

Perizia di un immobile: quando serve e come viene fatta

Si sente spesso parlare delle perizie immobiliari, ma è bene chiarire nel dettaglio di cosa si tratta. Quando si fa riferimento a questo tipo di perizia, si indica l'insieme dei passaggi del processo di valutazione del valore di un immobile da parte di un istituto di credito. Nel farlo la banca si rivolge sempre a una figura specializzata e imparziale, nota come perito, alla quale toccherà la rilevazione dei diversi elementi tecnici e strutturali, come [nel caso della regolarità edilizia](#). Alla fine dei giochi, il perito stabilirà il valore della casa inquadrandolo nell'attuale mercato immobiliare, così da dare la possibilità alla banca di erogare un mutuo e – in caso di mancato pagamento delle rate – di entrare in possesso di quel valore.

L'utilità della perizia immobiliare

In realtà va specificato che le banche non sono le uniche a poter richiedere una perizia immobiliare, dato che anche i privati possono farlo. In tal caso si tratta come sempre di uno strumento fondamentale per poter definire con estrema precisione il valore di una casa. In altre parole, la perizia aiuta a capire quanto può valere un immobile, ad esempio quando lo si vuole vendere o acquistare, o quando si desidera prenderlo o darlo in affitto. Anche in questo caso la perizia viene sempre condotta da un soggetto terzo, quindi estraneo sia al compratore che al venditore: il perito dev'essere sempre una figura imparziale, per ovvi motivi. Come anticipato poco sopra, poi, il perito verifica anche l'eventuale presenza di irregolarità che potrebbero compromettere la transazione, come nel caso di opere di ristrutturazione non dichiarate al catasto.

Lo svolgimento di una perizia

Dopo essere stato ingaggiato, il perito raccoglie tutti i documenti più importanti sull'immobile e inizia la sua analisi tecnica. Ai fini della raccolta della documentazione necessaria come le visure, ci sono [alcuni portali online](#), come iCRIBIS tanto per citarne uno, che possono tornare molto utili. Una volta esaminati i documenti, il perito procede con un sopralluogo durante il quale studierà ogni minimo dettaglio rilevante ai fini della sua analisi. Il sopralluogo serve infatti per verificare personalmente una serie di dati riportati nei documenti ufficiali e ovviamente anche per valutare le condizioni strutturali della casa, che andranno a incidere sul valore stabilito dal perito. A questo punto il tecnico potrà fare una stima del valore dell'immobile applicando un metodo di analisi riconosciuto a livello internazionale. Sulla base di quanto stimato dal perito, le parti coinvolte potranno iniziare a contrattare partendo da un valore economico oggettivo.

Concludendo, oggi le perizie sono strumenti fondamentali per chiunque, dagli istituti di credito che ne hanno necessità per erogare un mutuo, fino ai compratori, ai venditori e agli affittuari.