



# Nota metodologica

---

Compravendite immobiliari - Statistiche OMI



a cura della **Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Direttore: **Gianni Guerrieri**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data aggiornamento: **21 maggio 2024**

*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.....	3
Base dati comunale.....	3
Periodo di osservazione .....	3
Settori di mercato - Aggregazione tipologica degli immobili.....	3
Tipologia atto di compravendita per aggregazione tipologica degli immobili .....	5
Dimensioni degli immobili .....	7
Parametri statistici delle compravendite immobiliari .....	8
Le quotazioni medie.....	8
Il fatturato nel mercato residenziale .....	9
Il valore monetario dichiarato nel settore residenziale - VMD .....	9
Acquisti di “prima casa” .....	10
Acquisti di abitazioni di nuova costruzione .....	10
Acquisti di terreni.....	11
Revisione della serie dei dati .....	11
I soggetti acquirenti e venditori.....	11
Aggregazioni territoriali .....	12
Aggregazioni dimensionale dei mercati.....	12
Quadro generale delle categorie catastali.....	13
Codici natura nelle note di trascrizione diversi dalle categorie catastali .....	15
Aggregazione tipologica settori di mercato – confronto tra nuova e precedente .....	16

## 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 (OMI) è la "Base dati compravendite immobiliari" costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto, oltre alla Banca dati delle Quotazioni OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana o della particella di terreno compravenduto.

Dall'archivio della "Pubblicità immobiliare" ogni unità immobiliare (urbana o terreno) contenuta in una nota di trascrizione di un atto di compravendita<sup>1</sup> che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà<sup>2</sup> o il diritto di nuda proprietà<sup>3</sup>, anche in quota, è, attraverso il proprio identificativo catastale, incrociata con gli archivi del Catasto fabbricati e del Catasto terreni, acquisendo le informazioni censuarie (categoria catastale, consistenza, rendita, superficie<sup>4</sup> per le unità immobiliari urbane, la sola superficie<sup>5</sup> per i terreni). Nei limiti in cui è possibile, con la stessa chiave, le unità vengono incrociate con l'archivio del Registro per le informazioni di carattere fiscale (agevolazione fiscale, prezzo e imponibile per gli immobili urbani, tipologia di negozio giuridico per i terreni), e con la Banca dati delle quotazioni OMI per quelle relative alla localizzazione e ai valori (Zona OMI e quotazione per gli immobili urbani).

Nel prospetto che segue sono riportate le principali informazioni della "Base dati compravendite immobiliari" elaborate ai fini della produzione delle statistiche periodiche pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Prospetto 1: Informazioni elaborate nella Base dati compravendite immobiliari

Archivi	Informazioni elaborate
<b>Note di trascrizione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– data atto</li><li>– identificativo catastale</li><li>– quota e diritto trasferito</li><li>– natura</li></ul>
<b>Catasto (fabbricati e terreni)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– categoria</li><li>– consistenza</li><li>– rendita</li><li>– superficie catastale</li><li>– superficie terreno</li></ul>
<b>Note di registrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– prezzo / imponibile</li><li>– tipologia di negozio giuridico</li><li>– regime fiscale (IVA o imposta di registro)</li><li>– agevolazione fiscale</li></ul>
<b>Banca dati OMI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>Zona OMI</b></li><li>– <b>Quotazioni OMI</b></li></ul>

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

<sup>2</sup> Sono trattati in tal caso i soli titoli relativi ai codici diritto 01 – *proprietà* e 01S – *proprietà superficaria*.

<sup>3</sup> Sono trattati in tal caso i soli titoli relativi ai codici diritto 02 – *nuda proprietà* e 02S – *nuda proprietà superficaria*.

<sup>4</sup> Superficie catastale calcolata ai sensi del DPR 138/1998 allegato C.

<sup>5</sup> Articolata in ettari, are e centiare.

## Copertura territoriale

---

Ai fini della produzione delle statistiche periodiche sul mercato immobiliare sono elaborate le unità immobiliari urbane e i terreni compravenduti situati nel territorio nazionale ad eccezione di quelli nei comuni delle province autonome di Trento (n. 166 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per tali comuni, le statistiche sul mercato immobiliare sono prodotte e riportate annualmente, per il solo comparto residenziale, nelle statistiche regionali (Friuli Venezia Giulia) e nei *focus* provinciali (Bolzano e Trento), elaborando i dati disponibili negli archivi del Registro e del Catasto.

