L'AFFIDABILITÀ DELLE PERIZIE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 1 -

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Affidabilità nelle verifiche documentali e procedurali ed importanza della formazione degli Esperti Stimatori – La CHECK LIST

- 2 -

RICERCA E CONDIVISIONE DATI IMMOBILIARI

Affidabilità e qualità nella rilevazione dei dati immobiliari per le stime con I.V.S. e piattaforma DIW di Vicenza

Relatore: Zanotto Giuseppe A. (Giupi)

Esperto Stimatore - Custode Giudiziario - Ausiliario

Consulente Tecnico presso il Tribunale di Vicenza

e·valuations®

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

www.e-valuations.org

v.02.161013

Bassano Immo*web* s.a.s.
di Zanotto Giuseppe Antonio & C.
Servizi immobiliari per aziende, professionisti e privati

BIW

Largo Parolini, n°79 – 36061 Bassano del Grappa [VI]
Tel. 0424.524593 - fax 0424.231631 C.F./P.I. 02930250242
e-mail giupi@giupi.it – PEC bassano.immoweb@pec.it

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | **GEOMETRA**
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

- 1 -

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Affidabilità nelle verifiche documentali e procedurali

ed importanza della formazione degli Esperti Stimatori

La CHECK LIST

Il Tribunale di Vicenza ha adottato dall'anno 2015 un sistema di verifica preliminare alla stima effettuata congiuntamente dall'Esperto Stimatore e dal Custode Giudiziario (I.V.G. Vicenza).
Tale controllo risulta avere principalmente tali finalità:

1) per il Giudice e la Cancelleria un supporto per la verifica del rispetto dei termini procedurali, delle notifiche e del deposito della documentazione prevista dalla normativa
2) per i Procedenti ed Esecutati la verifica della titolarità dei beni colpiti da pignoramento, la segnalazione degli errori (catastali, ipotecari, anagrafici, ecc.), la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo fino ad un atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, stato civile dell'esecutato, accettazioni dell'eredità, ecc.

Tale verifica preliminare comporta una preparazione tecnica e legale, che, per l'una o l'altra materia, normalmente non fa parte dell'ordinaria formazione degli Esperti Stimatori e dei Custodi Giudiziari, per questo motivo la verifica va effettuata congiuntamente.

La verifica congiunta del fascicolo con l'aggiornamento e l'estensione delle ricerche ipotecarie e catastali da parte dell'Esperto (specie per incarichi di procedure con istanze di vendita depositate 2-3 anni prima) fanno da primo reale filtro per il proseguimento o meno della procedura, con i procedenti che a volte ignorano i contenuti della relaziona notarile.

L'indicazione in epigrafe dell'esito, "NEGATIVO" ovvero di "Documentazione incompleta" o "Documentazione completa", fornisce a tutti i soggetti coinvolti gli elementi per valutare se estinguere, ridurre o dover integrare alcuni documenti della procedura.

Dall'esperienza avuta, le maggiori probabilità di errori si ritrovano nelle procedure che non si basano su ipoteche volontarie (dove invece vi è normalmente una verifica tecnica preliminare all'iscrizione ipotecaria e l'identificazione del bene avviene anche con sopralluogo del perito incaricato dall'istituto di credito).

Di seguito si riporta bozza check list tipo ed alcuni esempi di errori e verifiche sulla procedura.

Estratto dell'ALLEGATO B

TRIBUNALE DI VICENZA
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE _____
G.E. dott. _____
ESPERTO _____
CUSTODE GIUDIZIARIO _____

IMMOBILE N._____ - (compilare una scheda per ogni lotto)

CREDITORE PROCEDENTE: _____
Titolo esecutivo (cfr nota 2) _____

DEBITORE/I _____

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:
1) _____
Titolo esecutivo _____
CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO
1) _____

IMMOBILE PIGNORATO (cfr nota 3)
(*indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)*_____

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO (cfr nota 4) _____

DATA ED ESTREMI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: _____ ai nn. _____ contro _____

DATA DEPOSITO ISTANZA DI VENDITA (cfr nota 5): _____

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (cfr nota 6): _____

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI (cfr nota 7):
☐ SI
☐ NO

COMPROPRIETARI _____ nel caso di pignoramento di bene che ricade nella comunione ordinaria o coniuge non debitore dell'esecutato nella ipotesi di pignoramento di bene acquistato in regime di comunione legale. Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c. (cfr nota 8)
1. _____
2. _____

CREDITORI IPOTECARI ___ Data notifica avviso ex art. 498 c.p.c. (cfr nota 9)
1. _____
2. _____

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO ____ Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.
1 _____

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA :
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
☐ SI
☐ NO

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.
☐ Estratto attuale catasto
☐ estratto storico del catasto
☐ certificati iscriz. e trascr. dell'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO
1 _____

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato :
- ❑ **Compravendita**
- ❑ **Donazione**
- ❑ **permuta**
- ❑ **successione (testamentaria o legittima) (cfr nota 10)**
- ❑ **usucapione ventennale**

altro:_____

Data del titolo di acquisto: _____

_____
_____
_____
_____

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i ***precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete,*** vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) ***:***

_____

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:
- ❑ **coniugato**
- ❑ **celibe / nubile**

Coniuge in regime di comunione legale dei beni (cfr nota 11)
- ❑ **SI**
- ❑ **NO**

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione:

_____
_____

Vicenza, lì _____

ESITO CONTROLLO PRELIMINARE

NEGATIVO

Paragrafo n. 01.00 proprietà in capo all'esecutato: bene non più in proprietà
Paragrafo n. 02.10 confronto tra titolo proprietà e pignoramento
Motivo esito negativo:

L'esecutato ha ceduto in permuta la sua quota di 1/2 di piena proprietà con atto trascritto il 30.07.2008 anteriore a trascrizione del pignoramento in data 23.01.2013.

Tale situazione è evidenziata anche nella certificazione ventennale notarile.

Gruppo 1 di 7: Conservatoria RR.II. Vicenza

Immobile n.	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub
01	Catasto Terreni	Chiampo	10	925	

Note: la p.lla 925 del Catasto Terreni è passata al Catasto Fabbricati con tipo mappale in data 29.04.1983 n. 32650.1/1983 ed è censita al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico del 1987 come particella 925 sub 1 e sub 2. L'indicazione nel pignoramento non è aggiornata.

In questo caso vi erano 7 lotti, un lotto originariamente acquistato come terreno, poi edificato, e passato al Catasto Fabbricati e ceduto in permuta prima del pignoramento.

ESITO CONTROLLO PRELIMINARE

NEGATIVO

Errore indicazione del foglio per un immobile pignorato
Comune di Vicenza - Foglio 61 p.lla 333 (indicato invece foglio 60)

In merito alla documentazione presentata con due istanze di vendita, per quanto riguarda i beni del foglio 11 di Vicenza la documentazione è corretta, mentre per i beni di una sola istanza di vendita per i beni del foglio 60 di Vicenza vi è un errore su un bene, già noto al procedente in quanto rilevato già dal notaio in sede di relazione notarile, relazione che il notaio ha integrato perché **la particella 333 insiste sul foglio 61 non sul foglio 60 di Vicenza**, come invece indicato nei vari documenti che hanno portato al pignoramento da parte del creditore procedente.
Essendo l'errore già evidenziato nei certificati notarili in atti, in possesso del procedente, dati che ho verificato essere errati nel foglio con nuove visure e mappe, non si allegano ulteriori documenti alla presente.

Pignoramento su foglio catastale errato.

ESITO CONTROLLO PRELIMINARE

(esito: se negativo indicare in quali paragrafi e motivo)

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

NOTE ED EVENTUALI INTEGRAZIONI ESEGUITE DALL'ESPERTO:

Paragrafo n. 01.10 – mancato pignoramento corte particella 668 non trasferita con ultimo atto.

Paragrafo n. 01.91 – reperito note/titoli di provenienza fino a prima del ventennio.

Paragrafo n. 02.10 – indicato genericamente anche quote spettanti su parti ed aree comune come per legge, ma la corte 668 è censita al Catasto Terreni come terreno e non come ente comune.

Paragrafo n. 02.11 – ricercati stato civile e residenza

Paragrafo n. 02.20 – nel ventennio vi sono errori nei soggetti, quote e descrizioni beni delle trascrizioni delle successioni; vi sono accettazioni tacite di eredità delle successioni. Mancata indicazione nelle successioni della particella 668. In un atto si trasferisce quota particella 668 come ente urbano quando invece è un terreno censito a se stante.

Paragrafo n. 02.30 – da prima del ventennio non è stata trasferita la quota di spettanza relativa alla particella 668 di 67 m², terreno censito autonomamente, che si indica come corte comune alle p.lle 236 sub 3 e sub 4, ma è intestato al catasto a precedenti dante causa dall'impianto del 1975.

Non basta rilevare se la documentazione è completa, ma segnalare che non c'è un continuità delle trascrizioni corretta o, come in questo caso, che la corte di un'unità abitativa non è stata pignorata con ripercussioni poi sulla valutazione e vendibilità.

01.10 TITOLO ESECUTIVO ED ESTREMI:

(cfr. nota 2) - Il mutuo fondiario si riconosce dal fatto che riporta di solito la seguente dicitura "Ai sensi degli artt. 38 e segg. Del D.Lgs. n. 385/1993 e D.P.R. 601/1973". La formula esecutiva si trova si solito alla fine del titolo e viene anche citata nel precetto o nel pignoramento.

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Notaio rep. 33.881 del 15.09.2005

MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA: 24.10.2005
(SI TROVA ALLA FINE DEL MUTUO IPOTECARIO)

"Comandiamo a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne sono richiesti ed a chiunque spetti di mettere ad esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza, ed a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrerVi, quando ne siano legalmente richiesti"

Copia conforme all'originale, composta da sette fogli, che rilascio per la prima volta in forma esecutiva oggi 12 settembre 2006, a favore della Banca s.p.a.", con sede in

SI PROCEDE QUINDI CON NOTIFICA ALLA CASA COMUNALE AI SENSI ART. 143 C.P.C.

Anzi non ho potuto effettuare la notifica in quanto, benché il sig.

, risulta irreperibile come da fax del Comune di Montecchio Maggiore (VI),

anche presso il portiere dello stabile ed i condomini, hanno dato esito negativo; ho,

pertanto, depositato copia conforme all'originale del suesteso contratto di mutuo e

del pedissequo atto di precetto ai sensi dell'art. 143 c.p.c., presso la Casa Comunale

di Vicenza ed ivi a mani di

Montecchio Maggiore e ciò ho eseguito

in data 31 LUG. 2013 in busta chiusa e sigillata

LA NOTIFICA HA EFFETTO 20 GIORNI DOPO LA DATA DI DEPOSITO PRESSO LA CASA COMUNALE.

IN QUESTO CASO ESSENDO AVVENUTO IL DEPOSITO IN DATA 31.07.2013 LA NOTIFICA AVRÀ EFFETTO DAL 20.08.2013.

01 – IMMOBILE PIGNORATO

(cfr. nota 3) Indicazioni catastali e descrizione dell'immobile.

01.10 – CONFRONTO: POSITIVO

Di seguito si esegue la verifica tra immobili in proprietà e quelli pignorati verificando che quanto pignorato sia in capo agli esecutati al momento della trascrizione del pignoramento, indicando i dati dei vari atti e se la corrispondenza è positiva su tutti gli immobili o negativa su tutti o parte di immobili.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. Di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Nanto								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								data	data	data	data
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	10	251	6	A/2	6,5	proprietà	1/1	SI*	SI*	SI	SI
Note su differenze immobili: su atto provenienza e relativa trascrizione l'immobile è indicato come planimetria registrata U.T.E. di Vicenza il 21/06/1975 n. 44											

Descrizione di eventuali passaggio catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):
La scheda prot. 44 del 21.06.1975 è stata poi sostituita dalla scheda prot. 16/81 e poi ha assunto l'attuale identificativo 251 sub 6.

02.00 – VERIFICHE DOCUMENTALI

02.20 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA DI VENDITA.

Nota trascrizione del pignoramento	**SI**	**NO**
Depositata la nota di trascrizione del pignoramento	X	
Documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.	**SI**	**NO**
Estratto attuale catasto (visure attuali ed estratto di mappa)		X
Estratto storico del catasto (visure storiche fino ante ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)		X
Certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)		X
In alternativa la certificazione notarile	**SI**	**NO**
Certificazione notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (con indicazione delle provenienze ipotecarie a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari e dati catastali fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)	X	
Altri documenti depositati	**SI**	**NO**
C.D.U. (facoltativo)		X
Planimetrie catastali (facoltativo)		X
Elaborato planimetrico (facoltativo)		X
Certificato di Stato civile esecutato se coniugato		X

La documentazione ex art. 567 c.2 c.p.c. presente nel fascicolo è completa: **SI**

La formazione degli Esperti

Collaborazione tra i vari attori delle procedure esecutive nella formazione degli Esperti

All'Esperto viene quindi chiesto un ampliamento della propria preparazione e delle proprie competenze, in particolare su nozioni di base in materia legale relativa all'iter della formazione della procedura esecutiva e su altri aspetti legali, oltre che nel campo estimativo.

Su impulso dei Giudici insediatisi dopo la riunione del Tribunale di Bassano del Grappa con quello di Vicenza, si è provveduto ad una revisione delle iscrizioni presso il Tribunale chiedendo agli esperti di fornire documentazione in merito alla loro formazione tecnica con particolare riguardo alla conoscenza degli I.V.S. (International Valuation Standards) allegando attestati di formazione specifica.

I Giudici hanno richiesto inoltre di formare un coordinamento interprofessionale tra Architetti, Geometri ed Ingegneri con cui periodicamente relazionarsi in merito ai vari aspetti organizzativi, di standardizzazione delle procedure e sui percorsi formativi ed aggiornamenti.

Si è iniziato nell'anno 2015 un percorso formativo e di aggiornamento di alcuni giorni attingendo dalle migliori pratiche in uso presso altri Tribunali, l'adozione delle relative procedure e stampati, opportunamente adeguati, operando la scelta di adottare gli I.V.S. (International Valuation Standards) come unica procedura di valutazione degli immobili.

Per la prima volta gli Esperti dei vari ordini e collegi si sono trovati riuniti assieme per formarsi in modo unitario, avendo come relatori tutti i soggetti che a vario titolo sono parte della filiera delle procedure esecutive: Giudici, Esperti, Custodi Giudiziari, Notai, Avvocati, Agenzia delle Entrate ed ABI (Associazione Bancaria Italiana)

Per gli Esperti che non avevano frequentato corsi su I.V.S. (International Valuation Standards) è stato approntato un corso per portare gli esperti ad un livello omogeneo di preparazione.

Gli aggiornamenti stanno continuando con corsi specifici tenuti dal legale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza sulla redazione della Check List Preliminare, ed approfondimenti relativi cui dovrebbero seguire dei modelli tipo già compilati.

Il Gruppo Interordini sta inoltre elaborando con i Giudici l'aggiornamento della modulistica relativa alla relazione di stima ed ha già uniformato quella relativa alle richieste di liquidazione.

Per concludere questa prima parte, si può comprendere quindi che, prima di avere perizie affidabili, è necessario preliminarmente procedere con la verifica dell'affidabilità dell'iter della procedura esecutiva precedente alla nomina dell'Esperto, come previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.c. comma II (*L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.).* Questo si può avere solo con una adeguata formazione specifica.

L'esperto quindi per poter assolvere al compito richiesto ed essere a sua volta "affidabile" deve formarsi adeguatamente dal punto di vista tecnico e legale, coordinarsi con gli altri Esperti, Enti, Custodi Giudiziari, Delegati alle Vendite ed Ausiliari, oltre che ai Giudici.

Il mantenimento di un alto livello di competenze degli Esperti comporta un rilevante investimento di tempo ed energie, che non può essere sostenibile se non riconoscendo un giusto compenso per i molteplici adempimenti richiesti.

In questo senso il Tribunale di Vicenza è capofila in Italia, come potrà illustrare il dr. Giulio Borella, in quanto si considerano l'Esperto e la sua formazione elementi fondamentali per l'intero processo esecutivo, la sua velocità, affidabilità e credibilità.

Riepilogando:

PREPARAZIONE ESPERTI

COORDINAMENTO TRA SOGGETTI DELLA PROCEDURA

VERIFICHE PRELIMINARI (CHECK LIST)

STANDARD NELLE VALUTAZIONI (I.V.S.)

AFFIDABILITÀ

EFFICIENZA

EQUO COMPENSO

TEMPISTICA RIDOTTA DELLE PROCEDURE

APPETIBILITÀ DELLA ASTE

RECUPERO DEI CREDITI (ANCHE PER I RISPARMIATORI)

FIDUCIA NELLA GIUSTIZIA DA PARTE DEI CITTADINI

- 2 -

RICERCA E CONDIVISIONE DATI IMMOBILIARI

Affidabilità e qualità nella rilevazione dei dati immobiliari per le stime basate su I.V.S. con metodo M.C.A. e piattaforma DIW (Documenti Immobiliari Web) di Vicenza

In questa seconda parte si esporranno alcune analisi e si porteranno delle esperienze in merito alla modalità di reperimento di dati ed elementi oggettivi, quale base per una corretta valutazione degli immobili secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards), con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach), consistente nel confrontare l'immobile da stimare con altri immobili simili di recente compravendita.

È da considerare innanzitutto che solo dall'anno 2015 con l'avvento di nuovi strumenti e normative i professionisti del settore estimativo sono in grado di poter ricercare e procurarsi atti, documenti e dati di immobili compravenduti di recente con dei costi accettabili.

Rispetto alle stime basate su valori OMI (osservatorio Mercato Immobiliare), banche dati locali (C.C.I.A.A.) od informazioni avute da operatori immobiliari, dove la fonte dei dati, i criteri di ricerca e del calcolo consistenza degli immobili non è nota, l'affidabilità richiesta ora prevede la ricerca di atti, documenti e dati verificabili, anche nel tempo.

La principale barriera all'applicazione degli I.V.S. con metodo M.C.A. negli anni scorsi era data dagli alti costi e tempi necessari per il reperimento di atti notarili e relativi allegati, in particolare la scheda planimetrica catastale e l'attestato di prestazione energetica, mentre ora, con il deposito telematico da parte della quasi totalità dei Notai dei Titoli telematici, è possibile reperirli tramite portali web tali elementi 24h/24h e 365g/365g.

Passiamo ora ad analizzare i cambiamenti che hanno portato gli Esperti ad avere gli strumenti per poter realmente documentare in modo più preciso, oggettivo e verificabile la fonte ed i criteri di calcolo dei valori degli immobili comparabili, nonché come creare una banca documenti immobiliari su web (DIW) tra Esperti, non essendoci ad oggi alcuna banca dati in Italia da cui poter attingere dati già selezionati.

Siamo agli inizi di una nuova stagione nel campo estimativo e molti sono ancora i miglioramenti possibili, ma siamo ad una svolta epocale da cui non si torna indietro.

Prenderemo a riferimento il mercato più attivo nelle procedure esecutive, quello residenziale, illustrando come normalmente si valutava (e molti valutano ancora) un'abitazione prima dell'anno 2015 e come ora sia possibile reperire dati e documenti che permettono di applicare gli I.V.S. con M.C.A..

Prima dell'anno 2015 (esempio di alcuni degli elementi principali)

Informazioni verbali/telefoniche indicative sui valori (€/m²) con incertezza su:

1) Tipo di misurazione (Superficie netta? Lorda? Con o senza parti comuni? Commerciale? Con che rapporti mercantili? Ecc.)
2) Tipologia e caratteristiche immobile (Piano terra o Attico? Monolocale o Villino? In condominio verticale o singola a schiera? Zona disagiata o Zona Trafficata o di Pregio? Periferia o Centro? Vecchio o Nuovo? Ecc.)
3) Epoca della rilevazione valore ed attendibilità (Anni? Mesi? con vincoli? servitù?

Banche Dati (C.C.I.A.A., OMI, NOMISMA, FIAIP, ecc.) e annunci immobiliari:

1) Fonti e criteri rilevazione non noti
2) Mancanza di indicazione della caratteristiche abitazione di riferimento
3) Mancanza di rilevazione nei piccoli comuni

Dopo l'anno 2015 (esempio di alcuni degli elementi principali)

Strumenti a disposizione:

1) Sister (Agenzia delle Entrate) presenza dei titoli telematici per quasi tutti gli atti di compravendita (ad oggi alcuni notai non li inviano ancora) e possibilità di ricerca combinando ricerche ipotecarie con ricerche catastali
2) Stimatrixcity ® piattaforma gestita da società privata che elabora dati Sister e fornisce servizi di ricerca mirata di compravendite con georeferenziazione
3) Geom. Fulvio Venturi (anno 2003)- Sistema di ricerca puntuale di immobili comparabili tramite il portale Sister (ipotecario+catastale)
4) Google Maps® e Street View® per visionare ed individuare tramite ortofoto o visione sede stradale ed aree limitrofe la posizione e il tipo di immobile ed estrarne immagine
5) Geo-Sit® - sovrapposizione mappa catastale ad ortofoto

Dopo l'anno 2015 (esempio di alcuni degli elementi principali)

Elementi oggettivi a disposizione:

1) Atto notarile con:
   a. Data compravendita
   b. Dati catastali e consistenza catastale
   c. Storia edilizia/urbanistica (indicatori di epoca costruzione e C.D.U.)
   d. Attestato prestazione energetica (indicatore di qualità immobile)
   e. Planimetria catastale (per calcolo consistenza e parti esclusive/comuni)
2) Georeferenziazione immobili comparabili (caratteristiche zona e foto)
3) Immagine immobile da Street View®, APE o sopralluogo
4) Verifica mercato immobiliare e numero compravendita (Sister e Stimatrixcity®)
5) Raggruppamento immobili per intestati omogenei (Stimatrixcity®)
6) Numero immobili, trasferimenti e potenziali compravendite (Stimatrixcity®)

Ricerca compravendite n. 2031 - CAMPIGLIA DEI BERICI (VI) - Fabbricati

Parametri di ricerca | Potenziali trovati (40) | Compravendite trovate (8)

Comune/Catasto

Comune	CAMPIGLIA DEI BERICI (VI)
Catasto	Fabbricati

Periodo da analizzare

Dal	29/09/2016
Al	29/09/2014
Totale	**24 mesi** (circa)

Immobile oggetto di stima (opzionale)

Descrizione	EI 90-2013 BCC Pojana Magg. -

Indirizzo

Comune	CAMPIGLIA DEI BERICI (VI)
Indirizzo	Donanzola
Comune	CAMPIGLIA DEI BERICI (VI)

Riferimenti catastali

Catasto	Fabbricati
Comune	CAMPIGLIA DEI BERICI (VI)
Foglio	10
Particella	279
Subalterno	3

Fogli analizzati

Analisi del mercato

Foglio 10		A/2	A/3	A/7	Costo (Crediti)
Stock immobiliare (*)		15	41	23	3
Ricerca potenziali compravendite dal 29/09/2016 al 29/09/2014 Potenziali recuperati 13/32	**Potenziali (*)**	0	12	1	12
	Verificati (*)		12	1	26
	Compravendite		2	0	

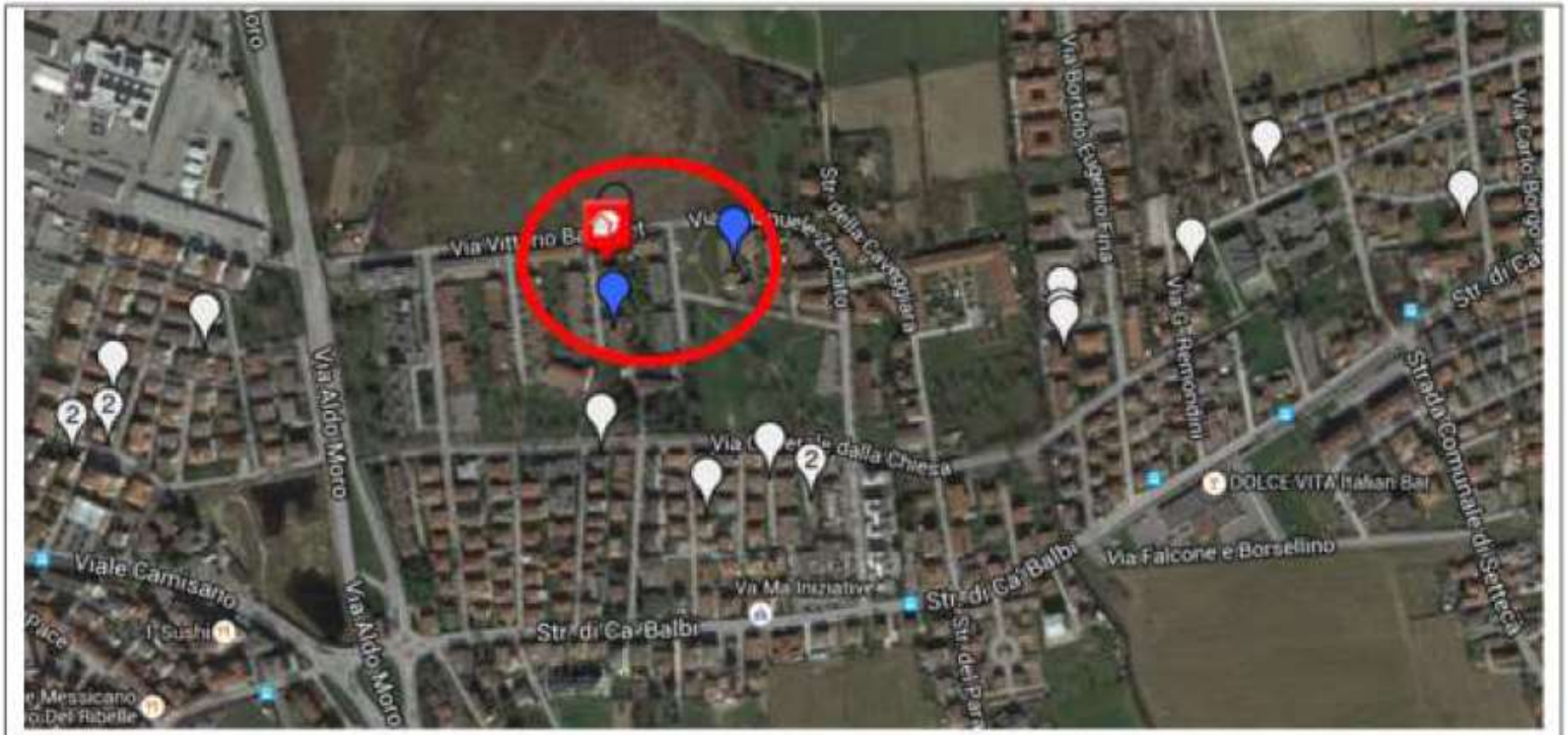
ATTENZIONE: Sul Foglio 10 ci sono poche probabilità di trovare compravendite
Sono stati trovati pochi immobili delle categorie catastali cercate. Di conseguenza anche le possibilità di trovare delle compravendite è bassa.

- Estendi la ricerca aggiungendo anche i fogli attigui (pulsante: "+ Aggiungi Foglio").
- Oppure aggiungi una ulteriore categoria catastale (pulsante: "+ Aggiungi Categoria/Qualità").
- Esegui poi la ricerca delle compravendite sul foglio con lo stock immobiliare più elevato.

