

Scenari Le quotazioni dell'Agenzia del Territorio futura base per aggiornare il Catasto

Mattone Prezzi immobiliari: si stringe la forbice del Fisco

I valori sono sempre più vicini a quelli di mercato. A Roma sono addirittura più elevati. Quartiere per quartiere quanto valgono le case

DI GINO PAGLIUCA

Gli analisti lo dicono in coro: i prezzi delle case stanno diminuendo. C'è però una voce che sembra steccare, perché sostiene che negli ultimi anni i valori hanno registrato variazioni lievi ma al rialzo. In realtà quella voce sta cantando su un altro spartito, ma non la si può ignorare, anzi va ascoltata anche con una certa preoccupazione, perché è quella dell'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare, elaborato dall'ex Agenzia del Territorio che dallo scorso dicembre è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate. In pratica a sostenere che i valori sono in crescita è il Fisco...

Rilevazioni

Ad esempio, dall'Omi aggiornato a fine novembre si desume che negli ultimi due anni i prezzi rilevati sia a Milano sia a Roma sono aumentati del 2% mentre, per citare uno strumento di analisi comunemente adottato come l'Osservatorio di Nomisma nelle due città si è registrato un calo rispettivamente del 5,6% e del 4,5%.

I prezzi dell'Agenzia sono rivisti con cadenza semestrale e oggi vengono utilizzati per le perizie sui mutui, per determinare la base d'asta degli immobili provenienti da un fallimento, per le dimissioni dei beni pubblici o per dirimere questioni ereditarie o liti giudiziarie. Ma sono destinati a diventare la base di calcolo su cui si determineranno in un futuro non lontano gli imponibili fiscali.

La differenza di risultati rispetto a quelli cui pervengono altri analisti del mercato si può spiegare: l'Omi nel tempo ha aumentato la quota di rilevazioni di prezzo effettuate direttamente sui rogiti e i valori così desunti sono sempre più realistici mentre in passato erano molto sottostimati.

C'è poi un altro fatto da non trascurare: la crisi del mercato sta colpendo soprattutto gli immobili di minor valore, quelli per i quali di solito si chiede un mu-

tuato e per i quali c'è difficoltà di finanziamento e per questo i prezzi medi calcolati su transazioni effettive possono dare variazioni in salita. I valori fiscali, quindi, si stanno sempre più avvicinando a quelli reali.

Le quotazioni formulate dall'Agenzia sono consultabili liberamente su Internet (www.agenzia-territorio.gov.it) e coprono tutti i comuni. Il territorio è ripartito in aree omogenee per struttura urbanistica e composizione sociale; Milano ad esempio è ripartita in 55 «microzone» per ognuna delle quali viene fornito un valore minimo e massimo in funzione della qualità dell'immobile. I prezzi sono a metro quadrato e vanno riferiti alla superficie commerciale. Nelle tabelle di questa pagina presentiamo i valori medi rilevati dall'Omi per tutte le 55 aree milanesi mentre per Roma, ripartita dall'Omi in ben 308 microzone, pubblichiamo i 50 valori più alti.

Qui Milano

Anche se si tratta di un paragone metodologicamente improprio, può essere interessante con-

frontare i valori qui riportati con quelli di altre fonti di mercato. Cominciamo da Milano, dove il prezzo medio a metro quadrato delle operazioni analizzate è di 2.741 euro a fronte dei 3.356 rilevati da Nomisma.

