

«LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NELLA CONSULENZA TECNICA»

A Catania un momento di incontro e scambio di competenze in occasione del seminario al quale hanno partecipato tutti i Collegi e gli Ordini della Provincia, l'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations e il Tribunale di Catania

«Sinergia per avere giudizi certi e celeri»

«UN MODELLO DA SEGUIRE»

Al dott. Giulio Borella, Giudice del Tribunale di Vicenza abbiamo posto le seguenti domande:

Tribunale di Vicenza quasi un modello virtuoso da seguire?
«Quando sono arrivato nel 2015 ho voluto fare uno sforzo per la formazione della task force per le esecuzioni. Innanzitutto mi sono impegnato, con l'aiuto degli Ordini Professionali, nella formazione degli esperti stimatori, sia sul versante degli standard di valutazione, che delle due diligences. L'esperto, insieme al custode, impegna la procedura e una perizia fatta bene mette tutti i soggetti interessati in condizione di fare al meglio le proprie valutazioni».

Al Tribunale di Vicenza gli standard di valutazione sono un valore aggiunto?

«Penso che debbano ancora essere affinati (a Vicenza il Collegio dei Geometri sulla scorta di un progetto firmato con i Presidenti dott. Rizzo e dott. Campo, sta lavorando per una banca dati delle aste), ma rimangono imprescindibili perché ad oggi sono l'unico strumento affidabile di stima. A Vicenza siamo passati da circa 200 aggiudicazioni nel 2015 e per il 2017 siamo già a 769. Un bel risultato che voglio ascrivere a merito anche del lavoro dei miei esperti».

Parliamo di compensi...

«Spesso ti senti dire "perché devo fare tutto questo per due lire"? Il lavoro che chiedo ai miei esperti è notevole e non può non essere remunerato essendo attività svolta con finalità pubbliche, come ha detto la Cassazione (18070/2012). La norma che parametrizza il compenso per la stima al valore di aggiudicazione e fino all'aggiudicazione consente solo la liquidazione di acconti, è figlia della sfiducia verso la categoria, ma col diffondersi di prassi virtuose in atto in alcuni tribunali, come a Vicenza e presto a Catania, la norma non avrebbe più ragione di esistere. È stata lanciata una petizione su change.org per l'abrogazione ed è stata sollevata questione di legittimità costituzionale. I professionisti di Vicenza si apprestano a sostenerla avanti alla Corte Costituzionale».



GIULIO BORELLA



Partecipazione, competenza, qualità, sinergia. È tutto questo il seminario "La valutazione immobiliare nella consulenza tecnica" svoltosi il 14 giugno al Mercure Hotels Catania Excelsior. Un momento di incontro e di scambio di competenze che ha coinvolto tutti i Collegi e gli Ordini della provincia, l'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations, nonché il Tribunale di Catania.

Una giornata con interventi qualificati e una partecipata tavola rotonda moderata da **Teresio Bosco**, avvocato di Torino che vorrebbe portare l'esperienza anche a Torino "per la sinergia che ho registrato tra gli ordini professionali e l'arricchimento che ne ho ricavato", dice.

Illustrativi e introduttivi, gli interventi di **Dario Mottadelli**, geometra consulente al Tribunale di Monza e **Pasquale Maurelli**, ingegnere consulente al Tribunale di Bari. Il primo definisce gli standard "l'insieme di requisiti minimi per una stima di qualità" ed indica "la qualità e qualifica professionale, la qualità dei dati raccolti e il seguire procedimenti e criteri rigorosi" quali caratteristiche per un professionista che vuole fare una buona stima. Maurelli si è invece soffermato sugli aspetti critici nella redazione della perizia nell'espropriazione forzata. "Il consulente del giudice deve avere cognizioni tecnico giuridiche, normative e procedurali affinché possa dare compimento al suo mandato. La valutazione immobiliare è la parte apicale della stima", sostiene.

