

LA REVISIONE DEGLI ESTIMI CATASTALI

- ***SCHEMA DI D.LGS. REVISIONE DEL CATASTO***
 - ***D.LGS. 198/2014 - COMMISSIONI CENSUARIE***
 - ***NOVITÀ ED INIZIATIVE IN CORSO***
-

ANCE Fiscalità Edilizia

Roma, 9 Aprile 2015

Con la Delega il Governo deve fare ...



- ❑ Riforma del catasto degli immobili
- ❑ *Regime fiscale agevolato per sicurezza e riqualificazione energetica degli edifici*
- ❑ *Contrasto all'evasione e riordino dei fenomeni di erosione fiscale (tax expenditures)*
- ❑ *Rafforzamento della cooperazione Fisco-contribuente (es: dichiaraz. precompilate, interpelli flash, ridurre sanzioni)*
- ❑ *Nuove forme di compensazione e rateizzazione dei debiti tributari del contribuente*
- ❑ *Revisione del processo tributario e del sistema sanzionatorio penale*
- ❑ *Tassazione semplificata per imprese e contribuenti minori (es. Imposta sul Reddito Imprenditoriale – IRI)*
- ❑ *Nuove forme di fiscalità energetica e ambientale*

Revisione del catasto dei fabbricati: finalità

La riforma del catasto degli immobili deve correggere le molte iniquità dell'attuale sistema delle rendite catastali...



Obiettivo → **RENDERE PIÙ
CONFORMI ALLA REALTÀ LE
STIME DEGLI IMMOBILI**

L'efficacia dei nuovi valori catastali:

- ✓ dovrà avvenire a saldi invariati per la finanza pubblica
- ✓ non deve determinare un aggravio del carico fiscale per i contribuenti, in particolare IMU/TASI ed imposte sui trasferimenti

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri

I principi e criteri nella legge delega fiscale

- ❑ *Attribuzione di un «valore patrimoniale medio ordinario», in base a:*
 - localizzazione
 - caratteristiche dell'immobile per destinazione catastale e ambito territoriale
 - superficie in metri quadrati (in luogo dell'attuale riferimento ai vani)
 - valori di mercato (OMI) espressi nei 3 anni precedenti l'entrata in vigore della riforma (triennio 2012-2014)

- ❑ *Attribuzione di una «rendita media ordinaria», in base a:*
 - informazioni raccolte nell'ambito del mercato delle locazioni, relative ai redditi medi da locazione
 - localizzazione
 - caratteristiche dell'immobile per destinazione catastale e ambito territoriale

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri

I contenuti dello Schema di D.Lgs.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

Ambiti territoriali del mercato immobiliare

La procedura di stima dei nuovi valori

Le funzioni statistiche

La validazione delle funzioni statistiche

Unità immobiliari a destinazione speciale

La procedura di stima dei nuovi valori

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE IMPRODUTTIVA

NOTIFICA E COMUNICAZIONE DEGLI ESTIMI CATASTALI

RICORSI CONTRO I NUOVI ESTIMI CATASTALI

AGGIORNAMENTO DEI NUOVI ESTIMI CATASTALI

CONVENZIONI FRA AGENZIA DELLE ENTRATE E CATEGORIE PROFESSIONALI

COMMISSIONE DI STUDIO PER LE AREE EDIFICABILI



Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA

GRUPPO O – UNITA IMMOBILIARI PRODUTTIVE ORDINARIE

- O/1 Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
- O/2 Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
- O/3 Abitazioni tipiche dei luoghi
- O/4 Uffici, studi e laboratori professionali
- O/5 Cantine, soffitte e simili
- O/6 Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli
- O/7 Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili
- O/8 Magazzini, locali da deposito e tettoie



da emanare D.M. con i requisiti delle abitazioni di lusso

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA



nuovo **valore patrimoniale** e **rendita** in base a:

- ✓ **suddivisione del territorio** in **ambiti territoriali**
- ✓ **superficie** espressa in mq ~~numero vani~~
- ✓ **caratteristiche** posizionali ed **edilizie** (fabbricato e unità immobiliare)
- ✓ **funzioni statistiche**



VALORE PATRIMONIALE
relazione tra **valore medio ordinario** di mercato (ambiti territoriali) e **caratteristiche posizionali ed edilizie** degli immobili per il **2012-2014**

RENDITA
relazione tra **reddito medio ordinario** di mercato (ambiti territoriali) e **caratteristiche posizionali ed edilizie** degli immobili per il **2012-2014**

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA

suddivisione del territorio in **ambiti territoriali (base zone OMI)**

campione di unità immobiliari (dati relativi a **corrispettivi di compravendita e locazioni**) in base al quale vengono ricavati:

- ✓ **“valore patrimoniale medio”**
- ✓ **“rendita media”**



valori unitari €/mq (valore patrimoniale e rendita) per singola unità immobiliare



allargamento di ambito territoriale fino a comprendere il territorio di più Comuni in presenza di dati/campione inadeguati

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA

caratteristiche posizionali ed edilizie (1)



categoria catastale e destinazione d'uso dell'unità immobiliare

fabbricato

*intorno, tipologia edilizia, stato di
 conservazione, ascensore, superficie*

**unità
 immobiliare**

*piano, affaccio, specie, posizione commerciale,
 fronte strada, tipo, accessibilità carrabile*

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA caratteristiche posizionali ed edilizie (2)

O/1- abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari e promiscui

TIPO	DENOMINAZIONE	LIVELLO DI RILEVAZIONE
posizionali	intorno <i>ricercato, ordinario, degradato</i>	fabbricato
	tipologia edilizia <i>signorile, civile, economica</i>	
edilizie	stato conservazione <i>ottimo, normale pessimo</i>	
	ascensore <i>presente, assente</i>	
	superficie <i>mq</i>	
	piano <i>alto, basso</i>	
affaccio <i>pregiato, ordinario</i>		

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA

caratteristiche posizionali ed edilizie (3)

O/7- negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili

TIPO	DENOMINAZIONE	LIVELLO DI RILEVAZIONE
edilizie	posizione commerciale <i>ricercata ordinaria marginale</i>	unità immobiliare
	fronte strada <i>accessibilità diretta accessibilità indiretta</i>	
	superficie <i>mq</i>	

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ORDINARIA

la funzione di stima dei nuovi valori

$$V = v_{sm} * [C_1(X_1) * \dots * C_k(X_k)] * [C_{k+1}(X_{k+1}) * \dots * C_m(X_m)]$$

valore patrimoniale unitario

ovvero

rendita unitaria

$V = \text{€}/\text{mq}$

valore patrimoniale medio

ovvero

rendita media

[] coefficienti da applicare al v_{sm} per ogni caratteristica posizionale o edilizia a livello di fabbricato

(ubicazione, tipologia edilizia, stato di conservazione...)

[] coefficienti da applicare al v_{sm} per ogni caratteristica posizionale o edilizia a livello di singola unità immobiliare

(piano, superficie, affaccio, fronte strada...)

$$V_{\text{effettivo}} = V * \text{mq} - 30\% (V * \text{mq})$$

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALE

GRUPPO S – UNITA IMMOBILIARI PRODUTTIVE SPECIALI - 1

S/1	Immobili unitamente ai connessi impianti per la produzione e trasformazione di energia
S/2	Immobili unitamente ai connessi impianti destinati ad attività estrattiva
S/3	Immobili unitamente ai connessi impianti destinati all'industria manifatturiera
S/4	Immobili unitamente ai connessi impianti per la logistica
S/5	Immobili unitamente ai connessi impianti ambientali
S/6	Immobili per attività direzionali
S/7	Immobili per attività commerciali
S/8	Immobili per l'istruzione
S/9	Immobili per l'attività dei servizi di alloggio
S/10	Immobili per attività creative, artistiche e di intrattenimento
S/11	Immobili unitamente ai connessi impianti sportivi, porti e aeroporti turistici o per voli non di linea

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALE

GRUPPO S – UNITA IMMOBILIARI PRODUTTIVE SPECIALI - 2

- S/12 Immobili per sanità e assistenza sociale
- S/13 Immobili militari e per la Pubblica Sicurezza e edifici di pena e di rieducazione
- S/14 Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola
- S/15 Unità immobiliari residenziali e non residenziali non qualificabili nelle categorie ordinarie per la presenza di caratteristiche particolari
- S/16 Costruzioni sospese o galleggianti stabilmente assicurate o collegate al suolo
- S/17 Ripetitori di segnali audiovisivi e telefonici e di dati
- S/18 Immobili speciali d'interesse pubblico



ciascuna categoria degli immobili speciali viene suddivisa in altre sottocategorie, per un totale di 79 sottocategorie

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SPECIALE

nuovo valore patrimoniale in base a stima diretta



nuova rendita in base a «saggi di redditività media»



- ✓ valori di riferimento: triennio 2012-2014
- ✓ riduzione di valore patrimoniale e rendita del 20%

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE IMPRODUTTIVA

GRUPPO I – UNITA IMMOBILIARI IMPRODUTTIVE

- | | |
|-----|---|
| I/1 | Aree urbane |
| I/2 | Immobili collabenti |
| I/3 | Immobili in corso di realizzazione |
| I/4 | Immobili in corso di definizione |
| I/5 | Lastrici solari |
| I/6 | Beni comuni a più unità immobiliari inadatti ad utilizzazioni produttive di reddito |
| I/7 | Immobili adibiti all'esercizio pubblico dei culti e immobili della Santa Sede di cui agli artt13,14,15,16 dei Patti Lateranensi |
| I/8 | Particolari costruzioni di interesse ed uso pubblico |
| I/9 | Immobili in corso di dichiarazione |



- ✓ **no** valore patrimoniale
- ✓ **no** rendita
- ✓ iscrizione in catasto ai soli **fini identificativi**

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



NOTIFICA E COMUNICAZIONE DEGLI ESTIMI CATASTALI

pubblicazione all'albo pretorio, per una durata non inferiore a 90 giorni, di:

- ✓ **valore patrimoniale e rendita per le unità immobiliari produttive (gruppo O e gruppo S);**
- ✓ **per le sole unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppo O):**
 - categoria catastale attribuita
 - zona OMI di ubicazione
 - consistenza
 - funzione statistica e relativo ambito di applicazione
 - misura delle caratteristiche posizionali ed edilizie
 - criterio di valutazione ed elementi tecnico-economici in caso di stima diretta del valore patrimoniale
 - eventuale saggio di redditività medio utilizzato per la determinazione della rendita
- ✓ **per le sole unità immobiliari a destinazione speciale (gruppo S):**
 - categoria e sottocategoria catastale attribuite
 - criterio di valutazione ed elementi tecnico-economici
 - saggio di redditività medio utilizzato per la determinazione della rendita

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri



RICORSI CONTRO I NUOVI ESTIMI CATASTALI

devoluzione alla **giurisdizione tributaria** delle **controversie** relative a:

- ✓ **consistenza**
- ✓ **qualificazione**
- ✓ misura delle **caratteristiche posizionali** ed **edilizie** per l'attribuzione degli estimi catastali



mancano...



strumenti deflativi del contenzioso catastale

AGGIORNAMENTO DEI NUOVI ESTIMI CATASTALI



- ✓ **prima eventuale revisione dopo 5 anni**, con Decreto MEF e **coefficienti di adeguamento definiti**:
 - **su base locale**, per le unità del **gruppo O**, in ragione delle **variazioni di quotazioni OMI** nel quinquennio
 - **su base nazionale**, per le unità del **gruppo S**, in ragione del «**deflatore del PIL calcolato da ISTAT** nel quinquennio»
- ✓ **revisione ordinaria ogni 10 anni su base nazionale**, con Provvedimento Direttore AdE

Revisione del catasto dei fabbricati: principi e criteri

CONVENZIONI FRA AGENZIA DELLE ENTRATE E CATEGORIE PROFESSIONALI



- ✓ **approvazione** degli **schemi di convenzioni** con **Decreto del MEF**
- ✓ in caso di **insufficienza di risorse umane**, l'Agenzia delle Entrate, **sottoscrive convenzioni** con gli **ordini** e i **collegi professionali** per l'**impiego di tecnici** per la rilevazione di caratteristiche posizionali ed edilizie e per la stima diretta di unità immobiliari produttive

COMMISSIONE DI STUDIO PER LE AREE EDIFICABILI



- ✓ istituzione, con Decreto del MEF, di Commissione di studio per **definizione di modalità tecniche di individuazione delle aree edificabili** e dei **criteri** di determinazione degli estimi
- ✓ componenti scelti tra rappresentanti di Regioni, Comuni, Ministero infrastrutture, MEF e AdE



ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONTRUTTORI EDILI

***Nuove Commissioni censuarie
D.Lgs. 198/2014 – C.M. 3/E/2015***

Nuove Commissioni censuarie: composizione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

- *Presidente (Magistrato)*
- *Direttore AdE*
- *Direttore Direzione Centrale Catasto e Cartografia*
- *Direttore Direzione Centrale OMI e Servizi Estimativi*
- *Direttore Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare e Affari Legali*

