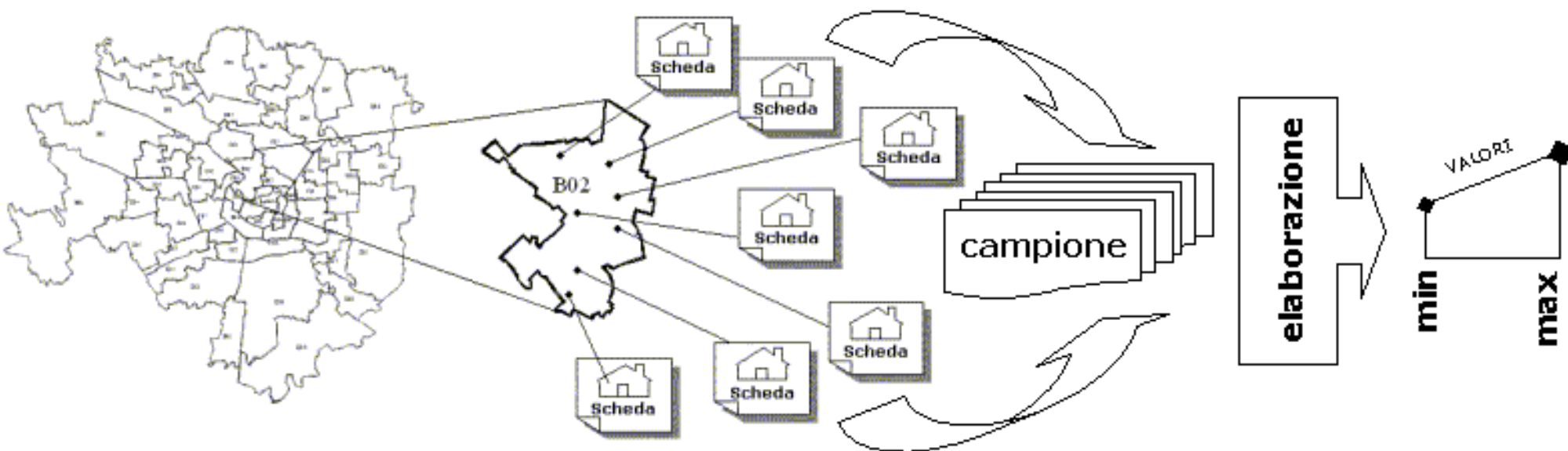
Tipologie	Dati Generali	Il Fabbricato	L'Unità Immobiliare	Dati Economici
Appartamenti, Ville, Villini	Rilevatore Fonte Denominazione Data di riferimento Comune Tipologia Fascia Zona OMI Ubicazione	Posizione relativa nella zona OMI Servizi pubblici** Trasporti pubblici** Servizi commerciali essenziali**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

*obbligatorio almeno uno tra quelli proposti

** obbligatori almeno due campi tra quelli proposti

Rilevazione dati economici

Obiettivo della rilevazione nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è quindi quello di costituire un campione che sia sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite e che, opportunamente elaborato, sia a supporto alla determinazione di un intervallo di valori (min-max) relativo a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un comune.



Rilevazione dati economici

Le fonti dell'indagine vanno preventivamente ricercate e selezionate secondo la loro attendibilità: si fa principalmente riferimento agli *atti di compravendita* e ai *contratti di locazione*.

Conclusa la fase di indagine, si procede, per ogni semestre, alla *validazione dell'archivio delle schede* e, contestualmente, alla *validazione dell'archivio cartografico*.

Dopo la validazione dell'Archivio dei dati rilevati e dell'Archivio cartografico, si procede all'esame e all'elaborazione dei dati acquisiti al fine di formulare una *proposta di aggiornamento della BDQ OMI provinciale*.

Rilevazione dati economici

In esito ai controlli della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi (DC OMISE), confermata la validazione della BDQ OMI provinciale da parte della DC OMISE, si procede alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia, nel rispetto delle date previste nel calendario annuale delle pubblicazioni OMI.