Hanno partecipato numerosi alla tavola rotonda approfondendo il tema della sinergia tra Ordini e Collegi e la valenza degli Standard. Il Presidente del Collegio dei Geometri di Catania, **Paolo Nicolosi** afferma: "Siamo già al quarto appuntamento, uno più interessante dell'altro e di altissimo livello". Anche l'avvocato **Denise Caruso** elogia "la sinergia tra le diverse categorie professionali (perché ndr.) mira a garantire non solo la qualità in sé dell'operato del valutatore, ma altresì certezza e celerità dei giudizi", di-

chiara. **Francesco Carpinato**, consigliere dell'Ordine degli Agronomi e Forestali di Catania, considera necessaria l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione per la valutazione e stima anche di terreni e aziende agricole, "affinché si dia trasparenza e certezza di processo, di criterio e di valore in un ambito caratterizzato da un'elevata pluralità di connotazioni e variabilità di contesti", spiega. Cambia il campo d'applicazione, ma non l'importanza degli Standard anche secondo l'Ordine dei commercialisti rappresentato da **Marilù Fragalà**. "La categoria segue oltre le best practice di settore, i PIV, Principi Italiani di Valutazione. Regole comuni su base scientifica, i cui risultati oggettivi garantiscono stime professionali adeguate e incontestabili", dice. Anche i notai sono interessati dalla rivoluzione rappresentata dagli Standard come afferma **Vincenzo Vaccaro**. "Siamo i regolatori del mercato immobiliare non solo nell'ambito del sistema giudiziario quindi avere elementi certi sui quali fondare la nostra attività notarile è auspicato", afferma. Hanno approfondito il tema della due diligence l'architetto **Enrico La Rocca**, convinto che "solo una corretta e completa attenzione e indagine a 360° permette di pervenire al vero valore di mercato dell'immobile" e il Perito industriale **Mario Milanese**. "Tanti i fattori intrinseci ed estrinseci all'immobile quindi bisogna cercare di essere asettici nella relazione", sostiene Milanese. L'accento sulla nota dolente dei compensi e della necessità di modifica della legge di riferimento, è stato posto dall'ingegnere **Giuseppe D'Urso**. "La rete delle professioni tecniche riunite a livello nazionale dal 2015 tende a modificare la legge 132 che regola i compensi interloquendo con il Ministero", dichiara. Infine per E-Valuations il geometra **Giovanni Rubuano**: "Dove si parla di standard di valutazioni c'è la nostra associazione. I modelli per fare una buona valutazione ci sono, occorre diffonderne la conoscenza e farli applicare". (nelle foto: i partecipanti al seminario e il pubblico in sala)

«Gli standard di valutazione»

Il quadro delle stime immobiliari in Italia è in evoluzione. Nel nostro paese, fino al secolo scorso, ha imperato la pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. Questa stima è indicata come expertise ossia come una stima soggettiva che non può essere dimostrata, né verificata. Nell'expertise immobiliare il valutatore stima direttamente il prezzo unitario dell'immobile da valutare, riferendolo in genere alla superficie commerciale.



MARCO SIMONOTTI

La trasformazione delle stime immobiliari consiste nell'applicazione di pratiche che adottano regole uniformi, generalmente valide e condivise. Queste regole si fondano sulla best practice, ossia su procedure valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altre procedure. Quando la best practice è tradotta in un insieme di definizioni scritte, di regole approvate, controllate e verificate da una associazione di valutatori, o da un ente o organizzazione di settore, allora diviene uno standard valutativo.

Nel campo delle valutazioni immobiliari vi sono numerosi standard nazionali e internazionali, che si attengono a comuni principi tecnico-scientifici. Questi principi considerano: una definizione univoca del valore di mercato, che uniforma le espressioni correnti di valore venale, valore commerciale e giusto prezzo; la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili; l'elaborazione dei dati con procedimenti razionali, verificabili e ripetibili, basati sul confronto tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e l'insieme degli immobili rilevati; il riesame della valutazione da parte di un valutatore diverso dal primo estensore.

Ovviamente l'expertise immobiliare non consente la formalizzazione in regole da osservare necessaria per divenire uno standard valutativo.

MARCO SIMONOTTI (Università di Palermo)

Una Sezione degli albi telematici Ctu

Inaugurata la sezione per i nuovi albi telematici CTU e Periti del tribunale di Catania nell'ambito del progetto Percorsi, finanziato dal programma FSE della Regione Siciliana e finalizzato al miglioramento della capacità istituzionale delle

Pubbliche amministrazioni. Il progetto si rivolge sia ai giudici che ai professionisti e consente la migrazione dei preesistenti albi cartacei dei CTU e periti su una piattaforma telematica. Il portale è accessibile dal sito internet www.tribunalecatania.it dove è possibile trovare due vademecum, uno per le nuove iscrizioni e uno per i professionisti già iscritti.



