

La perizia una scocciatura? No, è utile a enti creditizi e acquirenti

I suggerimenti
di valutatori e geometri
per evitare brutte sorprese

■ Chi compra casa spesso vive la perizia dell'immobile come una formalità della banca o peggio ancora come una scocciatura. Quando i prezzi continuavano a salire, anche molti istituti di credito erano meno pignoli nelle valutazioni immobiliari. Oggi il quadro è radicalmente cambiato a causa della crisi che ha portato a norme più stringenti: direttiva Ue, decreto mutui e due circolari di Bankitalia.

Ora la perizia non è più una formalità. «Chi acquista casa, di solito, realizza l'investimento della vita e non è qualcosa che riguarda solo la banca», spiega Antonio Campagnoli, socio fondatore della società di consulenza immobiliare Il Punto -. Il suggerimento è di chiedere a un esperto di fa-

re una valutazione dell'immobile. Che non è soltanto una questione di prezzo ma anche urbanistica e di tanti altri elementi che in futuro potranno avere riflessi sui valori dell'abitazione. Il costo del servizio? Tra i 500-600 euro ma, ribadisco, spesso è l'investimento della vita quindi è necessario essere ben informati».

Informazioni difficili da reperire in Italia anche per gli addetti ai lavori. Tanto che il presidente della Cassa di previdenza dei geometri, Fausto Amadasi, chiede una banca dati unica a cui partecipino enti pubblici e privati, così da ottenere in maniera rapida numeri affidabili e comparabili: «Si poteva fare dieci anni fa — evidenzia Amadasi —, sarebbe costata appena un milione. Invece niente». Oggi i grandi operatori, che possono fare investimenti, hanno le banche dati di proprietà mentre i piccoli si devono arrangiare. «Negli Usa, con 1.200 dollari l'anno, si riceve un flusso informativo capillare con planimetrie, perizie, contratti presenti e passati e perfino le multe del condominio — ricorda Campagnoli —. C'è addirittura una app che, salendo in ascensore, consente di sapere in tempo reale le transazioni avvenute per quel determinato piano del palazzo».

Fantascienza per l'Italia. Sul flusso informativo c'è molto da lavorare. Sull'affidabilità dei dati invece si sono fatti passi avanti nonostante nel

convegno del 7 febbraio scorso a Milano, organizzato dal Consiglio nazionale geometri, sia stato lanciato l'allarme sulla correttezza di molte perizie immobiliari, addirittura il 90%; percentuale che ha lasciato non poche perplessità.

Comunque questo è il passato, la nuova normativa generale e di dettaglio ha ribaltato il mondo delle perizie. «C'è da sottolineare però che già dal 2010 gli operatori potevano seguire le linee guida dell'Abi sulle valutazioni immobiliari. Un documento che rispecchia le *best practice* internazionali», sottolinea Silvia Cappelli, vicepresidente di Assovib, associazione che riunisce le società di valutazione immobiliare per le banche. Che aggiunge: «In passato quelle linee guida erano facoltative. Oggi il decreto-mutui e le circolari di Bankitalia chiedono di essere *compliant*, conformi ai migliori *standard* internazionali e nazionali». In caso contrario bisogna spiegare il motivo per cui un valutatore non abbia adottato quei parametri. «Anche l'indipendenza e le competenze vanno dimostrate», aggiunge Cappelli —. L'indipendenza in particolare va tutelata con procedure organizzative che consentono un controllo approfondito della perizia realizzata sull'immobile». Procedure più stringenti a tutela dell'acquirente. E della banca. — V. D'A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA