

PROGETTO DI ALTERNANZA SCUOLA-LAVORO
Anno Scolastico 2016-2017-2018

**DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO PREZZO/VALORE
DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI ALL'ASTA**

A cura del Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati,
del Tribunale e dell'IIS "A. CANOVA"

Scheda tecnica del progetto

Su iniziativa del Geometra Daniele Fortuna e del Professore Federico Sinigaglia, il primo quale CTU esperto stimatore e componente del Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Vicenza, e il secondo nel ruolo di docente di Estimo, è stato sviluppato un progetto triennale di Alternanza Scuola Lavoro a Vicenza, che ha unito in una collaborazione vincente l'Istituto Tecnico Tecnologico "A. Canova", il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e il Tribunale. Alla base l'idea fattiva di poter coniugare un'esperienza formativa per gli studenti alla possibilità di un aggiornamento professionale dei dati degli immobili aggiudicati all'asta, a cui si aggiunge un risvolto fortemente sociale grazie alla connotazione volontaristica che ha mosso i singoli protagonisti.

Nello specifico, come è noto le esecuzioni immobiliari sono attualmente determinate da un esperto che stabilisce il valore di mercato più probabile, a cui viene applicata una riduzione forfettaria del 15%, in considerazione del trasferimento che avverrà con la mancanza di garanzie. Secondo quanto previsto dalla normativa, successivamente il Giudice delle Esecuzioni può ritenere accettabile - già al primo esperimento d'asta - un'offerta con un'ulteriore riduzione. Questa può arrivare fino al 25%, al fine di ridurre il numero dei tentativi ed i tempi delle procedure oltre a indicare una coerenza con le aggiudicazioni giudiziarie. Non essendo disponibile un riferimento cronologico, queste riduzioni in percentuale vengono fatte senza alcuna differenziazione fra le tipologie, le dimensioni, la metodologia di stima, il comune di ubicazione dell'immobile. La conseguenza è una non cognizione del mercato locale, un probabile discapito degli esecutati, senza escludere il rischio di aggiudicazioni controllate illegalmente. Inoltre, da parte della comunità dei tecnici era molto sentita la necessità di avere un supporto statistico che potesse dare delle indicazioni inerentemente ai valori medi di riferimento di valutazione e di aggiudicazione.

Queste le ragioni che hanno spinto - fra il 2016 e il 2017 - i due ideatori del progetto nella realizzazione di uno studio di ricerca e di elaborazione statistica dei dati, finalizzato principalmente alla ricerca del rapporto fra il prezzo di aggiudicazione e il valore di mercato stimato dall'esperto stimatore. Il progetto ha raccolto l'entusiasmo del Presidente del Tribunale di Vicenza Alberto Rizzo, favorevole al coinvolgimento degli studenti che saranno i nuovi tecnici del domani ad occuparsi della materia, al punto da suggerire l'integrazione del progetto con una verifica e un'analisi dei tempi, che intercorrono fra la data di pignoramento, la data di aggiudicazione e la data

di trasferimento. A questo punto, sono state subito messe a punto le modalità di esecuzione del progetto, partendo dalla sottoscrizione di una apposita convenzione triennale tra il Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati, l'Istituto Tecnico Tecnologico "A. Canova" e Tribunale di Vicenza.

Il programma, in particolare, prevedeva:

- nell'anno 2017 l'analisi delle procedure del biennio 2015 e 2016;
- nell'anno 2018 l'analisi delle procedure del biennio 2014 e 2017;
- nell'anno 2019 l'analisi delle procedure del biennio 2013 e 2018.

Ampliando la didattica basata sugli Standard Internazionali di Valutazione (IVS - International Valuation Standard), che fanno parte integrante del programma scolastico fin dalla classe quarta, gli studenti sono stati formati anche sugli altri procedimenti di stima: sommario, sintetico, analitico. Non solo: per loro è stata una specifica lezione, a cui hanno preso parte sia gli studenti delle classi quarte, sia delle classi quinte, riunite nell'Aula Magna dell'Istituto, in cui un custode (avvocato) con l'esperto e il docente, hanno illustrato le varie fasi di una procedura esecutiva, partendo dal perché viene incardinata, il tipo di garanzie sui beni, cosa succede con il pignoramento di un bene immobile, fino alle fasi successive della sua collocazione sul mercato mediante un'asta, in cui sono coinvolte altre figure professionali con compiti specifici. Ha avuto inizio la prevista operatività di quattro settimane in cui, per ogni anno sono stati coinvolti quattro studenti seguiti costantemente dal loro docente di stima Professor Federico Sinigaglia e dall'esperto Geometra Daniele Fortuna, ai quali si sono aggiunti dal 2018 altri due studenti, presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie per seguire la fase esecutiva della aggiudicazione. Per la maggior parte del tempo, l'attività si è svolta in Tribunale durante il normale orario di lavoro del personale della cancelleria, completata a scuola per l'elaborazione e la geolocalizzazione dei dati con il programma GIS (Geographic Information System). In questa fase del progetto è subentrata la collaborazione con l'azienda Astalegale.net, gestore del sito del Tribunale, che ha messo a disposizione un proprio database su foglio elettronico e ha fornito in formato pdf tutte le perizie degli immobili aggiudicati negli anni oggetto dello studio. Le prime giornate di lavoro sono state dedicate alla conoscenza degli ambienti del Tribunale, i vari uffici, le aule dei processi, le aule dei Giudici e dall'analisi completa di alcuni fascicoli cartacei delle procedure, per individuare gli elementi primari del progetto, fra cui il decreto di pignoramento e il rapporto di valutazione dell'esperto. Successivamente con l'utilizzo del database degli immobili aggiudicati, con l'analisi approfondita del rapporto di valutazione e con l'accesso al portale SIECIC, utilizzato in modalità di sola lettura su autorizzazione del Presidente, si è elaborato un foglio elettronico per la raccolta analitica dei principali dati successivamente elaborati:

- Tipologia di tecnico (architetto, ingegnere, geometra,)
- Categoria catastale (A/2, A/7, C/1, C/6, D/1, D/8, terreni agricoli, altro)
- Comune, foglio e mappale
- Stato di manutenzione (scarso, insufficiente, sufficiente, buono, ottimo)
- Valore di stima, superficie commerciale e valore unitario
- Metodologia di stima (sommatoria, sintetica, analitica, MCA, MCA+SDS, IA e CA)
- Valore base d'asta
- Il numero di esperimenti d'asta
- La data di aggiudicazione
- Il prezzo di aggiudicazione

- La data di aggiudicazione
- Il rapporto prezzo di aggiudicazione e valore di stima.

La determinazione del rapporto prezzo/valore degli immobili aggiudicati all'asta, ossia il dato principale del progetto, nel 2017 è risultato mediamente del **44,08 %**. Questo significa che un immobile stimato per € 100.000,00 è stato aggiudicato a un prezzo medio di € 44.080,00 con una perdita per il creditore procedente del 55,92 %. Nel 2017, inoltre sono stati raccolti **1311** dati utili per la ricerca statistica delle esecuzioni, benché siano state complessivamente 1715 le perizie aggiudicate: la differenza non è stata elaborata per la mancanza di alcuni dei dati sopra indicati. La composizione di queste perizie ha riguardato per l'81% le abitazioni, per il 4% i terreni agricoli, per il restante le altre tipologie di fabbricati (capannoni, uffici, negozi, terreni edificabili, alberghi, ecc.). I tecnici all'opera sono stati architetti (49%), geometri (25,7%) e ingegneri (9,6%) più altre categorie di tecnici. Pur variando il numero di esperimenti d'asta da comune a comune, in base alla tipologia e in base allo stato di manutenzione, l'88% degli immobili è stato venduto fra la prima e la sesta asta, anche se in alcuni casi si è giunti anche alla 14ma, con ribassi di oltre il 90 %.

