

Lo studio

Nuovo catasto, Confedilizia: attenti al rebus-prezzi

La delega fiscale, che approderà nei prossimi giorni alla Camera per il via libera definitivo, porta con sé, all'articolo 2, la riforma del Catasto tanto temuta dai proprietari di case. Dopo la stangata Imu, Tasi, Tari, Iuc, dopo la rivalutazione delle rendite catastali in alcune città, ora arriverà per tutti la revisione del catasto. E questo avviene in piena crisi del mattone con i valori degli immobili in costante calo e il settore dell'edilizia in profondo rosso. La messa a punto dei nuovi strumenti di misurazione del valore reale degli immobili impiegherà qualche anno ad essere applicata ma nel frattempo ci sarà una fase di transizione sulla quale ancora non è certo quali strumenti saranno applicati. Stabilire in teoria il valore reale di un immobile è comunque arduo in un

momento di prezzi in continua evoluzione, e siccome il mercato sta crollando si rischia di penalizzare ancora di più i contribuenti proprietari di case. Lo evidenzia Confedilizia, l'associazione della proprietà immobiliare, in uno studio che evidenzia come tra i prezzi di vendita delle case in asta e le quotazioni diffuse dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), che fa capo all'Agenzia dell'Entrate, spesso vi sia un'ampia forbice, con prezzi Omi più alti del prezzo di aggiudicazione. È pur vero che nel suo sito l'Agenzia delle Entrate avverte che le quotazioni Omi «sono soltanto di ausilio alla stima di un tecnico» e «nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima». Ma di fatto l'errore dimostra che il mercato reale è più pessimista

delle analisi teoriche. Perché di fatto il valore finale dell'immobile, che si baserà anche sui metri quadri e non più sul numero delle stanze, verrà elaborato con un algoritmo. L'associazione dei proprietari ha pubblicato sul suo sito 40 casi reali di appartamenti venduti all'asta nel 2013 e poi ha confrontato il prezzo di aggiudicazione con i valori minimi e massimi delle quotazioni Omi. In 33 casi su 40 il prezzo reale si è rivelato più basso delle stime e qualche volta con divari di quattro volte. È il caso di un appartamento a Vetralla in provincia di Viterbo battuto all'asta a 27.000 euro, secondo l'Omi avrebbe dovuto avere un valore oscillante fra 133.210 e 165.423. A Napoli a fronte di una vendita a 249.000 euro la stima oscillava da 295.000 a 450.000 euro.