	<i>I SEMESTRE</i>	<i>II SEMESTRE</i>
<i>Validazione archivio schede e archivio cartografico</i>	<i>30 Giugno</i>	<i>31 Dicembre</i>
<i>Validazione Banca Dati OMI</i>	<i>31 Luglio</i>	<i>31 Gennaio</i>
<i>Pubblicazione Banca Dati OMI</i>	<i>15 Ottobre</i>	<i>15 Marzo</i>

Pubblicazione Banca dati OMI

Sul sito istituzionale dell'Agenzia è consentita la libera consultazione della BDQ OMI da parte di tutti gli utenti.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/home/>

Pubblicazione Banca dati OMI



Osservatorio del mercato immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Pubblicazioni

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

▶ [Accedi a Pubblicazioni](#)

Banche dati

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la gestione e la pubblicazione

- della banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni;
- dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale.

Inoltre, l'Osservatorio pubblica i Valori Agricoli Medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni provinciali espropri.

▶ [Consulta le quotazioni immobiliari](#)

▶ [Accedi a Banche dati](#)

Pubblicazione Banca dati OMI

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pubblicazioni

Banche dati

› Quotazioni immobiliari

› Valori agricoli medi

› Volumi di compravendita

› Stock catastale

› Locazioni immobiliari

Manuali e guide

Risposte alle domande più frequenti

SERVIZI

Forniture dati OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Quotazioni immobiliari

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Per eventuali approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI e delle quotazioni immobiliari, si rimanda alla sezione [Manuali e guide](#). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte : «Agenzia delle Entrate – OMI».

Avvertenze

- [Comuni con Quotazioni non disponibili per eventi sismici](#)
- [Nota sulla revisione decennale delle zone OMI intervenuta nel 2014](#)

Consultazione puntuale Quotazioni OMI

E' possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso, utilizzando o la tradizionale [ricerca testuale](#), oppure la ricerca su mappa tramite il servizio di navigazione territoriale [GEOPOI](#), fruibile tramite tutti i browser che consentano una esposizione grafica full SVG (Scalable Vector Graphics) compliant (ad es. IE versione 6.x o superiori).

Accedendo al servizio GeoPOI è altresì disponibile il download gratuito dei perimetri delle zone OMI.

Per chi naviga con smartphone o tablet è disponibile l'applicazione [Omi Mobile](#).

Si consiglia di consultare anche la [Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - pdf](#).

🔍 Ricerca testuale

Le Quotazioni OMI sono consultabili gratuitamente **a partire dal 1° semestre 2006**. Ultimo semestre pubblicato: **1° semestre 2024**.

🗺 Ricerca su mappa

Il servizio è disponibile esclusivamente per l'ultimo semestre pubblicato e per 7.890 comuni.

📄 [La consultazione su Geopoi non è disponibile per 5 comuni - xlsx](#)

Pubblicazione Banca dati OMI

Consultazione puntuale Quotazioni OMI

E' possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso, utilizzando o la tradizionale [ricerca testuale](#), oppure la ricerca su mappa tramite il servizio di navigazione territoriale [GEOPOI](#), fruibile tramite tutti i browser che consentano una esposizione grafica full SVG (Scalable Vector Graphics) compliant (ad es. IE versione 6.x o superiori).

Accedendo al servizio GeoPOI è altresì disponibile il download gratuito dei perimetri delle zone OMI.

Per chi naviga con smartphone o tablet è disponibile l'applicazione [Omi Mobile](#).

Si consiglia di consultare anche la [Guida alla consultazione delle quotazioni OMI - pdf](#).

[Ricerca testuale](#)

Le Quotazioni OMI sono consultabili gratuitamente **a partire dal 1° semestre 2006**. Ultimo semestre pubblicato: **1° semestre 2024**.

[Ricerca su mappa](#)

Il servizio è disponibile esclusivamente per l'ultimo semestre pubblicato e per 7.890 comuni.