## Base dati comunale

---

La base dati comunale di riferimento è aggiornata sulla base delle aggregazioni provinciali e dei comuni censiti negli archivi catastali. Si tratta, al 31.12.2021, di 7.562 comuni<sup>6</sup> aggregati in 99 province<sup>7</sup>, per ognuna delle quali è individuato il relativo capoluogo. L'elenco dei comuni è allegato alla presente nota.

## 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 termini<sup>8</sup>. 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'OMI<sup>9</sup>. I dati pubblicati nelle Statistiche trimestrali sono pertanto da intendersi *provvisori*. I dati assoluti *definitivi*, con il recupero degli atti registrati entro i predetti termini, saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. L'aggregazione su base annua dei dati, riportata di norma nei Rapporti annuali, si riferisce alla somma dei dati associati ai singoli trimestri.

## 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. In particolare, per il Catasto Fabbricati si è fatto riferimento alle categorie catastali e, quando non disponibili, alla natura<sup>10</sup> indicata dal notaio ai fini della trascrizione, mentre per il Catasto Terreni la classificazione è stata effettuata in base alle risultanze delle Note di registrazione sulla tipologia di negozio giuridico. Nei prospetti che seguono sono riportati gli schemi delle aggregazioni tipologiche adottate.

---

<sup>6</sup> Nel 2018 i dati censuari e la cartografia del catasto dei comuni di Castel delci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello sono passati, a seguito dell'approvazione della legge 3 agosto 2009, n. 117, dalla competenza territoriale dell'ufficio provinciale di Pesaro a quello di Rimini. Tali comuni quindi passano dalla regione Marche alla regione Emilia Romagna e dall'area territoriale Centro al Nord Est. Per effetto di questo passaggio le serie storiche dei dati relativi alle diverse aggregazioni (provincia, regione, area territoriale) coinvolte sono state ricostruite sulla base dell'attuale appartenenza provinciale.

<sup>7</sup> Le province sono quelle amministrative alle quali fanno ancora riferimento le competenze catastali degli uffici provinciali dell'Agenzia. Si tratta cioè della suddivisione amministrativa antecedente l'istituzione delle province di Monza Brianza, Fermo e Barletta-Andria-Trani (Leggi n. 146, 147 e 148 del 11 giugno 2004). Come già chiarito nel paragrafo *Copertura territoriale*, sono escluse interamente le province dove vige il sistema tavolare (Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste).

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Si tratta di quantità esigue ritenute trascurabili (inferiore allo 0,05% nel 2014).

<sup>10</sup> Tale circostanza si verifica mediamente in un anno per meno dello 0,5% delle unità immobiliari compravendute.

## Prospetto 2: Aggregazioni tipologiche Catasto Fabbricati– settori di mercato

Acronimo	Settore di mercato	Immobili
<b>RES</b>	<b>Residenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A tranne A/10;</li> <li>– 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/4<sup>11</sup> ovvero non incrociate negli archivi catastali.</li> </ul>
<b>PER</b>	<b>Pertinenze<sup>12</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2 con consistenza catastale fino a 30m<sup>2</sup> e C/6, C/7 con consistenza catastale fino a 50m<sup>2</sup>;</li> <li>– unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: C2 (campo m<sup>2</sup> fino a 30 o vuoto), C6 e C7 (con campo m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>
<b>TCO</b>	<b>Terziario – Commerciale<sup>12</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 30m<sup>2</sup>, C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m<sup>2</sup>;</li> <li>– unità immobiliari per le quali, nella nota di trascrizione, nel campo natura è indicato uno dei seguenti codici: A10, C1, C2 (campo m<sup>2</sup> oltre 30), C6 e C7 (campo m<sup>2</sup> 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.</li> </ul>
<b>PRO</b>	<b>Produttivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7;</li> <li>– 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.</li> </ul>
<b>AGR</b>	<b>Produttivo agricolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/10;</li> <li>– 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.</li> </ul>

<sup>11</sup> F/3 -Unità in corso di costruzione- e F/4-Unità in corso di definizione- sono categorie catastali che attengono ordinariamente a stati transitori.

<sup>12</sup> 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, convenzionalmente, unità pertinenziali (più frequentemente cantine, soffitte, box e posti auto) quelle di consistenza catastale non superiore a 30 m<sup>2</sup> per la categoria catastale C/2 e a 50 m<sup>2</sup> 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. Essendo, tuttavia, quella adottata una mera convenzione, esiste evidentemente la possibilità che nel settore terziario-commerciale possano essere state conteggiate unità pertinenziali e, viceversa, nel settore delle pertinenze conteggiate depositi commerciali o autorimesse. Nel 2017, ad esempio, è stato riscontrato che le unità nelle categorie C/2, C/6 e C/7 oltre soglia, quindi non considerate pertinenze, compravendute con unità residenziali sono state circa il 6% del totale delle unità C/2, C/6 e C/7 scambiate.

