

# OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE



*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare  
e la componente geocartografica*



**16 ottobre 2023**

*di Maurizio Festa  
Capo Settore 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 e al mercato degli affitti e la pubblicazione di rapporti, statistiche e studi valorizzando a tal fine i dati amministrativi gestiti dall'Agenzia sugli immobili.



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.

L'esperienza dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* è maturata nel corso di vent'anni di lavoro con l'obiettivo di volersi porre al centro del contesto nazionale quale autorevole riferimento istituzionale nel panorama della produzione dell'informazione economica sul mercato immobiliare, mirando a rafforzarne il contributo alla *trasparenza del mercato immobiliare*.





Le attività dell'OMI si distinguono dunque lungo due direttrici.

- le *statistiche e gli studi sul mercato immobiliare*

**8 Report  
nazionali**  
+ 21 report regionali



NOTE TRIMESTRALI

RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

RAPPORTO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

STATISTICHE CATASTALI

RAPPORTO MUTUI IPOTECARI

STATISTICHE REGIONALI E FOCUS PROVINCIALI



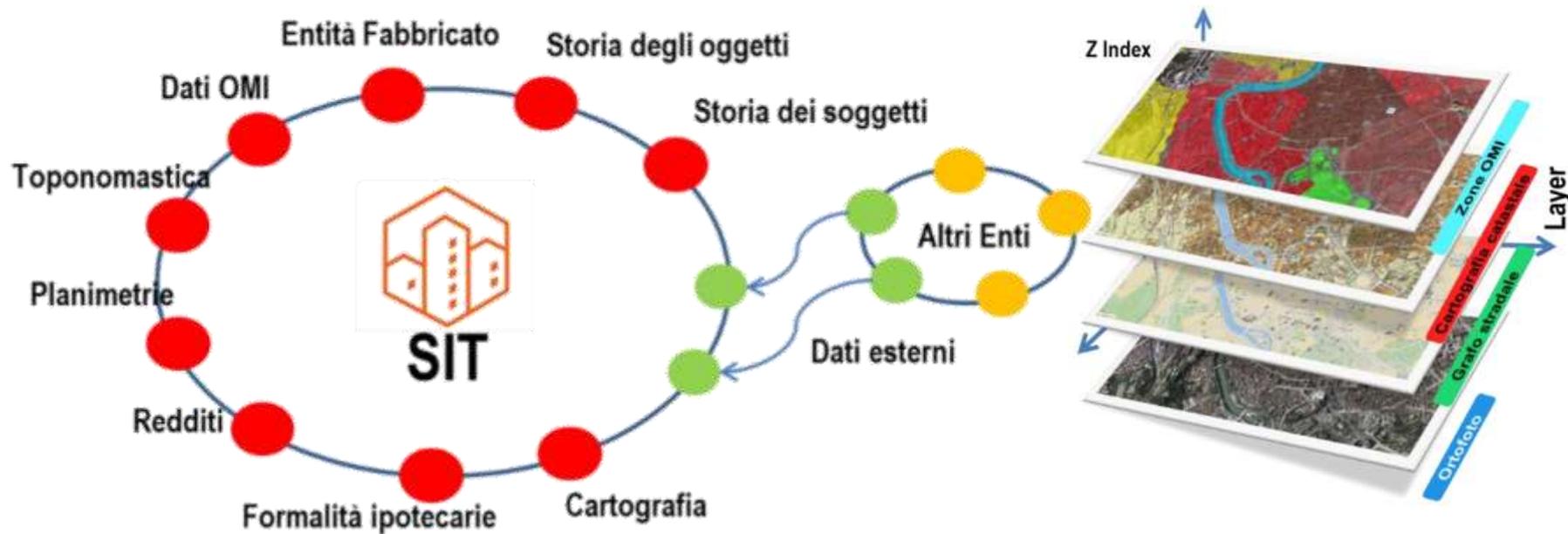




## *SIT – Sistema integrato del Territorio*

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare  
e la componente geocartografica*

## SIT – Sistema integrato del Territorio



## SIT – Sistema integrato del Territorio



Il patrimonio cartografico catastale italiano, una delle carte ufficiali dello Stato, copre circa 300 mila Km quadrati del territorio nazionale.

