

# **Valore/Reddito Normale**

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

**Valutatore Immobiliare  
Sandro GHIRARDINI**

Via Carlo Pisacane, 6 MANTOVA (MN)

Tel. 0376 263305

Email [sandro.ghirardini@i-sti.net](mailto:sandro.ghirardini@i-sti.net)

# Introduzione

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato,
- etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

# Valore Normale del fabbricato

A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Data valutazione Mercoledì, 02 Marzo 2016

Riferimento Mario Rossi

## Dati fabbricato

Provincia Mantova  
Comune Mantova  
Cap 46100  
Indirizzo Via Pisacane, 6  
Zona OMI D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA



## Dati catastali

Categoria catastale A 2 - Abitazioni di tipo civile (Tipologia edilizia: Abitazioni civili)  
Foglio / Particella / Subalterno Fg.32 / Part.440 / Sub.63  
Stato conservativo Normale  
Piano Terreno  
Superficie catastale 120,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C) (m<sup>2</sup>)

## Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A 2 (Abitazioni di tipo civile) è "Abitazioni civili" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo 1° semestre 2015  
Comune Mantova (MN)  
Zona OMI D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA  
Tipologia edilizia OMI Abitazioni civili  
Stato conservativo Normale  
Destinazione Residenziale  
Valore OMI Min (€/m<sup>2</sup>) 700,00  
Valore OMI Max (€/m<sup>2</sup>) 1.050,00

## Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie) 0,50  
K2 (Livello di piano) 0,20  
K  $((0,50 + 3 \times 0,20) / 4)$  0,28

## Valore normale unitario

Valore normale unitario =  $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 700,00 + (1.050,00 - 700,00) \times 0,28 = 796,25 \text{ €/m}^2$

## Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente categoria catastale 1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)  
Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>)  $796,25 \times 1,00 = 796,25$

