

GUIDA ALLA COMPILAZIONE

TOOL INFORMATICO PER IL CALCOLO SEMPLIFICATO DEL PROFITTO NELLE PERIZIE DI STIMA

*ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART.167 E 181 DEL D.LGS 42/2004
O AI SENSI DELL'ART.36-bis DEL DPR 380/01*

INFORMAZIONI DI BASE PER LA COMPILAZIONE DEL TOOL INFORMATICO IMMOBILI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

La documentazione allegata alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica deve contenere:

- 1) I dati catastali dell'immobile principale:
 - Foglio, mappale e subalterni;
 - La categoria catastale dell'immobile principale¹;
- 2) L'anno di realizzazione/ristrutturazione delle singole unità cui si riferisce l'istanza di accertamento;
- 3) Gli indicatori di qualità dell'immobile principale per gli immobili residenziali:
 - Piano catastale (corrispondente al livello fuori terra dell'unità oggetto di accertamento: piano terra = primo livello);
 - Presenza dell'ascensore a servizio dell'unità immobiliare;
 - Numero dei servizi igienici;
 - Presenza dell'impianto di climatizzazione;
 - Presenza di infissi performanti (profilo a taglio termico e vetrocamera);
- 4) Gli indicatori di qualità dell'immobile principale per gli immobili produttivi:
 - Servizi per gli addetti: presenza dello spogliatoio;
 - Servizi per gli addetti: presenza dei servizi igienici;
 - Presenza dell'impianto di climatizzazione;
 - Presenza di infissi performanti (profilo a taglio termico e vetrocamera);
 - Presenza di parcheggi per addetti e utenti;
- 5) Le superfici commerciali delle parti realizzate in assenza/difformità dall'autorizzazione paesaggistica, o per le quali, a seguito delle opere realizzate, siano intervenuti cambi di destinazione d'uso che incrementano il valore dell'immobile.

Una volta verificata la presenza dei dati necessari, si procede all'inserimento dei dati nelle celle colorate del Tool informatico utilizzando, quando proposto, il menù a tendina.

¹ Nella valutazione degli immobili, le parti accessorie (box, posti auto, magazzini, depositi, ecc.), anche se censite in modo autonomo al catasto (mappale e/o subalterno), ai fini della determinazione del valore, sono sempre considerate come parti accessorie dell'immobile principale. La parametrizzazione del valore avviene attraverso la normalizzazione delle superfici ottenuta in conformità all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" del DPR 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662". Questa modalità consente di ovviare alla carenza di dati economici sulle tipologie edilizie con un numero di transazioni insufficienti, che caratterizzano i valori di compravendita contenuti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare realizzata e gestita dall'Agenzia delle entrate.

Nelle pagine che seguono, sono visualizzati e descritti i passaggi necessari per acquisire le informazioni che andranno a popolare le celle di inserimento del Tool informatico per il calcolo semplificato del profitto nelle perizie di stima.

GUIDA OPERATIVA PER L'ACCESSO ALLE INFORMAZIONI: LA BANCA DATI DELL'OMI

- 1) Accedere al sito dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/>



Scorrere fino all'icona di accesso del Portale sull'Osservatorio del Mercato immobiliare e selezionare [approfondisci](#).

- 2) All'interno della pagina dedicata all'Osservatorio del Mercato immobiliare, nella sezione [Banche dati](#), selezionare [Consulta le quotazioni immobiliari](#).

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](#)



- 3) Nella pagina dedicata alle Quotazioni immobiliari, scorrere verso il basso fino alla sezione [Consultazione puntuale Quotazioni OMI](#) e selezionare [Ricerca su mappa](#);

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](#)

- 4) Nella videata che si apre, nella sezione [Ricerca per toponimo](#), inserire nella prima riga l'indirizzo dell'immobile oggetto dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica. Il sistema propone, nella riga successiva, l'indirizzo digitato, ovvero, l'indirizzo più prossimo contenuto nella memoria della Banca dati. Selezionare quindi l'indirizzo proposto dal sistema.

Ricerca per toponimo

←

Ricerca Zone Omi

Comune: Cod.

Vai

Cancella



- 5) Cliccando sull'indirizzo proposto, il sistema memorizza l'informazione, attivando il pulsante [Vai](#). Selezionare quindi il pulsante [Vai](#) per accedere alla nuova schermata.

Ricerca per toponimo

→

Vai

Cancella

Ricerca

Comune:

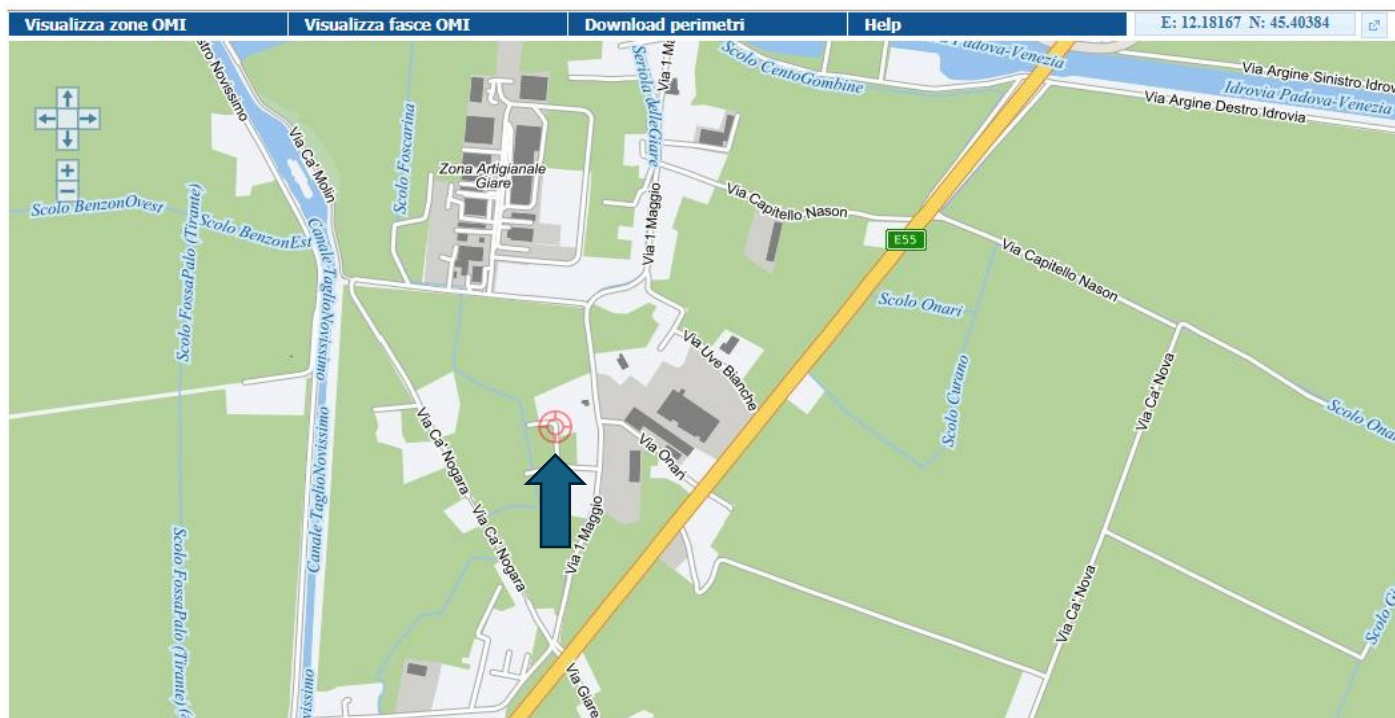
Vai



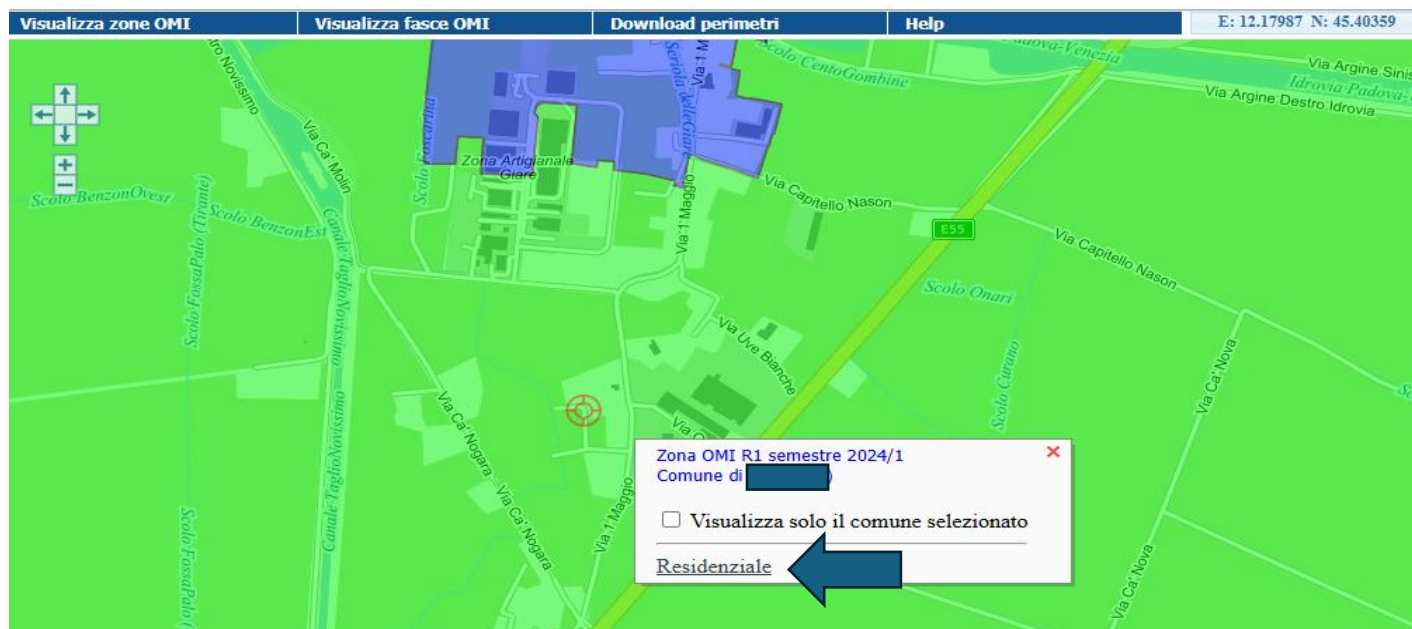
- 6) La schermata successiva mostra la mappa rappresentativa dell'ambito territoriale in cui è localizzato l'immobile, evidenziando l'edificio con uno specifico simbolo grafico (puntatore). Nella



parte superiore della mappa, sono presenti diversi pulsanti; selezionare quindi il pulsante [Visualizza zone OMI](#).



- 7) La nuova schermata evidenzia, attraverso campiture di diverso colore, la zona OMI nella quale ricade l'immobile oggetto di Accertamento. Cliccando sul puntatore che indica la posizione dell'immobile si apre una finestra che propone, oltre alla denominazione della zona OMI, il semestre di rilevamento dei prezzi di compravendita, e le destinazioni d'uso degli immobili presenti nella zona. Cliccare quindi sulla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di accertamento.



- 8) La Banca dati dell'OMI, per la zona nella quale ricade l'immobile, propone quindi una tabella che riporta i valori medi unitari (per mq. di superficie lorda) registrati nelle compravendite durante il semestre di riferimento, per gli immobili a destinazione residenziale (nel caso specifico dell'esempio), in funzione della tipologia edilizia e dello stato di manutenzione. I valori sono

compresi in un intervallo tra un valore minimo di compravendita e un valore massimo in funzione delle sole caratteristiche qualitative dell'unità immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

