

# mondo immobiliare

Settimanale a cura di **Giuseppe Deiana**

unione@unionesarda.it

L'applicazione di un metodo unico per determinare il prezzo di immobili da mettere all'asta, tagliando così i tempi burocratici di aggiudicazione e garantendo un equo valore di mercato alle proprietà proposte al miglior offerente. È questo il tema principale degli incontri che l'associazione E-Valuations sta promuovendo in tutta Italia (venerdì scorso anche a Cagliari) davanti ai professionisti coinvolti nelle vendite all'incanto. Un modo per richiamare l'attenzione su un problema cruciale di questo particolare mercato.

## Unificazione

«Le procedure unificate per la valutazione degli immobili sono da tempo riconosciute in Italia e all'estero, ma spesso non vengono adottate - spiega Maurizio Spiga, coordinatore locale dell'associazione che riunisce accademici e professionisti del settore - per questo motivo spingiamo affinché si diffondano per assicurare a ogni proprietà un valore frutto di parametri oggettivi, non soggetti all'interpretazione del tecnico di turno e quindi comprensibili, condivisibili e replicabili da tutti gli attori della filiera, dai rappresentanti dei tribunali a quelli degli istituti bancari».

## L'obiettivo

L'utilizzo di una sorta di standard scientifico garantirebbe quindi presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale, evitando valutazioni eccessivamente basse, o alte, di beni che troverebbero un nuovo proprietario dopo anni di lungaggini burocratiche, aste deserte e spreco di denaro. «I criteri su cui

deve oggettivamente basarsi la perizia di un tecnico non devono discostarsi da quelli utilizzati nelle normali compravendite immobiliari - aggiunge Sandro Ghirardini, segretario nazionale di E-Valuations - la valutazione deve perciò tenere conto anche della superficie dell'edificio, della volumetria e del suo stato, ma soprattutto deve riferirsi all'ammontare delle transazioni già concluse per immobili simili. Solo in questo modo si potrà ottenere una stima aderente alle tendenze del mercato».

E a beneficiare di questo "linguaggio unico" sarebbero tutti: «Dai proprietari, ai creditori che aspettano la vendita - conferma Spiga - fino ai tribunali, che impiegherebbero meno tempo nell'aggiudicazione, o ai potenziali acquirenti».

Luca Mascia  
RIPRODUZIONE RISERVATA

# Giuste valutazioni

## La proposta: procedure uniformi per dare un prezzo agli immobili che vengono messi all'asta dai tribunali



## La parola agli esperti del settore

### La richiesta: perizie solo a tecnici abilitati

# «Così si riducono i tempi di vendita»

In Italia devono passare in media 1.120 giorni prima che un immobile possa essere venduto all'asta da un tribunale. Sono quindi oltre tre anni di attesa (e le statistiche non ufficiali per la Sardegna denuncia-

no tempi più lunghi) per chi vorrebbe invece recuperare i propri crediti velocemente. Una lentezza contro la quale sarebbe efficace una procedura unica di valutazione degli immobili. «Molti tribunali vir-

tuosi, come quelli di Monza, Udine o Vicenza - assicura Dario Mottadelli, consulente tecnico e perito estimativo - hanno saputo tagliare i tempi adottando uno standard di valutazione unico e certificato. Certo, un ruolo determinante lo ha anche l'efficienza delle cancellerie, ma gare d'asta più snelle e brevi agevolerebbero il lavoro di tutti i Fori». Il problema sostanziale è questo: non tutti i tecnici incarica-

ti dai tribunali sono inseriti negli elenchi dei professionisti con competenze specifiche nella valutazione immobiliare tramite standard riconosciuti «e questo può generare spesso la stima di basi d'asta fuori mercato - dice il professionista - per immobili che troveranno di conseguenza un compratore solo dopo tanto tempo e altrettanto lavoro da parte dei tribunali. Non solo, proprio per lo stesso motivo, la stima dell'im-

mobile oggetto di vendita può essere successivamente messa in discussione dagli istituti di credito che dovranno eventualmente accettarlo come garanzia. Ecco perché la nostra speranza è che presto tra gli stessi giudici si diffonda la prassi di attingere solo da elenchi certificati per la scelta dei tecnici valutatori, allo scopo di ridurre anche il carico di lavoro degli uffici giudiziari». (l. m.)

RIPRODUZIONE RISERVATA