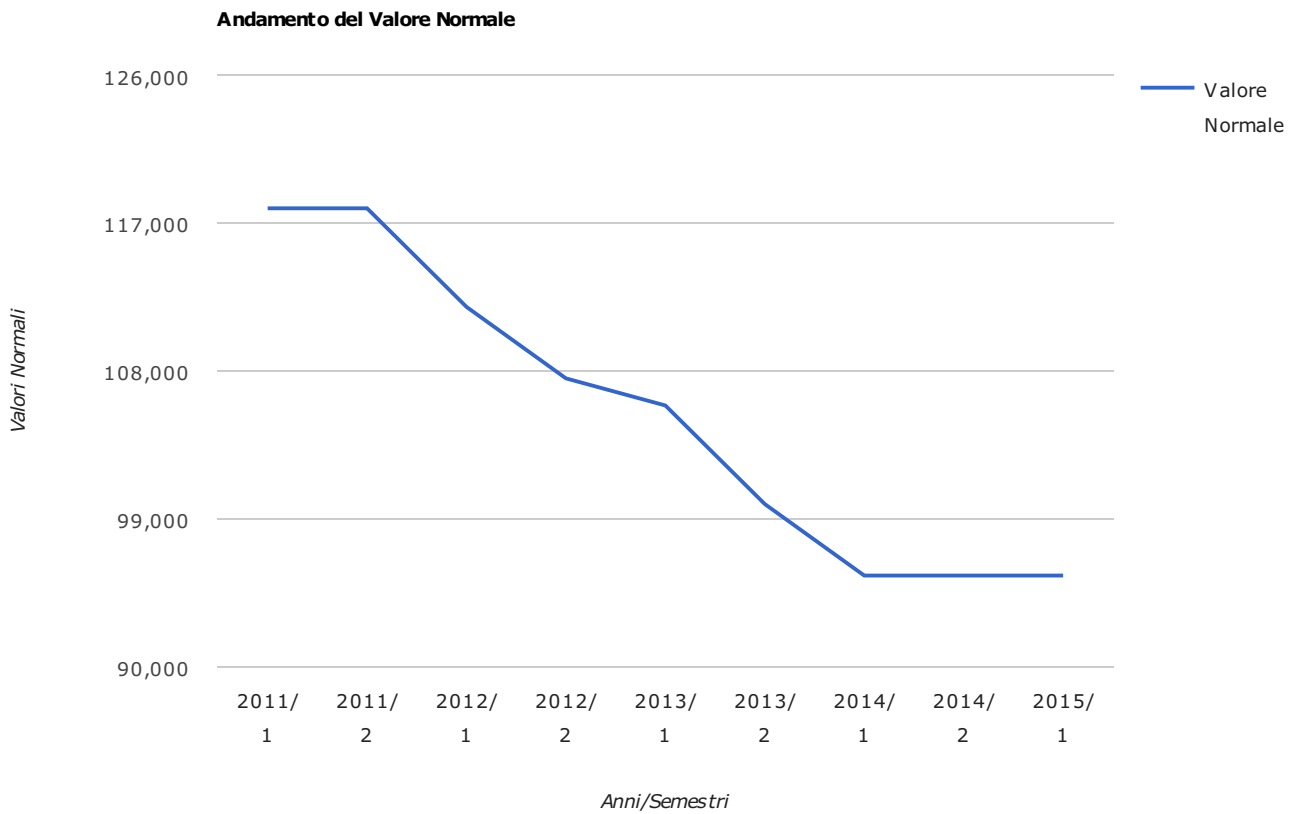
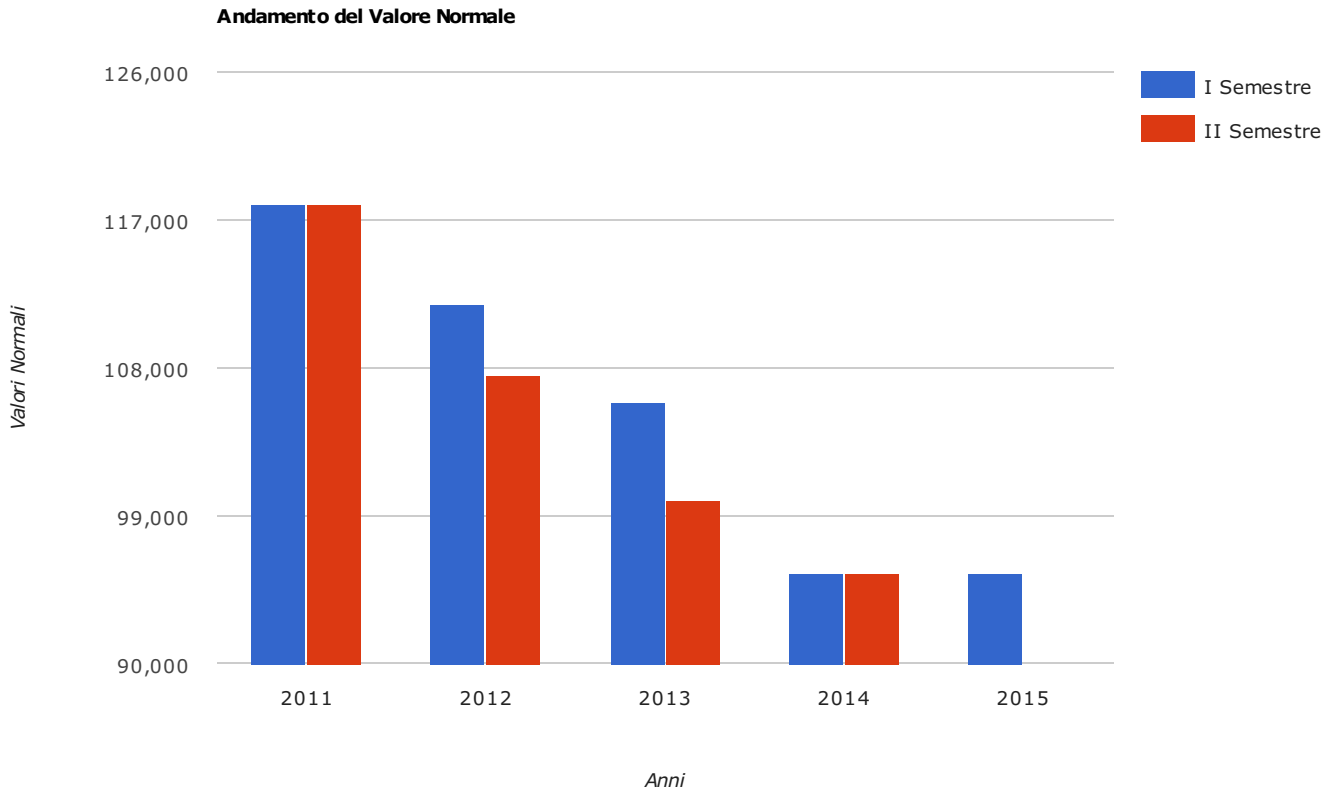
## Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale  
Valore normale (€)  $796,25 \times 120,00 = \mathbf{95.550,00}$

