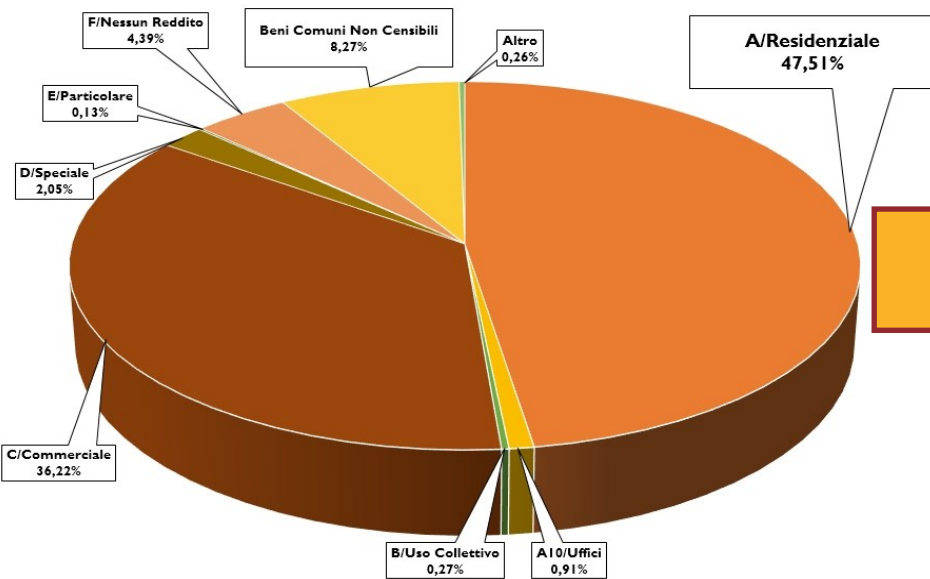


Simulazione degli effetti della riforma degli estimi catastali

Confronto fra le attuali rendite catastali ed i valori di mercato

Ricerca - 29 giu. 15 - www.manrico.social

Unità Immobiliari Urbane per Categoria al 31 dic. 13

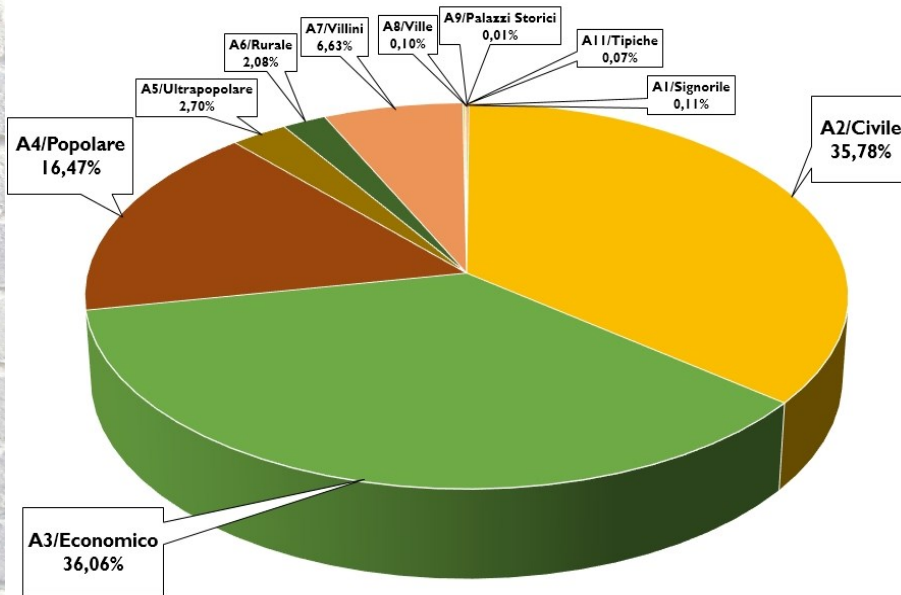


Totale Unità Immobiliari
72.850.650
con Rendita
63.440.433

Totale Abitazioni
34.608.918
54,48% delle unità con rendita
38,55% sul totale delle rendite

www.manrico.social

Unità Immobiliari Urbane Residenziali al 31 dic. 13



A/2 Civile
+
A/3 Economico
+
A/4 Popolare
=
30.560.549
88,30%
delle unità Abitative

Ricerca e simulazioni effettuate sulla base dei dati presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Presi in esame 19 Comuni Capoluogo di Provincia dei quali sono pubblicate le relative "Note Territoriali".
Riguardano 4.650.629 unità immobiliari abitative delle categorie A/2 Civile, A/3 Economico e A/4 Popolare che rappresentano il **15,22%** del totale nazionale.

La consistenza media nazionale di tali unità è di 5,13 vani e di 99,22 mq.

I dati risultanti dalla simulazione sono visualizzati con delle linee che indicano l'evoluzione da rendita a valore nel confronto fra zone (centrale e periferica) dello stesso comune, fra ex categorie (A/2 e A/4) nella stessa zona e fra gli estremi.

Il numero evidenziato rappresenta l'**indice di riequilibrio**, sostanzialmente la percentuale di scostamento (in più o in meno), considerando l'invarianza di gettito prevista dalla norma.

Per maggiori informazioni, anche tecniche, ed esempi leggere l'articolo completo su

