

La perizia diventa cruciale per il mutuo

La valutazione dell'immobile centrale per l'acquirente per capire il valore del bene acquisito

Antonio Criscione

■ Quando si pensa all'acquisto di casa, si fa riferimento al prezzo concordato, al tasso di interesse del mutuo. E invece da qualche tempo si è inserito tra la contrattazione con il venditore e l'accordo con la banca, un passaggio di cui non si coglie forse ancora a pieno l'importanza. Si tratta della valutazione dell'immobile, un passaggio che, tempi addietro, serviva praticamente a far passare per un mutuo sul 80 per cento del valore dell'immobile, uno che in realtà copriva l'intero importo. Ora non è più così. Nel dicembre del 2015 l'Abi, insieme a una serie di associazioni di settore, ha pubblicato un aggiornamento delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate inizialmente nel 2010, con le quali si recepivano anche le indicazioni europee sul tema. E le autorità di vigilanza pongono molta attenzione su questo punto. Nelle linee guida per la vigilanza 2018 della Bce si spiega che «l'attenzione della vigilanza si focalizzerà sulle prassi di gestione e valutazione delle garanzie delle banche».

Secondo Silvia Cappelli, vice presidente di Assovib, l'associazione che rappresenta le società di valutazione immobiliare indipendente: «La valutazione dell'immobile è un elemento di garanzia per la banca, ma anche per il cliente, che si trova ad affrontare quello che probabilmente sarà l'acquisto più importante della sua vita». Questa importanza deriva dal fatto che «la perizia deve stimare non solo il valore di mercato dell'immobile, ma anche se questo rappresenta una valida garanzia per la banca sul credito concesso. E questo significa verificare che l'immobile sia liberamente

Cosa fare se l'indicazione del perito non è quella concordata

commerciabile. Viene quindi controllata la conformità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile».

Ma quale è il vantaggio per l'acquirente? «È importante sapere se l'immobile non sarà più rivendibile. Oppure se ha dei problemi che ne riducono il valore. Per esempio ci può essere un difetto grave, non sanabile che rende l'immobile non adatto ad essere una garanzia, ma possono esserci difetti sanabili, che tuttavia ne riducono il valore. In questo modo l'acquirente può scoprire se l'immobile ha un valore sensibilmente inferiore a quello che è stato inizialmente ipotizzato e concordato con il venditore». Mail cliente può ottenere la perizia? Un passaggio im-

portante è verificare chi paga la perizia, perché se la paga il cliente, è chiaro che ha tutto il diritto di avere il documento.

L'importante è avere queste informazioni prima del rogito. «In alcune regioni come Emilia Romagna e Toscana - riferisce Daniela Percoco di Crif -, il venditore deve consegnare all'acquirente i documenti di conformità urbanistica ed edilizia al compratore. Per quest'ultimo è importante anticipare il momento in cui avere queste informazioni».

Ma se il valore indicato dal perito fosse sensibilmente lontano da quello delle parti, l'acquirente può per questo stesso motivo recedere dal contratto e chiedere la restituzione della caparra? «Secondo me no - dice Paolo Divizia, notaio in Bergamo - a meno che questa possibilità non sia espressamente prevista dai contraenti e con una precisa formulazione tecnica, nel preliminare stesso, come causa di recesso convenzionale». E ne spiega il motivo: «Di regola, la pattuizione del prezzo è libera e non è collegata ai valori oggettivi di mercato, anche se le parti in genere sono convinte di fare una transazione ancorata a questo valore. Ciascuno di esse si affida all'esperienza dell'agente immobiliare che dovrebbe avere il polso del borsino immobiliare per quella specifica zona o via. Ciò che conta è che il prezzo di vendita - lo si ripete, in assenza di una clausola ad hoc - non è in alcun modo condizionato al valore di perizia, che peraltro viene determinato a posteriori rispetto alla firma del preliminare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