## Andamento quotazioni OMI e Valore Normale

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

<b>Anno/Semestre</b>	<b>Zona OMI</b>	<b>Valore OMI Min (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore OMI Max (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valore Normale (€)</b>
2011/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	900,00	1.200,00	117.900,00
2011/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	900,00	1.200,00	117.900,00
2012/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	850,00	1.150,00	111.900,00
2012/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	800,00	1.150,00	107.550,00
2013/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	105.900,00
2013/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	750,00	1.050,00	99.900,00
2014/1	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	700,00	1.050,00	95.550,00
2014/2	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	700,00	1.050,00	95.550,00
2015/1	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	700,00	1.050,00	95.550,00



## Variazioni del Valore Normale

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Anno	I Semestre	II Semestre	Valore Medio annuo	Variazione annua
2011	€ 117.900,00	€ 117.900,00	117.900,00	0,00%
	-5,36%	-9,62%	-7,45%	
2012	€ 111.900,00	€ 107.550,00	109.725,00	-8,09%
	-5,67%	-7,66%	-6,63%	
2013	€ 105.900,00	€ 99.900,00	102.900,00	-12,01%
	-10,83%	-4,55%	-7,69%	
2014	€ 95.550,00	€ 95.550,00	95.550,00	0,00%
	0,00%			
2015	€ 95.550,00			

**Variazione del Valore Normale dal 2011/1 al 2015/1:**

$$(117.900,00 - 95.550,00) / 95.550,00 = -23,39\%$$

**L'andamento annuo dal 2011 al 2015 del Valore Normale  
è pari al -5,119%**

# Reddito Normale del fabbricato

A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Data valutazione Mercoledì, 02 Marzo 2016  
Riferimento Mario Rossi



## Dati fabbricato

Provincia Mantova  
Comune Mantova  
Cap 46100  
Indirizzo Via Pisacane, 6  
Zona OMI D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA

## Dati catastali

Categoria catastale A 2 - Abitazioni di tipo civile (Tipologia edilizia: Abitazioni civili)  
Foglio / Particella / Subalterno Fg.32 / Part.440 / Sub.63  
Stato conservativo Normale  
Piano Terreno  
Superficie catastale 120,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C) (m<sup>2</sup>)

## Redditi OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A 2 (Abitazioni di tipo civile) è "Abitazioni civili" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo 1° semestre 2015  
Comune Mantova (MN)  
Zona OMI D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA  
Tipologia edilizia OMI Abitazioni civili  
Stato conservativo Normale  
Destinazione Residenziale  
Reddito OMI Min 3,50 (€/m<sup>2</sup>)  
Reddito OMI Max 5,50 (€/m<sup>2</sup>)

## Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie) 0,50  
K2 (Livello di piano) 0,20  
K  $((0,50 + 3 \times 0,20) / 4)$  0,28

## Reddito normale unitario

Reddito normale unitario =  $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 3,50 + (5,50 - 3,50) \times 0,28 = 4,05 \text{ €/m}^2$

