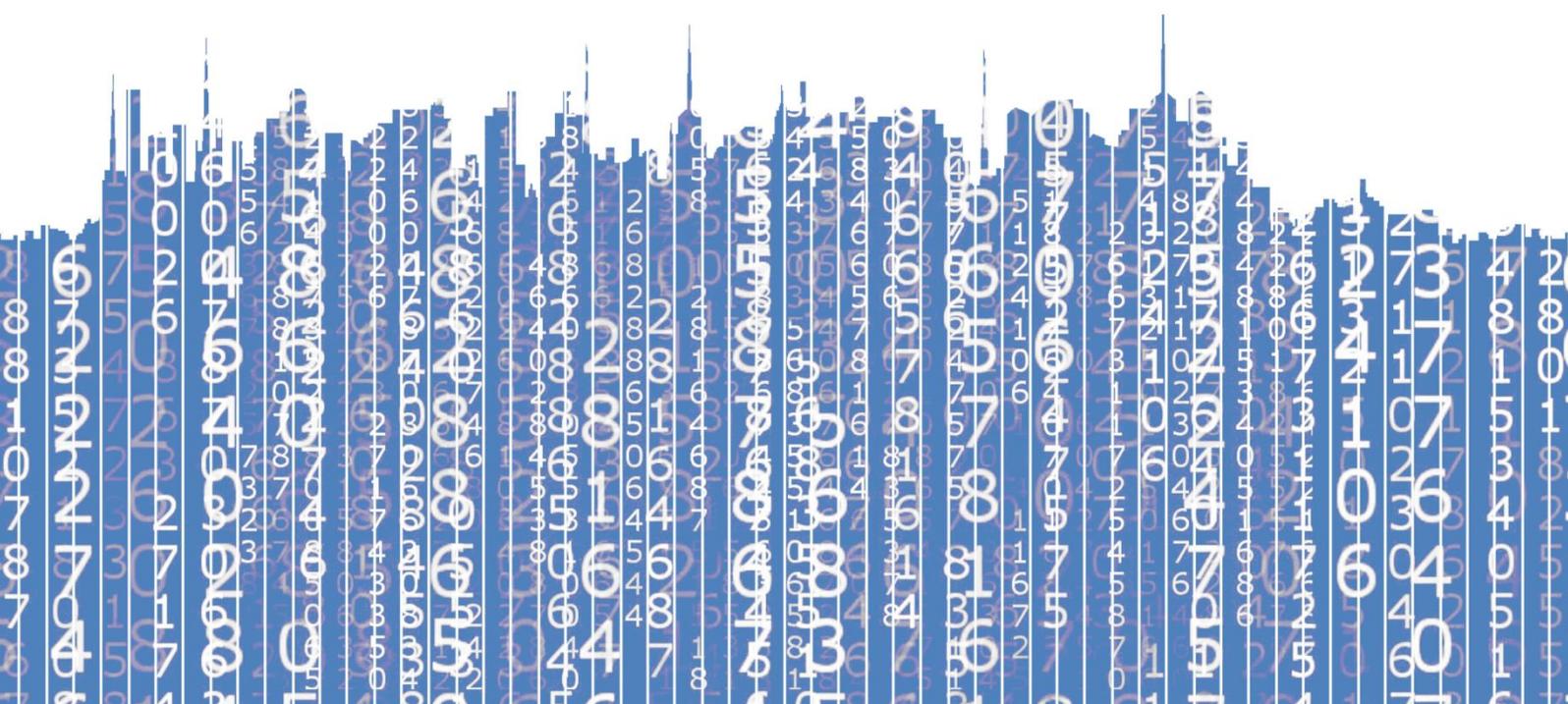




Nota metodologica

Compravendite immobiliari - Statistiche OMI



a cura della **Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

Direttore: Gianni Guerrieri

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: Maurizio Festa



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 giugno 2017**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Nota metodologica statistiche compravendite immobiliari.....	2
La Base dati compravendite immobiliari	2
Copertura territoriale.....	2
Periodo di osservazione	3
Settori di mercato - Aggregazione tipologica degli immobili.....	3
Dimensioni degli immobili	5
Parametri statistici delle compravendite immobiliari	6
Quadro generale delle categorie catastali.....	7
Codici natura nelle note di trascrizione diversi dalle categorie catastali	9
Aggregazione tipologica settori di mercato – confronto tra nuova e precedente	10

