

**L'immobile.** Criteri più rigidi per determinare il valore della casa

# Addio alla perizia «flessibile»

Chi ha stipulato un mutuo di recente se n'è già accorto: le perizie sul valore della casa sono diventate più severe. E qualcuno ha già sperimentato anche il paradosso di una valutazione inferiore al prezzo di trattativa. Come dire: quella stessa casa, che io sarei disposto a pagare 150mila euro, secondo il perito (e quindi la banca) ne vale solo 140mila. Con tutto ciò che ne consegue sul fronte del finanziamento.

«La congruità delle perizie oggi è intesa in modo molto più rigido di quanto avvenisse fino a qualche tempo fa - spiega Luca Dondi, analista di Nomisma -. Spesso il valore periziato viene incrociato con quello risultante da database e borsini immobiliari, e in caso di difformità evidenti non è raro allinearsi al valore più basso».

Di fatto, sono sparite le perizie "generose" che consentivano di partire da una base più ampia del valore reale per il calcolo del mutuo, magari con il tacito consenso dei direttori di filiale. «Questo cambiamento - aggiunge Dondi - è indubbiamente legato alla crisi finanziaria e si è accompagnato all'avvento sul mercato di quattro-cinque grandi società specializzate, alle quali le banche affidano in *outsourcing* le perizie».

Una ricostruzione conferma-

## GLI EFFETTI

Gli acquirenti non possono più sperare di aggirare i paletti al «loan to value» facendo leva su parametri generosi

ta da Stefano Magnolfi, direttore real estate services di Crif, che controlla circa il 20% del mercato delle perizie. «Nelle banche coesistono sempre due anime - commenta -. L'anima commerciale, che fino a due anni fa sosteneva il modello delle perizie gestite a livello locale tra il singolo funzionario e il perito, e l'anima rivolta alla tutela del credito, che ha acquisito importanza crescente dal 2008. Il risultato è che oggi valutazioni flessibili non sono più ammissibili».

Spazio ai criteri oggettivi, dunque, che in Italia si traducono principalmente nel confronto con immobili simili. «La tecnica più usata è la comparazione di abitazioni con caratteristiche analoghe, operazione che richiede una conoscenza capillare del territorio e che non può

prescindere dal riscontro con i dati contenuti nei nostri database e nelle banche dati pubbliche, come quella dell'agenzia del Territorio», spiega Luca Marco Fiumara, general manager di Reag 4 Loans, la società specializzata di Reag.

Questo ritrovato rigore, comunque, non è necessariamente un male per i clienti delle banche. Una perizia accurata, infatti, vale anche come *due diligence* sulla conformità alle norme edilizie, urbanistiche e di sicurezza. «Avere valutazioni e indici di controllo sempre più precisi è un vantaggio anche per le famiglie», osserva Renato Landoni, presidente di Kiron Partner. «Un cliente non può certo pensare di aggirare i paletti imposti al *loan to value* aumentando il valore periziato - aggiunge -. Anche perché oggi viviamo una situazione contingente che finirà: l'offerta diventerà più ampia e diversificata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

