

CENTRO STUDI DI ESTIMO  
E DI ECONOMIA TERRITORIALE - Ce.S.E.T.

RICCARDO ROSCELLI  
(a cura di)

MERCATO IMMOBILIARE,  
INNOVAZIONE E GESTIONE  
DEI CATASTI URBANI



Quaderno n. 8, 2002  
volume I

CENTRO STUDI DI ESTIMO  
E DI ECONOMIA TERRITORIALE - Ce.S.E.T.

RICCARDO ROSCELLI  
(a cura di)

MERCATO IMMOBILIARE,  
INNOVAZIONE E GESTIONE  
DEI CATASTI URBANI



Quaderno n. 8, 2002  
volume I

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

Registrato al n. 2875 - del Tribunale di Firenze.

*Direttore Responsabile:* Ugo Sorbi..

*Comitato Scientifico:* L. Fusco Girard, A. Gabba, M. Grillenzoni, G.B. Grillani, S.C. Misseri, U. Sorbi..

*Comitato di Redazione:* G. Fiorini, E. Marone, S. Menghini, M. Dini (garante).

# INDICE

## I VOLUME

PRESENTAZIONE di Riccardo Roscelli pag. 1

Antonio de Santis - **Il nuovo sistema estimale del catasto urbano** pag. 6

Premesse e contenuti principali

Gli obiettivi e le finalità del progetto

Le attività in relazione all'evoluzione del contesto normativo di riferimento

Le principali evidenze emergenti dalle analisi di alcune significative esperienze estere

Il quadro di riferimento: il decentramento delle funzioni catastali ai Comuni

Criticità ed opportunità del processo riformatore

Considerazioni conclusive

## UNITÀ OPERATIVA DI TORINO

Rocco Curto, Elena Fregonara - **Un Sistema Informativo  
Territoriale per l'osservazione del mercato immobiliare a supporto  
dei catasti urbani e della gestione del territorio** pag. 24

Introduzione

Il Sistema Informativo geografico

La costruzione delle banche-dati

Le base-dati alfa-numeriche

Le basi-dati cartografiche

Rilevazione dati e *data-entry*

Predisposizione di banche-dati sintetiche

Elaborazione dei dati organizzati

Analisi e tecniche statistiche associabili al Sistema Informativo Territoriale

*Appraisal e Mass Appraisal*

Analisi di mercato

Le tecniche statistiche e le procedure di analisi

Bibliografia

**Patrizia Lombardi - Riforma del Catasto e Microzone: una verifica quantitativa** pag. 61

Introduzione

Microzone catastali: prima tappa della riforma del Catasto

Analisi di un caso-studio: le microzone del Nord-ovest

Dimensione quantitativa

Soggetto attuatore

Conclusioni

Bibliografia

**Marina Bravi, Isabella Maria Lami - Efficienza ed equità del sistema di imposizione fiscale sugli immobili in Italia: un'analisi empirica** pag. 81

Introduzione

Il Catasto italiano e gli obiettivi della riforma

L'approccio per capitalizzazione dei redditi nella stima delle tariffe catastali

Analisi empirica

Stima del valore e del reddito di mercato

Test di equità verticale

Conclusioni

Bibliografia

**Sergio Giaccaria, Gemma Sirchia - Variabili strategiche nella differenziazione dei prezzi degli immobili: una ipotesi di lavoro** pag. 102

Premessa

Le caratteristiche del bene immobiliare e la formazione del prezzo

Note procedurali: ricerca dei dati campionari e scelta delle variabili significative

Modelli applicati

Rappresentazioni grafiche

Bibliografia

Sonia Airaldi, Marina Bravi - **Stima dei prezzi indice per l'aggiornamento delle tariffe catastali**