Nota metodologica statistiche compravendite immobiliari

La Base dati compravendite immobiliari

La fonte dei dati elaborati nei rapporti periodici sulle compravendite immobiliari redatti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare è la "Base dati compravendite immobiliari" costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita e gli archivi censuari del Catasto edilizio urbano. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Dall'archivio della "Pubblicità immobiliare" ogni unità immobiliare urbana contenuta in una nota di trascrizione di un atto di compravendita¹ che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà² anche in quota, è, attraverso il proprio identificativo catastale, incrociata negli archivi del Catasto acquisendo le informazioni censuarie (categoria catastale, consistenza, rendita, superficie³). Nel prospetto che segue sono riportate le informazioni acquisite nella "Base dati compravendite immobiliari".

Prospetto 1: Informazioni acquisite nella Base dati compravendite immobiliari

Archivi	Informazioni acquisite
Note di trascrizione	<ul style="list-style-type: none"> – data atto – identificativo catastale u.i.u. – diritto trasferito (01/01s) – quota trasferita – natura
Dati censuari catasto edilizio urbano	<ul style="list-style-type: none"> – categoria – consistenza – rendita – superficie

Copertura territoriale

la "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 221 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

¹ Sono esclusi i decreti di trasferimento delle proprietà immobiliari in esito a procedure giudiziarie di vendita di immobili.

² Sono trattati i soli titoli relativi ai codici diritto 01 – *proprietà* e 01S – *proprietà superficaria*.

³ Superficie catastale calcolata ai sensi del DPR 138/1998 allegato C.

Periodo di osservazione

L'intervallo temporale base di osservazione è il trimestre, periodo al quale sono associati gli atti di compravendita facendo riferimento alla data di stipula dell'atto. Sono associati, quindi, a un trimestre tutte le compravendite trascritte (già registrate) entro 33 giorni (solari) dalla data di stipula, cioè entro i termini fiscali di registrazione (30 giorni) a cui si aggiungono 3 giorni che tengono conto delle più frequenti circostanze di proroga dei termini⁴. Tutti gli atti di compravendita trascritti oltre tale termine sono recuperati, integrando i dati relativi a ciascun trimestre dell'anno, se trascritti entro il 30 settembre dell'anno successivo la data di stipula. Tutti gli atti trascritti oltre tale termine non saranno conteggiati nelle statistiche ufficiali dell'OMI⁵. Il recupero dei dati predetti sarà pubblicato nella nota relativa all'ultimo trimestre di ciascun anno con riferimento ai trimestri dell'anno precedente.

Settori di mercato - Aggregazione tipologica degli immobili

L'elaborazione dei dati ha imposto l'adozione di alcuni criteri per l'aggregazione delle unità immobiliari compravendute, secondo la natura tipologica degli immobili, basandosi sulle categorie catastali e, quando non disponibili, sulla natura⁶ indicata dal notaio ai fini della trascrizione.

Nel prospetto che segue è riportato lo schema delle aggregazioni tipologiche adottate.

⁴ Il termine di registrazione degli atti di compravendita, per non incorrere in oneri sanzionatori, è di 30 giorni. Potendo accadere che il 30° giorno sia un sabato, quando il lunedì è un festivo, o un venerdì festivo, la scadenza traslerebbe in tali casi al primo giorno lavorativo successivo. Si considerano, pertanto, 3 giorni aggiuntivi ai termini di legge trattandosi di casi possibili seppur poco frequenti (più raro è il caso di periodo non lavorativo che si prolunghi oltre i 3 giorni).

⁵ Salvo tenerne conto in nota metodologica ogni anno indicando l'errore percentuale rispetto all'universo noto fino a quella data.