 [La consultazione su Geopoi non è disponibile per 5 comuni - xlsx](#)

Pubblicazione Banca dati OMI

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Scelta provincia

Provincia:

FERRARA



Cerca comuni

Pubblicazione Banca dati OMI

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Ricerca](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Selezionare il semestre e il comune

Semestre:

1 - 2024 ▼

Comune:

FERRARA ▼

Avanti

Indietro

Pubblicazione Banca dati OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Selezionare la fascia/zona

Fascia/zona:

B4/Centrale/CITTA' ENTRO LE MURA

- B4/Centrale/CITTA' ENTRO LE MURA
- B5/Centrale/QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA
- C2/Semicentrale/FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAU...
- C3/Semicentrale/FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SA...
- C4/Semicentrale/ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA
- D9/Periferica/POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA
- D10/Periferica/VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE
- D11/Periferica/PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI
- D12/Periferica/ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA
- D13/Periferica/PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRE...
- E4/Suburbana/FONDO RENO, BORGO SCOLINE
- E5/Suburbana/FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA
- E6/Suburbana/FOCOMORTO
- E7/Suburbana/POROTTO, CASSANA
- E9/Suburbana/DENORE, VILLANOVA DI DENORE
- E10/Suburbana/FRANCOLINO
- E11/Suburbana/CASAGLIA
- E12/Suburbana/QUARTESANA
- E14/Suburbana/BOARA
- E15/Suburbana/GAIBANELLA, SANTEGIDIO, GAIBANA

Pubblicazione Banca dati OMI

Selezionare la destinazione

Tipo destinazione:

Residenziale

Inserisci nel campo "Codice di sicurezza" i caratteri che vedi o che senti.



audio -

altra immagine

Codice di sicurezza:

Mostra valori

Indietro

Riepilogo

- **Provincia:** FERRARA
- **Semestre:** 1 - 2024
- **Comune:** FERRARA
- **Fascia/zona:** B4/Centrale/CITTA`
ENTRO LE MURA

Pubblicazione Banca dati OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: FERRARA

Fascia/zona: Centrale/CITTA' ENTRO LE MURA

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

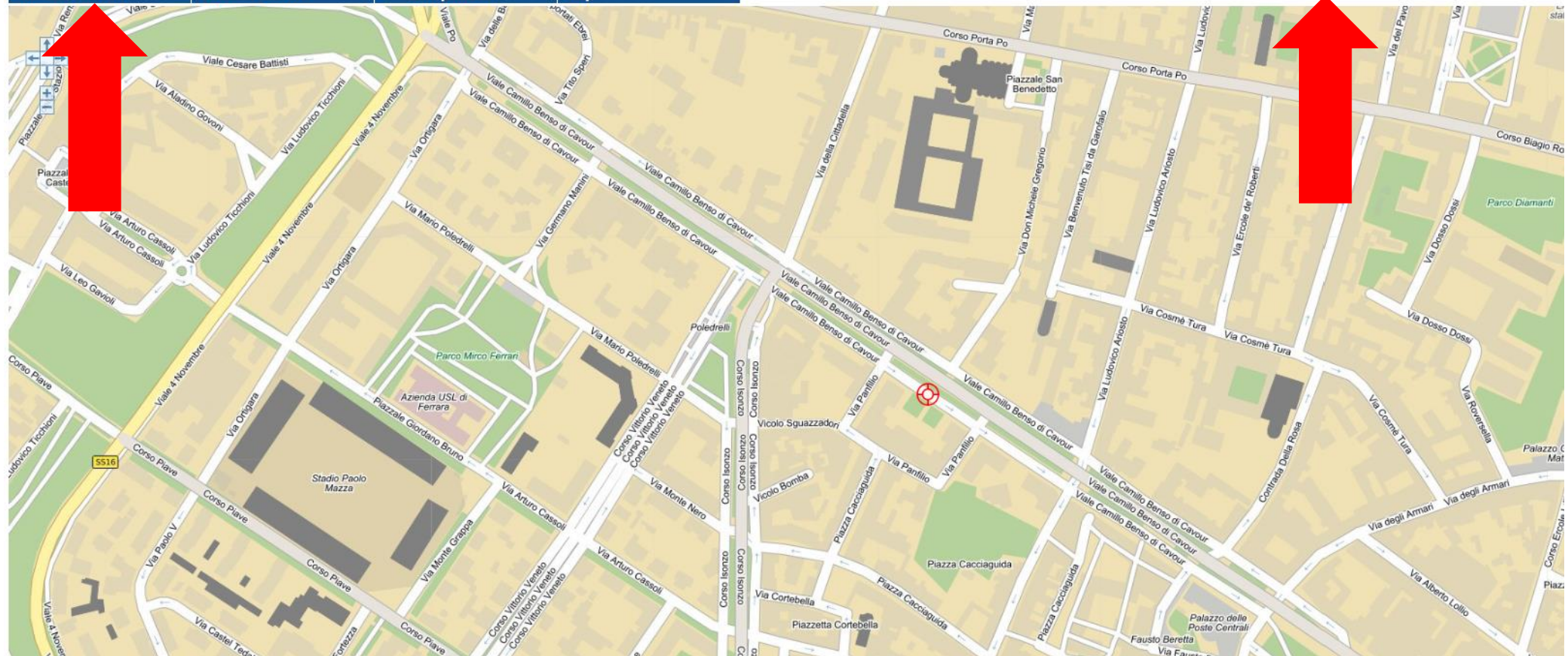
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2700	L	7,8	9,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1800	L	7,7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1450	L	6,4	8,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2000	2700	L			
Box	NORMALE	1650	2450	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1100	1600	L	6	8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1000	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2300	L			