Acronimo	Settore di mercato	Immobili
ALT	Altre destinazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– 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, F7, 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.</li> </ul>
TER	Terreni	– particelle censite nel Catasto terreni

### Tipologia atto di compravendita per aggregazione tipologica degli immobili

In ogni atto è definita l'operazione economica che prevede la compravendita a titolo oneroso di uno o più immobili e/o terreni, anche con diversa destinazione d'uso e/o con diversa ubicazione sul territorio nazionale.

Con il fine di aggregare gli atti di compravendita per settore immobiliare economico, convenzionalmente è stata adottata una classificazione degli atti che tiene, appunto, conto della diversa combinazione degli immobili transati in uno stesso atto. Inoltre, non ritenendo attendibili ripartizioni del prezzo di compravendita tra gli immobili, se non con stime del tutto opinabili, un atto non può essere frazionato dal punto di vista del suo valore economico. Questa aggregazione è quindi funzionale all'analisi del Valore monetario dichiarato negli atti di compravendita (VMD).

Nel Prospetto 3 è riportato lo schema delle aggregazioni tipologiche adottate per gli atti di compravendita.

*Prospetto 3: Aggregazioni tipologiche degli atti di compravendita - destinazione d'uso degli immobili*

Acronimo	Tipologia atto	Combinazione di immobili contenuti nell'atto
RES	Atto Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• una sola unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze.</li> </ul>
RES PLUS	Atto Residenziale plurimo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• più di una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinate con terreni e pertinenze;</li> <li>• una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze.</li> </ul>
PER	Atto Pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• una o più unità immobiliari del settore PERT, eventualmente combinate con terreni.</li> </ul>
TCO	Atto Terziario –Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>– una o più unità immobiliari del settore TCO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.</li> </ul>
PRO	Atto Produttivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>– una o più unità immobiliari del settore PRO, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.</li> </ul>

Acronimo	Tipologia atto	Combinazione di immobili contenuti nell'atto
<b>AGR</b>	<b>Atto Produttivo agricolo</b>	– una o più unità immobiliari del settore AGR, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
<b>ALT</b>	<b>Atto Altre destinazioni</b>	– una o più unità immobiliari del settore ALT, eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
<b>MISTO RES</b>	<b>Atto Misto con residenziale</b>	– combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD) con almeno un'unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
<b>MISTO NON RES</b>	<b>Atto Misto senza residenziale</b>	– combinazione di unità immobiliari dei settori (TCO, PRO, ALT, RSD <sup>13</sup> ), nessuna unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.
<b>TERRENI</b>	<b>Atto Terreni agricoli (TAG)</b>	– esclusivamente unità censite nel Catasto terreni che presentano, nell'incrocio con l'Archivio del Registro, Codice negozio 1101 (piena proprietà terreno agricolo) o 1501 (diritto di superficie terreno agricolo);
	<b>Atto Terreni edificabili (TED)</b>	– esclusivamente unità censite nel Catasto terreni che presentano, nell'incrocio con l'Archivio del Registro, Codice negozio 1119 (piena proprietà terreno edificabile) o 1519 (diritto di superficie terreno edificabile);
	<b>Atto Terreni né agricoli né edificabili (TNN)</b>	– esclusivamente unità censite nel Catasto terreni che presentano, nell'incrocio con l'Archivio del Registro, Codice negozio 1120 (piena proprietà terreno né agricolo né edificabile) o 1520 (diritto di superficie terreno né agricolo né edificabile).

<sup>13</sup> Un atto nel quale sono presenti solo immobili di tipo RSD viene classificato come atto Misto non residenziale.



## 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 urbane censite nel Catasto fabbricati 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 C<sup>14</sup>.

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*<sup>15</sup>.

In caso di presenza di anomalia<sup>16</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)<sup>17</sup>.

Il parametro di conversione [Pc] è stato applicato alla consistenza catastale anche nei casi di superficie catastale non disponibile<sup>18</sup>. 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 residuale<sup>19</sup>).