www.manrico.social

Simulazione degli effetti della riforma degli estimi catastali

Confronto fra le attuali rendite catastali ed i valori di mercato

ESEMPI - 29 giu 15 - www.manrico.social

CONFRONTO FRA ESTREMI: A/2 PERIFERICA - A/4 CENTRALE

Comune	Categoria	Zona	Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio
			Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
Media Nazionale Ponderata	A/2	PERIFERICA	5,88	€ 145.319	63%	119,00	€ 268.181	44%	19,74%
	A/4	CENTRALE	4,05	€ 84.031	37%	76,83	€ 346.575	56%	
Roma	A/2	PERIFERICA	5,48	€ 134.257	52%	108,56	€ 315.466	38%	14,00%
	A/4	CENTRALE	4,15	€ 125.929	48%	79,43	€ 523.423	62%	
Milano	A/2	PERIFERICA	7,03	€ 166.338	63%	140,56	€ 302.762	49%	14,63%
	A/4	CENTRALE	3,65	€ 96.890	37%	61,20	€ 320.687	51%	
Napoli	A/2	PERIFERICA	5,90	€ 137.987	71%	124,52	€ 226.627	38%	32,90%
	A/4	CENTRALE	3,89	€ 56.365	29%	83,72	€ 368.254	62%	
Torino	A/2	PERIFERICA	5,74	€ 231.269	82%	118,93	€ 325.640	61%	21,18%
	A/4	CENTRALE	3,32	€ 49.554	18%	67,15	€ 206.658	39%	
Bari	A/2	PERIFERICA	6,86	€ 156.689	77%	142,71	€ 196.489	62%	15,02%
	A/4	CENTRALE	3,08	€ 47.373	23%	62,86	€ 121.642	38%	
Firenze	A/2	PERIFERICA	5,83	€ 137.943	55%	114,23	€ 324.464	51%	3,97%
	A/4	CENTRALE	4,77	€ 114.894	45%	91,19	€ 316.893	49%	
Bologna	A/2	PERIFERICA	7,09	€ 270.749	81%	156,81	€ 408.170	62%	19,38%
	A/4	CENTRALE	4,19	€ 62.625	19%	73,45	€ 251.973	38%	
Genova	A/2	PERIFERICA	6,54	€ 221.398	77%	124,58	€ 283.595	54%	22,91%
	A/4	CENTRALE	4,91	€ 67.218	23%	83,96	€ 243.493	46%	
Venezia	A/2	PERIFERICA	6,20	€ 99.334	55%	132,64	€ 250.957	35%	19,86%
	A/4	CENTRALE	4,78	€ 80.128	45%	96,07	€ 456.235	65%	
Catania	A/2	PERIFERICA	6,61	€ 112.543	81%	142,79	€ 124.676	52%	28,89%
	A/4	CENTRALE	3,44	€ 25.740	19%	68,88	€ 112.831	48%	

Maggiori informazioni su www.manrico.social












Comune	Categoria	Zona	Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio
			Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
Catanzaro	A/2	PERIFERICA	6,82	€ 70.782	72%	163,65	€ 103.424	46%	26,17%
	A/4	CENTRALE	4,28	€ 27.732	28%	86,01	€ 122.988	54%	
Crotone	A/2	PERIFERICA	6,75	€ 54.961	68%	159,34	€ 122.375	54%	13,94%
	A/4	CENTRALE	4,27	€ 25.872	32%	79,77	€ 104.023	46%	
Mantova	A/2	PERIFERICA	5,97	€ 116.515	81%	124,81	€ 107.645	37%	43,97%
	A/4	CENTRALE	4,12	€ 27.394	19%	95,25	€ 183.363	63%	
Modena	A/2	PERIFERICA	5,68	€ 115.473	78%	110,14	€ 161.652	40%	38,93%
	A/4	CENTRALE	4,45	€ 31.746	22%	82,36	€ 247.579	60%	
Padova	A/2	PERIFERICA	5,89	€ 173.632	66%	118,55	€ 162.299	37%	29,41%
	A/4	CENTRALE	5,03	€ 87.740	34%	94,55	€ 276.072	63%	
Pavia	A/2	PERIFERICA	6,28	€ 143.397	83%	133,17	€ 210.268	52%	31,60%
	A/4	CENTRALE	3,56	€ 28.377	17%	66,55	€ 195.063	48%	
Perugia	A/2	PERIFERICA	5,97	€ 61.984	56%	124,84	€ 112.978	39%	17,75%
	A/4	CENTRALE	4,61	€ 47.884	44%	89,56	€ 179.203	61%	
Salerno	A/2	PERIFERICA	6,13	€ 192.381	71%	128,99	€ 196.962	45%	25,42%
	A/4	CENTRALE	4,58	€ 79.794	29%	92,94	€ 238.163	55%	
Udine	A/2	PERIFERICA	5,88	€ 100.035	68%	116,85	€ 125.260	41%	26,39%
	A/4	CENTRALE	5,51	€ 48.019	32%	117,35	€ 178.963	59%	

Simulazione degli effetti della riforma degli estimi catastali












Confronto fra le attuali rendite catastali ed i valori di mercato

ESEMPI - 29 giu 15 - www.manrico.social

CONFRONTO FRA ZONE (CENTRALE E PERIFERICA) NELLO STESSO COMUNE

Categoria A/2 Civile			Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio fra zone
Comune	Totale Unità	Zona	Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
 Media Nazionale Ponderata		CENTRALE	5,88	€ 243.016	63%	119,00	€ 552.209	67%	4,73%
		PERIFERICA		€ 145.319	37%		€ 268.181	33%	
 Roma	763.354	CENTRALE	5,48	€ 284.443	68%	108,56	€ 715.388	69%	1,46%
		PERIFERICA		€ 134.257	32%		€ 315.466	31%	
 Milano	124.092	CENTRALE	7,03	€ 367.694	69%	140,56	€ 736.525	71%	2,02%
		PERIFERICA		€ 166.338	31%		€ 302.762	29%	
 Napoli	178.933	CENTRALE	5,90	€ 154.317	53%	124,52	€ 547.703	71%	17,94%
		PERIFERICA		€ 137.987	47%		€ 226.627	29%	
 Torino	99.884	CENTRALE	5,74	€ 257.495	53%	118,93	€ 366.025	53%	0,24%
		PERIFERICA		€ 231.269	47%		€ 325.640	47%	
 Bari	42.424	CENTRALE	6,86	€ 207.969	57%	142,71	€ 276.151	58%	1,40%
		PERIFERICA		€ 156.689	43%		€ 196.489	42%	
 Firenze	85.229	CENTRALE	5,83	€ 205.705	60%	114,23	€ 396.942	55%	-4,84%
		PERIFERICA		€ 137.943	40%		€ 324.464	45%	
 Bologna	18.619	CENTRALE	7,09	€ 276.635	51%	156,81	€ 537.928	57%	6,32%
		PERIFERICA		€ 270.749	49%		€ 408.170	43%	
 Genova	54.826	CENTRALE	6,54	€ 228.190	51%	124,58	€ 361.279	56%	5,27%
		PERIFERICA		€ 221.398	49%		€ 283.595	44%	
 Venezia	30.417	CENTRALE	6,20	€ 277.548	74%	132,64	€ 629.912	72%	-2,13%
		PERIFERICA		€ 99.334	26%		€ 250.957	28%	
 Catania	62.848	CENTRALE	6,61	€ 142.737	56%	142,79	€ 233.901	65%	9,32%
		PERIFERICA		€ 112.543	44%		€ 124.676	35%	

