

LA CONFEDILIZIA DI PIACENZA SUI VALORI DI MERCATO: ENORME LA DISTANZA TRA LE ASTE IMMOBILIARI E I VALORI OMI

La crisi del settore immobiliare ha creato un abisso 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.

La distanza è sempre più profonda tra la realtà del mercato immobiliare, che non attira più compratori e investitori, e i valori minimi e massimi dell'Omi, utilizzati anche ai fini fiscali.

Nella nostra città ad esempio un appartamento di 70 mq circa nella categoria A/3, posto nella zona di Via Leonardo Da Vinci, se per il Fisco dovrebbe valere almeno 72.600,00 euro (il prezzo minimo, ma che nel migliore dei casi potrebbe valere anche 96.000,00 euro), nel mercato delle aste è stato svenduto circa per la metà, per precisione a 37.000,00 euro. E ancora, un immobile di categoria A/2 di 95 mq circa con autorimessa (C/6) di circa 12 mq siti in Via Boselli, aggiudicati all'asta complessivamente per 54.000,00 euro, secondo l'Omi dovrebbero valere addirittura non meno di 159.000,00 euro.

E i casi simili sono innumerevoli, come emerge anche da uno studio dell'Associazione Proprietari Casa-Confedilizia di Piacenza che ha fotografato la situazione locale (così come aveva già fatto la Confedilizia centrale su scala nazionale), raccogliendo alcuni casi reali di appartamenti aggiudicati all'asta recentemente in una apposita tabella di raffronto con i valori minimi e massimi stabiliti dall'Omi per unità immobiliari analoghe per caratteristiche ed ubicazione, tabella che ha reso pubblica.

Tale situazione – osserva la locale Confedilizia – crea non poche preoccupazioni in merito all'eventualità che per la formazione del nuovo Catasto vengano presi in considerazione appunto i valori Omi, così distanti dalla reale situazione del mercato.

Nella quasi totalità dei casi presi in esame infatti il prezzo dell'asta si è rilevato notevolmente più basso di quello suggerito dal Fisco, del resto – rileva la Confedilizia – la stessa Agenzia delle Entrate sul sito dell'Omi precisa che i valori pubblicati non sono stime vere e proprie ma riferimenti di larga massima e inoltre anche la recente giurisprudenza tributaria non li considera più come automatici.

In conclusione l'Associazione Proprietari Casa insiste nel sostenere che tali valori, per gli ovvi motivi sopra specificati, non possono e non devono diventare di riferimento nell'ottica di riforma del Catasto, perchè non rappresentano la reale situazione del mercato immobiliare.

Zona di Piacenza	Categoria Catastale	Prezzo di aggiudicazione	Valore Omi min	Valore Omi max
Via Scalabrini Appartamento	A/2	Euro 203.625,00	Euro 503.200,00	Euro 734.400,00
Via Scalabrini Appartamento	A/2	Euro 149.000,00	Euro 368.150,00	Euro 537.300,00
Via Alberoni Appartamento	A/2	Euro 59.000,00	Euro 196.000,00	Euro 225.400,00
Via Castello Appartamento	A/2	Euro 99.000,00	Euro 185.000,00	Euro 270.000,00
Via Damiani Appartamento e garage	A/3 – C/6	Euro 120.000,00	Euro 170.400,00	Euro 213.000,00
Via Farnesiana Appartamento e garage	A/3 – C/6	Euro 48.000,00	Euro 72.600,00	Euro 89.100,00
Via Boselli Appartamento e garage	A/2 – C/6	Euro 54.000,00	Euro 159.000,00	Euro 196.100,00
Via Leonardo da Vinci Appartamento	A/3	Euro 37.000,00	Euro 72.600,00	Euro 95.700,00
Via Dante Alighieri Appartamento e garage	A/3 – C/6	Euro 75.000,00	Euro 124.800,00	Euro 156.000,00
Via Buozzi Appartamento	A/3	Euro 28.300,00	Euro 60.000,00	Euro 75.000,00
Via Gaspare Landi Appartamento	A/3	Euro 75.938,00	Euro 117.000,00	Euro 171.000,00
Via Emilia Parmense Negozio	C/1	Euro 30.719,00	Euro 48.000,00	Euro 67.200,00

Fonte: Confedilizia Piacenza