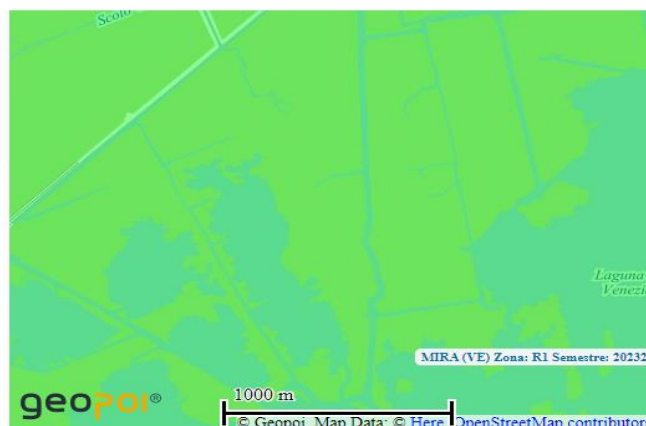
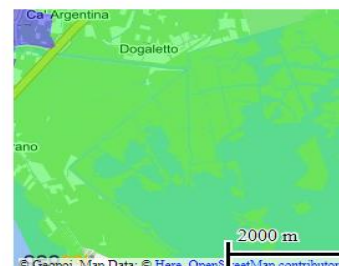
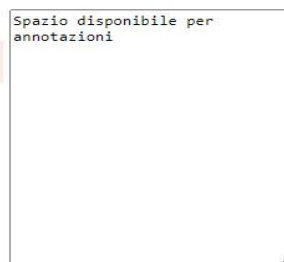
Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1100	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			
Ville e Villini	Normale	900	1200	L			



- 9) La documentazione allegata alla richiesta di Accertamento dovrebbe contenere tutti i dati di base necessari alla compilazione del Tool informatico. A tal proposito, nel Modello perizia di stima, alla sezione 2, che rappresenta i dati dell'immobile, sono inserite le tabelle riepilogative, da compilarsi a cura del professionista incaricato, che raccolgono tutti i dati necessari al calcolo semplificato del profitto, per gli immobili residenziali e per gli immobili produttivi:

SCHEDA DI RILEVAZIONE DATI DI BASE DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO RIFERITO AGLI ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA IMMOBILI RESIDENZIALI		
Caratteristiche	Dati di base	Valori
Localizzazione dell'immobile	Provincia:	
	Comune:	
	Località:	
	Indirizzo:	VIA 10/D
Tipologia	Categoria catastale:	A/2
Stato conservativo	Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile:	2003
Indicatori di qualità	Piano catastale (primo livello f.t. = Piano terra):	2

	Presenza ascensore (SI/NO):	NO
	Numero servizi igienici:	2
	Presenza impianto di condizionamento (SI/NO):	SI
	Tipologia degli infissi (vetrocamera con profili a taglio termico) (SI/NO):	SI
Superficie commerciale: superficie utile lorda della parte realizzata o modificata in assenza di autorizzazione	SUL locali principali e accessori con accesso diretto mq.:	0,00
	SUL locali accessori senza accesso diretto mq.:	121,57
	SUL balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva mq.:	5,72
	SUL aree esterne di pertinenza esclusiva mq.:	0,00
	SUL Box e autorimesse mq.:	0,00
	SUL Posti auto mq.:	0,00
Anno di realizzazione delle opere non autorizzate	Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile, degli ampliamenti o cambi di destinazione d'uso oggetto della perizia per la determinazione della sanzione:	2003

SCHEDA DI RILEVAZIONE DATI DI BASE DELL'IMMOBILE PER LA DETERMINAZIONE DEL
PROFITTO RIFERITO AGLI ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
IMMOBILI PRODUTTIVI

Caratteristiche	Dati di base	Valori
Localizzazione dell'immobile	Provincia:	
	Comune:	
	Località:	
	Indirizzo:	
Tipologia	Categoria catastale:	
Stato conservativo	Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile:	
Indicatori di qualità	Spogliatoio (SI/NO):	
	Servizi igienici (SI/NO):	
	Impianto di climatizzazione (SI/NO):	

	Tipologia degli infissi: vetrocamera con profili a taglio termico (SI/NO):	
	Parcheggio (SI/NO)	
Superficie commerciale: superficie utile lorda della parte realizzata o modificata in assenza di autorizzazione	SUL locali principali e accessori con accesso diretto mq.:	0,00
	SUL locali accessori senza accesso diretto mq.:	0,00
	SUL balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva mq.:	0,00
	SUL aree esterne di pertinenza esclusiva mq.:	0,00
	SUL Box e autorimesse mq.:	0,00
	SUL Posti auto mq.:	0,00
Anno di realizzazione delle opere non autorizzate	Anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile, degli ampliamenti o cambi di destinazione d'uso oggetto della perizia per la determinazione della sanzione:	

INSERIMENTO DEI DATI DI BASE NEL TOOL INFORMATICO

- 10) Selezionare dal menù a tendina la categoria catastale dell'immobile principale e l'anno di realizzazione/ristrutturazione dell'immobile da accertare utilizzando, per la simulazione, i dati di base raccolti al precedente punto 9).