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	Categoria catastale	Pc
Gruppo A	21	C/1	1,3
A/1	27	C/2 [PERT]	1,2
A/2	21	C/2 [TCO]	1,2
A/3	20	C/3	1,2
A/4	21	C/6 [PERT]	1,1
A/5	21	C/6 [TCO]	1,1
A/6	23	C/7 [PERT]	1,1
A/7	23	C/7 [TCO]	1,1
A/8	30		
A/9	40		
A10	23		
A11	20		

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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 30m<sup>2</sup>, C/6 e C/7 fino a 50m<sup>2</sup>: inferiore a 0,9 o superiore a 1,4;
- per le unità delle categorie C/1, C/3, C2 oltre 30m<sup>2</sup>, C6, C7 oltre 50m<sup>2</sup>: inferiore a 1,1 o superiore a 1,6.

<sup>16</sup> Nel 2016, tale circostanza si è verificata per circa il 5,3% degli immobili.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Nel 2016, tale circostanza si è verificata per il 2,2% degli immobili.

<sup>19</sup> Nel 2016, tale circostanza si è verificata per lo 0,1% del totale delle unità immobiliari compravendute a destinazione residenziale, depositi pertinenziali e uffici e non si è mai verificata per le unità a destinazione box e posto auto, negozi e laboratori e depositi commerciali.

## 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.

Analoga elaborazione si effettua con riferimento agli atti di trasferimento nei quali viene acquistata la nuda proprietà dell’immobile, indicata con il parametro NTN<sub>np</sub>. Questo parametro tiene conto di tutti gli acquisti del diritto di nuda proprietà degli immobili, anche quando viene trasferito in concomitanza con altri diritti, come ad esempio, più frequentemente, il diritto di usufrutto<sup>20</sup>.

Si considerano validi i soli valori positivi di quota trasferita e inferiori o uguali all’unità. Laddove presenti valori di quota superiori a uno questi sono stati conteggiati pari all’unità (si è verificato in un numero esiguo di casi, circa lo 0,01% del totale delle quote annue). Si tratta, per la gran parte, di errori e, in pochissimi casi, di reali atti nei quali un immobile subisce contestualmente più di un trasferimento.

Nelle operazioni di calcolo per ottenere somme, rapporti percentuali, tassi di variazione, medie o altro le quote sono trattate senza considerare arrotondamenti intermedi. Tuttavia, per semplificare la lettura dei dati, nelle tabelle espositive dei report, il numero di transazioni è approssimato all’unità e le variazioni percentuali alla prima cifra decimale. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.

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 m<sup>2</sup> compravenduta per il 50% della proprietà, la superficie considerata non è 50 m<sup>2</sup>, bensì 25 m<sup>2</sup> STN.

Con riferimento ai Terreni, le compravendite sono computate esclusivamente in termini di superfici (non per numero di particelle compravendute) e, come per le unità immobiliari urbane, si è compiuta la l’analoga operazione di normalizzazione rispetto alla quota di diritto trasferita in atto. Occorre precisare che al fine di escludere gli atti di compravendita nei quali i terreni rappresentano pertinenze o, più in generale, hanno carattere accessorio, le statistiche sulle compravendite dei terreni sono state elaborate considerando i soli atti nei quali sono trasferiti esclusivamente terreni (atti TERRENI nel Prospetto 3); tale sottoinsieme ha rappresentato mediamente circa il 60% del totale dei terreni compravenduti nel periodo 2011-2020.

## Le quotazioni medie

---

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m<sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale o di zona può subire modifiche da una pubblicazione all’altra per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni e nelle zone per le quali, nei semestri dell’anno in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).

---

<sup>20</sup> Per circa il 60% delle compravendite nelle quali sono acquistati i diritti di nuda proprietà, l’acquisto riguarda anche i relativi diritti di usufrutto.

In altri termini, in tali compravendite la piena proprietà sugli immobili viene acquistata separando il diritto di nuda proprietà e di usufrutto tra i soggetti acquirenti.

## Il fatturato nel mercato residenziale

A partire dalle quotazioni OMI e sulla base del dato disponibile sulla superficie delle abitazioni compravendute, viene elaborata una stima del possibile ammontare del valore di scambio delle abitazioni, che è stato denominato in breve “fatturato”.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce, infatti, per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.

La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma dei prodotti ottenuti, per ogni comune per ciascun semestre, moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute (STN) per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Evidentemente, adottando tali criteri, si ottiene una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute ogni anno.