Maggiori informazioni su www.manrico.social

Categoria A/3 Economico			Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio fra zone
Comune	Totale Unità	Zona	Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
 Media Nazionale Ponderata		CENTRALE	4,92	€ 147.311	60%	91,11	€ 373.391	65%	4,99%
		PERIFERICA		€ 99.121	40%		€ 203.152	35%	
 Roma	361.281	CENTRALE	4,85	€ 171.184	66%	88,33	€ 582.122	69%	3,51%
		PERIFERICA		€ 88.613	34%		€ 256.699	31%	
 Milano	490.081	CENTRALE	4,74	€ 196.778	66%	83,03	€ 435.096	71%	5,08%
		PERIFERICA		€ 102.325	34%		€ 178.854	29%	
 Napoli	92.726	CENTRALE	5,24	€ 114.153	51%	100,56	€ 442.316	71%	20,17%
		PERIFERICA		€ 111.616	49%		€ 183.020	29%	
 Torino	336.075	CENTRALE	4,39	€ 103.959	46%	83,88	€ 258.147	53%	6,95%
		PERIFERICA		€ 122.197	54%		€ 229.665	47%	
 Bari	81.451	CENTRALE	5,19	€ 138.024	60%	100,79	€ 195.039	58%	-1,39%
		PERIFERICA		€ 92.735	40%		€ 138.776	42%	
 Firenze	75.797	CENTRALE	5,20	€ 159.632	63%	98,95	€ 343.854	55%	-8,22%
		PERIFERICA		€ 92.759	37%		€ 281.070	45%	
 Bologna	157.371	CENTRALE	5,02	€ 175.022	58%	92,94	€ 318.818	57%	-1,48%
		PERIFERICA		€ 125.016	42%		€ 241.913	43%	
 Genova	191.199	CENTRALE	5,35	€ 144.304	56%	93,67	€ 271.652	56%	-0,25%
		PERIFERICA		€ 112.113	44%		€ 213.240	44%	
 Venezia	84.298	CENTRALE	5,33	€ 134.381	67%	105,58	€ 501.389	72%	4,14%
		PERIFERICA		€ 65.088	33%		€ 199.753	28%	
 Catania	62.408	CENTRALE	5,14	€ 64.042	55%	100,77	€ 165.067	65%	10,68%
		PERIFERICA		€ 53.368	45%		€ 87.985	35%	

Simulazione degli effetti della riforma degli estimi catastali

Confronto fra le attuali rendite catastali ed i valori di mercato

ESEMPI - 29 giu 15 - www.manrico.social

CONFRONTO FRA EX CATEGORIE (A/2 E A/4) NELLA STESSA ZONA

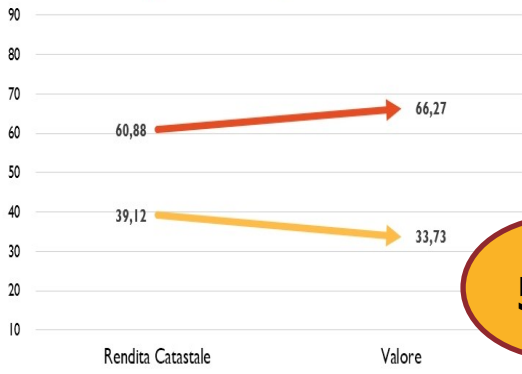
ZONA CENTRALE		Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio fra categorie
Comune	Categoria	Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
Media Nazionale Ponderata	A/2	5,88	€ 243.016	74%	119,00	€ 552.209	61%	12,87%
	A/4	4,05	€ 84.031	26%	76,83	€ 346.575	39%	
Roma	A/2	5,48	€ 284.443	69%	108,56	€ 715.388	58%	11,57%
	A/4	4,15	€ 125.929	31%	79,43	€ 523.423	42%	
Milano	A/2	7,03	€ 367.694	79%	140,56	€ 736.525	70%	9,48%
	A/4	3,65	€ 96.890	21%	61,20	€ 320.687	30%	
Napoli	A/2	5,90	€ 154.317	73%	124,52	€ 547.703	60%	13,45%
	A/4	3,89	€ 56.365	27%	83,72	€ 368.254	40%	
Torino	A/2	5,74	€ 257.495	84%	118,93	€ 366.025	64%	19,95%
	A/4	3,32	€ 49.554	16%	67,15	€ 206.658	36%	
Bari	A/2	6,86	€ 207.969	81%	142,71	€ 276.151	69%	12,03%
	A/4	3,08	€ 47.373	19%	62,86	€ 121.642	31%	
Firenze	A/2	5,83	€ 205.705	64%	114,23	€ 396.942	56%	8,56%
	A/4	4,77	€ 114.894	36%	91,19	€ 316.893	44%	
Bologna	A/2	7,09	€ 276.635	82%	156,81	€ 537.928	68%	13,44%
	A/4	4,19	€ 62.625	18%	73,45	€ 251.973	32%	
Genova	A/2	6,54	€ 228.190	77%	124,58	€ 361.279	60%	17,51%
	A/4	4,91	€ 67.218	23%	83,96	€ 243.493	40%	
Venezia	A/2	6,20	€ 277.548	78%	132,64	€ 629.912	58%	19,60%
	A/4	4,78	€ 80.128	22%	96,07	€ 456.235	42%	
Catania	A/2	6,61	€ 142.737	85%	142,79	€ 233.901	67%	17,26%
	A/4	3,44	€ 25.740	15%	68,88	€ 112.831	33%	

Maggiori informazioni su www.manrico.social

ZONA PERIFERICA		Base Imponibile Attuale			Ipotesi Nuovo Valore			Indice di riequilibrio fra categorie
Comune	Categoria	Vani Medi	Rendita Catastale Rivalutata (x 160)	Rapporto Rendita	m ² medi	Valore 2013	Rapporto Valore	
Media Nazionale Ponderata	A/2	5,88	€ 145.319	72%	119,00	€ 268.181	61%	11,59%
	A/4	4,05	€ 55.378	28%	76,83	€ 172.774	39%	
Roma	A/2	5,48	€ 134.257	69%	108,56	€ 315.466	58%	11,23%
	A/4	4,15	€ 60.377	31%	79,43	€ 230.815	42%	
Milano	A/2	7,03	€ 166.338	72%	140,56	€ 302.762	70%	2,21%
	A/4	3,65	€ 65.098	28%	61,20	€ 131.824	30%	
Napoli	A/2	5,90	€ 137.987	74%	124,52	€ 226.627	60%	13,92%
	A/4	3,89	€ 49.205	26%	83,72	€ 152.375	40%	
Torino	A/2	5,74	€ 231.269	76%	118,93	€ 325.640	64%	12,45%
	A/4	3,32	€ 71.578	24%	67,15	€ 183.857	36%	
Bari	A/2	6,86	€ 156.689	81%	142,71	€ 196.489	69%	11,96%
	A/4	3,08	€ 35.850	19%	62,86	€ 86.552	31%	
Firenze	A/2	5,83	€ 137.943	70%	114,23	€ 324.464	56%	14,28%
	A/4	4,77	€ 59.428	30%	91,19	€ 259.032	44%	
Bologna	A/2	7,09	€ 270.749	84%	156,81	€ 408.170	68%	15,74%
	A/4	4,19	€ 52.187	16%	73,45	€ 191.192	32%	
Genova	A/2	6,54	€ 221.398	80%	124,58	€ 283.595	60%	20,66%
	A/4	4,91	€ 53.978	20%	83,96	€ 191.136	40%	
Venezia	A/2	6,20	€ 99.334	68%	132,64	€ 250.957	58%	10,38%
	A/4	4,78	€ 45.938	32%	96,07	€ 181.764	42%	
Catania	A/2	6,61	€ 112.543	81%	142,79	€ 124.676	67%	13,26%
	A/4	3,44	€ 26.884	19%	68,88	€ 60.142	33%	