⁶ Tale circostanza si è verificata nel 2016 per lo 0,5% delle unità immobiliari compravendute

Prospetto 2: Aggregazioni tipologiche – settori di mercato

Acronimo	Settore di mercato	Immobili
RES	Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A tranne A/10; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, V, CA, A, R e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4⁷ ovvero non incrociate negli archivi catastali.
PER	Pertinenze ⁸	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2 con consistenza catastale fino a 30m² e C/6, C/7 con consistenza catastale fino a 50m²; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: C2 (campo mq fino a 30 o vuoto), C6 e C7 (con campo mq fino a 50 o vuoto), PA, M, CN, G, D e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali.
TCO	Terziario – Commerciale ⁸	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m²; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: A10, C1, C2 (campo mq oltre 30), C6 e C7 (campo mq oltre 50), C3, D2, D5, D8, B4, U, N, LA, AP e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali.
PRO	Produttivo	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: D1, D7, I e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali.
AGR	Produttivo agricolo	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/10; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato il codice D10 e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali.
ALT	Altre destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> – unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, nelle categorie catastali del gruppo B, tranne B/4, del gruppo E, del gruppo F, eccetto F/3 e F/4 che hanno trovato collocazione nei precedenti settori; – unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: C4, C5, D3, D4, D6, D9, B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, F1, F2, F3, F4, F5, F6, B, C, CC, CL, CO, CP, K, L, P, PG, PO, PS, Q, S, SB, X e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali.

⁷ F/3 -Unità in corso di costruzione- e F/4-Unità in corso di definizione- sono categorie catastali che attengono ordinariamente a stati transitori.

⁸ Limitatamente alle pertinenze, ai fini dell'assegnazione a tale settore degli immobili, oltre la categoria catastale, o la natura indicata nella trascrizione quando non disponibile, sono stati adottati anche criteri basati sulla dimensione delle unità immobiliari. Sono state considerate unità pertinenziali (più frequentemente cantine, soffitte, box e posti auto) quelle di consistenza catastale non superiore a 30 m² per la categoria catastale C/2 e a 50 m² per le categorie catastali C/6 e C/7. Le unità di dimensioni oltre tali soglie sono immobili assegnati al settore Terziario-Commerciale, trattandosi più frequentemente di autorimesse e depositi commerciali.

Dimensioni degli immobili

La dimensione degli immobili compravenduti è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali. In particolare per le unità immobiliari censite in catasto nelle categorie dei gruppi A e C, incluse nei settori Residenziale, Pertinenze e Terziario-Commerciale, è stato utilizzato il dato della superficie catastale calcolata ai sensi del DPR del 23 marzo 1998 n. 138 – allegato C⁹.

In linea con le attività di bonifica delle superfici incoerenti, ancora in corso nell'ambito del processo di miglioramento della qualità delle informazioni catastali, sono stati eseguiti controlli sulla presenza di eventuali superfici anomale utilizzando il rapporto *superficie/consistenza*¹⁰.

In caso di presenza di anomalia¹¹ è stata sostituita la superficie "critica" con una superficie "corretta" pari al prodotto della consistenza catastale dell'unità immobiliare (in vani se del gruppo A, in m² se del gruppo C) e il parametro di conversione medio nazionale [Pc] per categoria (superficie media del vano se del gruppo A, rapporto medio superficie catastale e consistenza catastale se del gruppo C)¹².

Il parametro di conversione [Pc] è stato applicato alla consistenza catastale anche nei casi di superficie catastale non disponibile¹³. Infine nei casi in cui non è disponibile sia l'informazione della superficie sia della consistenza, la superficie assegnata all'unità immobiliare è una superficie media nazionale del settore al quale l'immobile è stato assegnato (caso comunque residuale¹⁴).

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori del parametro di conversione [Pc] utilizzati nelle elaborazioni delle consistenze.

Tabella 1: Valori del parametro di conversione [Pc]

Categoria catastale	Pc
Gruppo A	21
A/1	27
A/2	21
A/3	20
A/4	21
A/5	21
A/6	23
A/7	23
A/8	30
A/9	40
A10	23
A11	20

Categoria catastale	Pc
C/1	1,3
C/2 [PERT]	1,2
C/2 [TCO]	1,2
C/3	1,2
C/6 [PERT]	1,1
C/6 [TCO]	1,1
C/7 [PERT]	1,1
C/7 [TCO]	1,1

⁹ I dati di superficie di oltre 57 milioni di unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria, sono disponibili nelle consultazioni della banca dati catastale [visure] dal novembre del 2015.