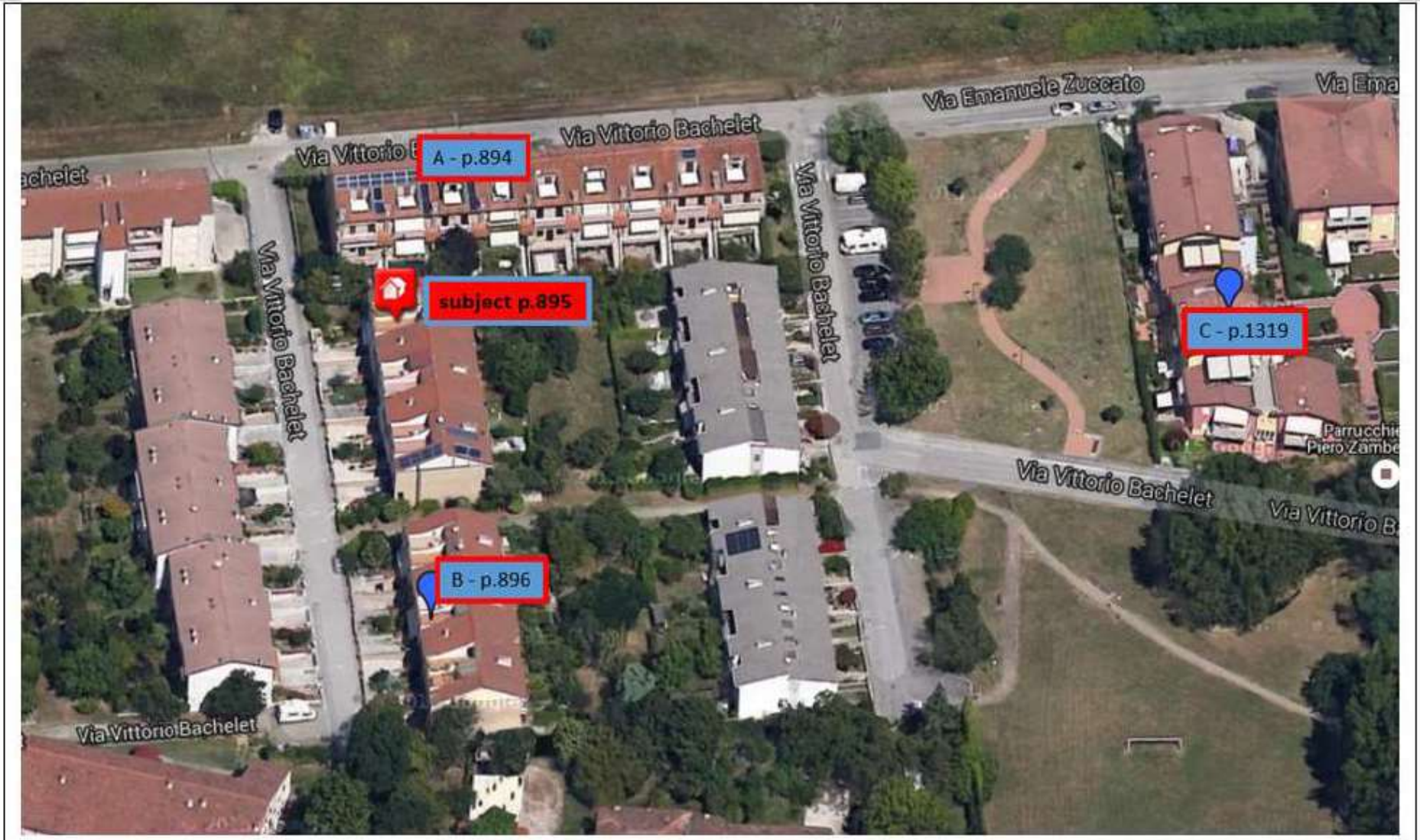
Foglio 5	A/2	A/3	A/7	Costo (Crediti)
Stock immobiliare (*)	61	59	67	3

FASE 1: INDIVIDUAZIONEDEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

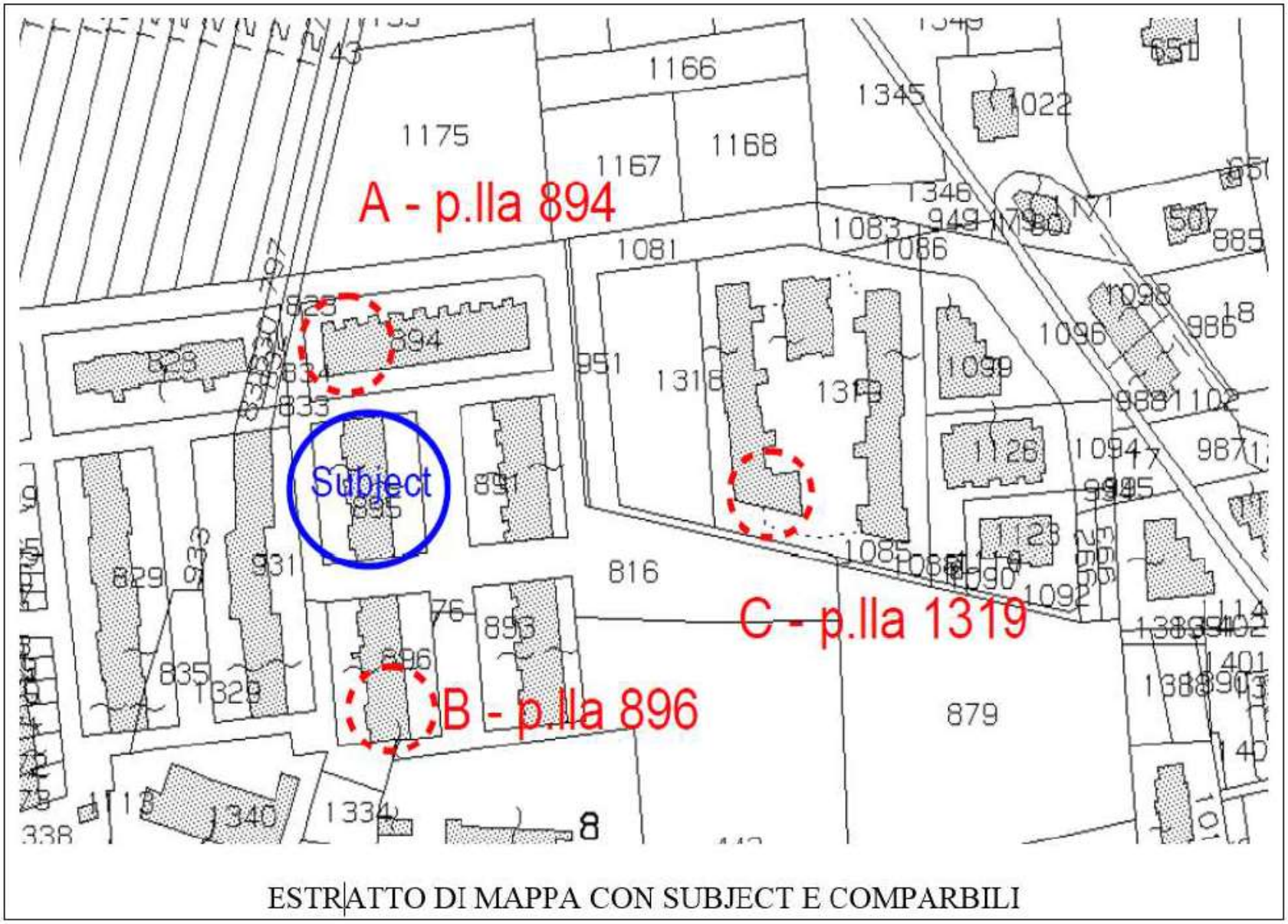
Il campione di dati immobiliare è costituito da tre alloggi simili a quello da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato o assimilabili in base alla zona ed al mercato locale.