pag. 121

Introduzione

Sull'efficienza e sulla ciclicità dei mercati immobiliari

I prezzi indice

Metodo della media dei prezzi

Metodo delle vendite ripetute

Metodo edonico

Il caso applicativo

Le ragioni congiunturali della flessione e del recupero dei prezzi

Le ragioni congiunturali e strutturali del ritardo nella Città di Torino

Conclusioni

Appendice

Bibliografia

UNITÀ OPERATIVA DI VENEZIA

Stefano Stanghellini, Giuseppe Stellin - **Presentazione**

pag. 148

E Micelli - **Il catasto verso il mercato: temi, strumenti e aspetti attuativi**

pag. 154

Introduzione

I modelli per l'analisi del valore degli immobili

Il territorio e il campione

I modelli: risultati metodologici ed empirici

La valutazione dell'impatto fiscale nel passaggio a valori di mercato

Conclusioni

Bibliografia

UNITÀ OPERATIVA DI ROMA

Saverio Miccoli - **MASS APPRAISAL: modelli sperimentali per il mercato immobiliare di Roma**

pag. 180

Finalità, obiettivi fasi della ricerca

Nota sullo studio dei catasti europei

Raccolta dei dati immobiliari

La scheda di rilevazione

Campioni statistici

Analisi statistico-estimativa

Considerazioni conclusive

Bibliografia

## II VOLUME

### UNITÀ OPERATIVA DI SALERNO

Vincenzo Del Giudice, Gianluigi De Mare - **Un modello di stima simultanea e coordinata delle tariffe d'estimo di immobili urbani** pag. 297

Premessa

Descrizione del modello

Applicazione del modello

Area d'indagine

Campione d'indagine

Funzioni econometriche dei redditi e dei valori di mercato degli immobili

Rilevazione delle caratteristiche immobiliari

Analisi dei dati e costruzione delle funzioni econometriche di stima

Stima dei valori di mercato e dei canoni di locazione

Saggio di rendimento degli immobili ordinariamente rilevabile nel mercato edilizio locale

Determinazione delle tariffe d'estimo e classamento degli immobili

Conclusioni

Bibliografia

Allegato 1

Allegato 2

Appendice 1

Appendice 2

Nicola Morano, Gianluigi De Mare - **Il regime attuale delle locazioni per la revisione degli estimi urbani** pag. 354

Premessa

Obiettivi del lavoro

Il regime attuale delle locazioni e la revisione degli estimi urbani

I dati disponibili sul territorio

Conclusioni

Appendice

La normativa attuale in materia di locazione

Le tipologie di locazione

Locazioni esentate dalla legge 431/98

Il canone di locazione per la revisione delle tariffe d'estimo

Risultati dell'indagine

Bibliografia

**Gianluigi De Mare - Un modello neurale per l'adeguamento di campioni estimativi "scarsi" definito per la selezione dei canoni di locazione da banche-dati**

pag. 381

Introduzione ed obiettivi

I dati disponibili sul territorio

Il modello

Il dataset di addestramento (training)

Le fasi del modello

Applicazioni e risultati

Conclusioni

Bibliografia

## UNITÀ OPERATIVA DI NAPOLI

**Luigi Fusco Girard, Mario Guarino - Analisi del mercato immobiliare a Napoli**

pag. 402

Introduzione

Il mercato delle abitazioni in alcune zone di Napoli

L'area del Vomero

L'area del centro antico e del suo intorno

L'area di Chiaia

L'area di Posillipo

L'area di Bagnoli

Conclusioni

## UNITÀ OPERATIVA DI REGGIO CALABRIA

**Marco Simonotti - I procedimenti di stima su larga scala (MASS APPRAISAL)**

pag. 446

Introduzione

La realtà immobiliare

La stima su larga scala

I nessi metodologici

Il metodo di stima per classi e tariffe

La dichiarazione dei proprietari

Il metodo dell'analisi tecnica (immobiliare e edilizia)

La stima diretta (expertise)

Il Market Comparison Approach

L'analisi di regressione multipla

Bibliografia

Edoardo Mollica, Domenico Enrico Massimo - **Analisi di mercati immobiliari della Calabria. Applicazione di parsimonious models a Reggio Calabria e Lamezia Terme**

pag. 472

Introduzione

Finalità e contenuti della ricerca

Aree di indagine

Analisi di mercato e derivazione di *parsimonious models*

Natura e raccolta dei dati campionari, avvio dei GIS comunali

Statistiche descrittive del campione d'indagine

Applicazione dei *parsimonious models* ai casi di studio. Principali risultati

Prezzi del mercato immobiliare e valori catastali

Conclusioni

Bibliografia

Appendice. Risultati delle sperimentazioni