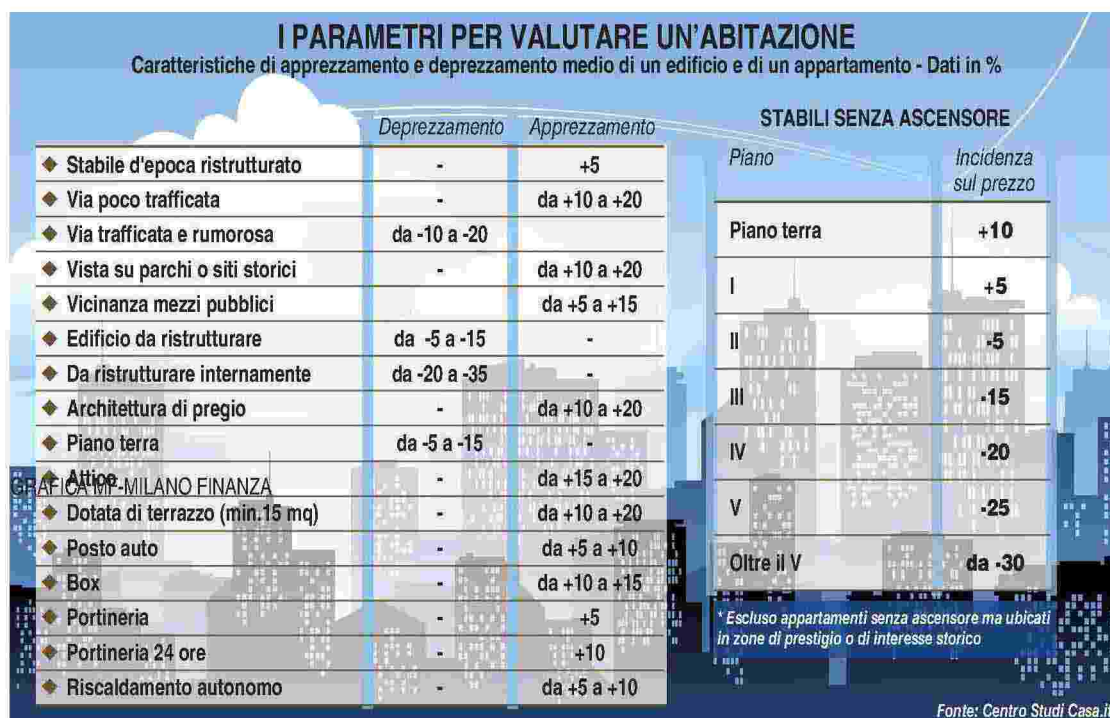


**Valutazioni** Stabilire il valore di una casa è una scienza esatta (o quasi). Ecco i parametri da considerare. E quanto pesano

# MA QUANTO MI COSTI?



di **Teresa Campo**

**S**tandard o cartello? Sta tutta qui l'aspra diatriba in corso da anni nel mondo delle valutazioni immobiliari, soprattutto quando si parla di immobili residenziali. In palio del resto ci sono le 400-500 mila perizie commissionate ogni anno dalle banche prima di erogare un mutuo casa: devono essere il più possibile standardizzate e facilmente ricostruibili perché quegli stessi crediti saranno poi cartolarizzati e diventeranno oggetto di investimenti finanziari in giro per il mondo. Il vecchio perito nominato direttamente dalla filiale bancaria (geometri ecc.) ha così fatto le valigie, sostituito da

società specializzate, spesso a matrice internazionale. Ed è proprio questo mondo a farsi la guerra. Da un lato Assovib (Associazione dei valutatori immobiliari), forte del peso di alcuni importanti soci (Prelios, Reag, Cerved, Yard, Crif, Eagle & Wise) che spinge per l'adozione di precisi protocolli valutativi, per di più certificati, proponendosi al contempo come associazione di categoria. «Far capo a un'associazione come Assovib fa sì che la società di valutazione sia davvero indipendente», spiega l'amministratore delegato Silvia Cappelli, «come invece non può essere un singolo nominato dalla banca». Dall'altro lato ci sono i molti altri che questo ruolo glielo contestano assolutamente,

per esempio Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti (gruppo cui fanno capo le società di servizi, advisory e consulenza Abaco e Patrigest) sostenendo inoltre che gli standard ci sono già e che al massimo può servire un protocollo comune, possibilmente proposto da Abi e Assoimmobiliare. Non servono ulteriori certificazioni. «Gli standard sono quelli internazionali di Rics e Tegova, già diffusi in Italia anche senza Assovib perché si studiano a scuola», spiega Busso. «L'obiettivo di queste associazioni è solo di fare cartello, senza apportare alcun valore aggiunto. Qualunque società, purché abbastanza grande e quin-

(continua a pag. 66)

(segue da pag. 64)

di con un'adeguata banca dati, costantemente aggiornata da un grande numero di perizie in tutta Italia, può svolgere il compito. Le difficoltà sono solo per i piccoli, proprio perché non dispongono di sufficienti elementi di raffronto né di economie di scala che li rendano competitivi sul mercato».