3 SEZIONI

Catasto terreni

- *1 Ingegnere Dirigente AdE*
- *1 Magistrato ordinario*
- *1 Magistrato amministrativo*
- *2 Componenti ANCI*
- *1 Docente di Economia ed estimo rurale*
- *1 Esperto qualificato indicato dalle Associazioni di categoria*
- *1 Supplente per ogni membro*

Catasto urbano

- *1 Ingegnere Dirigente AdE*
- *1 Magistrato ordinario*
- *1 Magistrato amministrativo*
- *2 Componenti ANCI*
- *1 Docente di Economia ed estimo urbano*
- *1 Esperto qualificato indicato dalle Associazioni di categoria*
- *1 Supplente per ogni membro*

Riforma sistema estimativo catasto fabbricati (TRANSITORIA)

- *1 Ingegnere Dirigente AdE*
- *1 Magistrato ordinario*
- *1 Magistrato amministrativo*
- *2 Componenti ANCI*
- *1 Docente di Statistica ed econometria*
- *1 Esperto qualificato indicato dalle Associazioni di categoria*
- *1 Supplente per ogni membro*

Nuove Commissioni censuarie: composizione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA PROVINCIALE

3 SEZIONI

Catasto terreni

- 2 Dipendenti AdE
- 1 Designato ANCI
- 2 Designati dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione degli Ordini e Collegi professionali
- 1 Designato dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione delle Associazioni di categoria
- 1 Supplente per ogni membro

Catasto urbano

- 2 Dipendenti AdE
- 1 Designato ANCI
- 2 Designati dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione degli Ordini e Collegi professionali
- 1 Designato dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione delle Associazioni di categoria
- 1 Supplente per ogni membro

Riforma sistema estimativo catasto fabbricati (TRANSITORIA)

- 2 Dipendenti AdE
- 1 Designato ANCI
- 2 Designati dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione degli Ordini e Collegi professionali
- 1 Designato dal Prefetto, tra tecnici specializzati e docenti, su indicazione delle Associazioni di categoria
- 1 Supplente per ogni membro

Nuove Commissioni censuarie: partecipazione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

REQUISITI
NOMINA



COMPONENTI
SETTORE
IMMOBILIARE

professionisti, o tecnici, iscritti in Albi o Collegi professionali, ovvero esperti in **economia ed estimo rurale**



SEZIONE CATASTO TERRENI

professionisti, o tecnici, iscritti in Albi o Collegi professionali, ovvero esperti in **economia ed estimo urbano**



SEZIONE CATASTO URBANO

professionisti, o tecnici, iscritti in Albi o Collegi professionali, ovvero esperti in **statistica ed econometria**



SEZIONE SPECIALIZZATA

Nuove Commissioni censuarie: partecipazione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

il Direttore dell'AdE richiede, per ciascuna sezione della Commissione, i nominativi al MEF

il MEF comunica (entro 90 gg) al Direttore dell'AdE i membri designati

il MEF nomina, con proprio Decreto, i componenti effettivi e supplenti per ciascuna sezione

il Direttore dell'AdE comunica la nomina ai componenti

PROCEDURA
NOMINA

COMPONENTI
SETTORE
IMMOBILIARE

Nuove Commissioni censuarie: partecipazione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



REQUISITI
NOMINA



COMPONENTI
SETTORE
IMMOBILIARE

COMMISSIONE CENSUARIA PROVINCIALE

ingegneri, architetti, geometri, periti edili, i dottori agronomi, periti agrari, agrotecnici iscritti nei relativi albi, docenti qualificati in economia ed estimo rurale o **esperti in statistica ed econometria**



SEZIONE CATASTO TERRENI

ingegneri, architetti, geometri, periti edili, i dottori agronomi, periti agrari, agrotecnici iscritti nei relativi albi, docenti qualificati in economia ed estimo urbano o **esperti in statistica ed econometria**



SEZIONE CATASTO URBANO

ingegneri, architetti, geometri, periti edili, i dottori agronomi, periti agrari, agrotecnici iscritti nei relativi albi, docenti qualificati in economia ed estimo urbano o **esperti in statistica ed econometria**



SEZIONE SPECIALIZZATA

Nuove Commissioni censuarie: partecipazione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA PROVINCIALE

il Direttore regionale dell'AdE richiede i nominativi al Prefetto

il Prefetto comunica (entro 60 gg) la designazione dei membri al Presidente del Tribunale e al Direttore regionale dell'AdE

il Presidente del Tribunale sceglie (entro 30 gg) i componenti della Commissione censuaria locale e li comunica al Direttore regionale dell'AdE

il Direttore regionale dell'AdE nomina con proprio Decreto i componenti, e comunica loro la nomina