Publicazione Banca dati OMI

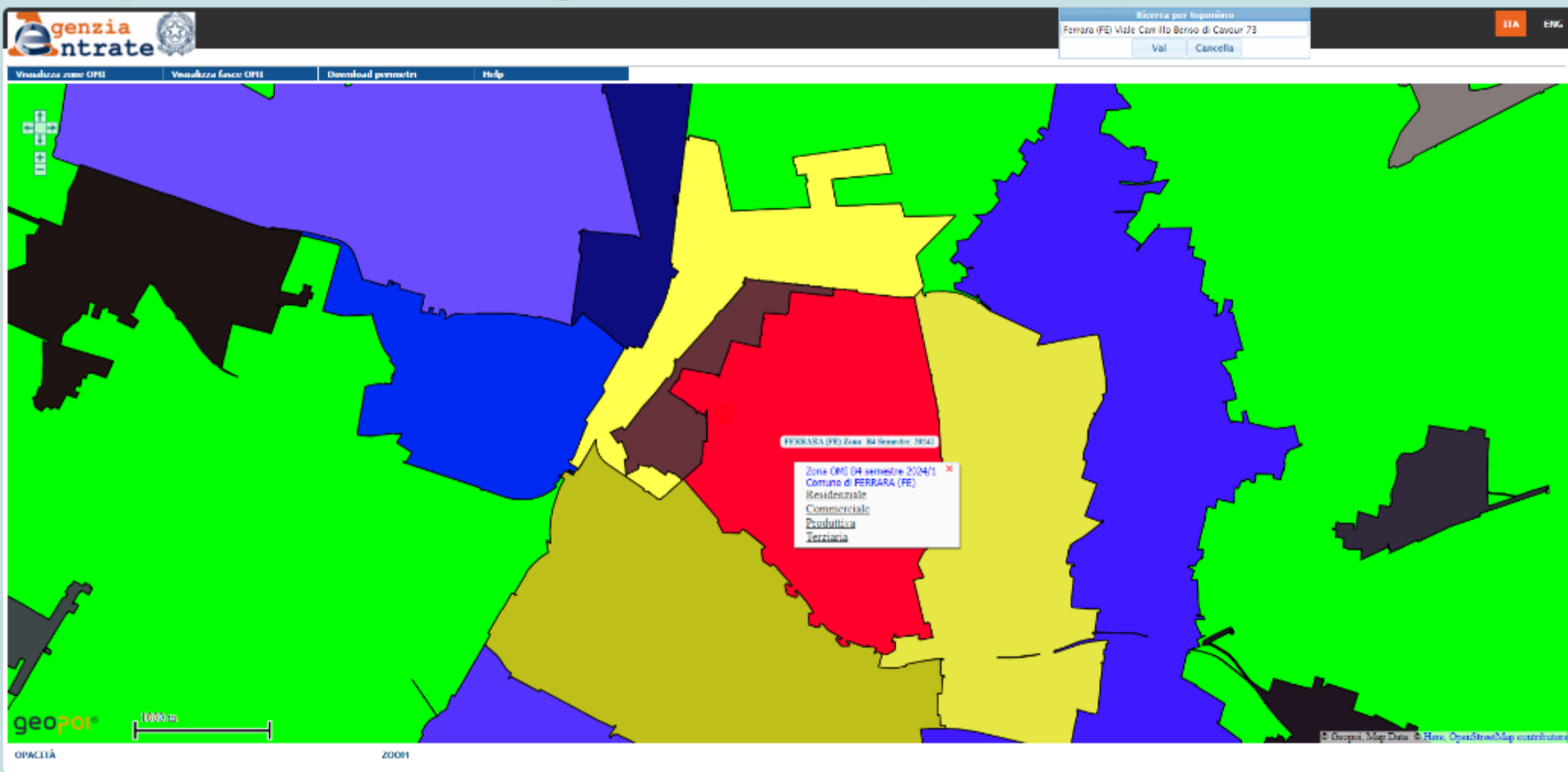


Ricerca per toponimo
Ferrara (FE) Viale Camillo Benso di Cavour 73

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help



Pubblicazione Banca dati OMI



Pubblicazione Banca dati OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: FERRARA

Fascia/zona: Centrale/CITTA`%20ENTRO%20LE%20MURA

Codice zona: B4

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

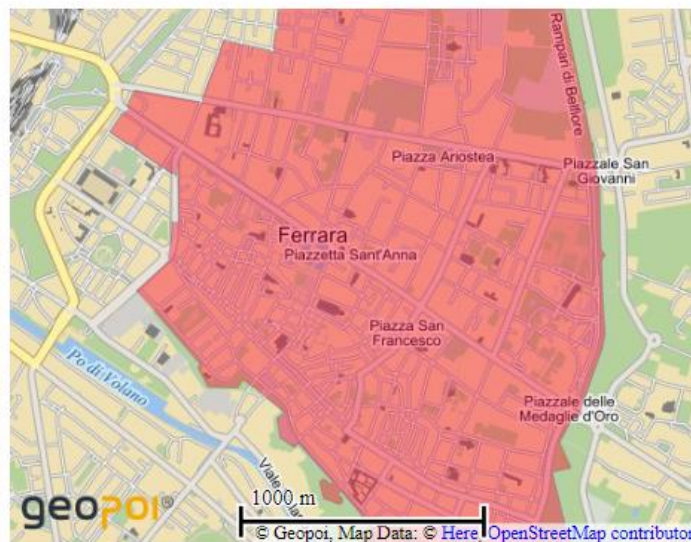
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2700	L	7,8	9,8	L
Abitazioni civili	Normale	1450	1800	L	7,7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1450	L	6,4	8,1	L
Abitazioni signorili	Normale	2000	2700	L			
Box	Normale	1650	2450	L	8	11,5	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1600	L	6	8	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1000	L	3,8	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1600	2300	L			

[Stampa](#)