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA

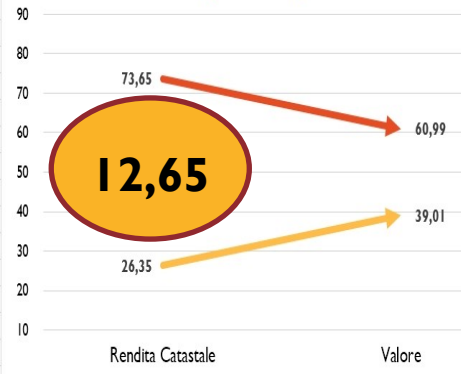


5,39



Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

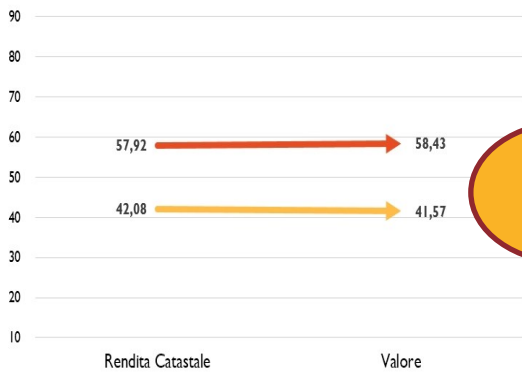
→ A/2 → A/4



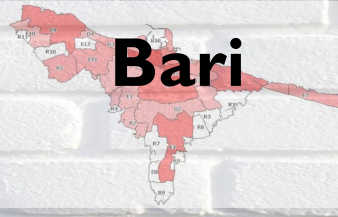
12,65

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA

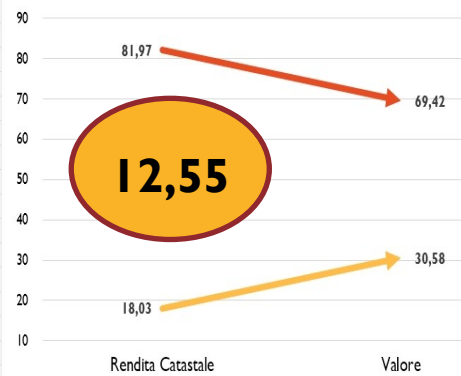


0,50



Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4

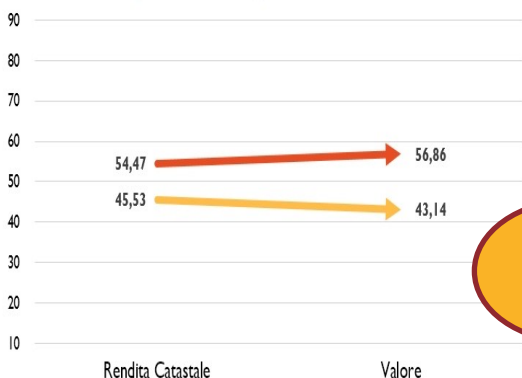


12,55

www.manrico.social

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA

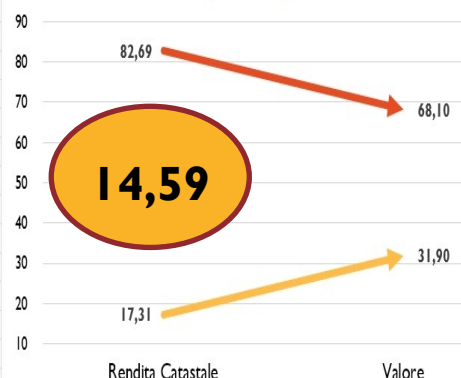


2,39



Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

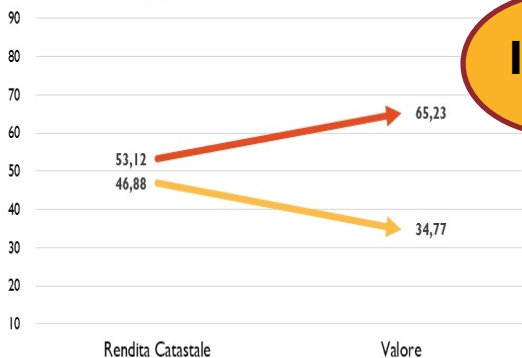
→ A/2 → A/4



14,59

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA

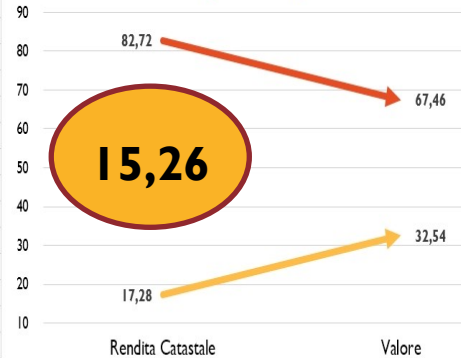


12,11



Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

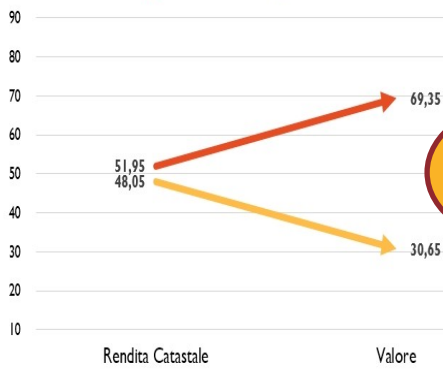
→ A/2 → A/4



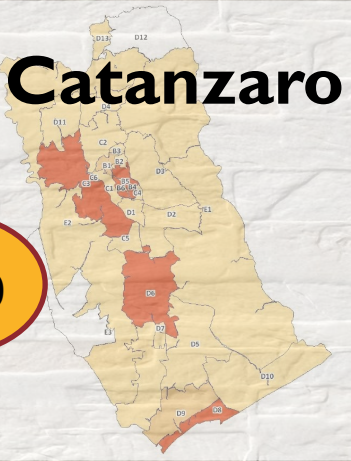
15,26

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



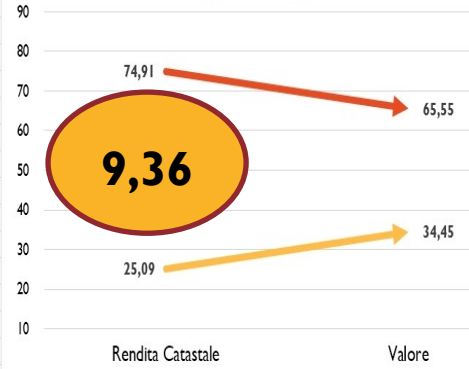
17,40



Catanzaro

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

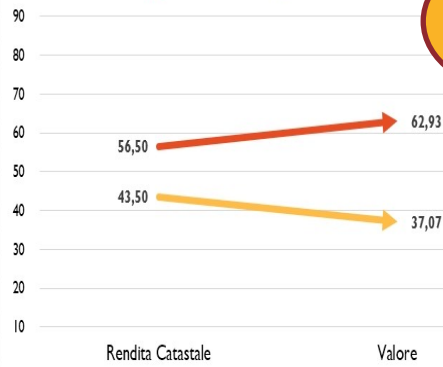
→ A/2 → A/4



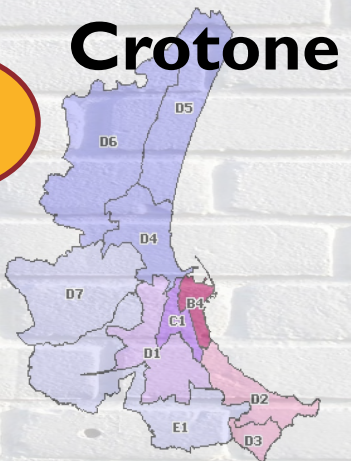
9,36

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



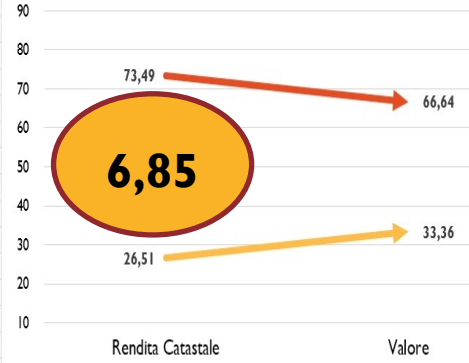
6,44



Crotona

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

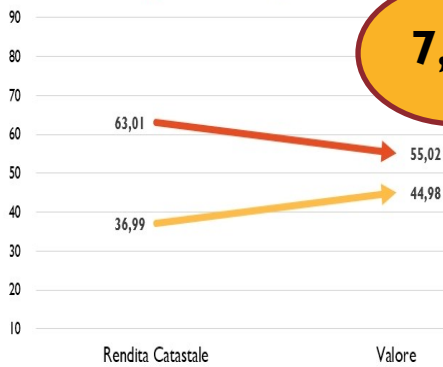
→ A/2 → A/4



6,85

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



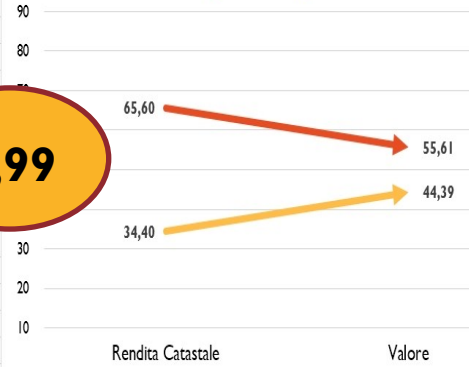
7,98



Firenze

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4

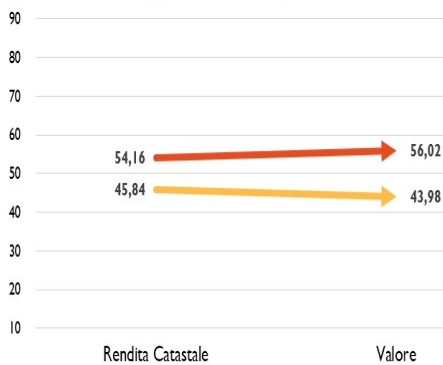


9,99

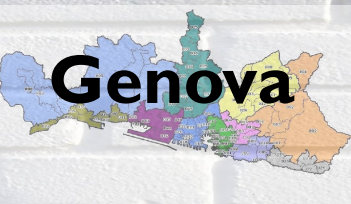
www.marrico.social

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



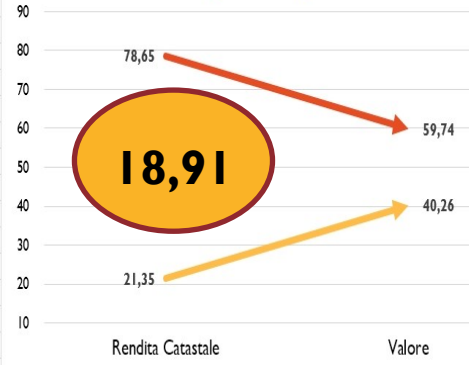
1,86



Genova

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

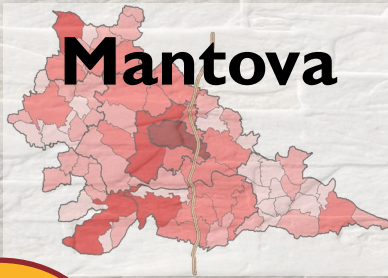
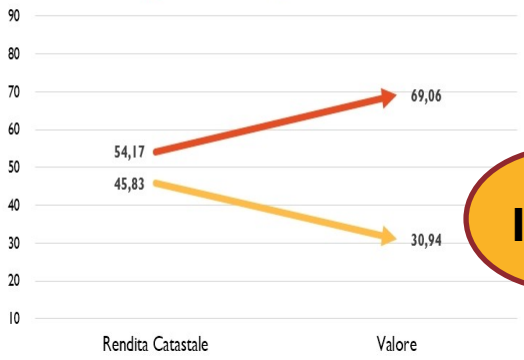
→ A/2 → A/4



18,91

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

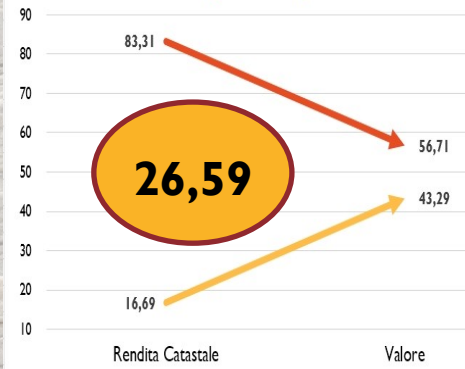
→ CENTRALE → PERIFERICA



Mantova

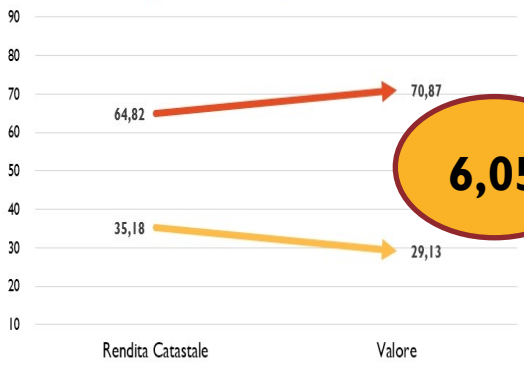
Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4



Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA

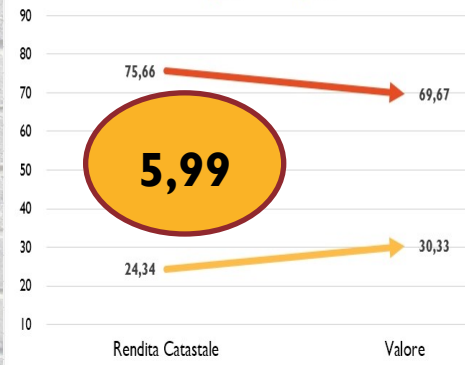


Milano

www.manrico.social

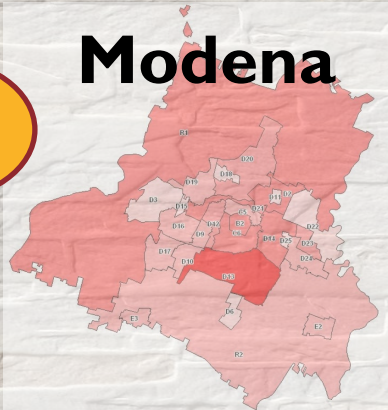
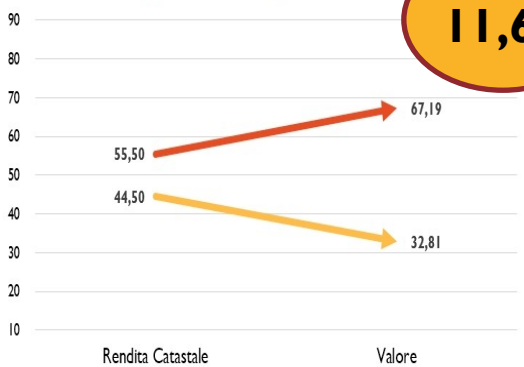
Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4



Riequilibrio fra zone nello stesso comune

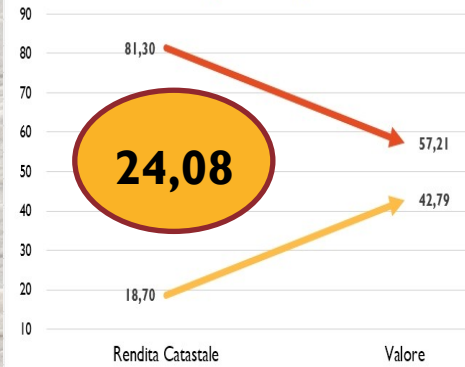
→ CENTRALE → PERIFERICA



Modena

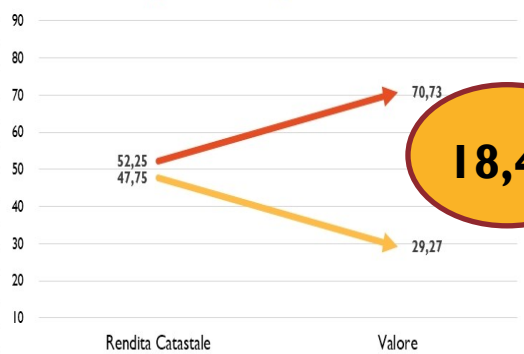
Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4