## Reddito normale unitario corretto

Reddito normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente categoria 1,00 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)  
catastale  
Reddito nor. unit. corretto  $4,05 \times 1,00 = 4,05$  (€/m<sup>2</sup>)

## Reddito normale

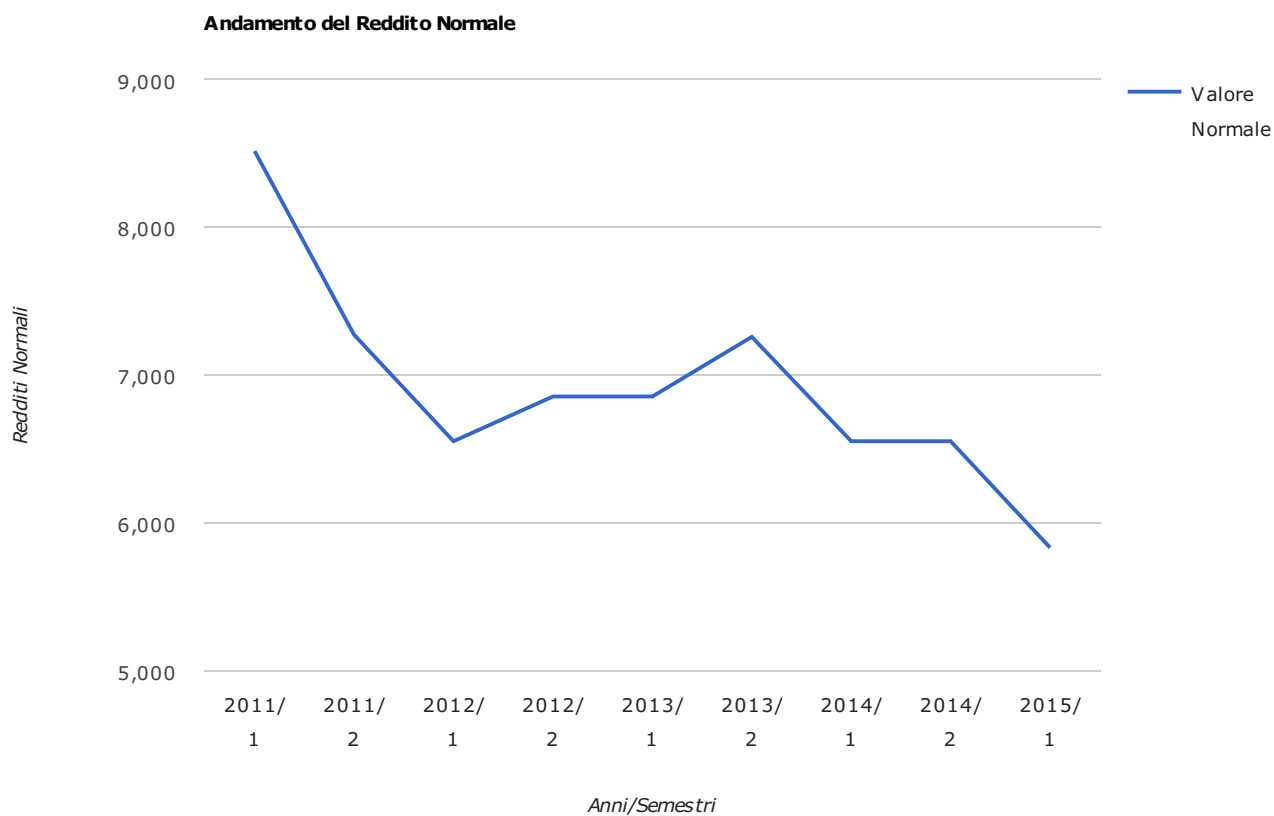
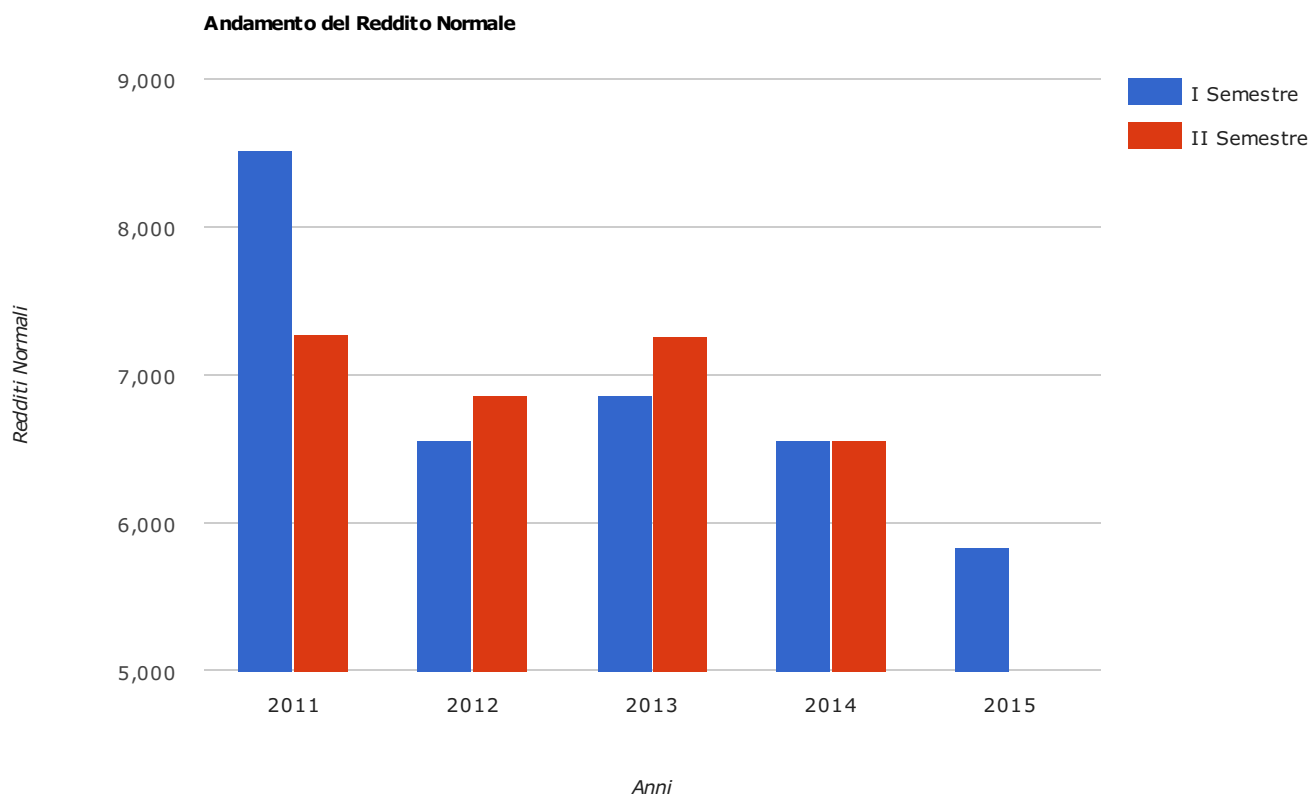
Reddito normale = Reddito normale unitario corretto x Superficie catastale x 12 mensilità  
Reddito normale (€)  $4,05 \times 120,00 \times 12 = \mathbf{5.832,00}$