## Il valore monetario dichiarato nel settore residenziale - VMD

Il VMD è un parametro per la misura dell'ammontare monetario delle compravendite immobiliari, nel settore residenziale, rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Tuttavia, ciò non è possibile per tutti gli atti, in quanto bisogna tener presente che:

- a) non si dispone nella base dati per tutti gli atti di compravendita della relativa nota di registrazione dalla quale desumere il corrispettivo dichiarato nell'atto<sup>21</sup>;
- b) in un atto di compravendita è possibile scambiare più immobili, di natura e tipologia diversa, e il prezzo dichiarato nell'atto si riferisce ordinariamente al complesso degli immobili acquistati<sup>22</sup>;
- c) è necessario depurare la base dati di eventuali errori<sup>23</sup>.

Lo studio e l'analisi dei dati disponibili ha quindi condotto all'individuazione degli specifici casi nei quali tali prezzi sono immediatamente disponibili ed utilizzabili ai fini del VMD e quelli nei quali, invece, si rende necessaria una stima di tali prezzi, perché non riferibili alle sole abitazioni (e relative pertinenze) presenti in atto, perché assenti o anomali.

A tal fine le variabili utilizzate sono tre:

- il **VALORE MONETARIO DELLA TRANSAZIONE** (individuato nel modello di registrazione dai campi PREZZO o IMPONIBILE), cioè il reale corrispettivo monetario dichiarato nella compravendita, quando gli acquirenti si sono avvalsi del cosiddetto regime prezzo/valore (prezzo diverso dall'imponibile)<sup>24</sup> o quando si tratta di un atto in regime IVA o nel quale non si è optato per il regime prezzo/valore (prezzo uguale all'imponibile);

<sup>21</sup> Non si riescono a incrociare tutte le note di trascrizione degli atti di compravendita con le corrispondenti note del registro: ciò accade mediamente per il 15% circa degli atti trascritti in un anno, principalmente quando si trattano atti multi negozio. Bisogna, infatti, tener conto che in un unico atto possono intervenire diversi soggetti ed essere negoziati beni o diritti sottoposti a differenti regimi di tassazione. In un atto di compravendita vi possono, cioè, essere più «disposizioni» intendendosi per «disposizione» una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente ai fini dell'imposizione fiscale.

<sup>22</sup> Non si ritengono attendibili ripartizioni tra i singoli immobili del prezzo complessivo dichiarato effettuate parametricamente.

<sup>23</sup> Si tratta degli errori casuali commessi, normalmente, in fase di compilazione del modello di registrazione dell'atto di compravendita, prima cioè della liquidazione da parte dell'Ufficio.

<sup>24</sup> La norma che ha inizialmente introdotto il prezzo valore è stato l'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006); essa è stata oggetto di due successive modifiche: l'art. 35, comma 21 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella l. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. decreto Bersani-Visco); e l'art. 1, comma 309, della l. 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007). Il testo della norma nella attuale formulazione è il seguente: “In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento.”

- il **VSM<sub>c</sub>**, ovvero una stima del corrispettivo monetario della compravendita fondata sul VSM<sup>25</sup>, quando il PREZZO o l'IMPONIBILE sono riferiti a un complesso di unità immobiliari, tra cui immobili non residenziali (negli atti denominati MISTO RES), ovvero sono assenti o anomali<sup>26</sup>;
- il **VMD<sub>m</sub>**, prodotto ottenuto moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute per il VMD medio per unità di superficie (derivato da PREZZI e IMPONIBILI), quando, nei casi residui, non è disponibile nessuna delle variabili fin qui citate.

Il VMD annuo calcolato è generalmente composto all'incirca dall'80% di corrispettivi monetari dichiarati negli atti di compravendita (prezzi o imponibili), del 20% circa da valori stimati con il VSM<sub>c</sub> (di cui 5% circa in atti MISTO RES, 15% atti con prezzi o imponibili assenti, 0,1% atti con prezzi o imponibili o anomali) e da un residuo 0,2% di valori stimati con il VMD<sub>m</sub> (atti MISTO RES, prezzi/imponibili assenti o anomali e VSM non disponibile).

## Acquisti di “prima casa”

Per gli atti di compravendita di unità immobiliari residenziali vengono elaborate le statistiche sugli acquisti eseguiti fruendo dell'agevolazione fiscale (sull'IVA o sull'imposta di registro e sulle imposte catastale e ipotecaria) cosiddetta “prima casa”. Si fa cioè riferimento all'acquisto di una prima abitazione nel comune in cui si ha la residenza o la si avrà entro il termine di 18 mesi.