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE CON INDICATE LE TRASCRIZIONI RELATIVE ALLE CATEGORIE CATASATALI A/2 ED A/7 DAL 01.01.2015 AL 04.03.2016 E POSIZIONE SUBJECT E COMPARBILI CHE SARANNO USATI PER LA STIMA



ORTOFOTO CON GEOREFERNZIAZIONE SUBJECT E COMPARABILI



ESTRATTO DI MAPPA CON SUBJECT E COMPARBILI

schede immobili comparabili e subject

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamenento su casa a schiera con autorimessa e area scoperta		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1986 - Agibilità non indicata (ultima variante 1989) Cl. En. D		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Bachelet n. 167		
Dati catastali	foglio 11 p.lla 894 sub 12 A/2 v.9,5 + autorim. Sub 3 C/6 di 28 m²		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	149,76
	superficie balconi/terrazzi	SUB	25,72
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	6,64
	superficie soffitta	SUS	27,73
	superficie cantina	SUC	56,31
	superficie autorimessa	SUA	33,87
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	82,79
Servizi igienici	numero	SER	3
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/12/2004
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 285.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita del Notaio dr. Giuseppe Rizzi in Vicenza rep. 116013 del 22/12/2015		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamenento su casa a schiera con autorimessa e area scoperta		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1986 - agibilità 1988 - classe energetica F		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Bachelet n. 195		
Dati catastali	foglio 11 p.lla 896 sub 23 A/2 v. 8,5 + sub 22 C/6 30 m²		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	133,89
	superficie balconi/terrazzi	SUB	16,72
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	19,42
	superficie soffitta	SUS	22,90
	superficie cantina	SUC	34,59
	superficie autorimessa	SUA	32,37
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	89,89
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	11/05/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 190.000,00
Fonte del dato	Atto di compravendita del Notaio dr. Giuseppe Rizzi in Vicenza rep. n. 116197 del 11/05/2015		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamenento su casa a schiera con autorimessa e area scoperta		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1986 - Agibilità anno 1988 - classe energetica F		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Bachelet civ. 177		
Dati catastali	foglio 11 p.lla 895 sub 6 A/2 v.7,5 con autorimessa C/6 di 18 m²		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	137,23
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	19,36
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	22,26
	superficie autorimessa	SUA	18,23
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	98,40
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	04/03/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ -
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

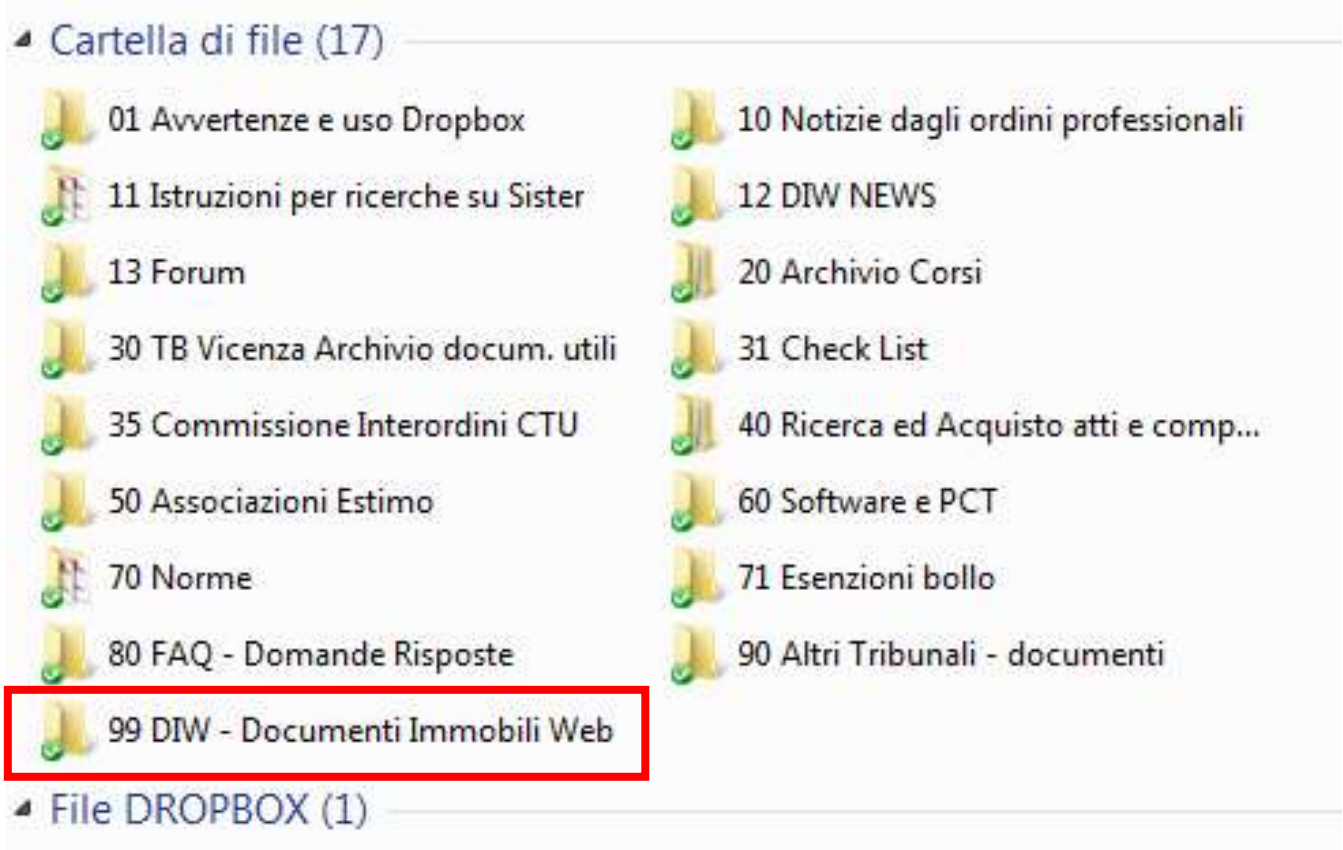
Creazione di una banca Documenti Immobiliari Web (DIW)

Nell'ambito del Tribunale di Vicenza la possibilità di incontrarsi tra Esperti, sia ai corsi di formazione che in udienza, e con collaborazione con Coordinamento Interordini, ha dato al possibilità di iniziare lo scambio di informazioni tra Esperti (ad esempio circolari per esenzione dai bolli dei documenti richiesti presso pubblici uffici ed anche informazioni su atti e scambio di documenti).