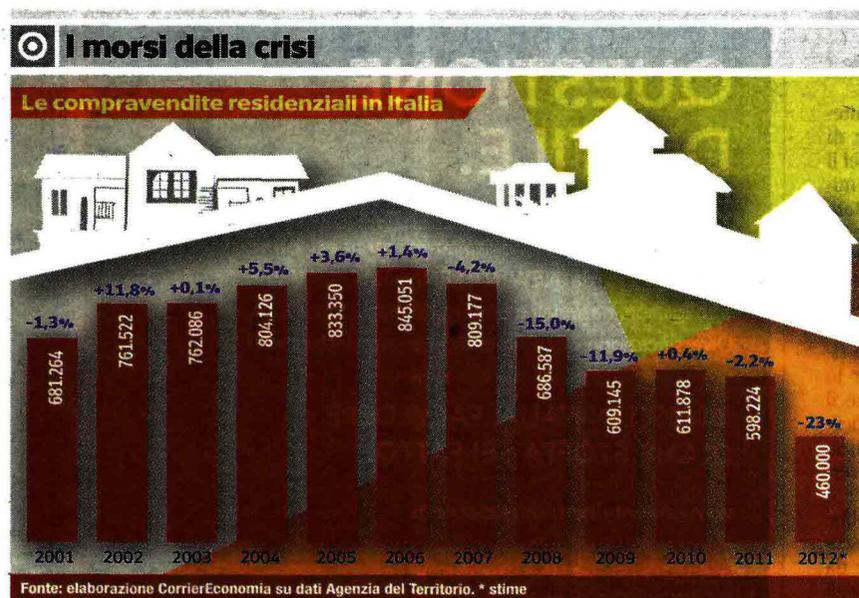
A Brera secondo la tabella il valore medio è di 6.567 euro; quello rilevato da Tecnocasa è di 7.500; in Corso Venezia abbiamo 6.092 euro per l'Omi contro 6.400 sempre di Tecnocasa. Fortemente sottostimati i valori medi in zona Fiera: ad esempio il prezzo di via Monterosa è fissato dall'Omi in 3.644 euro contro i 6.000 di Gabetti; via Vincenzo Monti è valutata dall'Omi mediamente 5.250 euro, contro i 7.000 sempre di Gabetti. Per Tecnocasa via Mario Pagano ha un valore medio di 5.100 euro, per l'Agenzia delle Entrate sono 4.244. In periferia viale Argonne vale 2.564 euro per l'Omi contro 3.500 euro di Tecnocasa; molto più ristretta la forbice in via Padova, dove Omi rileva 2.258 euro e Tecnocasa 2.400. Infine Gabetti fissa in 2400 euro il prezzo medio della Barona mentre per il borsino pubblico sono 2.267.

Qui Roma

Se nel capoluogo lombardo i prezzi dell'Osservatorio appaiono ancora distanti da quelli degli analisti di mercato, nella Capitale lo scenario cambia in maniera decisa come dimostra anche il dato sul prezzo medio cittadino, fissato dall'Omi in 3.704 euro, il 10% in più rispetto ai 3.374 di Nomisma. I mille euro di differenza rispetto a Milano appaiono eccessivi, va però segnalato che anche secondo gli estimi catastali vigenti Roma è più cara del capoluogo lombardo.

Confrontando i valori rilevati in tabella con quelli di Tecnocasa si può rilevare che per Piazza Navona e dintorni l'Omi dà un valore medio di 10.650 euro a metro contro 8.200; in Via Veneto abbiamo 8.400 euro contro 7.800. In via Barberini 7.650 e 7.000. C'è quasi identità di vedute per i Parioli (6.700 euro contro 6.600). La forbice si riapre a Trastevere (6.350 euro contro 5.900), a piazza Mazzini (5.700 contro 5.400) e all'Esquilino, dove Omi indica 4.950 euro e Tecnocasa 4.400.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una mini proroga

Mutui, ultima chiamata per la moratoria

In zona Cesarini è arrivata la mini proroga per la moratoria dei mutui concordata tra le banche e le associazioni dei consumatori. L'accordo resterà in vigore fino al 31 marzo, mentre gli eventi che danno diritto a usufruirne dovranno verificarsi entro il prossimo 28 febbraio.

L'allungamento dei termini è stato deciso nell'attesa che parta una nuova tranche del «Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa», con il quale la Consap si fa carico degli interessi dovuti alle banche nei periodi di sospensione del prestito. La Camera ha dato il via libera al rifinanziamento dell'iniziativa, bisognerà poi vedere nel concreto quale effetti potranno realmente esserci perché i plafond per iniziative di questo tipo in ge-

nere sono molto limitati. La moratoria consente ai debitori in difficoltà di chiedere alla propria banca per un massimo di 12 mesi la sospensione del pagamento integrale della rata (e in questo caso bisogna riconoscere alla ripresa dei versamenti anche gli interessi maturati nel frattempo) o la sola sospensione della quota capitale: in questa seconda ipotesi alla ripresa i pagamenti seguiranno il piano originario, ovviamente con le scadenze spostate di un anno.

Ipotizziamo un finanziamento da 100mila euro con durata ventennale e tasso fisso al 6% e in corso da 5 anni. Il debito residuo di questo finanziamento è di 85.190 euro e la rata di 716,43 euro.