**CALCOLO DEL PROFITTO NELLE PERIZIE DI STIMA
PER NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
IMMOBILI RESIDENZIALI**

ID [] Comune di [] Identificativo catastale (Fg [], mapp [], sub)
(Inserire i dati nelle celle colorate utilizzando, ove presente, il menù a tendina;
leggere attentamente le istruzioni consultabili nel foglio "Istruzioni" allegato al file)

Sezione 1 Calcolo del Valore di mercato unitario dell'immobile principale (VMU)			
Dati di base	Indici	Coeff.	Valori BDQOMI
Tipologia OMI: inserire categoria catastale	A/2	Abitazioni civili	Selezionare tipologia
Coefficiente di adeguamento tipologico	1,20	#DIV/0!	0,00
Stato conservativo (anno costruzione/ristrutturazione)	2003	NORMALE	Selezionare stato conservazione
Coefficiente di conservazione	1,00	#DIV/0!	0,00
Valore minimo/unico zona OMI			0,00
Valore massimo zona OMI			0,00
Δ valori massimo/minimo			0,00

- 11) Nelle celle di calcolo, i dati inseriti sono omogeneizzati, tramite specifici coefficienti, con quelli utilizzati nella Banca dati dell'OMI per i parametri "Tipologia" e "Stato di conservazione". Dalla tabella di cui al precedente punto 8), selezioniamo quindi, tra quelli proposti, la tipologia e lo stato di conservazione corrispondenti ai coefficienti derivanti dalla categoria catastale e anno di realizzazione, o più recente ristrutturazione, eseguita sull'immobile da accertare; la freccia indica la coppia di indicatori coerenti con le caratteristiche dell'unità immobiliare da accertare: **abitazioni civili** e stato di conservazione **normale**.

Inseriamo quindi nel Tool i valori associati alla coppia di indicatori.

**CALCOLO DEL PROFITTO NELLE PERIZIE DI STIMA
PER NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
IMMOBILI RESIDENZIALI**

ID []/2024 Comune di [] Identificativo catastale (Fg [], mapp [], sub)
(Inserire i dati nelle celle colorate utilizzando, ove presente, il menù a tendina;
leggere attentamente le istruzioni consultabili nel foglio "Istruzioni" allegato al file)

Sezione 1 Calcolo del Valore di mercato unitario dell'immobile principale (VMU)			
Dati di base	Indici	Coeff.	Valori BDQOMI
Tipologia OMI: inserire categoria catastale	A/2	Abitazioni civili	Abitazioni civili
Coefficiente di adeguamento tipologico	1,20	1,00	1,20
Stato conservativo (anno costruzione/ristrutturazione)	2003	NORMALE	NORMALE
Coefficiente di conservazione	1,00	1,00	1,00
Valore minimo/unico zona OMI			900,00
Valore massimo zona OMI			1.200,00
Δ valori massimo/minimo			300,00

12) Per completare l'inserimento dei dati nella sezione 1 del Tool, è necessario definire, sulla base degli indicatori di qualità dell'immobile, il valore medio unitario posto fra i due valori (minimo e massimo) indicati nella tabella dell'OMI.

Per la simulazione vengono utilizzati i dati della tabella di cui al precedente punto 9).

CALCOLO DEL PROFITTO NELLE PERIZIE DI STIMA PER NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI RESIDENZIALI			
ID XXXX 2024 Comune di XXXX Identificativo catastale (Fg XX , mapp XXXX , sub)			
(Inserire i dati nelle celle colorate utilizzando, ove presente, il menù a tendina; leggere attentamente le istruzioni consultabili nel foglio "Istruzioni" allegato al file)			
Sezione 1			
Calcolo del Valore di mercato unitario dell'immobile principale (VMU)			
Dati di base	Indici	Coeff.	Valori BDQOMI
Tipologia OMI: inserire categoria catastale	A/2	Abitazioni civili	Abitazioni civili
Coefficiente di adeguamento tipologico	1,20	1,00	1,20
Stato conservativo (anno costruzione/ristrutturazione)	2003	NORMALE	NORMALE
Coefficiente di conservazione	1,00	1,00	1,00
Valore minimo/unico zona OMI			900,00
Valore massimo zona OMI			1.200,00
Δ valori massimo/minimo			300,00
Indicatori di qualità:			
Piano (livello fuori terra) →	2	0,20	
Ascensore (si/no) →	NO	0,00	
Numero servizi igienici →	2	0,20	
Impianto di climatizzazione (si/no) →	SI	0,20	
Infissi con profilo a taglio termico e vetrocamera (si/no) →	NO	0,00	
Coefficiente di valorizzazione		0,60	
Valore di Mercato Unitario (VMU)			1.080,00

