Informazioni per l'utilizzo dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Aggiornamento febbraio 2022

INFORMAZIONI PER L'UTILIZZO DEI DATI

Contenuti del servizio

Il servizio ***Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*** consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

La fonte dei dati

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Dall'archivio della "Pubblicità immobiliare" ogni unità immobiliare urbana contenuta in una nota di trascrizione di un atto di compravendita che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà è, attraverso il proprio identificativo catastale, incrociata negli archivi del Catasto acquisendo le informazioni censuarie (categoria, consistenza/superficie[1] catastale), negli archivi OMI acquisendo le informazioni sulla zona OMI di ubicazione e negli archivi del Registro acquisendo le informazioni relative al corrispettivo dichiarato nella transazione.

Nel prospetto che segue sono riportate le informazioni utilizzate nel servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Archivi	Informazioni acquisite
Note di trascrizione	– data atto – identificativo catastale u.i.u. – diritto trasferito – quota trasferita
Dati censuari catasto fabbricati	– categoria – consistenza/superficie[1]
Banca dati zonizzazione OMI	– zona OMI
Note di registrazione	– corrispettivo dichiarato

Quali atti sono consultabili

Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili[2] sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

[1] Per gli atti di compravendita trascritti a partire dal 24/03/2021, qualora prevista e disponibile, in luogo della consistenza catastale è esposta la superficie catastale, espressa in metri quadrati, calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138/1998, allegato C.

[2] Si tratta di atti nei quali sono state compravendute unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati eventualmente insieme a particelle terreni, delle quali però non sono fornite informazioni censuarie né sono visualizzate in mappa. Non sono oggetto del servizio di consultazione gli atti di compravendita nei quali sono trasferiti esclusivamente particelle terreni.

Il corrispettivo

Il corrispettivo dichiarato, desunto come già detto dalle Note di registrazione degli atti di compravendita, è individuato adottando i criteri di seguito descritti.

Va innanzitutto chiarito che il corrispettivo dichiarato riportato in ogni "scheda atto", restituita dal servizio una volta definiti i criteri di ricerca, rappresenta il valore riferito al complesso degli immobili oggetto della transazione sottoscritta nell'atto di compravendita.

Per gli atti di compravendita nei quali è indicato nella nota di registro il prezzo ai sensi del comma 497 dell'art.1 della Legge n. 266 del 2005 (finanziaria 2006), in quanto chi acquista ha espresso la volontà in atto di avvalersi del cosiddetto regime di prezzo/valore, il corrispettivo dichiarato è il valore indicato nel campo «prezzo» della Nota di registro.

Nel caso in cui il campo «prezzo» non risulta compilato, viene assunto come corrispettivo dichiarato il valore presente nel campo «imponibile». Ciò avviene in tutti i casi, anche quando, seppur presente un valore nel campo «prezzo», i soggetti o gli immobili non presentano i requisiti di base per l'applicazione del regime prezzo/valore (ad esempio quando si acquista un immobile non residenziale, quando il soggetto acquirente non è una persona fisica o quando la transazione rientra nel regime fiscale IVA), oppure, al contrario, presentano tali requisiti ma, erroneamente, la compilazione di tale campo è omessa.

Per gli atti di compravendita che non ricadono nel regime prezzo/valore il corrispettivo dichiarato è rappresentato dal valore imponibile ai fini fiscali (che per norma rappresenta il prezzo corrisposto nella transazione).

In assenza di valori, prezzo o imponibile, dai quali desumere il corrispettivo dichiarato l'atto non sarà visualizzato.

I corrispettivi dichiarati restituiti nelle schede atto sono quindi i valori, selezionati con i criteri appena citati, riportati nel modello compilato per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione, così come accettati alla presentazione dell'atto di compravendita e non sono aggiornati per eventuali successivi interventi correttivi, quali possono essere rettifiche dell'ufficio accettante o dello stesso soggetto dichiarante.

Per una serie di ulteriori ragioni, più avanti esemplificate, il dato disponibile potrebbe non rappresentare l'effettivo corrispettivo scritto in atto. La scelta che si è effettuata è quella di esporre i dati come risultano dal modello, senza sottoporli, se non all'applicazione dei criteri già descritti, ad alcun algoritmo di individuazione di possibili valori anomali, ciò per evitare di omettere informazioni che potrebbero invece rilevarsi corrette.

Particolare attenzione, quindi, va posta su quelle schede atto con "corrispettivi dichiarati" che appaiono alla consultazione anomali, perché presentano evidenti scostamenti dai valori correnti di mercato, sia perché troppo bassi sia perché troppo elevati.

Tralasciando gli errori materiali che possono causare tali anomalie (uno zero in meno o uno zero in più), può ad esempio accadere che, a fronte di un atto con tutti i requisiti per l'adesione al regime prezzo/valore (ad esempio un'abitazione acquistata da una persona fisica), il corrispettivo dichiarato visualizzato in una scheda atto sia prossimo al suo valore fiscale (cioè quel valore ricavato dal prodotto della rendita catastale dell'immobile per un coefficiente moltiplicatore dettato dalle norme sull'imposta di registro). Ciò può verificarsi sia quando nella nota di registrazione il campo prezzo non è stato riempito, come già descritto in precedenza, sia nei casi in cui questo campo è stato compilato ma erroneamente, inserendo invece del prezzo il valore imponibile (in questo caso appunto il valore catastale). Per i criteri descritti il servizio restituisce, in questi specifici casi, nella scheda atto un valore del *corrispettivo dichiarato* non coerente con quanto sancito nell'atto di compravendita per effetto di un errore di compilazione.

Anonimizzazione dati personali

Infine si rammenta che, al fine di tutelare i dati personali associabili alle compravendite immobiliari, il servizio “Consultazione valori immobiliari dichiarati” consentirà, selezionati l’intervallo temporale e l’area territoriale di interesse, di accedere alle informazioni contenute negli atti, georeferendo gli immobili oggetto delle transazioni ricercate su una mappa con grafi stradali, solo in presenza di un minimo di cinque atti individuati. In tal caso sarà possibile consultare le schede-atto, non associabili però ai singoli POI (Point of interest) degli immobili compravenduti visualizzati sulla mappa nella finestra grafica. In questo modo è stata applicata una forma di anonimizzazione dei dati volta a impedire, con l'impiego di mezzi ragionevoli, l’identificazione dei soggetti coinvolti.