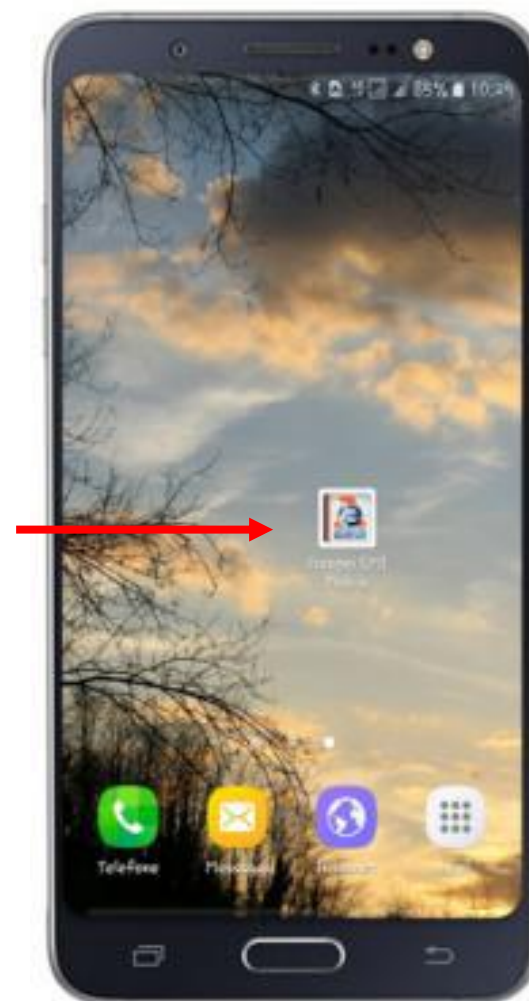
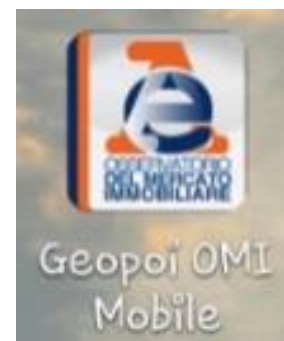
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

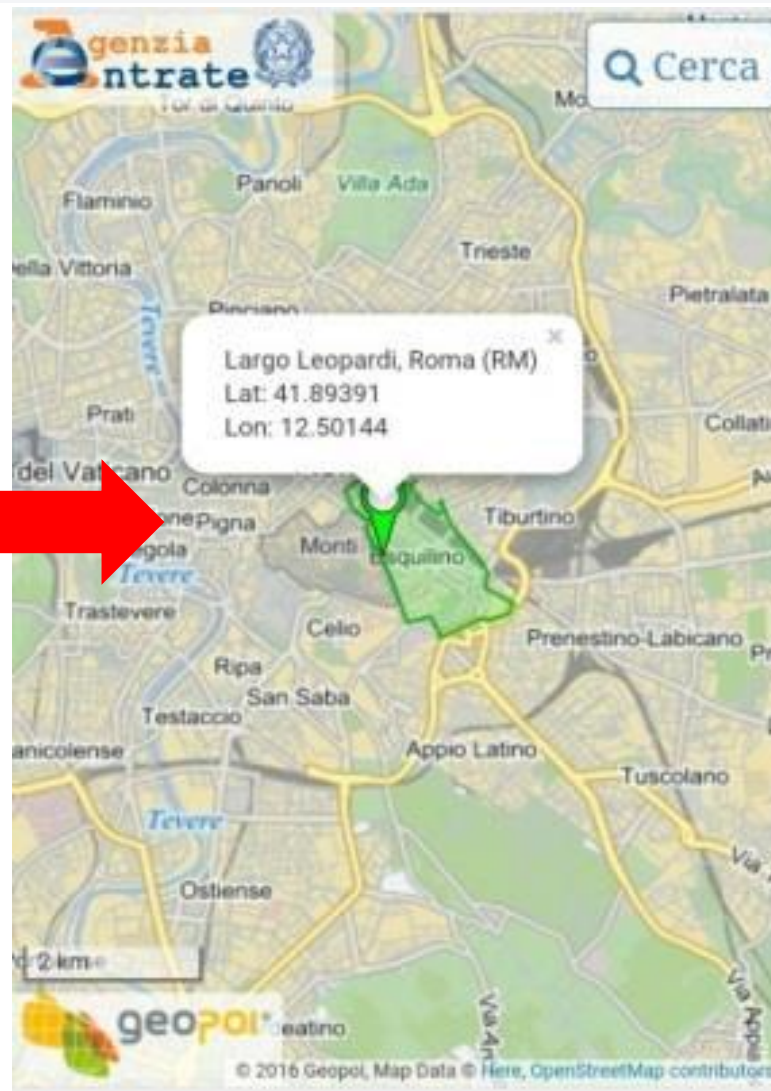
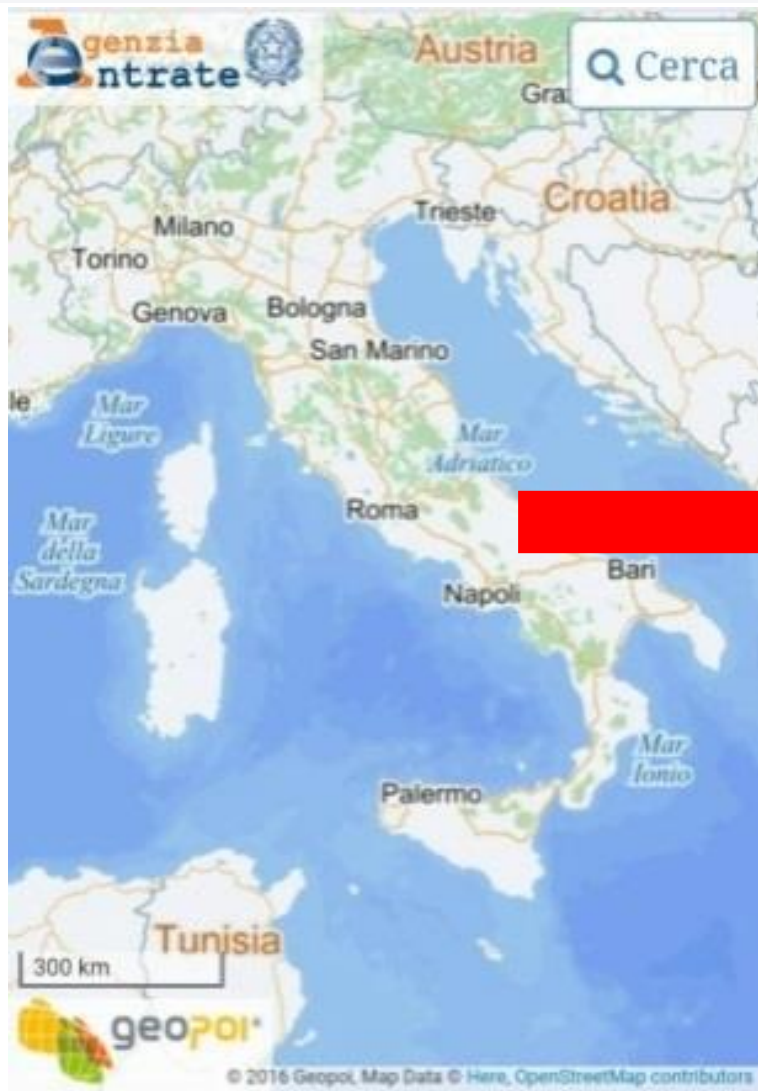


Pubblicazione Banca dati OMI

Inoltre la consultazione della BDQ OMI è disponibile anche su telefonia mobile attraverso un'applicazione ad hoc con interfaccia cartografica e localizzazione satellitare via GPS (Global Positioning System). L'applicazione permette la navigazione cartografica su device elettronico attraverso lo schermo touch screen. Grazie al GPS del dispositivo mobile, il sistema individua, se autorizzato, la posizione dell'utente, proponendo sullo schermo la rappresentazione cartografica della posizione rilevata, con sovrapposto il poligono rappresentativo della Zona OMI di riferimento, consentendo l'accesso alle relative quotazioni OMI.



Pubblicazione Banca dati OMI



Pubblicazione Banca dati OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO%20(PIAZZA%20VITTORIO)%20

Codice zona: B18

Microzona: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2900	3900	L	10,8	14,5	L
Box	Normale	2000	2900	L	8	11,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori Agricoli Medi

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.

