

Scripelliti, presidente di Confedilizia Firenze “Leggere bene la perizia per non fare errori”

È opportuno chiedere all'amministratore di condominio se ci sono arretrati da pagare. Chi compra è infatti obbligato a sostenere le spese condominiali per l'anno in corso e per quello precedente.

È SEMPRE OPPORTUNO ANDARE A VEDERE PERSONALMENTE L'IMMOBILE

L'ACQUISTO È GARANTITO DA UNA PERIZIA CHE STABILISCE IL PREZZO BASE

■ FIRENZE

“IMPARARE A CONSULTARE le perizie per non fare errori nelle aste immobiliari”. È il consiglio dell'avvocato Nino Scripelliti, presidente di Confedilizia Firenze, associazione che riunisce i proprietari immobiliari. **Presidente, cosa è cambiato negli ultimi anni nel mondo delle aste immobiliari?**

“Tutto il mercato immobiliare è profondamente cambiato, così come si è riformato il settore delle aste. Ci sono molte persone che si avvicinano alle aste immobiliari ma, allo stesso tempo, muoversi in questo ambito richiede cautela e competenza. Uno dei nodi cruciali è, ad esempio, proprio la lettura delle perizie”.

Ci spieghi meglio.

“Spesso le perizie sono di quattro tre o quattro anni prima e questo crea una disparità evidente con il mercato. In pratica i valori ipotizzati non sono più attuali e, visto che i prezzi del mercato sono calati negli ultimi anni, spesso quelli indicati nelle perizie sono un po' troppo alti. Sugli immobili che non sono di pregio si registra un abbattimento del valore, rispetto alla perizia, che arriva al 40-50%. Lo squilibrio è invece minore per i beni di lusso. In ogni caso c'è uno sforzo di tutto il sistema per riequilibrare la situazione”.

Da cosa nasce il problema?

“È un meccanismo che si auto-alimenta: le procedure sono di per sé lunghe e questo fa sì che si arrivi all'asta quando è passato molto tempo dalla perizia. Si crea così una disparità rispetto al mercato che rende la vendita ancora più difficile e allunga ulteriormente i tempi. Il fenomeno è incrementato poi da una certa tendenza dei periti a sovrastimare gli immobili. Ad ogni tentativo di vendita all'asta andato deserto si può però ridurre il prezzo per cercare di rendere l'acquisto più appetibile”.

Cosa si sta facendo per migliorare la situazione?

“Al tribunale di Firenze c'è, da un paio

di anni, un'inefficienza prima sconosciuta. Su molti fronti si sta cercando di alleggerire e combattere la burocrazia e, anche il Governo, sta lavorando per rendere i meccanismi delle aste più moderni e al passo con i tempi”.

Quali immobili vanno all'asta?

“In nove casi su dieci si tratta di abitazioni, ma è possibile trovare qualcosa anche nel settore produttivo, artigianale, commerciale e direzionale, che deriva spesso dai fallimenti”.

È possibile rivolgersi alla vostra associazione per essere affiancati in un acquisto all'asta?

“Certo, è uno dei servizi che possiamo fornire a chi si rivolge a noi. Abbiamo dei consulenti specializzati che possono affiancare privati e aziende in questo tipo di operazioni, aiutando gli utenti a leggere la perizia e a muoversi con prudenza”.

Quale consiglio darebbe a chi si avvicina a questo mondo?

“Prima di tutto guardare con grande attenzione la perizia, che è sempre visionabile e che contiene tutte le informazioni più importanti. Inoltre è possibile chiedere informazioni al custode dei beni e sentire l'amministratore di condominio chiedendo se ci sono arretrati da pagare. Chi compra è infatti obbligato a pagare le spese condominiali, per l'anno in corso e per quello precedente. È bene quindi stare attenti e informarsi bene. Per fare un affare con un'asta è poi importante avere un'idea precisa d'investimento e un progetto chiaro in mente. Serve anche un po' di esperienza nel campo o una persona competente in grado di dare i consigli giusti. Infine è consigliabile consultare sempre gli annunci e gli avvisi, sfruttando inserti specializzati come quello della Nazione. È sempre opportuno andare a vedere l'immobile in questione, prendendosi tutto il tempo che serve. Un ultimo consiglio riguarda la parte prettamente economica: è bene avvicinarsi alle aste avendo ponderato gli aspetti finanziari. Anche se l'ultima riforma del settore ha introdotto i pagamenti rateali, si tratta di investimenti importanti che richiedono una riflessione e una pianificazione a monte”.

