DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO PREZZO/VALORE IMMOBILI AGGIUDICATI ALL'ASTA

PROGETTO ALTERNANZA SCUOLA-LAVORO A.S. 2016-2017-2018

Il progetto triennale di ASL è nato in collaborazione tra l'IIS A. Canova, il collegio dei Geometri e il Tribunale di Vicenza. Le due anime del progetto sono il prof. Federico Sinigaglia docente di Estimo e l'esperto estimatore geom. Daniele Fortuna.

L'idea che ha spinto a questo lavoro è il fatto che nelle esecuzioni immobiliari, l'esperto determina prima il più probabile valore di mercato e quindi applica una riduzione forfettaria del 15% per la aggiudicazione con mancanza di garanzie; successivamente, secondo quanto previsto dalla normativa, il giudice al primo esperimento di asta, può ritenere applicabile una ulteriore riduzione forfettaria fino al 25%.

Queste riduzioni in percentuale, non avendo uno storico, vengono fatte senza alcuna distinzione fra tipologia di immobile, dimensioni, metodologia di stima e in particolare il comune di ubicazione del fabbricato.

Inoltre era sentita, dalla comunità dei tecnici esperti estimatori, la necessità di avere un supporto statistico che potesse dare delle indicazioni inerenti anche ai valori medi di riferimento.

Per questi motivi nel gennaio 2017 i due ideatori del progetto, sentito anche il parere di alcuni Giudici che seguono le procedure dei fallimenti e delle esecuzioni, hanno pensato di proporre al Presidente del Tribunale, la realizzazione di uno studio di ricerca dati ed elaborazione statistica finalizzato principalmente alla ricerca del rapporto fra il prezzo di aggiudicazione e il valore di mercato stimato dall'esperto estimatore.

Il progetto ha trovato subito l'entusiasmo del Presidente Dott. Alberto Rizzo, favorevole anche per il fatto che in una esperienza reale di eccellenza venivano coinvolti degli studenti, che un domani saranno i nuovi Tecnici; egli chiese inoltre che lo studio di ricerca, venisse integrato con la ricerca e analisi dei tempi fra la data di pignoramento, la data di aggiudicazione e la data di trasferimento.

Venivano quindi studiate le modalità di esecuzione per analizzare gli ultimi se anni, coinvolgendo gli alunni delle classi IV del corso CAT (ex geometri), articolate in tre anni e precisamente:

Nel 2017 vengono analizzate le procedure del biennio 2015-2016;
Nel 2018 vengono analizzate le procedure degli anni 2014 e 2017;
Nel 2019 vengono analizzate le procedure degli anni 2013 e 2018.

Agli studenti è stata fornita una preparazione in merito ai vari procedimenti di stima: sommario, sintetico, analitico e in base agli IVS (International Valuation Standard), quest'ultimi dall'anno scolastico 2013/14 fanno parte integrante del programma scolastico della classe quarta. Grazie anche all'intervento di un custode si sono fornite le indicazioni basiche inerenti le varie fasi di una procedura esecutiva dal tipo di garanzia sui beni a quanto succede con il pignoramento di un bene immobile fino alla sua collocazione sul mercato mediante un'asta.

Il periodo di operatività previsto è di quattro settimane fra maggio e giugno, in cui vengono coinvolti per ogni anno quattro studenti, seguiti costantemente dal loro docente di estimo prof. Sinigaglia e dall'esperto geom. Fortuna coadiuvato da alcuni altri tecnici.

L'attività è svolta per la maggiore parte in Tribunale durante il normale orario di lavoro del personale della cancelleria, ed in parte a scuola per l'elaborazione e la geolocalizzazione di alcuni dati mediante il programma GIS (geographic information system).

Il lavoro è stato preceduto dalla collaborazione con l'azienda Astalegale.net, gestore del sito del Tribunale, che ha reso disponibile un proprio database su un foglio elettronico e ha fornito in formato pdf tutte le perizie degli immobili aggiudicati degli 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 individuarne all'interno gli elementi primari finalizzati al progetto, fra cui il decreto di pignoramento e il rapporto di valutazione dell'esperto.

Successivamente con l'utilizzo del data base 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, …….)
- Comune, foglio e mappale
- Stato di manutenzione (scarso, insufficiente, sufficiente, buono, ottimo)
- Valore di stima, superficie commerciale e valore unitario
- Metodologia di stima (sommaria, 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.

L'ultimo dato che era l'obiettivo primario del progetto, nel 2017 è stato mediamente del **44,08 %**, questo significa che un immobile stimato per € 100.000,00 è stato aggiudicato ad un prezzo medio di € 44.080,00 con una perdita per il creditore procedente del 55,92 %.