13) Il Tool calcola il valore del profitto come prodotto fra il valore unitario dell'unità immobiliare, per la superficie normalizzata delle sole opere oggetto di Accertamento di compatibilità paesaggistica (creazione di superfici utili o volumi, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso), raccolte nella sezione 2, sulla base dei dati forniti dal progettista e riportati nel [Modello perizia di stima](#) alla sezione 2 (vedi le tabelle di raccolta dati del precedente punto 9). In assenza di variazioni della superficie o della destinazione d'uso, o per valori di mercato unitari inferiori al costo di produzione unitario, il Tool restituisce un valore nullo, e la sanzione applicabile è quella stabilita dall'ente competente ai sensi della Legge regionale n. 11/2004 in funzione della tipologia di intervento alla quale sono riconducibili le opere realizzate. I dati utilizzati per la simulazione sono quelli di cui alla tabella del precedente punto 9).

Sezione 2			
Calcolo della Superficie Commerciale delle opere non autorizzate (SC)			
Le misure sono al lordo dei muri interni e perimetrali, e al 50% dei muri di confine			
SUPERFICI	SUL mq.	Coeff.	SUL omogeneizzata
Locali principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili; scale e pianerottoli di collegamento interno sono misurate una volta nella loro proiezione orizzontale)	0,00	1,00	0,00
Locali accessori di pertinenza esclusiva comunicanti con vani principali e/o accessori (cantine, soffitte, soppalchi, locali di deposito e simili)	0,00	0,50	0,00
Locali accessori di pertinenza esclusiva non comunicanti con vani principali e/o accessori (cantine, soffitte, soppalchi, locali di deposito e simili)	121,57	0,25	30,39
Superfici accessorie di pertinenza esclusiva comunicanti con vani principali e/o accessori quali balconi, terrazze, verande, porticati, tettoie aperte e simili	5,72	0,30	1,72
Superfici accessorie di pertinenza esclusiva non comunicanti con vani principali e/o accessori quali balconi, terrazze, verande, porticati, tettoie aperte e simili;	0,00	0,15	0,00
Aree esterne di pertinenza esclusiva quali patii, cortili, giardini e simili	0,00	0,10	0,00
Box e autorimesse	0,00	0,50	0,00
Posti auto (scoperti o coperti)	0,00	0,25	0,00
Superficie commerciale (SC)			32

14) Nella sezione tre del Tool, è inserito da sistema l'anno corrente in funzione delle richieste di accertamento pervenute nell'anno solare. In modo automatico viene quindi calcolato il costo unitario standard delle opere da accertare aggiornato secondo i coefficienti di rivalutazione definiti dall'ISTAT. L'importo del profitto è quindi definito dalla differenza tra il valore unitario dell'immobile definito dalle rilevazioni della Banca dati dell'OMI, e il costo unitario standard delle opere da accertare aggiornato all'anno di redazione della perizia, moltiplicati per la superficie normalizzata, realizzata, o modificata nella sua destinazione d'uso.

Sezione 3 Calcolo del Costo di Produzione Unitario (CPU)			
	Anno	Coeff.	CPU
Costo di produzione unitario base 100	2015	100,00	972,00
Costo produzione unitario attualizzato (CPU) (Inserire l'anno di redazione della perizia)	2024	107,40	1.043,93
Sezione 4 Calcolo del Profitto/Sanzione			
	Valore unitario	SC	Valori
Valore di Mercato (VM)	1.080,00	32	34.677,18
Costo di Produzione (CP)	1.043,93	32	33.518,96
Profitto/Sanzione (P/S)			1.158,22