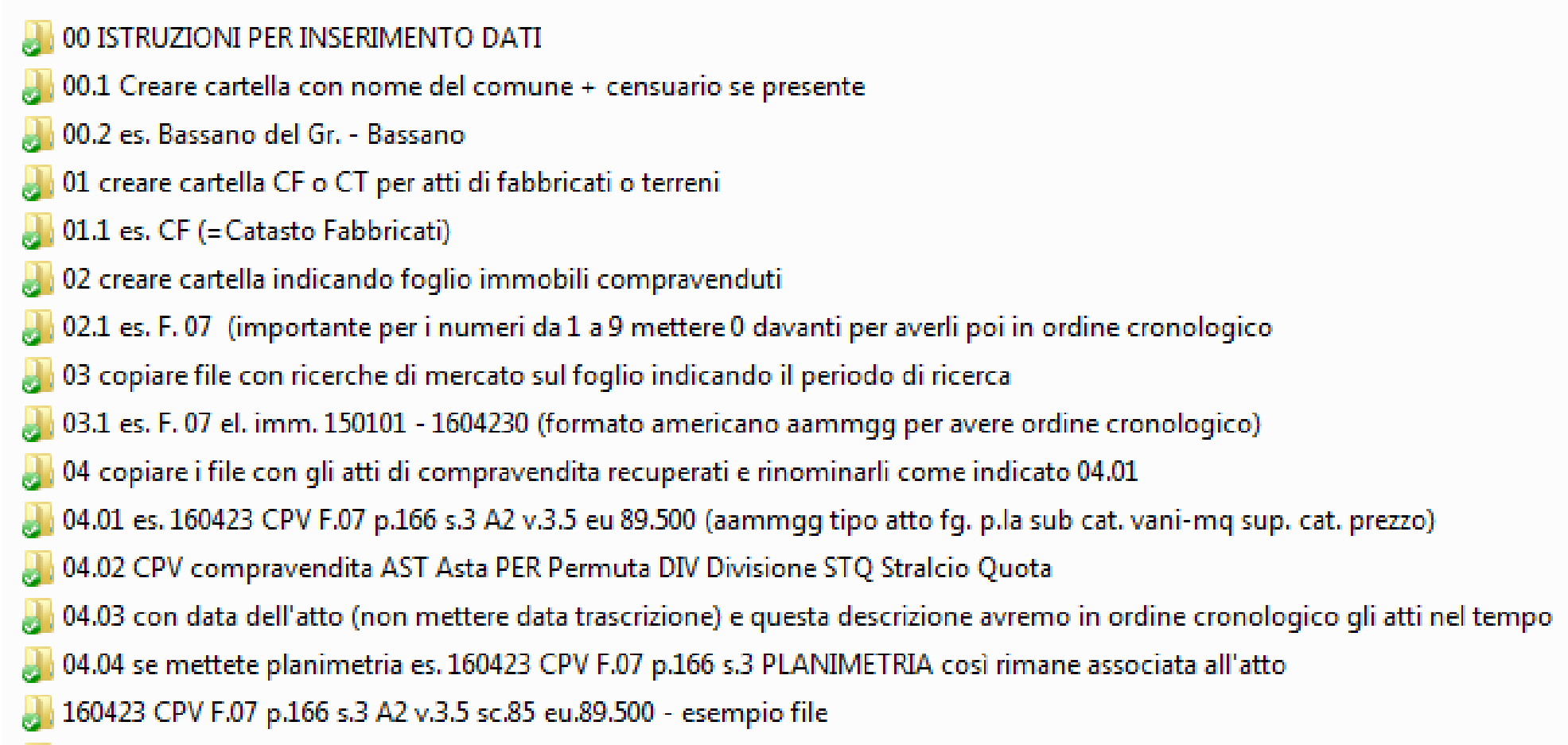
La mancanza in Italia di una banca dati affidabile, che garantisca i dati e documenti forniti per immobili comparabili e con costi sostenibili, porta gli esperti autonomamente alla ricerca di immobili, documenti ed atti notarili, che una volta usati spesso rimangono poi inutilizzati.

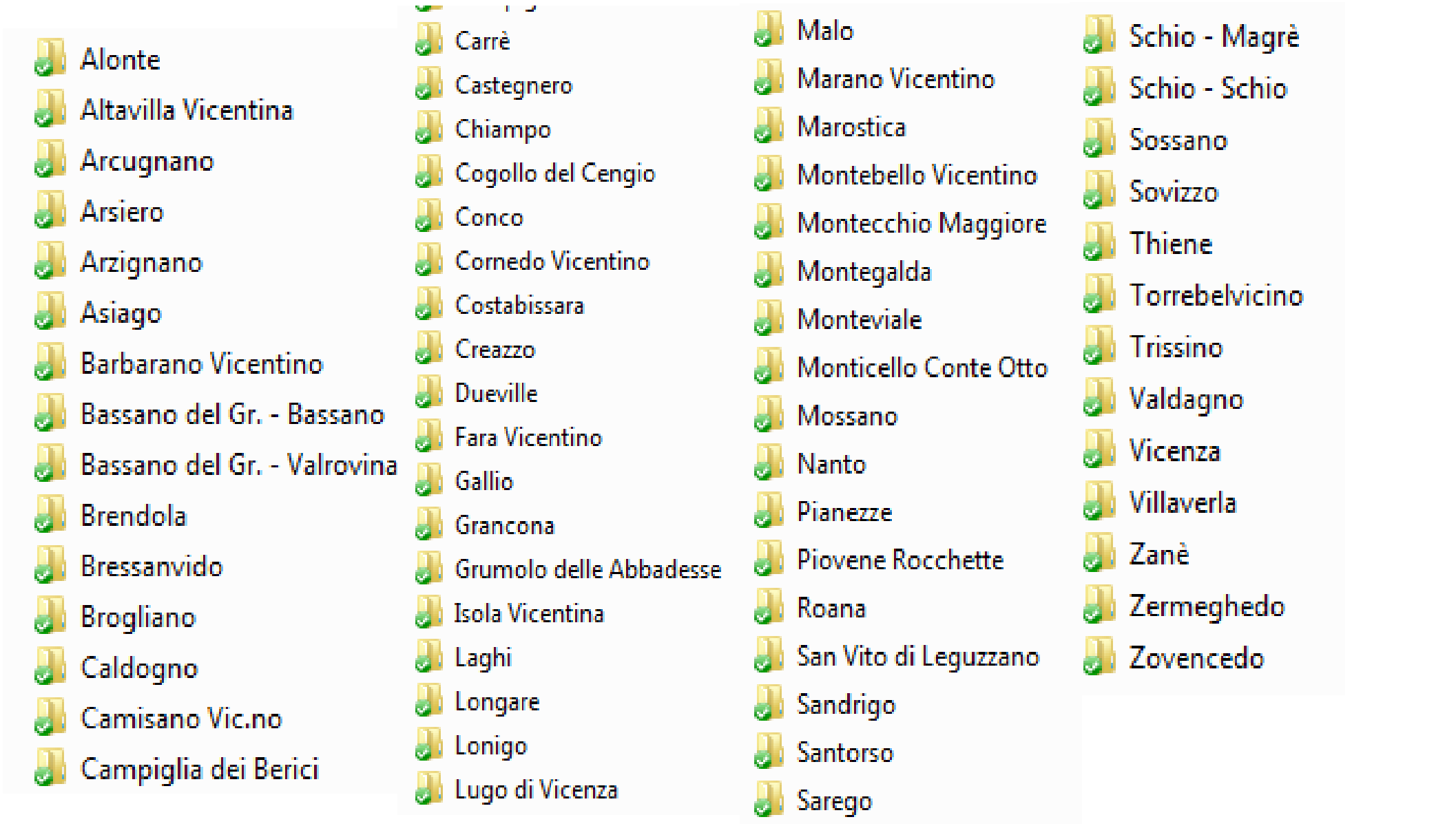
La possibilità di condividere gratuitamente su una piattaforma riservata agli Esperti le analisi di mercato ed i documenti ed atti reperiti mi ha portato a acquistare un servizio di Dropbox Professional® per creare tale servizio.

