



Esperti visuristi, indagini sulle case “al di sotto” di ogni sospetto

L'ESPERTO RISPONDE

Vi ricordate la scena del film “Totòtruffa 62” dove Antonio Peluffo, nella vita il principe Antonio de Curtis alias Totò, cercava di vendere a un americano la Fontana di Trevi?

Tutti noi abbiamo riso più e più volte guardando quella scena. Eppure, pensandoci bene, non è certo una cosa estranea alla realtà. Anzi capita e non così raramente come le cronache informano. E allora a chi si rivolge l'agente immobiliare per poter avere le giuste informazioni e fare in modo che il suo cliente non si trovi in una situazione che di comico ha un valore pari allo zero?

Questa volta usciamo un po' dalle righe e accendiamo i riflettori su una categoria di professionisti che non

sono agenti immobiliari ma che lavorano a stretto contatto con loro: gli esperti visuristi. Il perché è presto detto. Sono loro che effettuano gli accertamenti ipocatastali, ovvero verificano se una proprietà è libera e realmente vendibile oppure no.

“Per proporre la vendita dell'immobile in modo corretto – afferma Mario Bulgheroni, presidente dell'AVI (Associazione Esperti Visuristi Italiani) – e quindi determinare se un soggetto, persona fisica o giuridica, è intestatario di un bene immobiliare e verificare, poi, se ci sono gravami a carico dello stesso immobile o del proprietario, è indispensabile effettuare gli accertamenti ipocatastali”.

Nata il 23 gennaio 1993, l'AVI (Associazione Esperti Visuristi Italiani) ha come sua missione tutelare e garantire la professionalità della categoria.

Inizialmente radicata nelle regioni del nord e del centro Italia, l'Associazione, grazie ad una tenace diffusione sul territorio, ben presto raccoglie l'adesione, a livello nazionale, di molti professionisti tanto da raggiungere un totale di oltre 180 soci con più di 1.000 addetti e un fatturato complessivo di oltre 45 milioni di euro.



Ecco le tappe più importanti del viaggio dell'associazione compiuto fino ad oggi.

- 2000** Adesione al **COLAP** - Coordinamento Libere Associazioni Professionali
- 2002** Inserimento nella banca dati delle professioni non regolamentate del **CNEL** (Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro)
- 2004** Adesione a **PIU'** (Professioni Intellettuali Unite)
- 2010** Inserimento nel codice **ATECO 82 99 40** (codice ATECO 2007) Richiesta di certificati e disbrigo pratiche - **ATTIVITA' DEI VISURISTI**
- 2012** Adesione all'**UNI** (Ente Nazionale Italiano di Unificazione)
- 2013** Adesione a **CONFASSOCIAZIONI** (Confederazione delle Associazioni Professionali).

Riconoscimento come associazione professionale non regolamentata (L. 4/2013) e **inserimento sul sito web del Ministero dello Sviluppo Socio Economico** (www.sviluppoeconomico.gov.it) tra le **associazioni abilitate a rilasciare un Attestato di Qualità riservato ai propri iscritti**.

Annoveramento, con Decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro per gli Affari Europei, tra le Associazioni non regolamentate, quale soggetto che può essere consultato in sede di proposte in materia di piattaforme comuni* di cui all'art. 4*lettera n) del D.L. 206 del 9 - 11 - 2007.

*piattaforma comune»: l'insieme dei criteri delle qualifiche professionali in grado di colmare le differenze sostanziali individuate tra i requisiti in materia di formazione esistenti nei vari Stati membri per una determinata professione. Queste differenze sostanziali sono individuate tramite il confronto tra la durata ed i contenuti della formazione in almeno due terzi degli Stati membri, inclusi tutti gli Stati membri che regolamentano la professione in questione. Le differenze nei contenuti della formazione possono risultare dalle differenze sostanziali nel campo di applicazione delle attività professionali”



Ha parlato di gravami. Può entrare nello specifico?

“Per essere più chiari si intendono tutte le ipoteche volontarie (mutui), le ipoteche legali (quelle legate ad Equitalia, all'erario, al demanio), le ipoteche giudiziali (decreti ingiuntivi, sentenze di condanna a un risarcimento), i pignoramenti, i sequestri, le citazioni (ad esempio le citazioni con testo di titolarità di un immobile, la conclusione di un contratto preliminare oppure la revoca o l'inefficacia di un atto).”

Che valore aggiunto porta l'esperto visurista nel lavoro quotidiano di un agente immobiliare?

“Da sempre il nostro lavoro di visura pone le sue basi sulla ricerca. Infatti consultiamo le banche dati di pubblicità immobiliare (ex conservatorie dei registri immobiliari del catasto) per produrre una relazione utile a garantire gli effettivi titoli di proprietà dell'immobile. L'attività è in parecchi casi molto complessa e i rischi di errore dovuti alla confusione, variazione e modifica dei dati tra le singole note di trascrizione e quanto risulta al catasto come pure l'interpretazione degli atti depositati (in alcuni casi con postille scritte a mano) possono originare errori gravi se consultati da un occhio inesperto. L'abilità, nata da anni di esercizio della professione da parte dell'esperto visurista (ovvero confrontare e incrociare i dati rilevati dai pubblici uffici), garantisce un risultato incontrovertibile.”

AVI, Associazione Esperti Visuristi Italiani

viale Varese n. 71/A - 22100 Como (CO)

☎ +39 031279284 - 📠 +39 031241965

www.associazionevisuristi.com



Si legge che il mercato italiano registra un certo tasso di interesse verso gli investitori stranieri. Gli esperti visuristi indagano anche per loro?

“Personalmente, vivendo a Como, posso confermare questo interesse. Certo la zona del lago ha sempre avuto il suo appeal ma posso dirle che in quest'ultimo periodo i russi, ad esempio, ci guardano con molta attenzione. Per cui siccome l'agente immobiliare ha come obiettivo garantire l'acquisto dell'immobile per il cliente straniero è fuori dubbio che noi possiamo dare un aiuto determinante all'agente nella procedura di compravendita, proprio in virtù della nostra abilità nell'attività ispettiva”. 