Se il debitore sceglie la sospen-

sione integrale, dopo 12 mesi riprenderà a pagare la rata ordinaria alla quale si aggiungerà una quota degli ulteriori interessi maturati nell'anno di sospensione. Si tratta di 5.111 euro che verranno restituiti con tempi e modalità da concordare con la banca. Se, invece, opta per la sospensione solo del capitale per 12 mesi pagherà 424 euro a ogni rata e alla ripresa rimborserà secondo il piano originario di ammortamento. La moratoria si applica ai mutui per l'acquisto della prima casa a chi abbia difficoltà familiari e lavorative documentabili.

L'accordo quadro che le banche possono applicare anche con condizioni più favorevoli al cliente, prevede che possa fare la domanda chi abbia in corso un mutuo per la prima casa, di valore

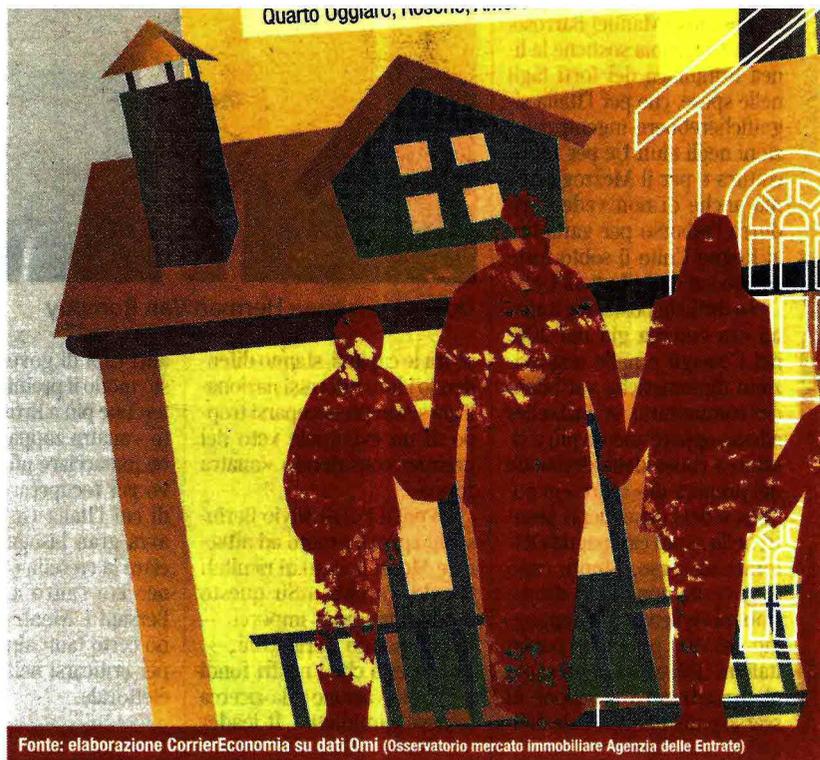
non superiore a 40mila euro, per cui sia in regola con le rate e purché non abbia già ricevuto altre dilazioni di pagamento.

Per avere diritto alla moratoria il debitore deve dimostrare che un familiare percettore di reddito sia deceduto o diventato inabile o che sia diventato egli stesso inabile. Oppure che egli stesso o un familiare percettore di reddito abbia documentate difficoltà lavorative. Per sapere come i singoli istituti applichino concretamente l'agevolazione è necessario rivolgersi allo sportello, oppure consultare la sezione del sito www.abi.it dedicata al piano famiglie.

A dicembre 2012, le banche hanno sospeso 84.995 mutui, per circa 9,8 miliardi di debito residuo, garantendo alle famiglie interessate una liquidità complessiva di 606 milioni di euro.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Omi (Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate)

Il listino immobiliare dell'Erario

Quanto valgono in media le case secondo l'Omil, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Milano