**PROCEDURA
NOMINA**



**COMPONENTI
SETTORE
IMMOBILIARE**

Nuove Commissioni censuarie: partecipazione

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA PROVINCIALE

le associazioni di categoria del settore immobiliare segnalano al Prefetto propri esperti qualificati



TERMINE PER SEGNALAZIONE AL PREFETTO



prima o dopo richiesta nominativi al Prefetto da parte di Direttore regionale di AdE



Nuove Commissioni censuarie: funzionamento

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

- ✓ **decisione sui ricorsi dell'Agencia delle Entrate, dei Comuni e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative del settore immobiliare contro le decisioni delle Commissioni locali**
- ✓ **validazione delle funzioni statistiche**
- ✓ **validazione dei “saggi di redditività media”**
- ✓ **esercizio del potere sostitutivo sulle Commissioni censuarie locali**
- ✓ **attività consultiva**

COMMISSIONE CENSUARIA PROVINCIALE

- ✓ **esame ed approvazione dei prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane**
- ✓ **revisione e conservazione del catasto edilizio urbano**
- ✓ **validazione, nell'ambito della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, delle funzioni statistiche**

Nuove Commissioni censuarie: incompatibilità

D.Lgs. 198/2014 - C.M. 3/E/2015



non possono far parte delle Commissioni censuarie (Centrale e locali), finché restano in servizio o nell'esercizio delle rispettive funzioni:

- ✓ i membri del Parlamento europeo
- ✓ i consiglieri regionali, provinciali, comunali, e circoscrizionali e i componenti del Governo e delle giunte regionali e comunali
- ✓ coloro che ricoprono incarichi direttivi in partiti o movimenti politici
- ✓ i Prefetti
- ✓ i membri della Guardia di Finanza
- ✓ i membri delle Forze Armate ed i funzionari dei Corpi di Polizia
- ✓ **coloro che esercitano abitualmente la rappresentanza di contribuenti nei rapporti con l'Amministrazione finanziaria o con i Comuni in controversie tributarie o tecnico/estimative**

Revisione del catasto dei fabbricati: azioni dell'ANCE



D.Lgs. Commissioni censuarie



D.Lgs. Funzioni statistiche



garantita la presenza di **rappresentanti delle associazioni di categoria del settore immobiliare** nelle **Commissioni censuarie provinciali e centrale**

chiede di...



assicurare una **consultazione** preventiva all'adozione delle nuove rendite



tener conto, in sede di **determinazione dei nuovi valori dei costi di manutenzione**



prevedere meccanismi automatici di adeguamento dei valori catastali all'andamento del mercato immobiliare



garantire il principio di "**invarianza del gettito**", soprattutto relativamente ai tributi erariali

Il percorso della Delega fiscale



27 marzo 2014 entrata in vigore



dopo 2 mesi... I° relazione al Parlamento sul lavoro in attuazione



dopo 4 mesi... esame preliminare del Consiglio dei Ministri di almeno 1 degli schemi dei decreti delegati da approvare



dopo 6 mesi... II° relazione al Parlamento sul lavoro di attuazione



dopo 12 mesi... **manca ancora approvazione di diversi decreti attuativi**



proroga 6 mesi per adozione D.Lgs. Riforma del Catasto



almeno 5 anni... per



Revisione del catasto dei fabbricati: iniziative in corso



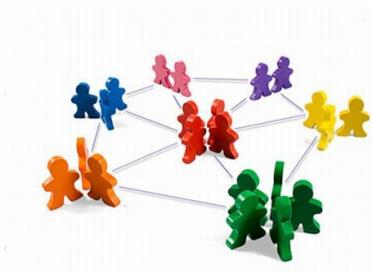
TAVOLO INTERASSOCIATIVO

L'ANCE partecipa al “Coordinamento nazionale interassociativo”, promosso insieme a Confedilizia e altre 12 Associazioni del settore immobiliare



OBIETTIVO:

monitorare il processo di revisione del catasto, in collaborazione con l'AdE e con la successiva attività delle nuove Commissioni censuarie



STRUMENTO:

rete di “Coordinamenti provinciali interassociativi”, finalizzati alla creazione di una Banca dati dei valori delle transazioni immobiliari a livello locale