Ma la differenza più significativa è stata registrata nel procedimento di stima dell'immobile, dove anche se il metodo più utilizzato è quello sommario/sintetico su 660 casi, dall'analisi di 1015 casi totali (diverse perizie mancano i dati necessari) è emerso che gli immobili stimati con il metodo MCA (Market Comparison Approach), oppure con il metodo MCA+SDS (Market Comparison Approach integrato con Sistema di Stima) hanno avuto la percentuale del rapporto prezzo/valore del **60,37%** e sono stati venduti mediamente alla **seconda** asta. Si è avuto uno scarto medio di quasi il 20% fra i vecchi procedimenti di stima e quelli basati sugli IVS.

Tipologia di stima	N° casi	Media di valore di stima	Media base d'asta	Media di aggiudicazione	Rapporto prezzo/valore	Media N° esperimenti
MCA+SDS	4	€ 119.127,77	€ 97.750,00	€ 81.250,00	60,37%	2,00
MCA	265	€ 130.403,46	€ 110.180,45	€ 81.406,49	57,96%	1,98
Analitico	25	€ 182.532,14	€ 167.245,62	€ 114.769,81	54,78%	2,36
Sommario	391	€ 167.273,36	€ 147.473,65	€ 56.092,71	41,69%	4,74
Sintetico	269	€ 245.800,51	€ 222.619,20	€ 92.433,56	38,76%	4,28
a vista	61	€ 197.925,16	€ 158.633,71	€ 46.912,94	26,83%	6,25
TOTALE	1015	€ 181.512,41	€ 165.877,85	€ 75.494,55	44,08%	3,87

Importante è stato il risultato dell'analisi nei vari Comuni della provincia, dove a seguito dell'andamento del mercato locale, è emersa una notevole differenza del rapporto prezzo/valore rispetto al valore medio del 44,08%, che può essere molto superiore (Barbarano Vicentino) o inferiore (Salcedo). Questo ha permesso di dimostrare che la riduzione forfettaria del valore di stima, deve essere rivista e ponderata a seconda delle varie zone di mercato. Di seguito, si riporta l'analisi statistica di alcuni comuni e la tavola della provincia con tutti i comuni elaborata con il programma GIS:

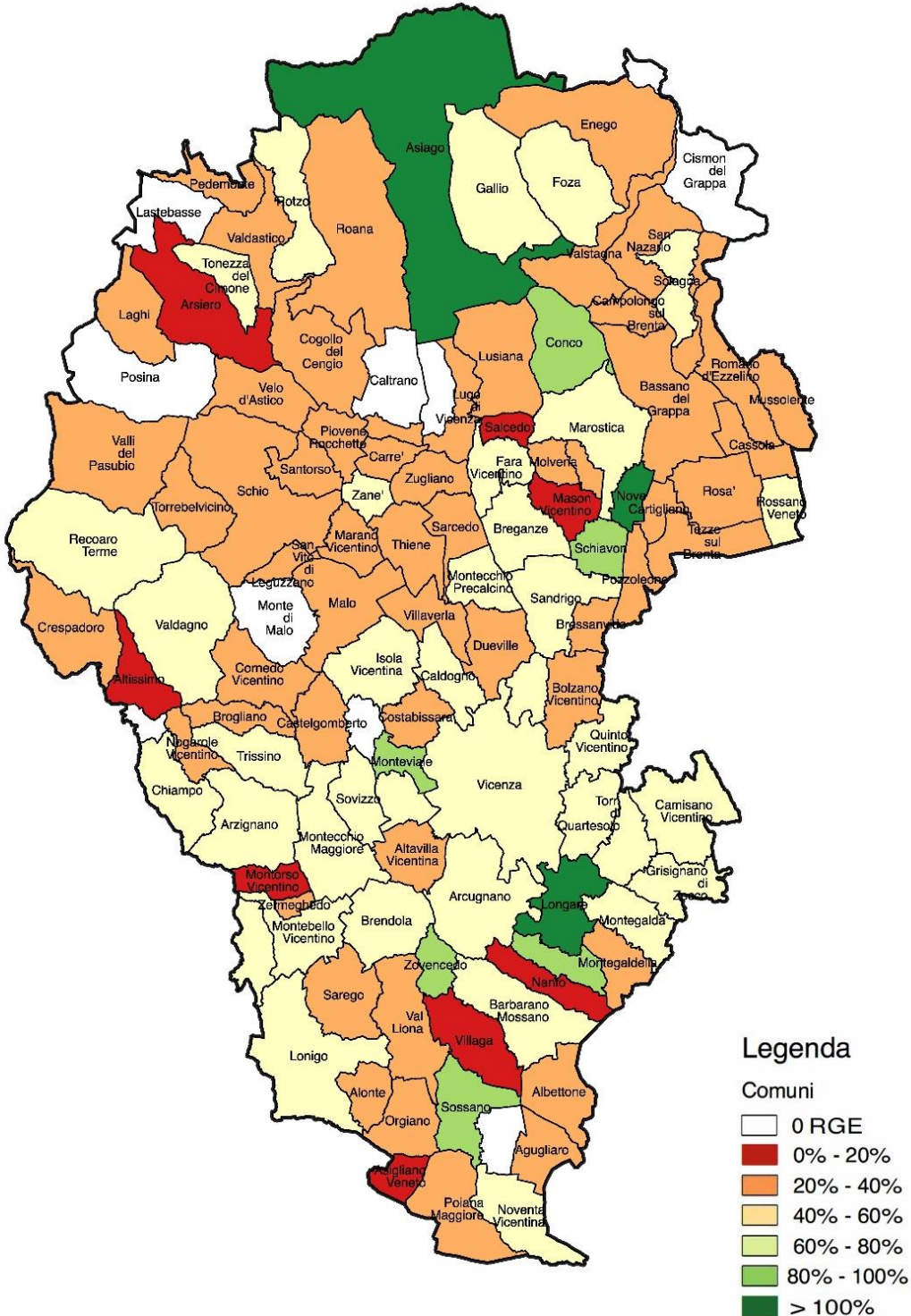
COMUNI SUPERIORI ALLA MEDIA

Comune	Valore medio di stima	Prezzo base d'asta medio	Prezzo medio di aggiudicazione	Rapporto prezzo/valore	N° medio aste
Barbarano Vicentino	€ 216.250,00	€ 182.375,00	€ 145.750,00	66,63%	1,50
Castegnero	€ 461.589,63	€ 377.250,00	€ 269.812,50	65,58%	2,00
Schiavon	€ 244.500,00	€ 242.333,33	€ 123.766,67	65,28%	4,67
Zovencedo	€ 25.438,00	€ 22.000,00	€ 18.750,00	64,66%	1,00
Monteviale	€ 71.540,00	€ 62.351,00	€ 48.007,80	62,18%	1,20
Conco	€ 47.600,00	€ 40.200,00	€ 29.500,00	61,97%	4,00
Sossano	€ 74.484,93	€ 64.434,59	€ 47.250,00	61,23%	2,40

COMUNI INFERIORI ALLA MEDIA

Comune	Valore medio di stima	Prezzo base d'asta medio	Prezzo medio di aggiudicazione	Rapporto prezzo/valore	N° medio aste
S. Germano Dei Ber.	€ 411.713,00	€ 349.956,05	€ 70.000,00	17,00%	8,00
Mason Vicentino	€ 213.000,00	€ 201.500,00	€ 70.375,00	15,85%	4,00
Altissimo	€ 89.056,00	€ 75.697,60	€ 13.800,00	15,50%	5,00
Asigliano Veneto	€ 91.445,67	€ 76.053,82	€ 13.637,50	15,37%	6,50
Arsiero	€ 181.376,35	€ 130.906,45	€ 20.186,41	15,22%	7,67
Tombolo	€ 658.823,53	€ 560.000,00	€ 61.000,00	9,26%	3,00
Salcedo	€ 746.500,00	€ 746.500,00	€ 32.250,00	4,32%	2,00

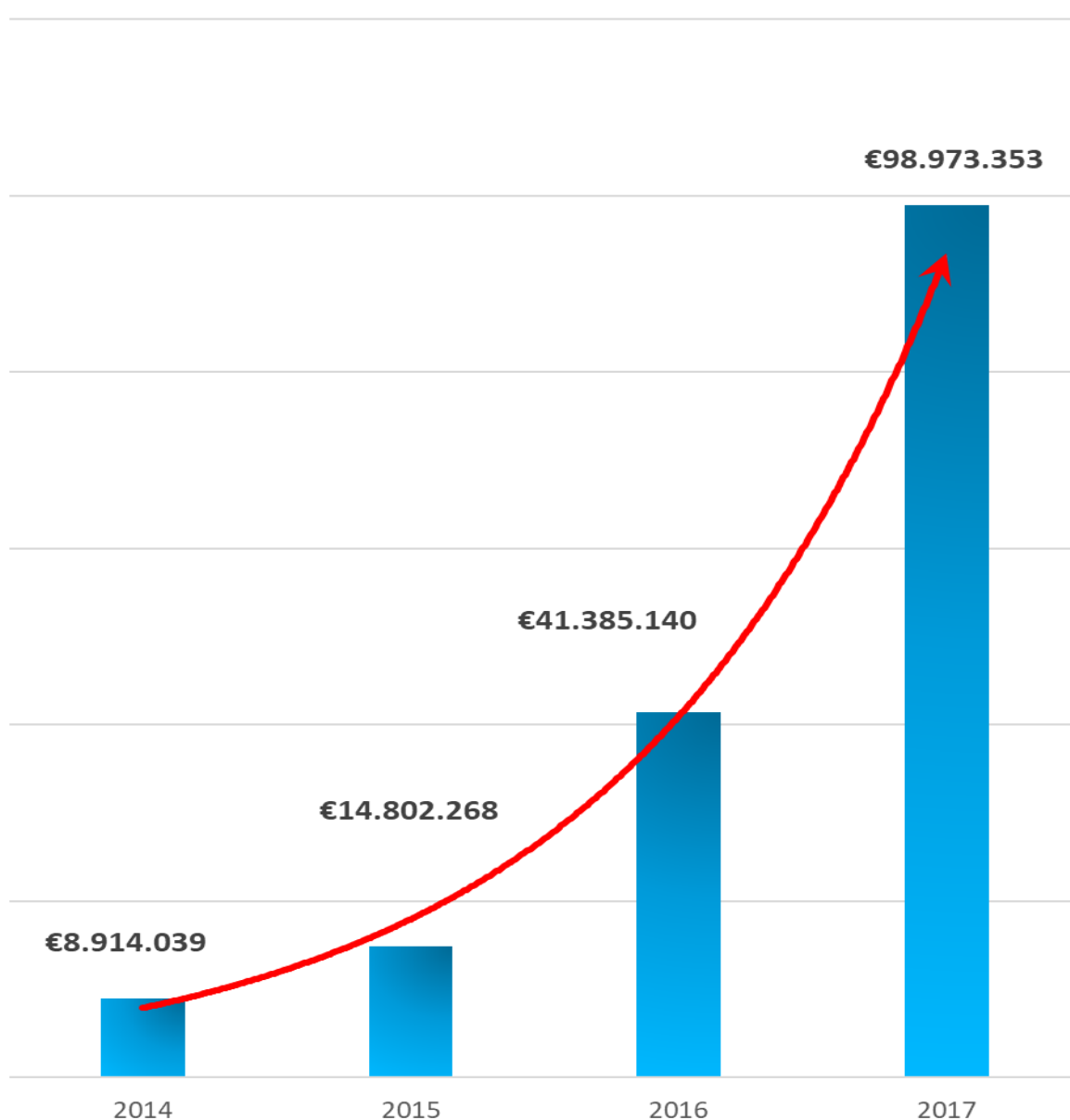
Rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore di stima dei comuni della provincia di Vicenza nel 2017