Riequilibrio fra zone nello stesso comune

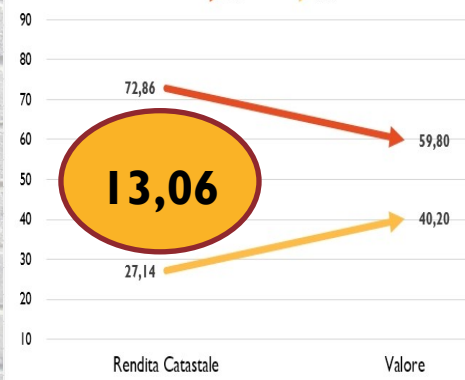
→ CENTRALE → PERIFERICA

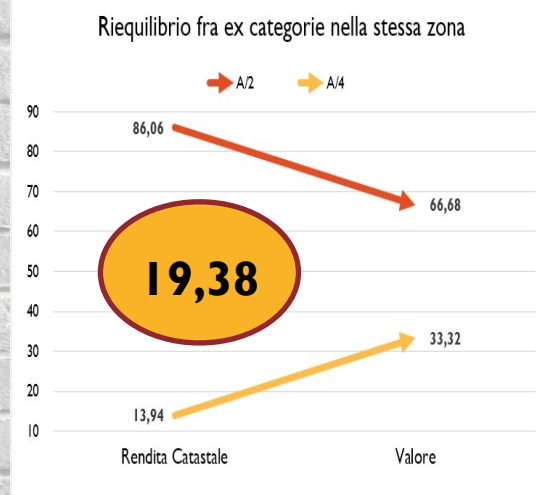
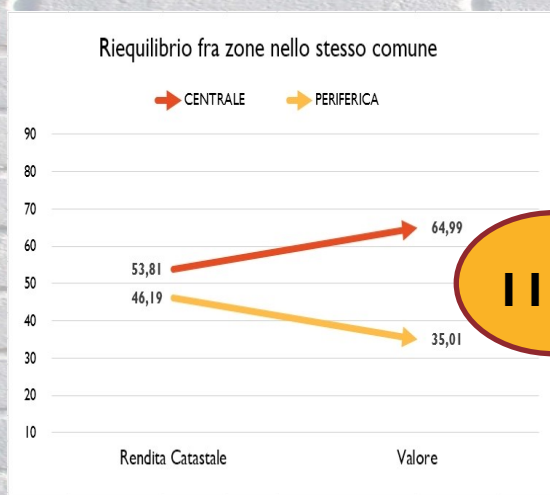
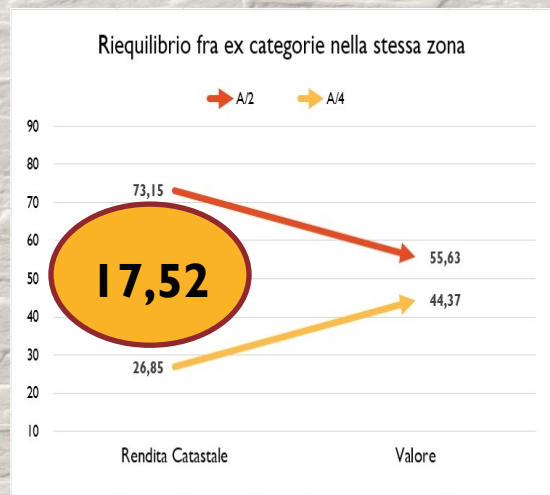
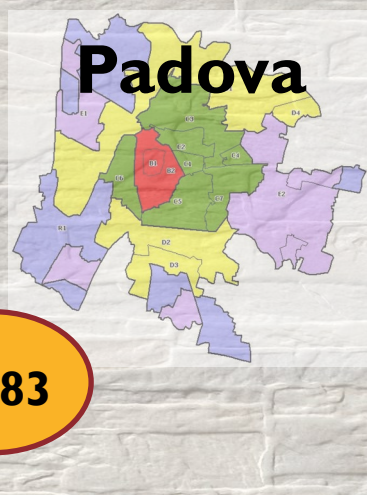
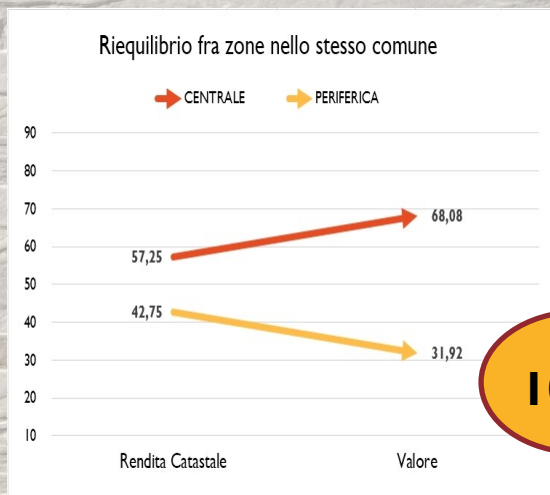


Napoli

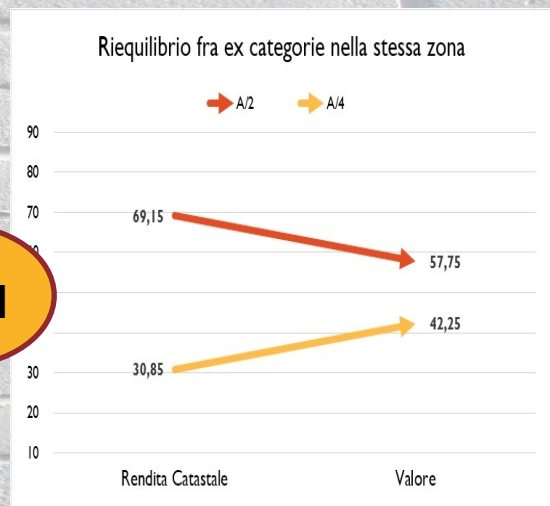
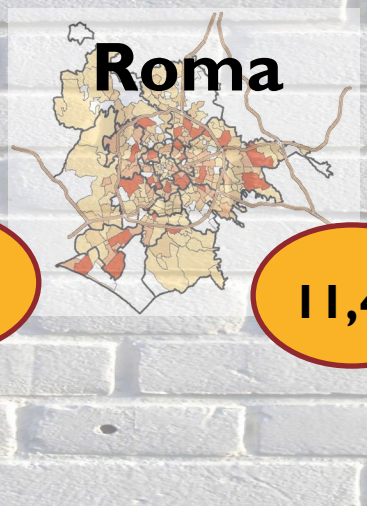
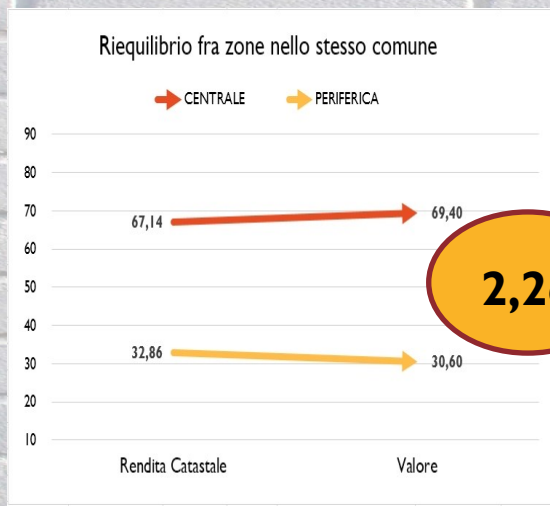
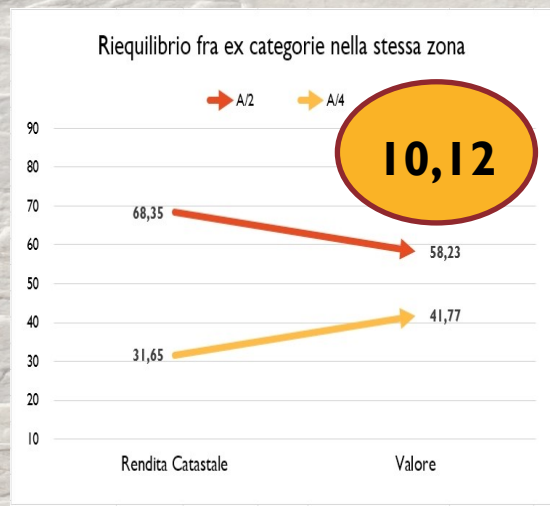
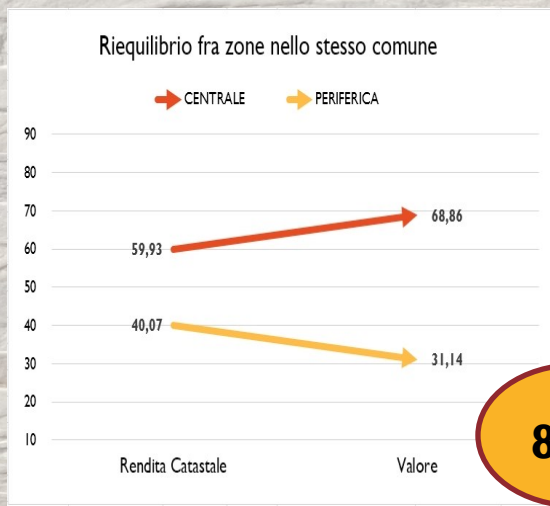
Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4



