Procedura. Il progetto di Tribunale di Vicenza e Collegio geometri

Esecuzioni, le stime con gli Ivs migliorano tempi e prezzi

Cristiano Dell'Oste

Un prezzo medio di aggiudicazione pari al 42% del valore periziato dal consulente tecnico d'ufficio (Ctu), che però scende a un misero 36,5% quando il professionista ha usato un procedimento di stima sommario e sale al 58,6% quando si è avvalso degli standard di valutazione internazionali (*International valuation standards*, Ivs). È uno dei risultati dell'analisi condotta su 733 esecuzioni immobiliari, con perizie assegnate nel biennio 2015-16 dal Tribunale di Vicenza. I dati – che saranno presentati oggi – sono stati elaborati da un gruppo di studenti dell'Istituto tecnico superiore Canova nell'ambito di un progetto di alternanza scuola-lavoro svolto presso il tribunale in collaborazione con il Collegio dei geometri di Vicenza.

Anche se relativi a un territorio specifico, gli spunti che emergono dalla ricerca offrono indicazioni di carattere generale e permettono di leggere in controluce l'attività dei valutatori immobiliari in un settore delicato come quello delle esecuzioni forzate.

Analizzando i diversi procedimenti di stima, si vede che il ricorso agli standard internazionali non solo conduce a prezzi di realizzo più vicini ai valori di stima, ma consente anche di ridurre il numero degli esperimenti, cioè dei tentativi: che passano da 1,7 quando si seguono gli Ivs a 4,7 quando si applica il procedimento sommario.

La correlazione tra tempo e denaro è evidente. Sovrastimare il valore di un immobile significa allungarne i tempi di vendita e ridurre le chance di recupero a favore dei creditori. Basta pensare che le uniche aggiudicazioni a garantire un importo di realizzo superiore al 60% del valore stimato sono quelle in cui l'immobile è stato venduto al primo o al secondo esperimento. Il problema è che l'acquirente viene trovato così in fretta solo nel 16% dei casi.

IL RISULTATO
Il ricorso agli standard internazionali è ancora limitato ma offre misurazioni più precise e importi di realizzo più alti

In termini di rapidità, offre discreti risultati anche il procedimento analitico (2,4 esperimenti di media, con un rapporto di realizzo del 48%), ma si tratta di un metodo oggettivamente poco usato, almeno nel campione vicentino, dove è presente solo nell'1% delle perizie. Per il resto, il procedimento sintetico, quello "a vista" e quello sommario sono tutti oltre i quattro esperimenti di media e si caratterizzano per un rapporto prezzo-valore molto basso, addirittura inferiore al 40% negli ultimi due. Colpisce, in proposito, che proprio il metodo sommario sia il più utilizzato (nel 47% delle perizie analizzate) e che il ricorso agli Ivs sia ancora nettamente minoritario (3,5%).

Secondo il presidente del Tribunale Alberto Rizzo, il lavoro svolto dagli studenti è un utile strumento «per individuare le difficoltà che le procedure possono evidenziare e approntare i necessari interventi correttivi». Così da portare la discrasia tra valutazione e aggiudicazione a livelli fisiologici. «Anche per questo - aggiunge Rizzo - i dati saranno messi a disposizione dei professionisti del settore», in modo tale da offrire ai consulenti un'indicazione concreta dei valori medi riscontrati per gli immobili di tipologie omogenee collocati in una determinata zona. Le 733 vendite esaminate riguardano per oltre l'80% abitazioni, mentre nel settore non residenziale le tipologie più rappresentante sono quelle dei terreni agricoli (4,5%), dei negozi (2,9%), dei magazzini (2,4%) e delle autorimesse (2,1%). Proprio l'elevata prevalenza delle case – di cui più di metà in categoria catastale A/2 e A/3 – riduce le possibili distorsioni derivanti dalla presenza di immobili "fuori scala".

Nell'ultimo anno scolastico, con i progetti dell'alternanza scuola lavoro e «Sprigionare legalità» sono stati coinvolti, oltre mille studenti, di cui più di un centinaio ospitati per periodi di circa un mese all'interno del tribunale. Sono iniziative, aggiunge Rizzo, finalizzate a riconoscere alla scuola un ruolo attivo nel tessuto economico-sociale della comunità e costituiscono «una ulteriore conferma dell'importanza della sinergia tra l'universo formativo e quello operativo».

Osserva Alessandro Benvegnù, presidente dei geometri di Vicenza: «Questi risultati sono un punto di partenza su cui lavorare in termini di formazione per gli studenti e di crescita professionale per gli attuali iscritti. Il Collegio sta spingendo molto sulla formazione specialistica dei propri iscritti in questo campo. Mi auguro che questa esperienza sia esportabile anche in altre realtà territoriali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

I PROCEDIMENTI
L'esito delle aggiudicazioni in base ai diversi procedimenti di stima

Procedimento di stima	Numero dei casi	Media valore di stima dei Ctu (euro)	Media di aggiudicazione (euro)	Rapporto prezzo-valore (%)	Media esperimenti
Ivs	26	118.498	69.414	58,6	1,7
Analitico	7	112.190	53.869	48,0	2,4
Sintetico	226	236.496	99.529	42,1	4,2
Vista	39	155.268	58.049	37,4	4,5
Sommario	351	170.387	62.192	36,5	4,7
Totale	733	180.484	75.877	42,0	4,2

LE PRINCIPALI TIPOLOGIE
I risultati in base ad alcune delle categorie catastali più diffuse

Procedimento di stima	Numero dei casi	Media di aggiudicazione (euro)	Rapporto prezzo-valore (%)
A/10	11	84.423	46,7
A/7	38	203.905	45,7
A/2	233	82.752	44,5
A/3	205	51.416	37,4
C/6	15	14.395	37,0
C/1	17	75.068	33,0