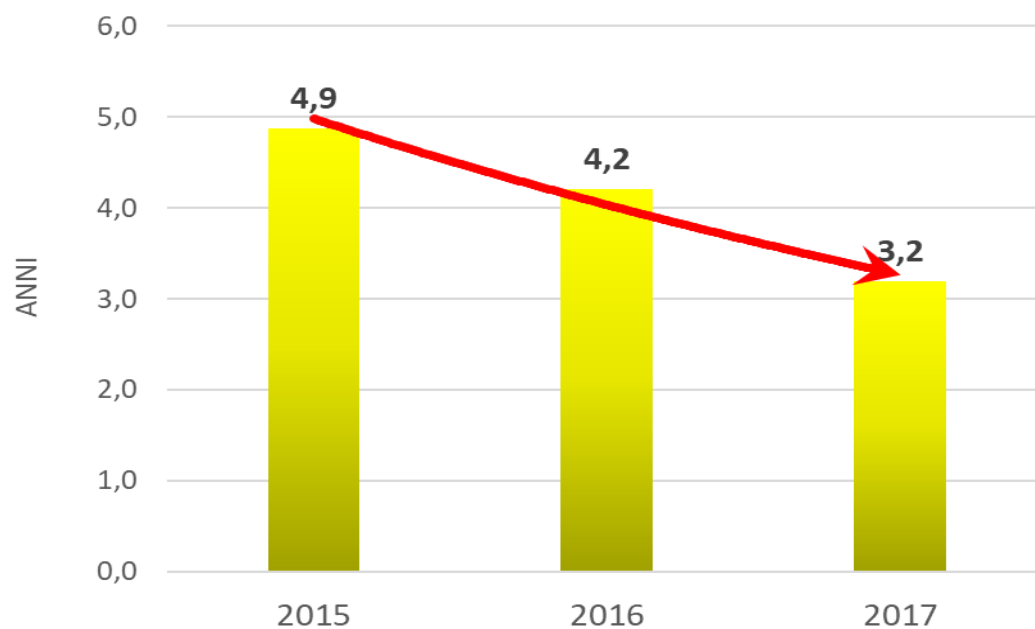
Analizzando anche gli anni precedenti, nei grafici successivi che riportano le valutazioni globali includendo i dati dal 2014 al 2017, si dimostra:

- come sia **decuplicato** l'importo totale dei beni aggiudicati;
- come si sia ridotto del **35%** l'intervallo di tempo fra il pignoramento e l'aggiudicazione;
- come si sia ridotto del **43%** l'intervallo di tempo fra aggiudicazione e trasferimento.

