

## Quanto vale davvero la tua casa? Le quotazioni «reali» per quartiere, strada (e persino immobile): consulta la banca dati online

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione l'aggiornamento dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) al primo semestre 2025, con le quotazioni di vendita e i canoni di locazione, residenziali e non, di tutti i comuni italiani (Fonte: <https://www.corriere.it/> 18 novembre 2025)



L'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile l'aggiornamento a tutto il primo semestre 2025 dell'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare, contenente le **quotazioni di vendita e i canoni di locazione, residenziali e non**, di tutti i comuni italiani. Per consultare l'Osservatorio ci si può collegare con [lo Spid o con la Carta di identità elettronica \(Cie\)](#) adottando una procedura ben nota a chi ad esempio consulta, compila o invia il 730 precompilato ([al seguente link](#)); una volta entrati in home page bisogna ricercare “**fornitura dati Omi**”, dopodiché si seleziona l'area di interesse (che può essere tutto il territorio nazionale, una regione, una provincia o un singolo comune) e richiedere i file con i dati che vengono resi disponibili nel giro di pochi minuti in formato compatibile con Excel o altri fogli di calcolo. I file sono due, uno con le quotazioni, il secondo con la nomenclatura delle zone.

## La procedura

Una procedura sinceramente un po' noiosa e che si può bypassare se si ha bisogno solo della [quotazione di un edificio sito in un qualsiasi indirizzo in Italia](#): in questo caso la faccenda diventa più semplice e non serve registrazione di sorta: **con il computer basta cercare su Google "geopoi"**, cliccare sul primo risultato e una volta connessi avviare la ricerca su mappa; con il telefonino il processo è ancora più rapido se si può installare l'app dell'Agenzia delle Entrate, [Omi Mobile](#). Con la consultazione sul telefonino o con geopoi è possibile avere le quotazioni a partire dal 2006; con il download su computer si può tornare indietro fino al 2004.

## La suddivisione degli immobili

L'Omi suddivide gli immobili in zone omogenee e li distingue per caratteristiche dell'edificio (signorile, civile, popolare) e per stato di manutenzione. L'unità di misura adottata è il **prezzo a metro quadrato per le vendite**, il canone a metro quadrato al mese per le locazioni.

Le quotazioni dell'Omi sono utilizzate, anche se non come l'unico strumento, per **le perizie immobiliari** e sono anche usate da chi promette **valutazioni rapide online** mentre in realtà non fa altro che replicare i dati dell'Agenzia. Inoltre saranno presumibilmente la base su cui si effettuerà (se e quando vi si metterà mano) la **riforma della fiscalità immobiliare**. Sono attendibili come indicatori di tendenza ma presentano i limiti di tutte le rilevazioni medie di prezzo, perché ogni casa è una storia a sé. Ad esempio le zone omogenee spesso lo sono solo dal punto di vista topografico ma non da quello immobiliare, perché i valori cambiano da strada a strada.

## Prezzi «sottostimati» a Milano

Va anche detto che, perlomeno a Milano, le agenzie immobiliari spesso ritengono i **prezzi dell'Agenzia sottostimati**; probabilmente c'è un fondo di verità, ma quello che invece non dicono è che ai **prezzi che sparano sugli annunci** è ben difficile vendere e che se si confrontano i listini delle agenzie con quelli degli annunci i primi sono invariabilmente più bassi. Se si potesse **valutare su larga scala i prezzi** a cui realmente avvengono le transazioni e li si confrontasse con quelli dell'Agenzia (che sono in larga parte basati sui **rogiti, dove ormai il sommerso è ai minimi termini**) probabilmente si verificherebbe che il gap non è poi così ampio.