È bene evidenziare che “prima casa” e “abitazione principale” sono concetti distinti. La “prima casa” può anche essere contestualmente “abitazione principale”, ma non necessariamente. Per il beneficio relativo alla “prima casa” non è infatti necessario che in quella abitazione acquistata si deve o si dovrà risiedere (si può risiedere in una casa in affitto e acquistare una “prima casa”). L'abitazione principale è, invece, quella specifica unità in cui si dimora abitualmente e si risiede anagraficamente. Dal punto di vista empirico “prima casa” e “abitazione principale” sono largamente sovrapponibili ancorché non coincidenti, in quanto chi non ha altre abitazioni nel comune di residenza e acquista una “prima casa” è assai plausibile che utilizzi quest'ultima come abitazione principale.

L'elaborazione, possibile solo quando la nota di trascrizione dell'atto di compravendita è incrociata con la nota di registro<sup>27</sup>, nella quale risiede l'informazione sul beneficio fiscale fruito, consente di calcolare la quota percentuale delle abitazioni acquistate usufruendo dell'agevolazione “prima casa”, *proxy*, come si è visto, delle unità che si acquistano per essere destinate ad abitazione principale.

La stima viene aggiornata ad ogni trimestre sulla base degli ultimi dati disponibili a seguito del verificarsi di ulteriori incroci (evento tendenzialmente limitato all'ultimo mese del trimestre). Sebbene le variazioni legate a tale procedura siano contenute, il dato, da questo punto di vista, può considerarsi stabile solo nel trimestre successivo a quello di prima pubblicazione.

## Acquisti di abitazioni di nuova costruzione

Il numero di abitazioni di nuova costruzione compravendute (in termini di NTN) è stato stimato, in larga massima, selezionando tutte le compravendite residenziali assoggettate al regime fiscale IVA dove il venditore non è una persona fisica (PNF), qualsiasi sia la natura dell'acquirente (PF o PNF). Può, invero,

<sup>25</sup> Il VSM (Valore Stimato di Mercato) rappresenta una stima del valore di ciascun immobile basata sulle quotazioni medie determinate dall'OMI, ridistribuite secondo il classamento catastale dell'unità immobiliare, in modo tale da tenere in conto le sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Questo viene corretto in VSM<sub>c</sub> applicando un coefficiente correttivo pari al rapporto medio tra prezzi dichiarati e VSM calcolati, aggregati per area territoriale. Per i criteri metodologici applicati per il calcolo del VSM si faccia riferimento alla Nota metodologica in Immobili in Italia - edizione 2019, pp. 215-218, disponibile al link: [IMMOBILI IN ITALIA - 2019 CAPITOLO 7](#).

<sup>26</sup> Sono stati definiti anomali i casi nei quali i valori dichiarati si posizionano sulle code della relativa distribuzione:

Atti in regime prezzo-valore

1. Imponibile > 1.000 e prezzo (regime prezzo-valore) / imponibile  $\geq 100$
2. Prezzo (regime prezzo-valore) / imponibile  $\leq 0,1$

Atti in regime prezzo-valore o imponibile IVA o imponibile, con VSM calcolato

1. Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / superficie complessiva normalizzata  $\geq 10.000$  e Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / VSM  $\geq 20$
2. Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / superficie complessiva normalizzata < 100 e Prezzo (regime prezzo-valore) o imponibile (regime IVA) / VSM  $\leq 0,05$

<sup>27</sup> Si veda nota 21.

accadere che soggetti PNF possano aver venduto abitazioni esistenti in regime IVA; si è, pertanto, consapevoli che tale ambito possa essere più ampio dell'insieme cercato.

L'elaborazione è inoltre possibile solo per le note di trascrizione incrociate con le relative note di registro<sup>28</sup>, nella quale risiede l'informazione sul regime d'imposta (IVA o registro). Si calcola pertanto la quota percentuale delle abitazioni di nuova costruzione acquistate (in termini di NTN)<sup>29</sup>, attraverso la quale, applicata a tutte le abitazioni compravendute, si perviene ad una stima del numero totale di acquisiti di abitazioni di nuova costruzione.

La stima viene aggiornata ad ogni trimestre sulla base degli ultimi dati disponibili a seguito del verificarsi di ulteriori incroci (evento tendenzialmente limitato all'ultimo mese del trimestre). Sebbene le variazioni legate a tale procedura siano contenute, il dato, da questo punto di vista, può considerarsi stabile solo nel trimestre successivo a quello di prima pubblicazione.

## Acquisti di terreni

---

I volumi di scambio dei terreni vengono elaborati in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione, nei limiti delle informazioni disponibili, tra terreni agricoli, terreni edificabili e terreni né agricoli né edificabili<sup>30</sup>.