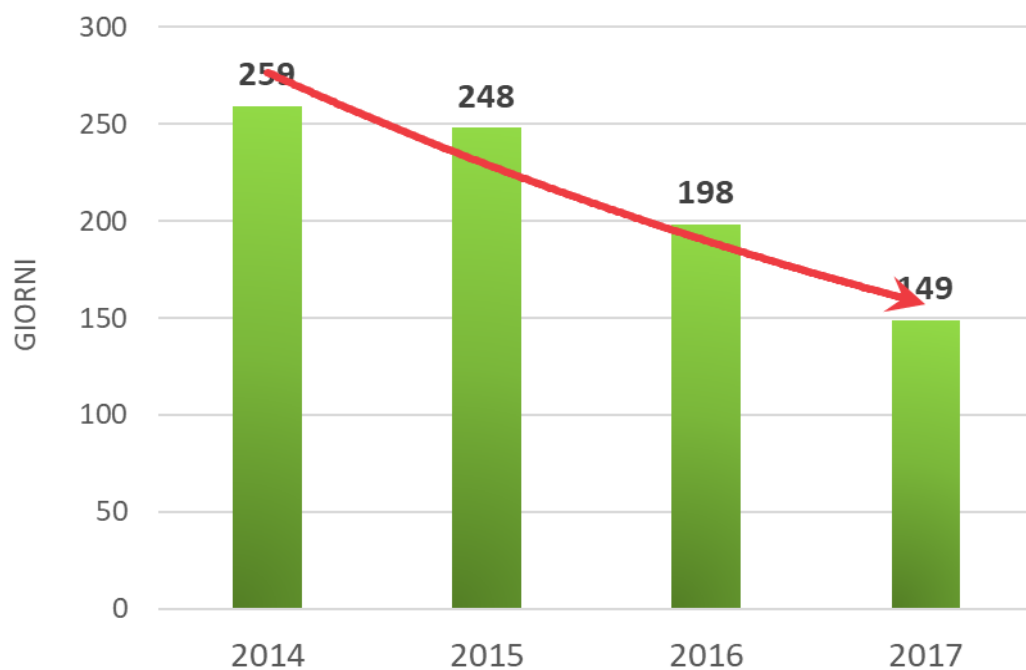
VALORE TOTALE DI AGGIUDICAZIONE



INTERVALLO DI TEMPO TRA PIGNORAMENTO E AGGIUDICAZIONE

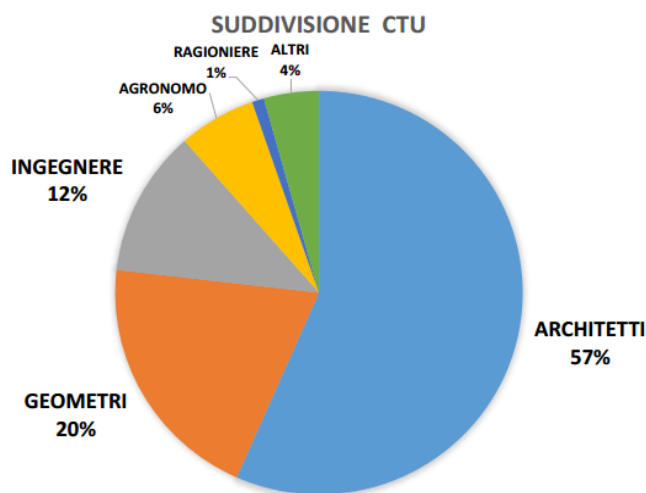


INTERVALLO DI TEMPO TRA AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO



Un importante dato emerge dall'analisi della suddivisione degli esperti tra gli anni 2016 e 2017. I geometri siano riusciti ad acquisire un maggior volume di relazioni che hanno permesso di progredire dal 20% delle relazioni inerenti un valore totale di aggiudicazioni di 41 milioni di euro del 2016, al 25,7% delle relazioni inerenti un valore totale di aggiudicazioni di 99 milioni di euro del 2017, quindi con un aumento da circa 8,2 milioni a 25,5 milioni pari ad oltre il 200% che si è tradotto in maggiori compensi. Un risultato raggiunto esclusivamente grazie alla specifica formazione e all'alta specializzazione, che hanno consentito di far crescere la preparazione generale, oltre che inserire un maggior numero di Geometri esperti stimatori, molti dei quali hanno acquisito anche la certificazione REV di valutatore qualificato superando l'esame gestito dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati.

SITUAZIONE NEL 2016



SITUAZIONE NEL 2017