## Andamento redditi OMI e Reddito Normale

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

<b>Anno/Semestre</b>	<b>Zona OMI</b>	<b>Reddito OMI Min (€/m<sup>2</sup> x Mese)</b>	<b>Reddito OMI Max (€/m<sup>2</sup> x Mese)</b>	<b>Reddito Normale (€/Anno)</b>
2011/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	5,50	7,00	8.514,00
2011/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,50	6,50	7.272,00
2012/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,00	6,00	6.552,00
2012/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,10	6,50	6.854,40
2013/1	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,10	6,50	6.854,40
2013/2	MANTOVA (MN) C4/Semicentrale/BELFIORE, VALLETTA PAIOLO Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,60	6,20	7.257,60
2014/1	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,00	6,00	6.552,00
2014/2	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	4,00	6,00	6.552,00
2015/1	MANTOVA (MN) D2/Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA Abitazioni civili Stato conservativo Normale	3,50	5,50	5.832,00





## Variazioni del Reddito Normale

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Anno	I Semestre	II Semestre	Valore Medio annuo	Variazione annua
2011	€ 8.514,00	€ 7.272,00	7.893,00	-34,16%
	-29,95%	-6,09%	-17,75%	
2012	€ 6.552,00	€ 6.854,40	6.703,20	9,23%
	4,62%	5,88%	5,26%	
2013	€ 6.854,40	€ 7.257,60	7.056,00	11,76%
	-4,62%	-10,77%	-7,69%	
2014	€ 6.552,00	€ 6.552,00	6.552,00	0,00%
	-12,35%			
2015	€ 5.832,00			

**Variazione del Reddito Normale dal 2011/1 al 2015/1:**

$$(8.514,00-5.832,00)/5.832,00 = -45,99\%$$

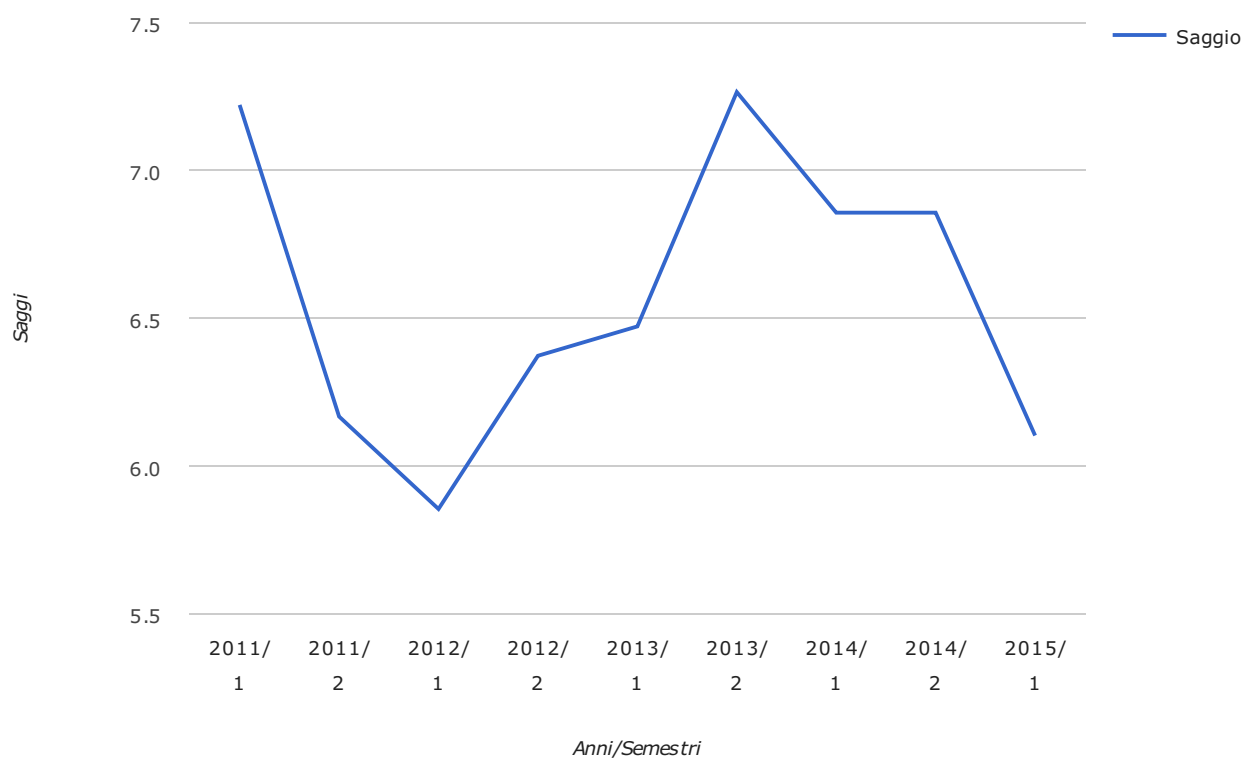
**L'andamento annuo dal 2011 al 2015 del Reddito Normale  
è pari al -7,286%**

## Saggi di diretta capitalizzazione (lordi)

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Anno/Semestre	Reddito Normale (€/Mese)	Reddito Normale (€/Anno)	Valore Normale (€)	Saggio	GRM (Anni)
2011/1	709,50	8.514,00	117.900,00	7,22%	13,85
2011/2	606,00	7.272,00	117.900,00	6,17%	16,21
2012/1	546,00	6.552,00	111.900,00	5,86%	17,08
2012/2	571,20	6.854,40	107.550,00	6,37%	15,69
2013/1	571,20	6.854,40	105.900,00	6,47%	15,45
2013/2	604,80	7.257,60	99.900,00	7,26%	13,76
2014/1	546,00	6.552,00	95.550,00	6,86%	14,58
2014/2	546,00	6.552,00	95.550,00	6,86%	14,58
2015/1	486,00	5.832,00	95.550,00	6,10%	16,38

Andamento Saggi di diretta capitalizzazione



### Saggio di diretta capitalizzazione

Il Saggio di diretta capitalizzazione (lordo) è una grandezza derivata dal rapporto fra Reddito Normale annuo e il Valore Normale medio dell'anno di riferimento. In sostanza, rappresenta la capacità di resa annua lorda del capitale immobiliare rappresentato dal valore normale.

### Gross Rent Multiplier

Il Gross Rent Multiplier (GRM) rappresenta il rapporto tra il Valore Normale medio e il Reddito Normale annuo. In sostanza, rappresenta l'inverso del saggio di diretta capitalizzazione ovvero il tempo di ritorno, espresso in anni, del capitale immobiliare attraverso la sua resa annua.

## Tasso Interno di Rendimento (lordo)

del fabbricato A 2 - Abitazioni di tipo civile sito in Via Pisacane, 6 - Comune di MANTOVA (MN)

Semestre	Epoca	Costo (€)	Ricavo (€)	Netto (€)
0		117.900,00		-117.900,00
1	2011/1		4.257,00	4.257,00
2	2011/2		4.257,00	4.257,00
3	2012/1		4.257,00	4.257,00
4	2012/2		4.257,00	4.257,00
5	2013/1		4.257,00	4.257,00
6	2013/2		4.257,00	4.257,00
7	2014/1		4.257,00	4.257,00
8	2014/2		4.257,00	4.257,00
9	2015/1		99.807,00	99.807,00
		<b>117.900,00</b>	<b>133.863,00</b>	<b>15.963,00</b>

**Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 1,64%**

**Il corrispondente Tasso annuale è pari al 3,30%**

### Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

# Estratto Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811

## Determinazione del Valore Normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150	0

K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

## Determinazione del Valore Normale degli immobili non residenziali

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo, espressi dall'osservatorio del mercato immobiliare, riferita al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

In caso di immobili non destinati ad unità abitativa, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI MAX} + \text{Val OMI MIN}) / 2$$

## Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, Col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, Col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, Col. 3).

**Tabella 1 (Conversione da Categoria catastale a Tipologia edilizia OMI)**

<b>1</b>		<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Categoria catastale delle unità immobiliari</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia edilizia OMI corrispondente</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, Col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.:  $\div 1,20$  anziché  $\times 1,20$ ).

**Tabella 2 (Conversione della Tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Tipologia edilizia OMI</b>	<b>Tipologia edilizia OMI</b>	<b>Il coefficiente correttivo</b>
<b>DA:</b>	<b>A:</b>	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	$\times 1,20$
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	$\times 1,20$
Box	Posto auto coperto	$\times 1,20$
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	$\times 1,20$

#### **Coefficiente di adeguamento dello stato conservativo**

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.