Essendo la tipologia di terreno (agricolo, edificabile, ecc.) un'informazione desumibile esclusivamente dal codice del negozio inserito in sede di registrazione dell'atto, le statistiche elaborate sono il risultato di una stima, mediante la quale sono state estese le distribuzioni del sottoinsieme dei soli atti incrociati (mediamente pari all'80% circa) con gli archivi del Registro all'insieme complessivo degli atti trascritti. La stima viene aggiornata ad ogni trimestre sulla base degli ultimi dati disponibili a seguito del verificarsi di ulteriori incroci (evento tendenzialmente limitato all'ultimo mese del trimestre). Sebbene le variazioni legate a tale procedura siano contenute, il dato, da questo punto di vista, può considerarsi stabile solo nel trimestre successivo a quello di prima pubblicazione.

## Revisione della serie dei dati

---

L'utilizzo nel 2022 di una nuova base dati per le elaborazioni ha prodotto una revisione dei dati relativi ai diversi parametri statistici calcolati (tra cui NTN e STN) a partire dal 2004. Ciò può comportare lievi scostamenti rispetto ai dati pubblicati precedentemente.

## I soggetti acquirenti e venditori

---

Per ciascun soggetto, acquirente o venditore, sono analizzati i dati relativi all'età, alla quota del diritto trasferito e la presenza di eventuali agevolazioni fiscali.

Con riferimento all'età<sup>31</sup> si considera quella del soggetto alla data di stipula dell'atto di trasferimento del diritto. Le analisi sono presentate fissando convenzionalmente 6 classi di età, a partire dalla prima che raggruppa acquirenti e venditori fino a 30 anni, ulteriori quattro classi di ampiezza dieci anni, fino ai soggetti con più di 70 anni.

Considerando l'anno di nascita dei soggetti è effettuata un'analisi per generazione. L'aggregazione degli anni di nascita è tratta dalla classificazione di generazione adottata dall'ISTAT nel RAPPORTO ANNUALE 2016, "Capitolo 2 - Le trasformazioni demografiche e sociali: una lettura per generazione". In particolare, l'ISTAT propone una classificazione di generazione, non ufficiale, in relazione al fatto che i nati all'inizio e alla fine di ogni generazione sono accomunati dall'aver sperimentato l'ingresso nella vita adulta in corrispondenza di periodi storici che hanno rappresentato una "rottura" nel continuum della storia.

---

<sup>28</sup> Si veda nota 21.

<sup>29</sup> L'ISTAT calcola annualmente, per l'elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, la quota delle abitazioni nuove e delle abitazioni esistenti compravendute. Si tratta di un sistema di pesi computati in termini di spesa, non di unità compravendute.

<sup>30</sup> Si tratta quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli in base agli strumenti urbanistici; può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc..

<sup>31</sup> Le informazioni sull'età, contenute nella base dati, riguardano circa l'85% dei soggetti.

## Aggregazioni territoriali

Nel prospetto che segue sono riportate le aggregazioni territoriali delle regioni italiane secondo la posizione geografica, utilizzate nei report:

Aree geografiche	Regioni
<b>Nord-Ovest</b>	– Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta
<b>Nord-Est</b>	– Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto
<b>Centro</b>	– Lazio, Marche, Toscana, Umbria
<b>Sud</b>	– Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia
<b>Isole</b>	– Sardegna, Sicilia

## Aggregazioni dimensionale dei mercati

Al fine di esaminare con maggior dettaglio l'ampiezza e la rilevanza dei mercati immobiliari, i comuni italiani sono stati suddivisi in classi sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale. Sono state così individuate cinque classi che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene.

Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2006 al 2020 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo. Nel prospetto che segue sono definiti i valori delle soglie utilizzati per la suddivisione, secondo la taglia di mercato, in classi di comuni.

Taglia di mercato	Limiti delle classi (fatturato comunale su nazionale)
<b>Small - S</b>	quota fatturato comunale $\leq 0,02\%$
<b>Medium - M</b>	$0,02\% < \text{quota fatturato comunale} \leq 0,05\%$
<b>Large - L</b>	$0,05\% < \text{quota fatturato comunale} \leq 0,4\%$
<b>Extra Large - XL</b>	$0,4\% < \text{quota fatturato comunale} \leq 5\%$
<b>Double Extra Large - XXL</b>	quota fatturato comunale $> 5\%$

Nell'elenco dei comuni allegato alla presente nota metodologica è riportata la taglia di mercato di ciascun comune.