The screenshot shows the 'Navigazione SIT' web application interface. It features a search bar, navigation tools, and a map of Milan. A search result window is open, displaying the following table:

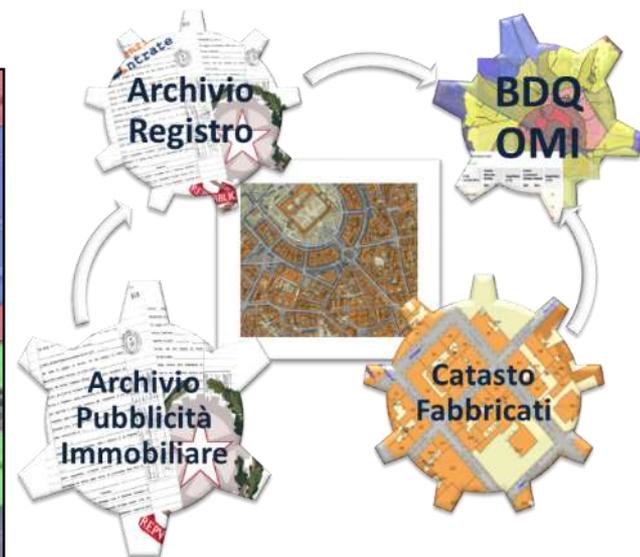
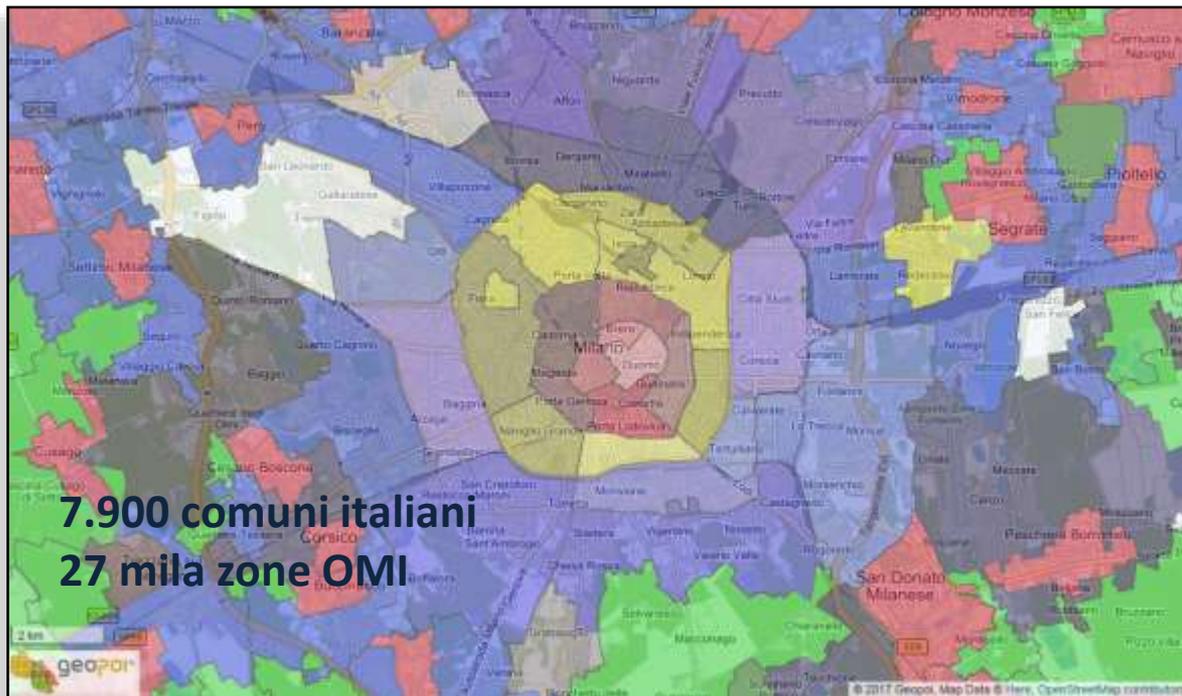
| Cat. | Comune      | Crit. Com. | Set. Urb. | Set. Urb. | Foglio | Mappale | Destinazione                  | Set. Cart. | Imp. Com. | Imp. Pabb. |
|------|-------------|------------|-----------|-----------|--------|---------|-------------------------------|------------|-----------|------------|
| T    | MILANO (MI) | P205       | -         | -         | 385    | 147     | Urbanistica                   | 12.702     | 12.750    | -          |
| F    | MILANO (MI) | P205       | -         | -         | 385    | 147     | Riservazione terreno promesso | -          | -         | -          |

Below the table, there is a toggle for 'Nascondi in seguito' and a 'Dettaglio' button. The map below shows a detailed view of a city block in Milan, with a specific area highlighted in green.

È costituito da circa 300 mila file cartografiche ed è disponibile in formato vettoriale e nel Sistema di riferimento nazionale.

Ciò permette la piena interoperabilità con altre basi dati geografiche.

## SIT – Sistema integrato del Territorio I dati OMI



Stock immobiliare  
Immobili compravenduti  
Immobili locati  
Immobili ipotecati

## *La consultazione geografica dei dati OMI*

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare  
e la componente geocartografica*

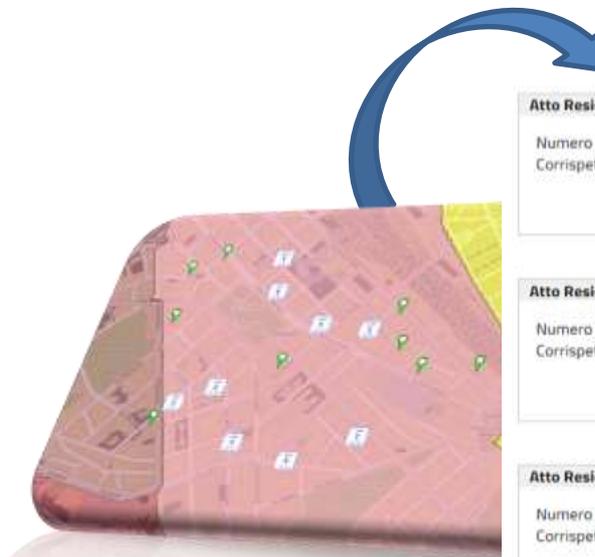
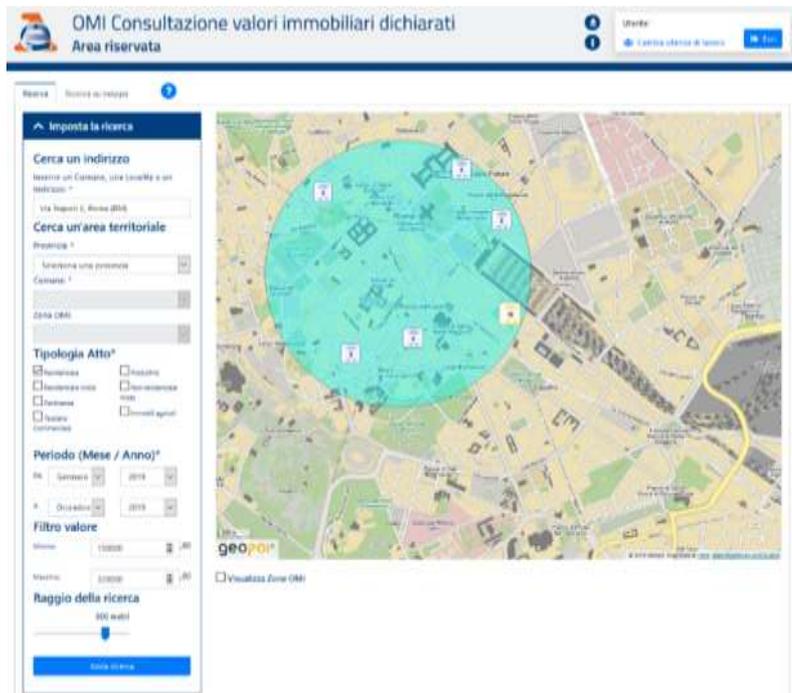
È disponibile inoltre su Google Play and App Store l'applicazione **OMI Mobile**, che consente di consultare le quotazioni immobiliari dell'OMI su **smartphone e tablet**, sia per Android sia per Apple OS, con interfaccia cartografica e localizzazione satellitare via GPS.



È possibile navigare indicando un indirizzo o usando la posizione. Fornita la posizione, OMI Mobile può restituire, nella zona OMI di riferimento, le quotazioni medie, per le compravendite e per le locazioni, per le principali tipologie edilizie.



Dal 7 dicembre 2020 è attivo sul portale dei servizi telematici dell’Agenzia il servizio che consente, previa autenticazione in area riservata, la consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite, stipulate a partire dal 2019, semplicemente navigando online sulle mappe del territorio nazionale.