A novembre 2015 tramite una società di servizi ho predisposto un piccolo portale per gli Esperti con archivi di corsi, stampati in uso, le News periodiche con novità e servizi, istruzioni per ricerca comparabili, circolari esenzioni bollo, ecc.. E' nato quindi **DIW – Analisi di Mercato e comparabili**



La creazione cartella **“99 DIW - Documenti Immobili Web”** è stato l’obiettivo principale: creare un archivio di atti e dati immobiliari con criteri per codificare cartelle e file “parlanti” ed in ordine cronologico per data.

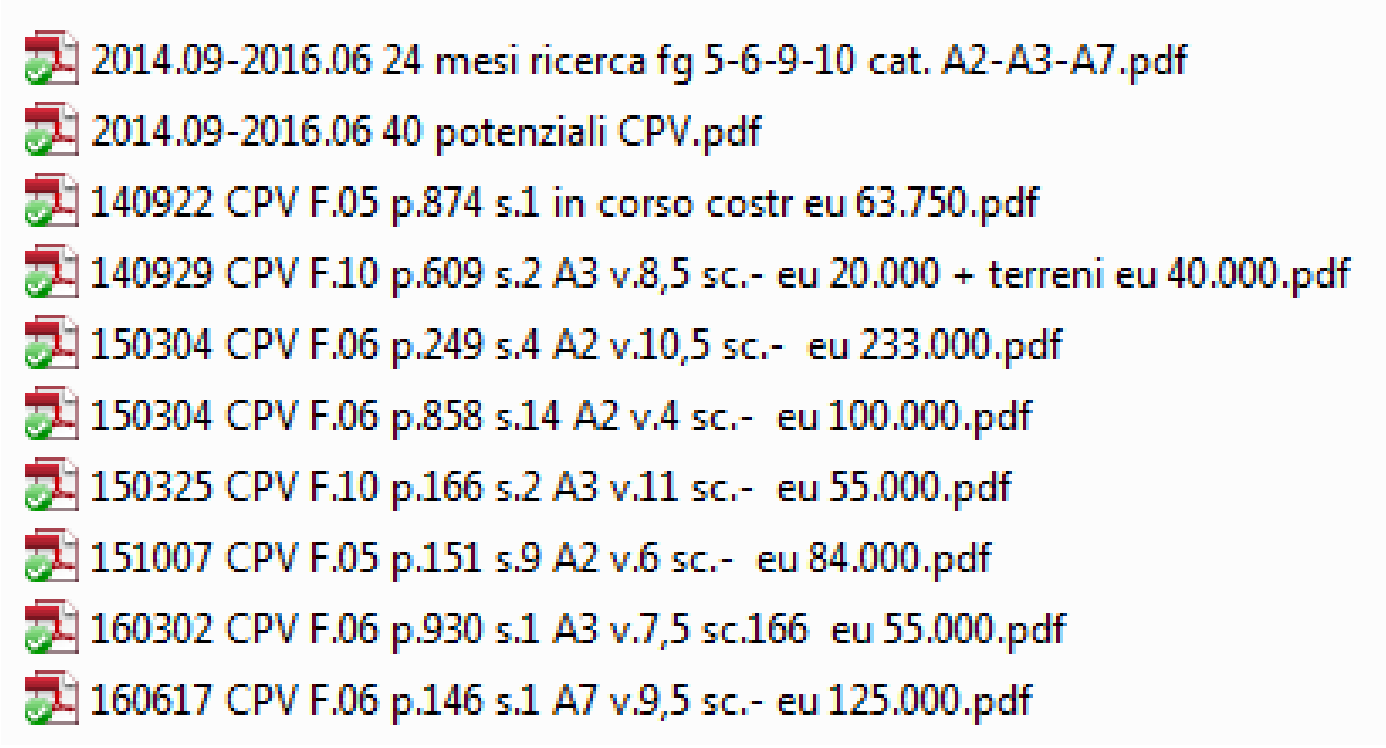



Alonte
Altavilla Vicentina
Arcugnano
Arsiero
Arzignano
Asiago
Barbarano Vicentino
Bassano del Gr. - Bassano
Bassano del Gr. - Valrovina
Brendola
Bressanvido
Brogliano
Caldogno
Camisano Vic.no
Campiglia dei Berici
Carrè
Castegnero
Chiampo
Cogollo del Cengio
Conco
Cornedo Vicentino
Costabissara
Creazzo
Dueville
Fara Vicentino
Gallio
Grancona
Grumolo delle Abbadesse
Isola Vicentina
Laghi
Longare
Lonigo
Lugo di Vicenza
Malo
Marano Vicentino
Marostica
Montebello Vicentino
Montecchio Maggiore
Montegalda
Monteviale
Monticello Conte Otto
Mossano
Nanto
Pianezze
Piovene Rocchette
Roana
San Vito di Leguzzano
Sandrigo
Santorso
Sarego
Schio - Magrè
Schio - Schio
Sossano
Sovizzo
Thiene
Torrebelvicino
Trissino
Valdagno
Vicenza
Villaverla
Zanè
Zermeghedo
Zovencedo

I file sono stati codificati per dare indicazioni sul contenuto del file senza doverlo aprire ed inoltre ordinarli in ordine cronologico.

Esempio file: **160423 CPV F.07 p.166 s.3 A2 v.3.5 sc.85 eu.89.500.pdf**

In un anno con 42 colleghi sono stati inseriti dati in 63 comuni (su 121 totali) e circa 600 documenti, suddivisi per foglio nei comuni con più abitanti.



La piattaforma DIW è accessibile con registrazione riservata ai soli Esperti di Vicenza, pervia liberatoria su uso dati e rimorso spese di gestione della piattaforma, con una quota che attualmente è di 20 € annui oltre I.V.A..

Ora una ricerca per trovare 3 comparabili comporta mediamente la visione di una decina titoli per trovare 3 compravendite, con un costo da 150 a 300 € a seconda delle zone e se il mercato è o meno attivo.

Tale costo può essere anche azzerato, in una recente perizia avendo immobili già inseriti su DIW non ho speso niente, con un risparmi sia per la procedura (denaro) che per l'esperto (tempo).

Gli strumenti per redigere perizie affidabili ci sono, spetta agli Esperti usarle!

PREPARAZIONE ESPERTI –> DATI OGGETTIVI - > VERIFICABILITÀ -> AFFIDABILITÀ –> PIATTAFORMA WEB -> COLLABORAZIONE - > EFFICIENZA -> TEMPI E COSTI RIDOTTI PER LA PROCEDURA

Grazie dell'attenzione

Un plauso agli organizzatori dell'evento.

Un ringraziamento particolare a:

I Giudici e la Cancelleria Esecuzioni dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa
con cui si è sviluppata ed accresciuta la mia esperienza professionale negli anni

I Giudici ed il Coordinamento Interordini del Tribunale di Vicenza per il tempo
che dedicano all'organizzazione, formazione ed aggiornamenti degli Esperti

Ai colleghi del gruppo DIW di Vicenza per avere accettato la proposta
della banca documenti ed avere contribuito a renderla uno strumento utile

ad E-Valuations e Geoval associazioni che da anni si impegnano per lo sviluppo degli I.V.S.