

# Case, ora ci sono le "quotazioni" ecco il listino della Borsa immobiliare

ADRIANO BONAFEDE

**P**INCIANO 5.300 euro a metro quadrato, Parioli 5.200, Trieste 4.400, Prati 4.700, Sallustiano 4.300, Trevi 4.850, Ludovisi 4.400. E così via. Per una volta, sono prezzi "genuini", cioè calcolati da un organismo indipendente, la Borsa Immobiliare di Roma, che ha valutato centinaia e centinaia di transazioni fra le migliaia di operatori e ne ha distillato i valori ponderati. È un riferimento importante per tutti, dagli operatori professionali agli utenti, che torna dopo diversi anni di "silenzio", e torna in uno dei momenti più interessanti per il mercato. Permetterà di valutare se e quanto questo mercato è davvero sceso: sarà presentato domani, mercoledì, a Roma, ma siamo in grado di anticiparlo.

Va subito detto che, quando sarà reso pubblico sembrerà un listino prezzi un po' strano. Le quotazioni degli immobili, riferite al primo semestre 2009, sembrano più basse di quelle che si vedono girare. Eppure sono più "vere". Sono infatti i "valori ordinari" che risultano dalle effettive compravendite portate a termine nel periodo considerato. Non quindi, valori massimi, o minimi, comunicati dagli agenti immobiliari un po' a spanne alle società che raccolgono i dati ma qualcosa di assolutamente vero e neutro rispetto ad altri tipi di raccolta. Come si



Difficile valutare le case in questo momento di crisi

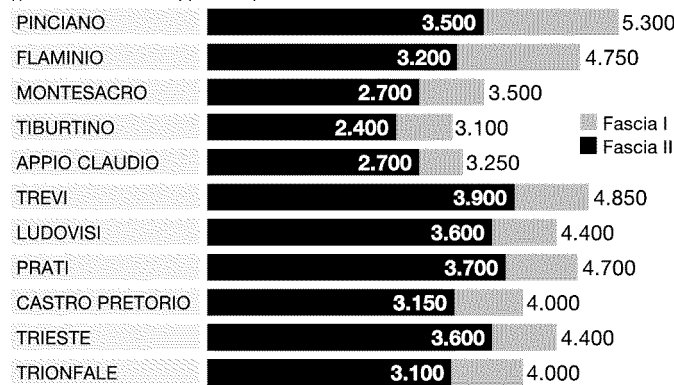
spiega dunque che questi valori appaiano così bassi? «Il punto - spiega Roberto Renzi, coordinatore del Comitato tecnico della Borsa immobiliare - è che i valori dovranno essere corretti con appositi coefficienti incrementativi o decrementativi, a seconda del piano, dell'esposizione, della tipologia dell'immobile, ecc.». Come si diceva, il listino è rivolto in primis agli operatori professionali (infatti costa 30 euro), per i quali si rivelerà una guida adatta ad arrivare alla giusta valutazione. L'esigenza di uno strumento del genere è stata espressa soprattutto dai Tribunali, i quali lo chiedono a ingegneri, geometri e periti vari iscritti a un apposito albo.

Questi valori medi derivanti dalle transazioni effettivamente realizzate dovranno essere corretti con parametri anch'essi in aumento o diminuzione: se un'abitazione si trova al piano seminterrato, si deve togliere circa il 25%, se è al piano terra il 20%. Se la casa è occupata, la diminuzione arriva al 30%. Al contrario, un tipico coefficiente incrementativo è il piano alto (per l'attico è previsto un +20%). Altri parametri sono la zona, la tipologia immobiliare, lo stato e ubicazione, la data di costruzione o ristrutturazione, caratteristiche qualitative specifiche. Il listino della Borsa immobiliare prevede due valori per ogni zona omogenea, abitazioni di prima (più alti) e di seconda fascia (più bassi). È complesso valutare una casa: Borsa immobiliare, organismo della Camera di Commercio, invita chi deve vendere a farsi rilasciare da un tecnico dello stesso istituto una stima: «Costa poche centinaia di euro ma garantisce l'imparzialità». Si evita così un problema ricorrente: quando si vende una casa le agenzie immobiliari meno serie, pur di accaparrarsi l'incarico, scatenano una guerra al rialzo sui prezzi per cui il venditore è indotto a credere che il suo immobile valga più di ciò che è realistico attendersi. Affidarsi a una valutazione imparziale può essere un buon inizio.

## Quanto valgono le case a Roma e Provincia\*

In euro al metro quadro

(\*) Valori medi su cui applicare i parametri di incremento o decremento



Fonte Borsa Immobiliare di Roma, I semestre 2009

© RIPRODUZIONE RISERVATA

