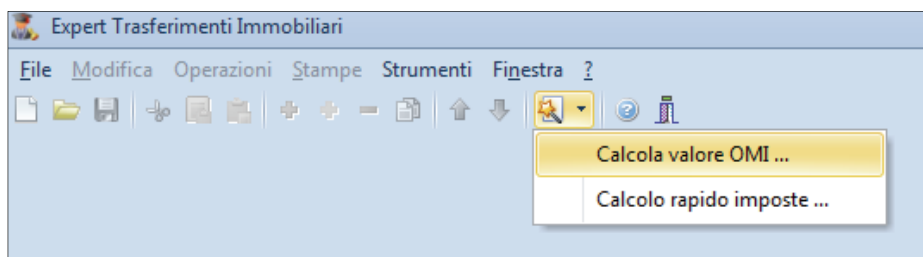


Expert Trasferimenti Immobiliari

Calcolo del valore normale dei fabbricati sulla base
della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare - Agenzia Entrate - OMI

In questo documento verrà illustrata la corretta procedura per il calcolo rapido del valore normale dei fabbricati sulla base della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate - OMI utilizzando il software Expert Trasferimenti Immobiliari

Passo 1 - Selezionare la funzione *Calcola Valore OMI* dalla barra degli strumenti



Passo 2 - Inserire il comune di ubicazione e la categoria catastale dell'immobile e quindi premere il pulsante *Carica Zone*

The screenshot shows the 'Calcolo valore normale' dialog box. The 'Comune' field is set to 'TORINO', 'Provincia' to 'TO', and 'Categoria' to 'A/2'. The 'Carica zone' button is highlighted. Other fields include 'Semestre', 'Zona', 'Tipologia', 'Stato di conservazione', 'Valore minimo al m²', 'Valore massimo al m²', 'Superficie lorda m²', and 'Piano'. There is also a 'Preleva valori OMI' button and a 'Nuova costruzione' checkbox.

Passo 3 - Inserire il semestre desiderato (l'ultimo pubblicato dall'OMI è il 2° semestre 2013), selezionare la zona di ubicazione dell'immobile e premere il pulsante *Preleva Valori OMI*

The screenshot shows the 'Calcolo valore normale' dialog box with the 'Semestre' set to '2° semestre 2013'. The 'Zona' dropdown menu is open, displaying a list of zones: B1/Centrale/ROMA, C1/Semicentrale/VALENTINO, D1/Periferica/ZARA, E1/Suburbana/COLLINA, B2/Centrale/CARLO EMANUELE II, B3/Centrale/SOLFERINO, B4/Centrale/VINZAGLIO, and B5/Centrale/GARIBALDI. The 'Preleva valori OMI' button is highlighted.

Passo 4 - Inserire il "codice captcha" richiesto dalla pagina web del sito dell'Agenzia delle Entrate e premere il pulsante *Mostra valori*. Nota: nell'esempio il codice è *rigedobo* ma cambia ad ogni consultazione

E' necessario inserire il codice captcha per permettere di prelevare i valori della banca dati OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca

Selezionare la destinazione

Selezionare la destinazione

Tipo destinazione:

Inserisci nel campo "Codice di sicurezza" i caratteri che vedi o che senti.

 [audio](#) - [altro audio](#)
[altra immagine](#)

Codice di sicurezza:

Mostra valori [Indietro](#)

Passo 5 - Inserire le informazioni richieste (stato di conservazione dell'immobile, nuova costruzione, superficie lorda e piano). Il software calcolerà automaticamente il valore sulla base della procedura indicata nel Provvedimento Agenzia delle Entrate n. 2007/120811

Calcolo valore normale

Comune: Provincia: Categoria: [Carica zone](#)

Semestre:

Zona: [Preleva valori OMI](#)

Tipologia: ☐ Nuova costruzione

Stato di conservazione:

Valore minimo al m²: Valore massimo al m²:

Superficie lorda m²: Piano:

Valore, €:

[Stampa](#) [Chiudi](#)

Passo 6 - Premendo il pulsante *Stampa* verrà generato un documento in formato PDF riportante i parametri utilizzati e lo sviluppo analitico del calcolo effettuato dal programma

CALCOLO VALORE NORMALE							
Semestre OMI: 2° semestre 2013							
Comune: TORINO (TO)							
Zona: B1/Centrale/ROMA							
Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Sup.	Piano	Valore
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	2.600,00	3.600,00	125,00	Intermedio	€ 381.250,00
$K = (0,30 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,45$							
Valore normale unitario = $2.600,00 + (3.600,00 - 2.600,00) \times 0,45 = 3.050,00$							
Valore normale = $3.050,00 \times 125,00$							

Nota: il calcolo del valore normale dei fabbricati è disponibile anche all'interno della singola pratica, nella sezione *Immobili*. In tal modo sarà possibile calcolare il valore per diverse unità immobiliari (ad esempio l'appartamento e le relative pertinenze).

Dettaglio trasferimento

- Dati generali
- Danti causa
- Aventi causa
- Immobili**
- Calcolo imposte

Fascicolo pratica

- Situazione ipo-catastale
- Situazione urbanistica
- Atti di provenienza
- Servitù
- Dichiarazioni delle parti
- Certificazioni
- Altra documentazione

Proposta di acquisto
Preliminare compravendita

Elenco degli immobili oggetto del contratto

Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Percentuali di possesso
CF	12	134	1 A/2	Parti uguali	
CF	12	134	12 C/2	Parti uguali	
CF	12	134	45 C/6	Parti uguali	

Dettaglio dell'immobile selezionato
 Tipologia immobile: IMMOBILE ABITATIVO Agevolazioni: PRIMA CASA
 Catasto: CF Ubicazione: VIA ROMA 12 Zona censuaria: Sezione:
 Foglio: 12 Mappale: 134 Subalterno: 1 Categoria: A/2 Classe: 1 Consistenza: vani 4,5
 Diritto trasferito: PIENA PROPRIETA' Età usufruttuario: Quota trasferita: 1 / 1 Rendita catastale: 1.200,00
 Valore catastale: 138.600,00 Valore dichiarato: **Valore OMI: 381.250,00** ☐ Usa sempre valore dichiarato
 Particelle graffate:
 Quote: Parti uguali