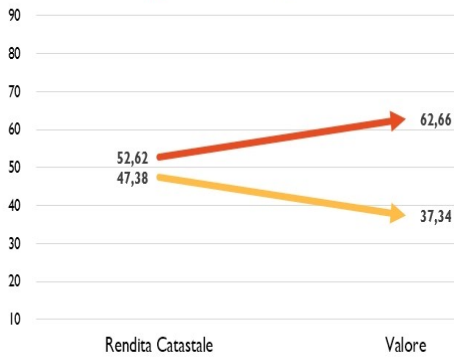


www.manrico.social

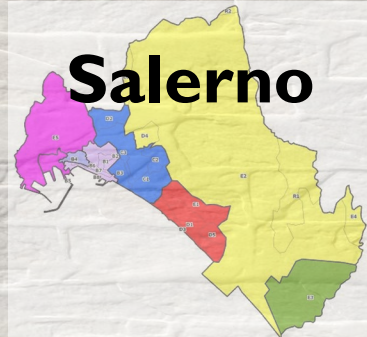


Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



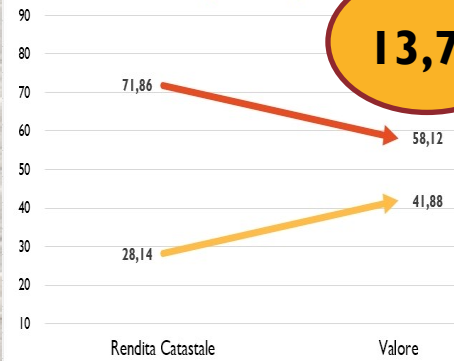
10,04



Salerno

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

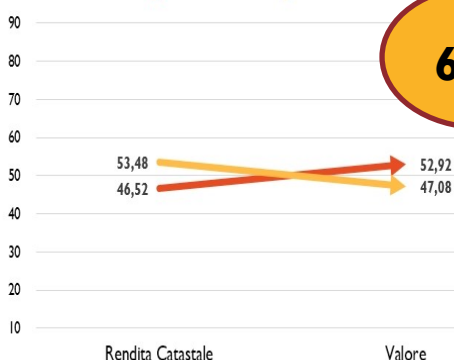
→ A/2 → A/4



13,74

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



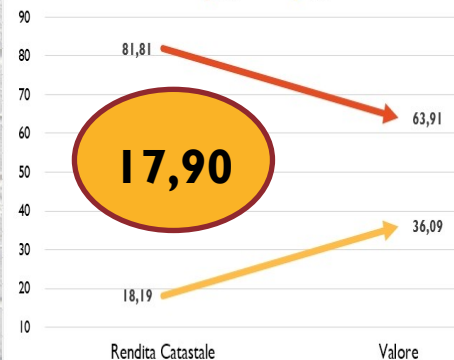
6,40



Torino

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4

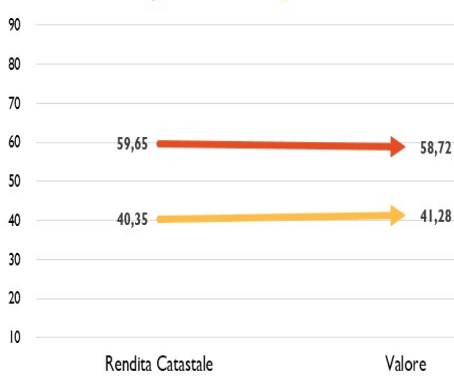


17,90

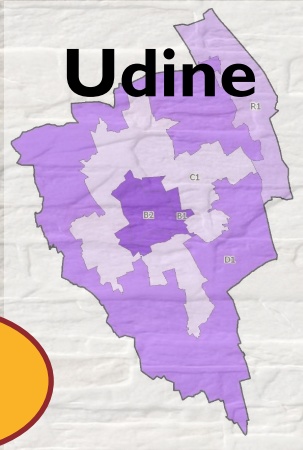
www.manrico.social

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



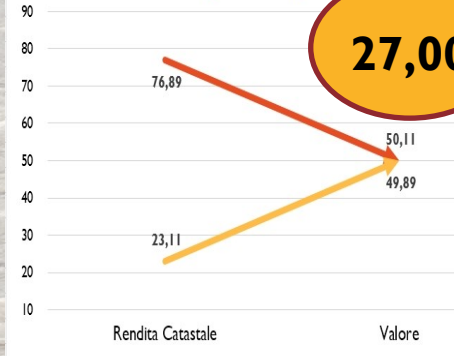
0,93



Udine

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

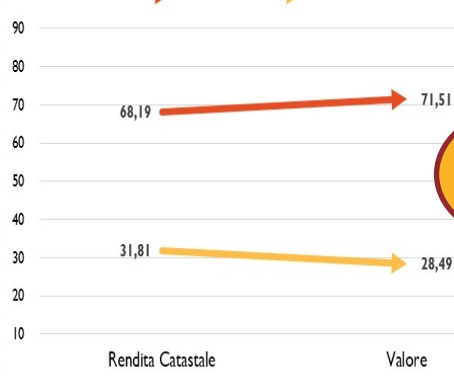
→ A/2 → A/4



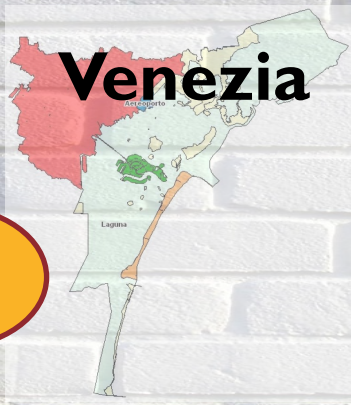
27,00

Riequilibrio fra zone nello stesso comune

→ CENTRALE → PERIFERICA



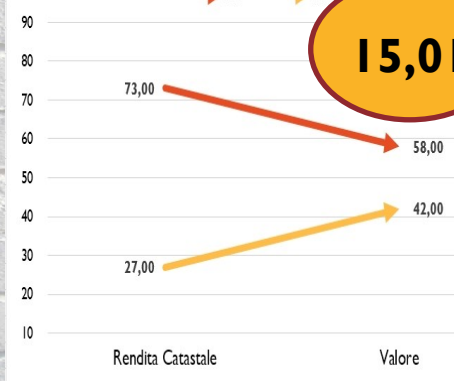
3,32



Venezia

Riequilibrio fra ex categorie nella stessa zona

→ A/2 → A/4



15,01