

## PRO E CONTRO. I dubbi di Altroconsumo sul sistema di garanzie per la nomina dei periti Immobile in vendita dopo diciotto rate non versate

» «Alcuni aspetti sono buoni, altri un po' meno», sintetizza il presidente regionale di Altroconsumo Francesco Mattana, leggendo le novità in vigore dal primo novembre che rivoluzionano la disciplina dei mutui. Tra le note positive, c'è il patto marciano: la clausola che permette alle banche di acquisire e vendere l'immobile (dopo il mancato versamento di 18 rate) senza passare per le aste giudiziarie non è obbligatoria, ma va concordata tra istituto e consumatore che dovrà essere obbligatoriamente assistito da un consulente.

«L'immobile in questo caso viene valutato da un consulente indipendente e messo in vendita a valori di mercato. Il vantaggio per il consumatore potrebbe non essere da poco: se la casa, infatti, viene valutata ai prezzi correnti potrebbe anche accadere che dalla vendita il consumatore in difficoltà possa ottenere liquidità», spiega Mattana. Inoltre, fatta salva «la possibilità per la banca di accorciare i tempi per il recupero di un credito, questa circostanza potrebbe avere anche un qualche beneficio sugli interessi dei mutui», aggiunge.

Qualche dubbio, invece, suscitano le regole per individuare i periti. In caso di valutazione dell'immobile, infatti, per garantire correttezza è previsto che la perizia debba essere effettuata da una persona iscritta all'albo professionale da almeno tre anni. Inoltre, non può essere un parente, amico, convivente o collega del consulente che eroga il mutuo o del richiedente. «È un criterio fragile», afferma Mattana, «il perito, infatti, potrà essere un dipendente della banca che eroga il mutuo, con un evidente conflitto di interessi».

Sulla nuova disciplina, sul fatto che questa possa rappresentare o meno uno stimolo per la crescita del mercato immobiliare, qualche perplessità la mostrano gli agenti immobiliari. «Difficile immaginare che le novità possano avere effetti positivi anche sul mercato», spiega Attilio Ortu, vicepresidente regionale della Fiaip. «Attualmente, un fattore dominante che può stimolare la crescita delle compravendite è rappresentato dai tassi di interesse che sono ancora ai minimi storici». (ma. mad.)

RIPRODUZIONE RISERVATA

