

Studio di Confedilizia. Valori Omi più alti del prezzo reale nell'80% dei casi

Una distanza incolmabile tra Fisco e aste immobiliari

Valeria Uva

La crisi del mattone ha scavato un fossato tra i prezzi di vendita delle case nelle aste e quelli stimati e aggiornati ogni sei mesi dall'Omi, l'osservatorio del mercato immobiliare curato dall'agenzia delle Entrate.

Tra la realtà di un mercato immobiliare che non attira più compratori neanche con i "saldi" delle vendite all'asta e la bussola, anche ai fini fiscali, data dai prezzi minimi e massimi dell'Omi la distanza è sempre più profonda e si misura con ribassi anche a due cifre percentuali.

Ad esempio se ad Ancona per il Fisco un appartamento di taglio medio nella categoria standard (A/2) deve valere almeno 220mila euro (e nel migliore dei casi anche 100mila in più), nel mercato (solo un tempo vivace) delle aste viene svenduto a meno della metà, 99mila euro per l'esattezza (si veda il grafico in alto).

La fotografia con dati e cifre reali, ricavati appunto dalle aggiudicazioni di immobili alle aste, è della Confedilizia, l'associazione della proprietà immobiliare che ha appena ultimato uno studio su 40 tra città capoluogo e piccoli Comuni. Il dossier arriva proprio mentre la riforma del catasto fa un passo avanti e si entra nel vivo della messa a punto di nuovi strumenti di misurazione del valore reale degli immobili, sia a regime, quando cioè il processo di rivalutazione sarà completato nei prossimi anni, sia nel periodo transitorio (si veda l'articolo in alto). Confedilizia teme

procedure semi automatiche di rivalutazione degli immobili. Spiega il presidente, Corrado Sforza Fogliani: «Ci preoccupa un catasto basato su un semplice algoritmo che in altri paesi ha rivelato margini di errore, sia un riferimento alla banca dati Omi».

L'associazione dei proprietari ha raccolto una serie di casi concreti di appartamenti (per lo più ad uso residenziale, ma c'è anche qualche ufficio) finiti all'asta nel 2013. E poi ha confrontato il prezzo di aggiudicazione finale con i

L'IMPATTO

Ad Ancona prezzi reali inferiori di quattro volte rispetto a quelli suggeriti dall'Osservatorio

Milano in controtendenza

valori minimi e massimi proposti dall'Omi per un immobile analogo per caratteristiche tipologiche e zona. Nella stragrande maggioranza dei casi (33 su 40) il prezzo reale si è rilevato sensibilmente più basso di quello suggerito dal Fisco.

Con differenze spesso di non poco conto: a Costa de' Nobili, in provincia di Pavia, ad esempio alla gara al rialzo un piccolo appartamento non ha spuntato più di 37mila euro, mentre per l'Osservatorio del mercato immobiliare il prezzo giusto sarebbe oscillato tra i 121mila e i 147mila euro, quasi quattro volte tanto.

Va leggermente meglio a Genova, dove tra i 61mila eu-

ro di un appartamento economico conquistati all'asta, l'Omi propone un valore minimo di 84mila euro, "solo" 23mila in più (+37%) dell'aggiudicazione.

Fra le eccezioni al contrario, ovvero i casi in cui il valore suggerito dal Fisco si è rivelato addirittura inferiore a quello d'asta la più significativa è quella di Milano, dove però - sottolinea Confedilizia - il "bene" finito all'asta era da considerarsi di particolare pregio architettonico.

Si collocano sotto l'asticella Omi anche alcune realtà del Mezzogiorno quali Taranto, Bari, Caserta e Palermo.

Commenta Sforza Fogliani: «Nel complesso, sono dati che fotografano molto bene le distanze tra le stime Omi e la realtà di un mercato bloccato». E aggiunge: «Del resto la stessa agenzia delle Entrate nel sito dell'Omi precisa che si tratta non di stime vere e proprie, ma di valori di larga massima e anche la giurisprudenza tributaria non li considererà più come automatici».

Il timore dell'associazione è che invece questa banca dati delle quotazioni possa arrivare a contare molto di più nel processo di costruzione del nuovo catasto e delle nuove rendite catastali. «I valori dell'Osservatorio non possono diventare di riferimento - chiarisce Sforza Fogliani - neppure in questa fase di transizione verso la riforma, perché come dimostra anche il nostro studio sono ormai in troppi casi distanti da quelli di mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