**Atto Residenziale - 2017/2**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **110000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

**Atto Residenziale - 2017/2**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **110000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

**Atto Residenziale - 2017/2**

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **115000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Ricerca  Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca

Numero totale di atti rilevati: 40  
Numero totale immobili: 17

**Residenziale - Ottobre 2019**

Numero immobili: 1  
Centipese dichiarato: 230.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Ottobre 2019**

Numero immobili: 2  
Centipese dichiarato: 337.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Ottobre 2019**

Numero immobili: 2  
Centipese dichiarato: 410.500 €  
Dettaglio scheda →

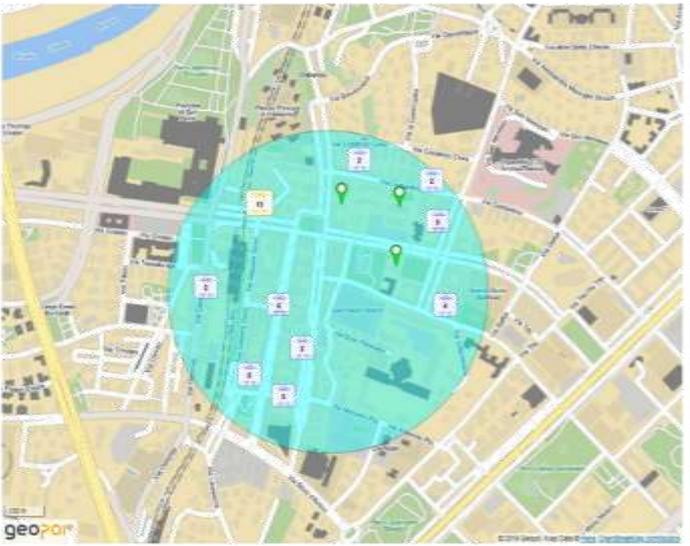
**Residenziale - Ottobre 2019**

Numero immobili: 2  
Centipese dichiarato: 256.390 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Ottobre 2019**

Numero immobili: 1  
Centipese dichiarato: 214.400 €  
Dettaglio scheda →

Visualizza Zone OMI



1 2 3 4 5 6 7 8

L'applicazione web, con le usuali funzionalità di ricerca e di navigazione su mappa, mostra i dati (tra questi la tipologia, il prezzo e la consistenza catastale dell'immobile) dichiarati nelle compravendite di immobili situati in un ambito territoriale di interesse. Il servizio è stata realizzato **garantendo la privacy dei soggetti coinvolti nelle transazioni**: i dati, infatti, sono visionabili in forma anonima e in modo da impedire di risalire al singolo immobile compravenduto.



**Il dato disponibile potrebbe non rappresentare l'effettivo corrispettivo scritto in atto.** La scelta che si è effettuata è quella di esporre i dati come risultano dalla dichiarazione in atti, senza sottoporli, se non per l'applicazione di alcuni criteri utilizzati nella costituzione della base dati, ad alcun algoritmo di individuazione di possibili valori anomali, ciò per evitare di omettere informazioni che potrebbero invece rilevarsi corrette.



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati  
Area riservata

Ricerca: Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca

- Numero totale di atti reperiti: 40
- Numero totale immobili: 11

| Residenziale - Ottobre 2019   |
|---|
| Numero immobili: 1<br>Corrispettivo dichiarato: 230.000 €<br>Dettaglio scheda → |
| Residenziale - Ottobre 2019   |
| Numero immobili: 2<br>Corrispettivo dichiarato: 337.000 €<br>Dettaglio scheda → |
| Residenziale - Ottobre 2019   |
| Numero immobili: 2<br>Corrispettivo dichiarato: 410.500 €<br>Dettaglio scheda → |
| Residenziale - Ottobre 2019   |
| Numero immobili: 2<br>Corrispettivo dichiarato: 256.350 €<br>Dettaglio scheda → |
| Residenziale - Ottobre 2019   |
| Numero immobili: 1<br>Corrispettivo dichiarato: 214.400 €<br>Dettaglio scheda → |

geoport

Visualizza Zone OMI

## *Una nuova zonizzazione per le quotazioni dei negozi*

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare  
e la componente geocartografica*

## Una zonizzazione per le quotazioni dei negozi

### Attualmente

Le quotazioni fornite dall'OMI sono basate su una zonizzazione del territorio che tiene conto della destinazione prevalente che nella maggior parte dei casi è quella residenziale