## 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 <sup>32</sup>**

- 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.**
- F/7** - **Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.**

<sup>32</sup> 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. La categoria F/7 è stata invece introdotta con circolare dell'Agenzia delle Entrate n°18/E del 08-06-2017, in essa vengono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione".



## Codici natura<sup>33</sup> nelle note di trascrizione diversi dalle categorie catastali

### CODICI NATURA DI IMMOBILI INCLUSI NEL NTN

CODICE	DESCRIZIONE	Settore di mercato	Natura ricodificata
A	Appartamento	RES	A/2
AP	Albergo e pensione	TCO	D/2
B	Biblioteca, pinacoteca o immobili simile	ALT	B/6
C	Fabbricato in corso di costruzione	ALT	F/3
CA	Castello, immobile di pregio artistico e storico	RES	A/9
CC	Casa di cura o ospedale	ALT	B/2
CL	Convento, convitto o istituto simile	ALT	B/1
CN	Cantina	PERT	C/2
CO	Corte o resede	ALT	F/1
CP	Cappella o oratorio	ALT	B/7
D	Deposito	PERT	C/2
G	Garage o autorimessa	PERT	C/6
I	Opificio industriale	PRO	D/1
K	Palco teatrale	ALT	D/3
L	Lastrico solare	ALT	F/5
LA	Laboratorio artigiano	TCO	C/3
M	Magazzino	PERT	C/2
N	Negozi	TCO	C/1
PA	Posto auto	PERT	C/6
PG	Prigione o riformatorio	ALT	B/3
PO	Pozzo	ALT	E/9
PS	Palestra o altro immobile di uso sportivo	ALT	C/4
Q	Porzione di fabbricato in corso di costruzione	ALT	F/3
R	Fabbricato rurale	RES	A/6
S	Scuola, laboratorio scientifico o simile	ALT	B/5
SB	Stabilimento balneare	ALT	C/5
U	Ufficio o studio professionale	TCO	A/10
V	Villa	RES	A/7
X	Fabbricato	ALT	F/6

### CODICI NATURA DI IMMOBILI ESCLUSI DAL NTN<sup>34</sup>

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

<sup>33</sup> Si rammenta che la natura degli immobili, indicata dal notaio nella nota di trascrizione, è utilizzata ai fini del conteggio del NTN, ricodificata in opportuna categoria catastale valida, solo quando le unità immobiliari non sono state incrociate negli archivi catastali ovvero risultano censite nelle categorie catastali F/3 o F/4. Per il solo codice natura X (Fabbricato) questo è utilizzato, ricodificato nella categoria F/6, solo quando le unità immobiliari non sono state incrociate negli archivi catastali, rimanendo F/3 o F/4 nell'altro caso.

<sup>34</sup> Le compravendite degli immobili che non sono stati incrociati negli archivi catastali e che presentano tali codici natura dichiarati dal notaio, non sono mai conteggiate nel NTN.

## Aggregazione tipologica settori di mercato – confronto tra nuova e precedente

Aggregazione precedente		Aggregazione attuale	
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>	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 Natura in nota di trascrizione: C2, C6, C7, M, PA.</p>		<p>PERTINENZE RESIDENZIALI Categoria catastale unità immobiliare: C/2 con consistenza catastale fino a 30m<sup>2</sup>, C/6 e C/7 con consistenza catastale fino a 50m<sup>2</sup>; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: C2 (campo m<sup>2</sup> fino a 30 o vuoto), C6 e C7 (con campo m<sup>2</sup> fino a 50 o vuoto), CN, D, G, M, PA.</p>
NON RESIDENZIALE	<p>TERZIARIO Natura in nota di trascrizione: A10, D5, U.</p>	NON RESIDENZIALE	<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 30m<sup>2</sup>, C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m<sup>2</sup>; se non incrociata negli archivi catastali o se F/3 o F/4, natura in nota di trascrizione: A10, C1, C2 (campo m<sup>2</sup> oltre 30), C6 e C7 (campo m<sup>2</sup> oltre 50), C3, D2, D5, D8, B4, AP, LA, N, U.</p>
	<p>COMMERCIALE Natura in nota di trascrizione: C1, C3, D2, D8, AP, LA, N.</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 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, F7, B, C, CC, CL, CO, CP, K, L, P, PG, PO, PS, Q, S, SB, X [si veda nota 16]. Gli immobili non incrociati in Catasto con natura E, EU, F, LE, P, PF, T non sono conteggiati.</p>