

Centri studi. Piani bassi da valutare bene

Il deprezzamento nelle vie più trafficate è nell'ordine del 15%

«Le arterie a grande scorrimento subiscono un deprezzamento rispetto al mercato circostante nell'ordine del 10-15% medio. Nel caso di piani bassi, in cui l'esposizione all'inquinamento e al rumore è superiore, si possono toccare svalutazioni nell'ordine del 20-25%», dice Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi Gabetti. Chi vende case sa bene che uno dei principali parametri di valutazione riguarda la silenziosità della casa che si va ad acquistare. E quando il livello è ritenuto elevato il prezzo dell'immobile sale vistosamente, oltre a rendere più facile la vendita stessa. A volte impossibile. «Quello dell'inquinamento acustico è un problema sentito dai potenziali acquirenti e affittuari di un immobile - spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi Tecnocasa -. Infatti quasi sempre la richiesta di chi cerca un'abitazione è orientata verso zone tranquille e poco trafficate.

Per lo stesso motivo si prediligono i piani alti o medi. Infatti gli appartamenti posti al primo piano o al piano terra hanno spesso difficoltà di vendita. Chi acquista questo tipo d'immobile chiede sempre un ribasso più sensibile del prezzo di acquisto perché poi si devono effettuare degli interventi che possano isolare acusticamente l'immobile».

C'è poi una percezione personale al problema, come segnala Remax, e spesso si accetta di patire per il rumore se l'appartamento è situato in prossimità di mezzi pubblici e servizi. Addirittura per le persone d'età avanzata l'assenza di rumore può essere percepita come isolamento sociale e quindi in negativo. «In genere, comunque, una zona rumorosa e un cattivo isolamento acustico porta a una riduzione del prezzo dell'immobile tra il 4 e l'8% - spiega Fulvio Origo, responsabile marketing di Remax Italia -. Un appartamento al piano rialzato o al primo piano di un'abitazione collocata in una zona ad alto tasso d'inquinamento acustico subi-

isce una perdita di valore media del 15% rispetto a un appartamento posto all'ultimo piano dello stesso immobile - spiegano a Ubh -. Anche se ci sembra di capire che spesso l'acquirente si adatti con rassegnazione se sono presenti altri elementi di suo interesse, come servizi e posti auto».

Insomma, gli appartamenti rumorosi valgono sempre meno se non rispettano i requisiti minimi di comfort acustico. Siamo allora all'inizio di una nuova fase di mercato e bisognerà prestare molta attenzione sia agli acquisti sia alla gestione delle proprietà esistenti. Il tema è una novità in Italia e infatti in molti settori non

POSIZIONI CONCILIANTI

Spesso si chiude un occhio se l'appartamento è situato in prossimità di mezzi pubblici e servizi. Per gli anziani è un falso problema

se ne ha ancora una sensazione precisa. Per esempio, in fase di rogito non è richiesto al momento alcun documento al riguardo, precisano dal Notariato. E anche per la concessione di mutui non si presta ancora molta attenzione al rumore. «Le perizie che vengono effettuate prima di concedere un mutuo - dice Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline - difficilmente tengono conto di questo aspetto. Si limitano, di norma, a valutare la rumorosità della zona ma trascurano di verificare l'insonorizzazione degli impianti e degli infissi. Eppure l'incidenza sul valore dell'immobile è cospicua. Dovremo aspettare l'introduzione dell'obbligo di certificazione perché anche questo aspetto diventi oggetto di verifiche. Per ora il consiglio è di sollecitare i periti a valutare anche questo parametro, per evitare di comprare un bene a un prezzo eccessivo».

Mau. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA