

L'importanza di poter contare su una stima immobiliare corretta

Pubblicato: Lunedì 10 Giugno 2019



Vi siete mai chiesti quanto valga la vostra casa? Come è possibile saperlo con certezza?

Sia in gergo tecnico che comune, si parla di **stima immobiliare** facendo riferimento ad una particolare procedura finalizzata a **stabilire** quale sia il **valore commerciale di un immobile**. Non si ha a che fare con una scienza esatta: a seconda di chi effettua la stima, nonché del metodo che questo utilizza per la valutazione è possibile ottenere valori finali leggermente diversi. Senza contare che qualsiasi **stima si riferisce ad un preciso bene nelle esatte condizioni in cui si trova nel momento in cui viene effettuata**. Non è detto che a distanza di anni, o solo di pochi mesi, la stima non cambi, in eccesso o in difetto, complici le variazioni di mercato, piuttosto che danni subiti dall'immobile o in virtù di interventi migliorativi effettuati.

Esistono, però, degli **standard di riferimento** su cui si basano i professionisti abilitati per eseguire questo tipo di valutazioni ed è bene sapere chi effettivamente può effettuarle e chi invece no.

Vediamo, allora, di far chiarezza sulla questione, facendo chiarezza anche su i termini perizia giurata, perizia asseverata e perizia semplice.

Quando serve una stima immobiliare

I motivi per cui può venir richiesta una stima immobiliare sono molteplici, ma, a prescindere da ciò e dal soggetto richiedente, lo scopo di una stima immobiliare resta sempre il medesimo: determinare il valore economico di un immobile.

Ovviamente, **qualora si desideri vendere o affittare** la propria casa sarà bene conoscere quale sia effettivamente il suo valore di mercato, in modo tale da proporla al giusto prezzo. Se sottostimarla è controproducente, perché porta ad ottenere un utile inferiore a quello raggiungibile, anche sovrastimare un immobile non è vantaggioso, specie nelle attuali condizioni di mercato, perché rimarrà invenduto (o sfitto) per lungo tempo.

In effetti, anche **qualora si desideri acquistare** un immobile non è infrequente chiedere ad un esperto di visionarlo in modo da capire se le richieste avanzate dai proprietari si discostano (e di quanto) dal prezzo di mercato.

Anche **in caso di successione**, qualora ci siano più eredi a doversi spartire una o più unità immobiliari è bene che queste vengano valutate da un esperto in modo imparziale, così da poter dividere il patrimonio facendo le dovute compensazioni del caso.

Inutile dire che molti italiani hanno mutuo che grava sulla propria casa, pertanto quasi tutti sanno che **in fase d'acquisto di un immobile per il quale si richieda un prestito** è obbligo l'uscita del perito della banca che lo valuti in maniera oggettiva.

Le stime immobiliari vengono poi richieste frequentemente dall'autorità giudiziaria, **in caso di contenzioso per danni**, oppure qualora si abbia a che fare con **esecuzioni immobiliari**. Spesso anche società di leasing, fondi immobiliari, o aziende incaricano periti affinché redigano valutazioni, a scopo di investimento o per motivi finanziari.

I parametri che concorrono alla stima di un immobile

I **parametri che influiscono sulla stima del valore di un immobile sono davvero innumerevoli**: nulla in sede di valutazione può essere lasciato al caso!

Chiaramente, la **tipologia edilizia** che caratterizza l'immobile, così come la sua **metratura**, la **destinazione urbanistica** e la presenza o meno di **accessori**, quali balconi, terrazze, box, cantine, lastrici solari, giardini, piscine, sono tutti fattori che hanno il loro peso nella valutazione.

Oltre a questo, però, bisogna tener debito conto dell'esatta **ubicazione dell'immobile** e dei servizi che tale zona può offrire (in termini di scuole, parchi, negozi, mezzi pubblici...).

Inoltre, lo **stato di manutenzione dell'edificio**, le sue **finiture**, le **dotazioni impiantistiche**, la **classe energetica**, sono tutte cose che si ripercuotono sul valore finale di un immobile, senza mai dimenticare che anche accertarsi della **conformità urbanistica e catastale** del tutto è essenziale.

I criteri utilizzati per redigere una perizia di stima sono diversi e variano anche sulla base delle ragioni che spingono ad effettuarla; così come esistono delle regole ben precise a cui ogni perito deve attenersi, concernenti sia la metodologia estimativa, che le varie fasi operative da seguire.

A chi rivolgersi per una stima immobiliare

Chi effettivamente è abilitato a redigere una stima?

Il perito, o valutatore immobiliare, deve essere **soggetto abilitato**, così da garantire la correttezza e la trasparenza del processo di stima.

Si può avere a che fare con **società specializzate; agenti immobiliari; periti esperti iscritti presso la competente CCIAA; studi associati di professionisti o singoli professionisti iscritti all'albo** (ingegneri, architetti, geometri, periti industriali e agronomi).

Oltre a ciò il perito deve poter dimostrare di possedere adeguate competenze tecniche ed una comprovata esperienza nel settore immobiliare; nonché competenze specifiche in tema di estimo, mercato, catasto, urbanistica, fiscalità e di avere familiarità con le leggi, i regolamenti e le norme di valutazione immobiliare.

Infine, il valutatore deve risultare del tutto **indipendente** rispetto all'immobile ed agli interessi in gioco ad esso legati, in modo da fornire una valutazione che risulti chiara, oggettiva e obiettiva.

Perizia semplice, asseverata e giurata

A seconda delle formalità adottate dal professionista che redige la stima per la sua sottoscrizione si distinguono **tre tipologie di perizie**: semplice, asseverata e giurata. Ma qual è la differenza tra le tre?

Una **perizia di stima semplice**, altro non è che una relazione sottoscritta da un professionista abilitato, effettuata seguendo la deontologia del caso, ma senza adempiere a particolari formalità. Ecco perché si tratta di un giudizio "di parte", al quale non viene riconosciuto particolare valore probatorio.

Nei casi di **perizia asseverata**, il tecnico incaricato dopo aver redatto la perizia ne **assevera la veridicità dei contenuti, garantendo circa la correttezza e professionalità** profuse nell'adempire al compito, assumendosene in prima persona tutte le **responsabilità**.

Da un punto di vista legale, la **perizia giurata** è quella che ha un peso maggiore, così come maggiori sono le responsabilità del tecnico che la redige, poiché in caso giuri il falso incorre nel reato previsto all'art. 483 del codice penale. In questi frangenti, il **perito**, una volta redatta la sua relazione **deve firmarla recandosi personalmente in Tribunale, in presenza di un pubblico ufficiale (un cancelliere o un notaio)**, giurando di "*aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato al solo scopo di far conoscere la verità*". Ecco perché a quest'ultimo tipo di perizia viene riconosciuta **maggior attendibilità e maggior una valenza probatoria**, sia in sede stragiudiziale che processuale, come **ben chiarito nell'articolo dedicato all'argomento sul sito Casina Mia**.

Concludendo, pertanto, appare ovvio che la risposta alla domanda "quanto costa una stima immobiliare?" dipende non solo dal tipo di immobile che ci si trova a valutare, ma anche e soprattutto dal fatto che si desideri una perizia semplice, giurata o asseverata: maggiori sono le responsabilità e più alta sarà la parcella.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it