MARIANO SCIACCA

Ha presentato l'iniziativa Mariano Sciacca, giudice per l'Ufficio Innovazione e Sviluppo Organizzativo del Tribunale di Catania.

L'associazione E-Valuation



L'associazione E-Valuations, Istituto di Estimo e Valutazioni, nasce per la diffusione della figura del valutatore immobiliare indipendente. L'obiettivo è aggiornare i professionisti in ambito estimativo perché vengano applicati principi e criteri univoci per risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto degli International Valuation Standards (IVS), degli European Valuations Standards (EVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e delle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili. Da gennaio l'Associazione ha una sezione a Catania presso il Collegio dei Geometri, coordinata dal geom.tra Giovanni Rubuano, riferimento anche per le provincie di Messina, Siracusa e Ragusa.

«AGGIORNARSI È UN IMPERATIVO»

Alla dottoressa Marisa Acagnino, Presidente Sesta Sezione Immobiliare Tribunale Catania, abbiamo rivolto le seguenti domande:

Quali sono le maggiori criticità della Sesta sezione immobiliare del Tribunale di Catania che presiede?

«Il problema è sempre la valutazione del bene e la cosiddetta due diligence, cioè le capacità che l'esperto deve avere di darci un quadro quanto più preciso e completo possibile della situazione dell'immobile da valutare. Ci è capitato di avere immobili sopravvalutati ma finché non si raggiunge il prezzo reale di mercato, si devono fare più aste con spese per il creditore e allungamento dei tempi della procedura. Senza un quadro completo inoltre, corriamo il rischio di avere dei decreti di trasferimento che possono essere posti nel nulla in quanto il bene che viene venduto in realtà è diverso da quello reale e in questo l'unico responsabile è il perito».

Ordini e Collegi insieme in sinergia per la formazione dei propri iscritti. Cosa ne pensa di questa iniziativa?

«In ogni professione mai nulla può essere dato per scontato pertanto l'aggiornamento è un imperativo categorico. Noi ci avvaliamo di tutte le categorie di professionisti e il tribunale di Catania vuole offrire un'occasione per chi ha voglia di collaborare con il Tribunale per perizie adeguate, in modo particolare, alla sesta sezione immobiliare perché finalizzata alla vendita in sede espropriativa. Abbiamo bisogno di soggetti che investano nella loro professionalità e che vogliano collaborare per acquisire professionalità spendibile poi in più settori, per questo ben vengano queste iniziative».

Quali le applicazioni degli standard di valutazione nel tribunale di Catania?

«Non ci siamo ancora, ma io credo che questa sia una grande opportunità per oggettivare il più possibile i valori attribuiti ai beni quindi spero che potremo introdurre al più presto gli Standard nell'ordinanza di conferimento dell'incarico al perito. La valutazione così potrà essere controllabile perché ancorata a parametri oggettivi che scoraggiano le eventuali opposizioni o le critiche dei creditori».

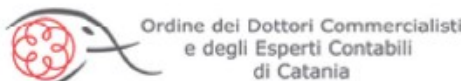


MARISA ACAGNINO

Corso per esperti del giudice



I Collegi e gli Ordini professionali organizzano il corso di formazione per gli Esperti del giudice con l'obiettivo di andare in contro alle esigenze dei giudici di collaborare con professionisti preparati e qualificati. Sarà organizzato in 40 ore di cui 16 saranno dedicate alla procedura e alla due diligence immobiliare e 24 all'estimo basato sugli standard di valutazione. I corsi partiranno da settembre e a rotazione verranno tenuti nelle sedi di tutti gli Ordini e Collegi aderenti. Alla fine del corso è previsto un esame, superato il quale si verrà inseriti in un elenco di Esperti formati che saranno tenuti in considerazione per l'assegnazione degli incarichi. "Investire nella formazione è fondamentale - afferma il presidente del Collegio dei geometri di Catania Paolo Nicolosi - e noi stiamo investendo anche in questo tipo di corsi innovativi con l'obiettivo di dare sempre più professionisti validi a supporto dell'attività del Tribunale». Programma completo e modalità di iscrizione su <http://www.geometricat.it/>.



Patrocinio

Sponsor dell'evento

Partner