Zona	Prezzo (euro/metro quadrato)
Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	8.450
Brera, Duomo, Cordusio, Torino	6.567
Venezia, Majno, Monforte	6.092
Diaz, Fontana, Europa	5.658
Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	5.267
Cadorna, Monti, Boccaccio	5.250
Turati, Moscova, Repubblica	4.767
Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	4.517
Castello, Melzi d'Eril, Sarpi	4.383
Pagano, Monti, Wagner	4.244
Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	3.800
Libia, XXII Marzo, Indipendenza	3.683
Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	3.644
Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	3.475
Fiera, Giulio Cesare, Sempione	3.458
Stazione Centrale, Gioia, Zara	3.400
Piemonte, Washington, Cimarosa	3.383
Abruzzi, Eustachi, Plinio	3.083
Solari, Napoli, Savona	3.063
Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	3.036
Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	2.983
Tabacchi, Sarfatti, Crema	2.725
Leonardo Da Vinci, Gorini	2.667
Siena, Tripoli, Brasilia	2.588
Argonne, Viale Corsica	2.564
Ortomercato, Molise, Piranesi	2.404
Segesta, Capecelatro, Aretusa	2.367
Cenisio, Procaccini, Firenze	2.358
Aspromonte, Porpora, Teodosio	2.358
Cagnola, Achille Papa, Tiro Segno	2.353
Giambellino, Tirana, Frattini	2.304
Barona, Famagosta, Faenza	2.267
Loreto, Turro, Padova	2.258
P.Lambro, Feltre, Udine	2.253
Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	2.238
Omero, Gabriele Rosa, Brenta	2.208
Lambrate, Rubattino, Folli	2.183
Zara, Istria, Murat	2.181
Forlanini, Mecenate, Rogoredo	2.175
Montegani, Cermenate, Vigentino	2.163
Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	2.154
Niguarda, Ornato	2.146
San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	2.142
Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	2.138
Monza, Precotto, Gorla	2.108
Bovisasca, Affori, P. Rossi	2.103
Novara, San Carlo, Amati	2.058
Musocco, Varesina, Certosa	2.042
Gallaratese, Lampugnano, Figino	2.025
Bovisa, Bausan, Imbonati	1.979
Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	1.958
Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	1.953
Largo Boccioni, Aldini, Lopez	1.813
Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	1.775
Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	1.676

Roma

Zona	Prezzo (euro/metro quadrato)
Parione (Piazza Navona)	10.650
Campo Marzio (Largo Goldoni)	10.000
Trevi (Via Ss.Apostoli)	9.150
Regola (Via Giulia)	8.750
Colonna (Piazza Colonna)	8.750
Ponte (Via di Panico)	8.650
San' Eustachio (Corso Rinascimento)	8.500
Campitelli (Campidoglio)	8.400
Ludovisi (Via Veneto)	8.400
Pigna (Via del Plebiscito)	8.300
Trevi A (Via Barberini)	7.650
Trastevere (Viale Trastevere-Regina Coeli)	7.350
San' Angelo (Via del Teatro Marcello)	7.000
Ripa (Aventino-Via di S.Sabina)	6.975
Borgo (Via Della Conciliazione)	6.850
Pinciano (Via Paisiello)	6.750
Parioli (Piazza Euclide)	6.700
Monti (Via dei Serpenti)	6.500
Divino Amore (Via di Fioranello)	6.500
Prati (Viale Giulio Cesare)	6.400
Sallustiano (Via Quintino Sella)	6.350
Trastevere A (Via Dandolo)	6.350
Flaminio A (Via Scialoja)	6.350
Torricola A (Via Erode Attico)	6.250
Trieste 2 (Corso Trieste)	6.100
San Saba (Via di San Saba)	6.000
Salario (Via Savoia)	6.000
Castro Pretorio A (Via Torino)	5.700
Della Vittoria 3 (Piazza Mazzini)	5.700
Tor Carbone B (Via di Tor Carbone)	5.700
Eur A (Viale dell'Umanesimo)	5.575
Castro Pretorio (Piazza Indipendenza)	5.550
Testaccio (P.za S. Maria Liberatrice)	5.450
Celio (Via Cellimontana)	5.450
Tuscolano 4 B (Via Torre del Fiscale)	5.450
E.U.R. (Viale Europa)	5.450
Sub Della Vittoria B (Via della Camilluccia)	5.400
Nomentano-Torlonia (Piazza Galeno)	5.325
Flaminio (Via G.Reni)	5.250
San Saba A (Via di Porta Latina)	5.200
Della Vittoria 1 (Via della Farnesina)	5.200
Gianicolense 1 (Via Poerio)	5.100
Tor di Quinto A (Via di Vigna Stelluti)	5.050
Sub Della Vittoria (Via Cortina D'Ampezzo)	5.050
Tor di Quinto (Via Bevagna)	5.000
Esquilino (Piazza Vittorio)	4.950
Trieste 1 (Viale Libia)	4.950
Aurelio 3 (Largo di Porta Cavalleggeri)	4.900
Torre Maura A (Via A.Ciamarra)	4.900
Sub Della Vittoria A (Via Mario Fani)	4.750