

Titolo della tesi: **La valutazione di massa ai fini catastali basata sulla fonte di dati "Atti di compravendita"**

Autore: Giovanni B. Catalano

Abstract

ITALIANO

La tesi è stata svolta durante lo stage effettuato dal candidato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino.

Scopo della tesi è quello di:

- verificare l'attendibilità dei dati sui prezzi di compravendita contenuti negli atti a seguito della legge 266/05 che ha introdotto la novità del doppio importo indicato negli atti: prezzo di vendita e valore catastale;
- utilizzare i dati così ottenuti per pervenire ad una funzione valore con le tecniche del "mass appraisal" (valutazioni di massa).

La rilevazione dei dati è stata possibile proprio perché la Conservatoria dei Registri Immobiliari fa parte dell'Agenzia del Territorio che inoltre detiene e conserva la banca dati catastale dalla quale sono stati estratti i dati relativi alle unità immobiliari compravendute.

Le elaborazioni effettuate hanno condotto anzitutto a verificare l'insussistenza di una regola fissa per l'indicazione negli atti dei corrispettivi e sancirne quindi l'attendibilità. Successivamente sono state eseguite le analisi di regressione dopo aver rilevato per ogni unità immobiliare quei caratteri

ENGLISH

The Thesis has been prepared during the candidate's stage in Agenzia del Territorio (Italian Land Registry) in Turin department.

The aim of this thesis is:

- to verify the prices data (purchase data) that are contained in the sales property transaction acts after the introduction of the Italian Law 266/05 that provides a double amount in transaction acts: the finale deed of sale and the cadastral value;
- to use the data from the notes of purchase to express a "value function" with mass appraisal techniques;

The data relieve has been possible because the Italian Conservatory (Conservatoria dei Registri immobiliari) is a part of Italian Land Registry that is also responsible of Cadastral data where data on sale residential units has been extracted.

The analysis has verified that there isn't a correlation with the different values (purchase value and cadastral value) and so the data set can be considered.

ritenuti influenti sul prezzo di vendita.

I risultati hanno evidenziato la prevalenza delle caratteristiche di fabbricato quali la microzona, l'intorno, lo stato di conservazione, l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia.

Inoltre è stato rilevato che, almeno in questo caso studio, vi è la perfetta equivalenza tra regressione lineare e logaritmica.

L'analisi degli errori e i valori degli indicatori statistici quali il coefficiente di correlazione generalizzato e l'errore standard della stima hanno stabilito una buona attendibilità dei modelli regressivi.

Subsequently a multiple regression model has been run after the extraction of characteristics that can be influence sale price for every residential unit.

The results highlight a prevalence of house characteristics as "microzona" (territorial segmentation), the surroundings, the level of conservation of the building, the period of construction, the typology of the building. It is relevant that, in this study, the results of a linear regression model and a logartimical regression model are equivalent. The error analysis and the statistical indicators as, the indicator of correlation and the standard error have evidenced the goodness of regressive models.