### Criticità

Questa articolazione mostra alcuni limiti quando si intendono determinare valori riferiti ad altre tipologie in particolare non residenziale

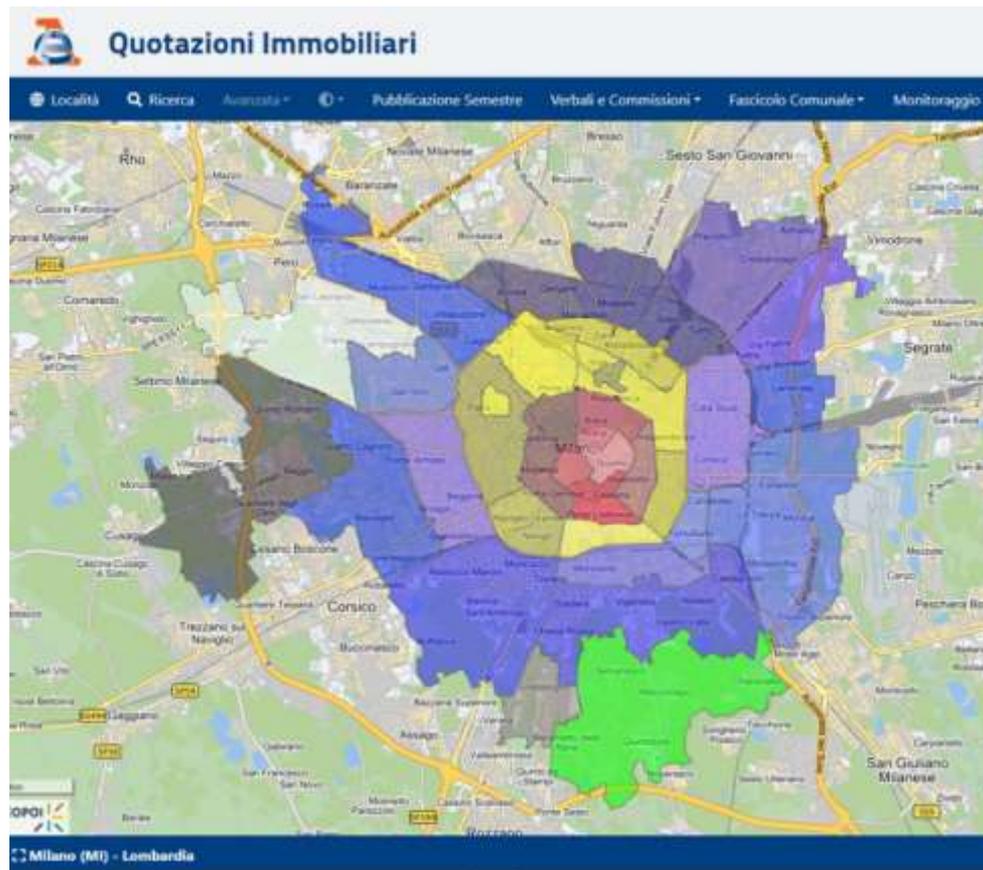
### Zonizzazione ad hoc

Partendo da questa considerazione è stata sviluppata una metodologia utile ad individuare una ripartizione dedicata al comparto commerciale intendendo unità censite come C/1

## Una zonizzazione per le quotazioni dei negozi

Come per il comparto residenziale anche nel settore commerciale la variabilità dei valori di mercato e le condizioni di equilibrio sono influenzate dagli effetti territoriali e dalla localizzazione degli immobili.

È stata sviluppata e implementata, ancora in forma sperimentale, una metodologia utile ad individuare una ripartizione del territorio, all'interno del comune, dedicata al settore commerciale, con particolare riferimento ai cosiddetti negozi di prossimità (unità immobiliari censite nell'archivio del catasto urbano come C/1), spingendosi fino a proporre una modalità per graduare gli assi viari in relazione al livello di vocazione commerciale.