¹⁰ La superficie DPR 138/98 è anomala se il rapporto tra superficie e consistenza catastale risulta:

- per le unità del gruppo A: inferiore a 8 o superiore a 40;
- per le unità delle categorie C/2 fino a 30m², C/6 e C/7 fino a 50m²: inferiore a 0,9 o superiore a 1,4;
- per le unità delle categorie C/1, C/3, C2 oltre 30m², C6,C7 oltre 50m²: inferiore a 1,1 o superiore a 1,6.

¹¹ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per lo 0,6% del totale delle unità immobiliari residenziali compravendute.

¹² Invero l'anomalia potrebbe non essere nella superficie ma nella consistenza catastale. Si è assunto, perché rappresenta il caso più frequente, che l'errore sia nella superficie calcolata.

¹³ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per l'1,8% del totale delle unità immobiliari residenziali compravendute.

¹⁴ Nel 2016, tale circostanza si è verificata per lo 0,1% del totale delle unità immobiliari residenziali compravendute.

Parametri statistici delle compravendite immobiliari

Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. In altri termini gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la somma delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un’unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un’unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

Analogamente, la superficie complessiva compravenduta, nelle categorie per le quali è prevista, è rappresentata dal parametro STN che è la somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita. Ad esempio, per un’unità immobiliare di 50 m² compravenduta per il 50% della proprietà, la superficie considerata non è 50 m², bensì 25 m² STN.

Quadro generale delle categorie catastali

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A sono unità abitative e nella categoria A/10 uffici e studi privati

- A/1 - Abitazioni di tipo **signorile**.
- A/2 - Abitazioni di tipo **civile**.
- A/3 - Abitazioni di tipo **economico**.
- A/4 - Abitazioni di tipo **popolare**.
- A/5 - Abitazioni di tipo **ultrapopolare**.
- A/6 - Abitazioni di tipo **rurale**.
- A/7 - Abitazioni in **villini**.
- A/8 - Abitazioni in **ville**.
- A/9 - **Castelli, palazzi** di eminenti pregi artistici o storici.
- A/10 - **Uffici e studi** privati.
- A/11 - Abitazioni ed alloggi **tipici dei luoghi**.

GRUPPO B sono unità destinate ad uso collettivo

- B/1 - **Collegi e convitti**, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B/2 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- B/3 - **Prigioni** e riformatori.
- B/4 - **Uffici pubblici**.
- B/5 - **Scuole**, laboratori scientifici.
- B/6 - **Biblioteche**, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9.
- B/7 - **Cappelle e oratori** non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 - **Magazzini** sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C sono unità a destinazione ordinaria commerciale e varia

- C/1 - **Negozi** e botteghe.
- C/2 - **Magazzini** e locali di deposito.
- C/3 - **Laboratori** per arti e mestieri.
- C/4 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/5 - **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- C/6 - **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**.
- C/7 - **Tettoie** chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

- D/1 - **Opifici.**
- D/2 - **Alberghi e pensioni.**
- D/3 - **Teatri, cinematografi**, sale per concerti e spettacoli e simili.
- D/4 - **Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5 - **Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6 - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/7 - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 - **Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 - **Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 - **Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

- E/1 - **Stazioni** per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 - **Ponti comunali e provinciali** soggetti a pedaggio.
- E/3 - **Costruzioni e fabbricati** per speciali **esigenze pubbliche.**
- E/4 - **Recinti chiusi** per speciali **esigenze pubbliche.**
- E/5 - Fabbricati costituenti **fortificazioni** e loro dipendenze.
- E/6 - **Fari, semafori, torri** per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7 - **Fabbricati** destinati **all'esercizio pubblico dei culti.**
- E/8 - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IMMOBILI CHE NON PRODUCONO REDDITO

GRUPPO F ¹⁵

- F/1 - **Area urbana.**
- F/2 - Unità **collabente.**
- F/3 - Unità **in corso di costruzione.**
- F/4 - Unità **in corso di definizione.**
- F/5 - **Lastrico solare.**
- F/6 - **Fabbricato in attesa di dichiarazione.**

¹⁵ Per le categorie da F/1 a F/5 cfr. decreto ministero delle Finanze n°28 del 02-01-1998. La categoria F/6 è stata istituita con circolare dell'Agenzia del Territorio n°1 del 08-05-2009.