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).

Valori Agricoli Medi



Osservatorio del mercato immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Pubblicazioni

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

► [Accedi a Pubblicazioni](#)

Banche dati

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la gestione e la pubblicazione

- della banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni;
- dei volumi di compravendita immobiliare che riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, forniti a livello nazionale con dettaglio provinciale e comunale.

Inoltre, l'Osservatorio pubblica i Valori Agricoli Medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni provinciali espropri.

► [Consulta le quotazioni immobiliari](#)

► [Accedi a Banche dati](#)

Valori Agricoli Medi

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Fabbricati e terreni](#) / [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) / Banche dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Publicazioni

Banche dati

> [Quotazioni immobiliari](#)

> [Valori agricoli medi](#)

> [Volumi di compravendita](#)

> [Stock catastale](#)

> [Locazioni immobiliari](#)

Manuali e guide

Risposte alle domande più frequenti

SERVIZI

Forniture dati OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Banche dati

[Quotazioni immobiliari](#)

[Valori agricoli medi](#)

[Volumi di compravendita](#)

[Stock catastale](#)

[Locazioni immobiliari](#)

Valori Agricoli Medi

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Pubblicazioni

Banche dati

> Quotazioni immobiliari

> Valori agricoli medi

> Volumi di compravendita

> Stock catastale

> Locazioni immobiliari

Manuali e guide

Risposte alle domande più frequenti

SERVIZI

Forniture dati OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Valori agricoli medi

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.

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 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.

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).

I VAM pubblicati sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri. L'Agenzia declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o difformità rispetto ai dati ufficiali pubblicati sui BUR.

Per le province non linkabili i dati non sono pervenuti.



- [Valori agricoli medi Abruzzo](#)
- [Valori agricoli medi Basilicata](#)
- [Valori agricoli medi Calabria](#)
- [Valori agricoli medi Campania](#)
- [Valori agricoli medi Emilia-Romagna](#)

Valori Agricoli Medi

Ti trovi in: [Home](#) / [Schede informative e servizi](#) / [Fabbricati e terreni](#) / [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) / [Banche dati](#) / [Valori agricoli medi](#) / Valori agricoli medi Emilia-Romagna

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Publicazioni

Banche dati

> Quotazioni immobiliari

> Valori agricoli medi

> Volumi di compravendita

> Stock catastale

> Locazioni immobiliari

Manuali e guide

Risposte alle domande più frequenti

SERVIZI

Valori agricoli medi Emilia-Romagna

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I responsabili per eventuali errori, omissioni o difformità rispetto i dati ufficiali.

Per le province e le annualità assenti i dati non sono pervenuti.

Anno 2023

[Bologna - anno 2023 - pdf](#)

[Forlì - Cesena - anno 2023 - pdf](#)

[Ferrara - anno 2023 - pdf](#)

[Modena - anno 2023 - pdf](#)

[Piacenza - anno 2023 - pdf](#)

[Parma - anno 2023 - pdf](#)

[Ravenna - anno 2023 - pdf](#)

[Reggio Emilia - anno 2023 - pdf](#)

Valori Agricoli Medi



Ufficio provinciale di FERRARA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 11.08.21

Annualità 2023

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 08/05/2023*

*Pubblicazione sul BUR
n. 130 del 24/05/2023*

	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: BONDENO, CENTO, FERRARA, POGGIO RENATICO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, COPPARO, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, VOGHIERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
RISALIA	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 11- COLTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.	21700			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 11- COLTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.
SEMINATIVO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 2- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 2- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.
VIGNETO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIGNETO D.O.C.					28450			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIVAIO	28800			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	24600			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.

Grazie per l'attenzione!!!!

Bibliografia

Testi:

«*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*»,
a cura della Direzione Centrale OMI e Servizi
Estimativi; vers. 2.0 del 2018.

Foto e schemi:

dal Manuale succitato;

dal sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate

(<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/home/>).