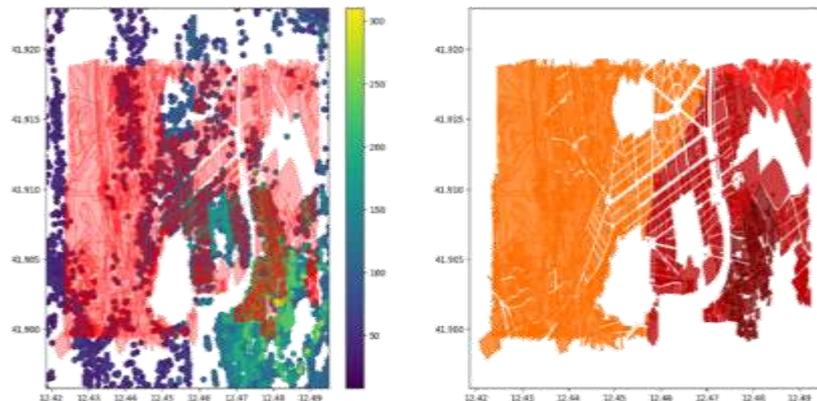


Il punto di partenza dell'analisi è rappresentato dalle unità immobiliari, la loro specifica ubicazione e alcune caratteristiche censuarie desumibili negli archivi catastali.

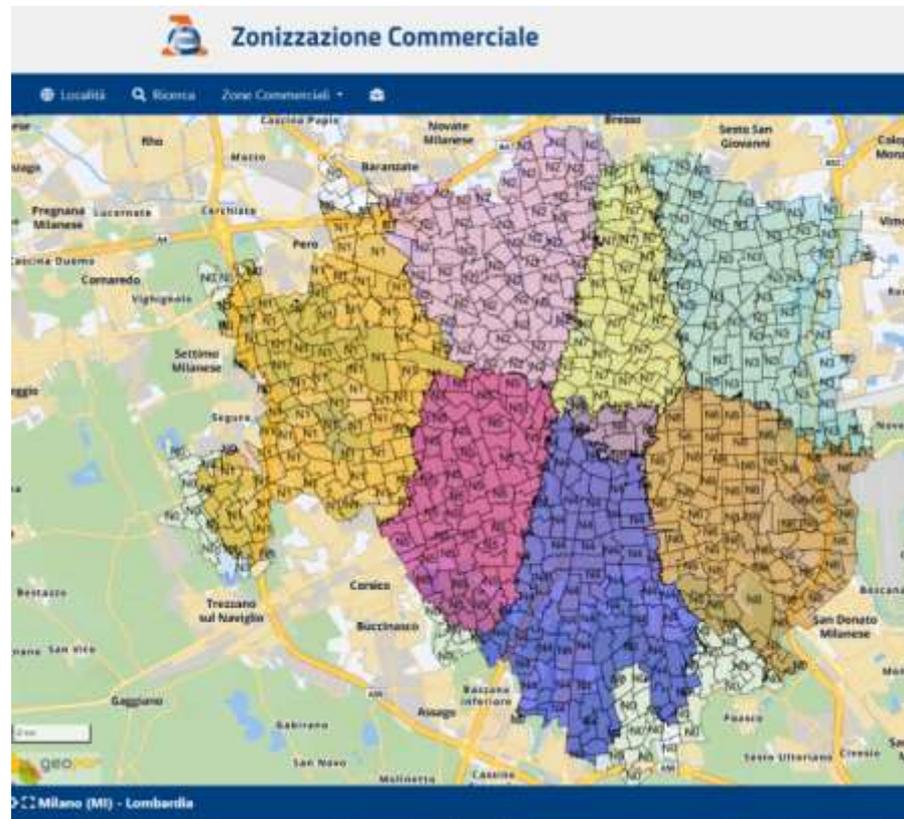
L'implementazione di un algoritmo di *clustering* di tipo *k-medie* fornisce un proposta di raggruppamento delle unità immobiliari al fine di definire poligoni sulla cui base sarà costruita una zonizzazione del territorio comunale.

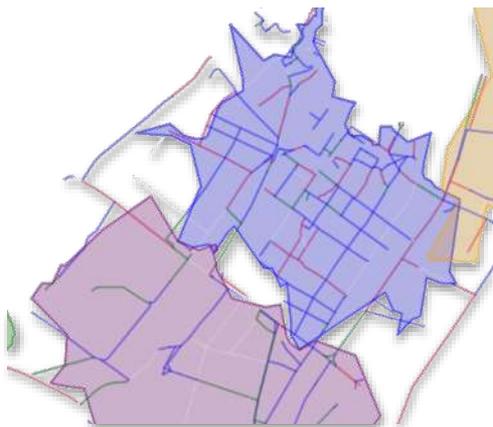


## Una zonizzazione per le quotazioni dei negozi



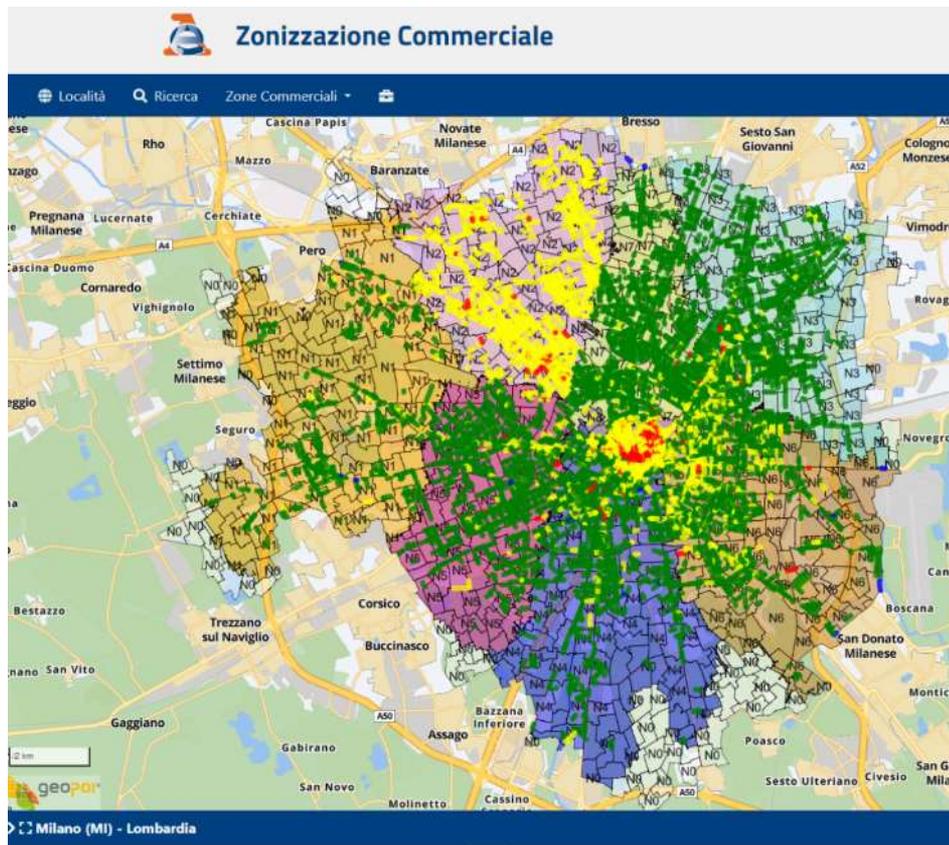
Sulla base del raggruppamento ottimale viene effettuata una classificazione delle particelle catastali e vengono costruiti i poligoni che costituiscono la base per la definizione dei perimetri delle zone OMI riferite a negozi (Zn).





All'interno delle zone OMI riferite ai negozi, Zn è definita una gerarchia di assi viari che discrimina in relazione il diverso apprezzamento in termini di valori.

L'ipotesi di fondo è che esistano delle esternalità positive per gli immobili che si posizionano in vie a maggiore densità commerciale per le quali si osserverà anche una maggiore appetibilità commerciale.



[Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quaderni dell'Osservatorio - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://agenziaentrate.gov.it)



The screenshot shows the website interface for the Agenzia delle Entrate. At the top left is the logo 'agenzia entrate'. To the right are social media icons for Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, and RSS, along with a search bar. Below the header is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, L'Agenzia, and I nostri uffici. A blue button labeled 'Area riservata' is on the right. The breadcrumb trail reads: 'Ti trovi in: Home / Schede informative e servizi / Fabbricati e terreni / Osservatorio del Mercato Immobiliare / Pubblicazioni / Quaderni dell'Osservatorio'. The main content area is titled 'OSSEVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' and 'Pubblicazioni'. Under 'Pubblicazioni', there are links to: Statistiche trimestrali, Rapporti mutui ipotecari, Rapporti immobiliari residenziali, and Rapporti immobiliari non residenziali. The 'Quaderni dell'Osservatorio' section features a thumbnail of a document and text: 'Con la pubblicazione dei Quaderni, 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.'

Dagli ambiti territoriali alla definizione di assi viari a vocazione commerciale. Il caso studio della città di Como di E. Ghirardo, D. Nardelli

Una zonizzazione per la tipologia immobiliare relativa ai Negozi. Un approccio derivante dalla teoria delle reti di E. Ghirardo, G. Cantone