Codici natura¹⁶ nelle note di trascrizione diversi dalle categorie catastali

CODICI NATURA DI IMMOBILI INCLUSI NEL NTN

CODICE	DESCRIZIONE
A	Appartamento
AP	Albergo e pensione
B	Biblioteca, pinacoteca o immobili similare
C	Fabbricato in corso di costruzione
CA	Castello, immobile di pregio artistico e storico
CC	Casa di cura o ospedale
CL	Convento, convitto o istituto similare
CN	Cantina
CO	Corte o resede
CP	Cappella o oratorio
D	Deposito
G	Garage o autorimessa
I	Opificio industriale
K	Palco teatrale
L	Lastrico solare
LA	Laboratorio artigiano
M	Magazzino
N	Negozi
P	Porzione di immobile
PA	Posto auto
PG	Prigione o riformatorio
PO	Pozzo
PS	Palestra o altro immobile di uso sportivo
Q	Porzione di fabbricato in corso di costruzione
R	Fabbricato rurale
S	Scuola, laboratorio scientifico o similare
SB	Stabilimento balneare
U	Ufficio o studio professionale
V	Villa
X	Fabbricato

CODICI NATURA DI IMMOBILI ESCLUSI DAL NTN¹⁷

CODICE	DESCRIZIONE
E	Ente comune
EU	Ente urbano
F	Bene futuro
LE	Lotto edificabile
PF	Porzione di bene futuro
T	Terreno

¹⁶ Si rammenta che la natura degli immobili, indicata dal notaio nella nota di trascrizione, è utilizzata solo quando le unità immobiliari risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non sono state incrociate negli archivi catastali.

¹⁷ Le compravendite degli immobili con tale codice natura non sono mai conteggiate nel NTN, sempre nei casi in cui le unità immobiliari risultassero censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non fossero state incrociate negli archivi catastali.

Aggregazione tipologica settori di mercato – confronto tra nuova e precedente

Aggregazione precedente		Aggregazione 2017	
RESIDENZIALE	<p>ABITAZIONI Natura in nota di trascrizione: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, A, C, CA, R, V, X.</p> <p>PERTINENZE RESIDENZIALI Natura in nota di trascrizione: C2, C6, C7, M, PA.</p>	RESIDENZIALE	<p>ABITAZIONI Categoria catastale unità immobiliare: A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, A, CA, R, V.</p> <p>PERTINENZE RESIDENZIALI Categoria catastale unità immobiliare: C/2 con consistenza catastale fino a 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale fino a 50m²; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: C2 (campo mq fino a 30 o vuoto), C6 e C7 (con campo mq fino a 50 o vuoto), CN, D, G, M, PA.</p>
	<p>TERZIARIO Natura in nota di trascrizione: A10, D5, U.</p> <p>COMMERCIALE Natura in nota di trascrizione: C1, C3, D2, D8, AP, LA, N.</p> <p>PRODUTTIVO Natura in nota di trascrizione: D1, D7, I.</p>		<p>TERZIARIO – COMMERCIALE Categoria catastale unità immobiliare: A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m², C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m²; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: A10, C1, C2 (campo mq oltre 30), C6 e C7 (campo mq oltre 50), C3, D2, D5, D8, B4, AP, LA, N, U.</p> <p>PRODUTTIVO Categoria catastale unità immobiliare: D/1, D/7; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: D1, D7, I.</p> <p>PRODUTTIVO AGRICOLO Categoria catastale unità immobiliare: D/10; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: D10.</p>
ALTRO	<p>ALTRO Ogni altra natura indicata nella nota di trascrizione.</p>	ALTRE DESTINANZIONI	<p>ALTRE DESTINANZIONI Categoria catastale unità immobiliare: C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, categorie catastali del gruppo B, tranne B/4, del gruppo E, del gruppo F, eccetto F/3 e F/4 che hanno trovato collocazione nei precedenti settori; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: C4, C5, D3, D4, D6, D9, B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, F1, F2, F3, F4, F5, F6, B, C, CC, CL, CO, CP, K, L, P, PG, PO, PS, Q, S, SB, X e che risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4 ovvero non incrociate negli archivi catastali. Gli immobili non incrociati in Catasto con natura E, EU, F, LE, PF, T non sono conteggiati.</p>