**Come andrà a finire?** E, soprattutto, in che modo c'entra tutto questo con le valutazioni dell'agente immobiliare che stima un prezzo per il nostro appartamento in vendita oppure con i valori catastali stabiliti dall'Agenzia delle Entrate? Il secondo punto viene subito derubricato in quanto, concordano gli esperti, «le valutazioni dell'Agenzia sono fatte a fini fiscali, quindi poco hanno a che vedere con i prezzi di mercato». Quella fatta invece dagli agenti immobiliari è solo la versione un po' maccheronica delle valutazioni con la V maiuscola eseguite dalle società specializzate. Come ci si arriva? Il principio è lo stesso per tutti. Si parte dalla misurazione della superficie commerciale dell'abitazione data dai metri quadri calpestabili più il 50% dei muri perimetra-

li, il 100% di quelli interni, il 50% dei balconi e il 30% dei terrazzi, sommati alla superficie del pianerottolo suddivisa per il numero di appartamenti che vi si affacciano. «E questa è una metodologia universalmente riconosciuta», sottolinea Busso. «A questo punto sbaglia chiunque pensi che basti prendere il valore di zona e moltiplicarlo per la superficie misurata. Occorre invece stabilire qual è il valore al metro quadro, che si ottiene per comparazione con un'abitazione esattamente uguale per zona, piano ecc». Nella realtà, certo, difficilmente esiste un parametro di raffronto davvero speculare, per cui si prende il valore di un appartamento ipotetico e si applica dei correttivi in funzione delle caratteristiche della singola abitazione, che possono influenzare il prezzo anche del 30-40%. Quelli base sono i soliti, e sono quelli presi maggiormente in considerazione dai parametri catastali: «Tipo di immobile, piano, collegamenti, ma soprattutto la zona», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile centro studi di Casa.it. «Anzi, se ci si vuole assicurare la tenuta dei prezzi anche in futuro meglio comprare direttamente nel-

la zona di interesse, in modo che, quando un domani la casa sarà venduta in favore di una più grande, non si avranno discrepanze».

Una zona ben quotata in genere offre anche vicinanza a mezzi di trasporto, parcheggio, poco traffico e tanto verde, qualità più facilmente riscontrabili nelle zone centrali e semicentrali, che infatti costano di più, sia pure con qualche eccezione. A Milano il quartiere di San Siro o a Roma l'Appia Antica, pur essendo decentrati, non costano meno del centro storico. E lo stesso vale per le zone collinari di Torino, Bologna, Firenze, Bergamo, che valgono come e più del centro, popolati di ville e palazzine di pregio. Al contrario, occhio alle zone centrali ma degradate a causa di malavita, immigrazione, eccesso di traffico e rumore.

Gli immobili si dividono in tre fasce: nuovi, quando hanno meno di dieci anni o sono stati sottoposti a radicali lavori di ristrutturazione; recenti, con meno di 35 anni, e vecchi. Per casa d'epoca si dovrebbe intendere un immobile signorile di oltre 50 anni assolutamente in ordine. Fondamentale è lo stato di manutenzione, ma anche una ristrutturazione

stravagante o mal fatta, può deprezzare l'immobile. Stato e finiture sono più importanti quando si parla di parti comuni, perché per modificarli occorre il consenso di tutti i condomini.

**I sistemi di valutazione** mostrano chiaramente che ogni parametro vale fino a un certo punto. Per esempio, il valore di un appartamento sale con il salire di piano. Ma questo non vale quando la casa affaccia su un bel giardino, caso in cui il pianterreno addirittura si apprezza, e se manca l'ascensore, caso in cui il prezzo decresce drasticamente a ogni rampa di scale in più. In generale la vista panoramica da sola può incidere (se il panorama è veramente bello) per il 50% sul valore della casa e del terrazzo. Anche la luminosità incide sul valore di una casa, specie in tempi di risparmio energetico. L'esposizione su un lato solo (a meno che non si tratti di un mini-appartamento) invece deprezza l'immobile. Occhio infine all'obbligo di riportarla nel rogito e negli annunci immobiliari, oggi pesa più di ieri. Stesso discorso per box o posti auto: le difficoltà di parcheggio li hanno resi indispensabili, per cui la loro assenza deprezza l'immobile. (riproduzione riservata)

**IL VADEMECUM DEI VALUTATORI**

Step	Elementi utili	Note
Recupero documentale	Consistenze	Possono essere dedotte dalle Planimetrie Catastali o di progetto. In alternativa sarà necessario eseguire un rilievo in loco
	Certificato energetico	Documento indispensabile per la Commercializzazione e molto utile per conoscere il livello di Efficienza Energetica
	Inquadramento urbanistico/catastale	Per verificare la destinazione d'uso dell'immobile e conoscere la realtiva categoria, oltre a verificare la presenza di eventuali vincoli urbanistici e/o ambientali, servitù attive e passive
Sopralluogo	Rilevare le caratteristiche del bene che concorrono alla determinazione del valore	IL CONTESTO: zona, accessibilità e collegamenti (distanza da mezzi pubblici, possibilità/facilità di parcheggio)  CARATTERISTICHE FISICHE: piano, numero di locali, taglio dimensionale, stato manutentivo, livello delle finiture, vista ed esposizione, presenza di ascensore, dotazioni impiantistiche, eventuali servizi condominiali e relativi costi
	Conoscere l'andamento di mercato	È molto utile consultare gli ultimi dati ufficiali sul numero di compravendite per essere aggiornati sull'attuale situazione di mercato (crescita/decrescita). L'andamento effettivo del mercato può differire da quanto percepito
Analisi di mercato	Conoscere i prezzi di mercato	Rilevare il numero (quantità) e i prezzi di richiesta degli immobili in commercializzazione nella stessa zona
	Elaborazione dei dati	Il valore del bene immobile viene determinato tenendo conto dei prezzi di vendita rilevati dall'analisi di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente

Fonte: gabetti

GRAFICA MF MILANO FINANZA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088