Nel 2017 si sono raccolti i dati digitali di 1715 perizie aggiudicate, di queste alcune non sono state elaborate per la mancanza di alcuni dati sopra indicati, per cui i dati utili per la ricerca statistica delle esecuzioni sono stati **1311**.

Di questi ben l'81% riguarda le abitazioni, il 4% i terreni agricoli, il restante le altre tipologie di fabbricati (capannoni, uffici, negozi, terreni edificabili, alberghi, ecc.). Mentre l'analisi degli esperti vede per la maggior parte architetti (49%), seguiti da geometri (25,7%) e da ingegneri (9,6%) più altre categorie di tecnici.

Il numero di esperimenti d'asta varia da comune a comune, in base alla tipologia, in base allo stato di manutenzione, ma l'88% degli immobili viene venduto fra la 1° e la 6° asta, ma in alcuni casi si arriva anche alla 14°, con ribassi di oltre il 90 %.

Ma la differenza più significativa si ha nel procedimento di stima, dove anche se il metodo di stima più utilizzato è quello sommario/sintetico con 660 casi, dall'analisi di 1015 casi totali (diverse perizie mancano i dati necessari) si può notare 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 invece la maggiore percentuale di rapporto prezzo/valore del

60,37% e vengono venduti mediamente alla **seconda** asta. Si ha quindi 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 notare l'analisi nei vari Comuni della provincia, dove a seguito dell'andamento del mercato locale, è notevole la differenza del rapporto prezzo/valore rispetto al valore medio del 44,08%, che può essere abbondantemente superiore (Barbarano Vicentino) o inferiore (Salcedo), questo a dimostrazione 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:

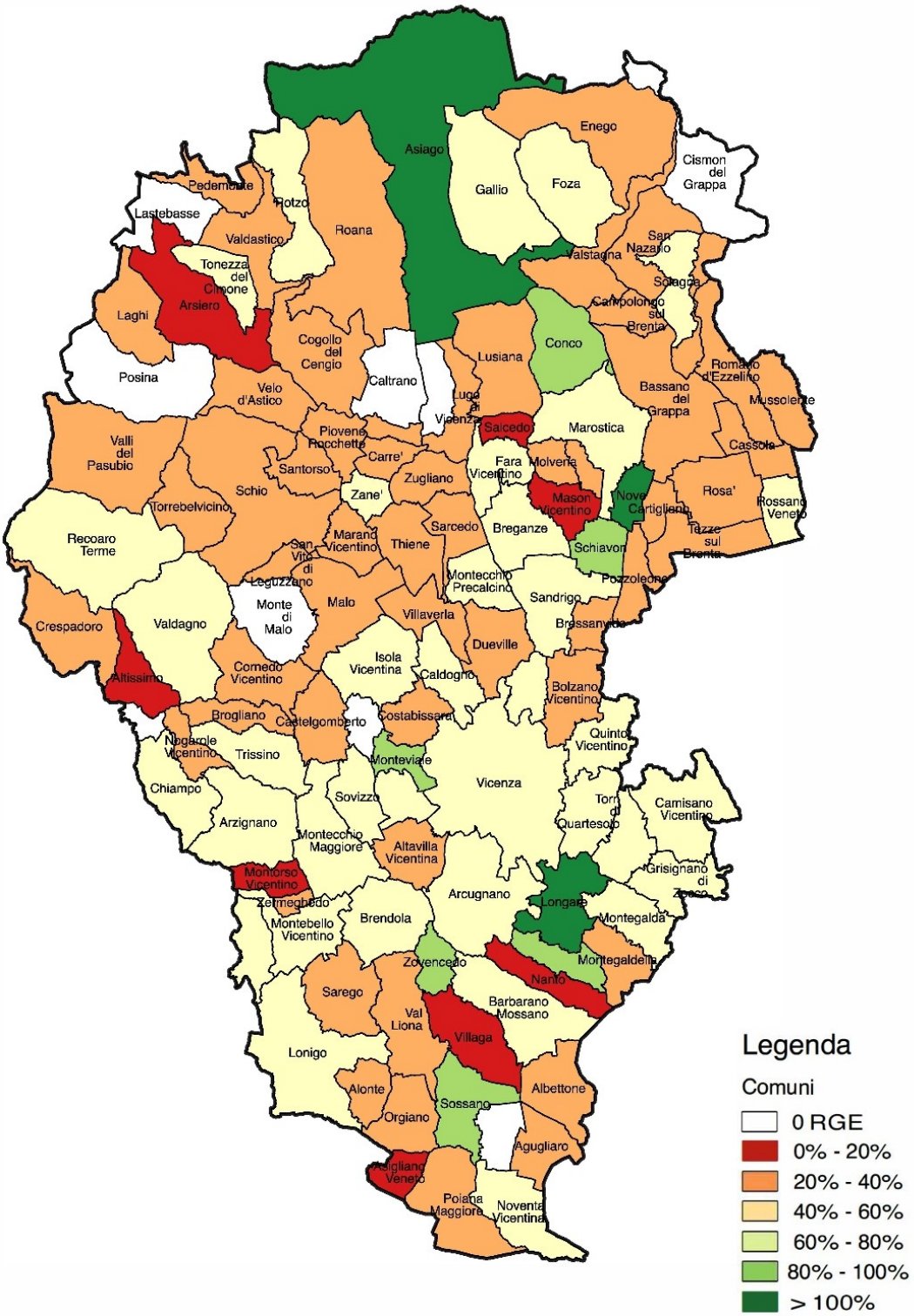
COMUNI SUPERIORI ALLA MEDIA

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

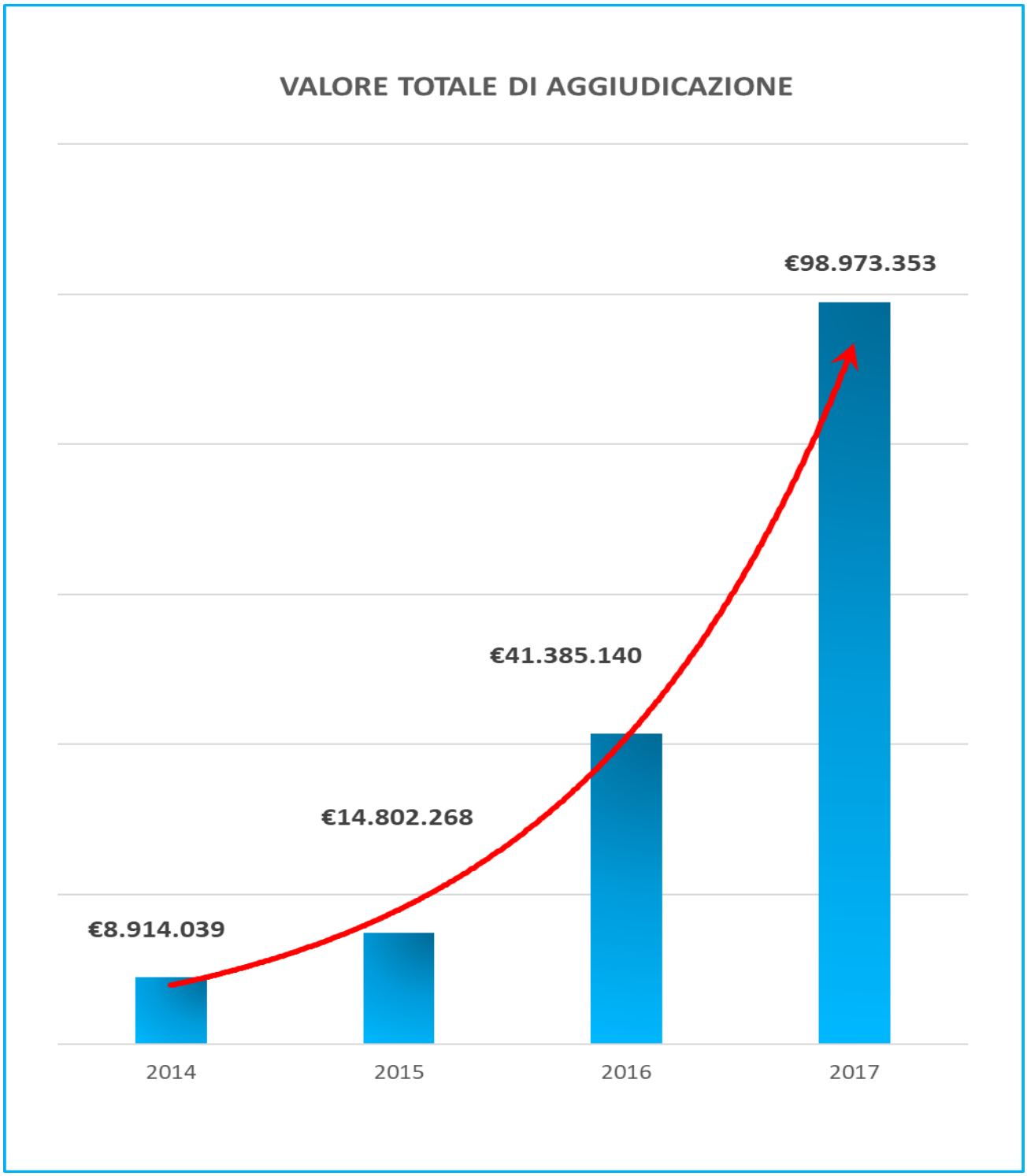
COMUNI INFERIORI ALLA MEDIA

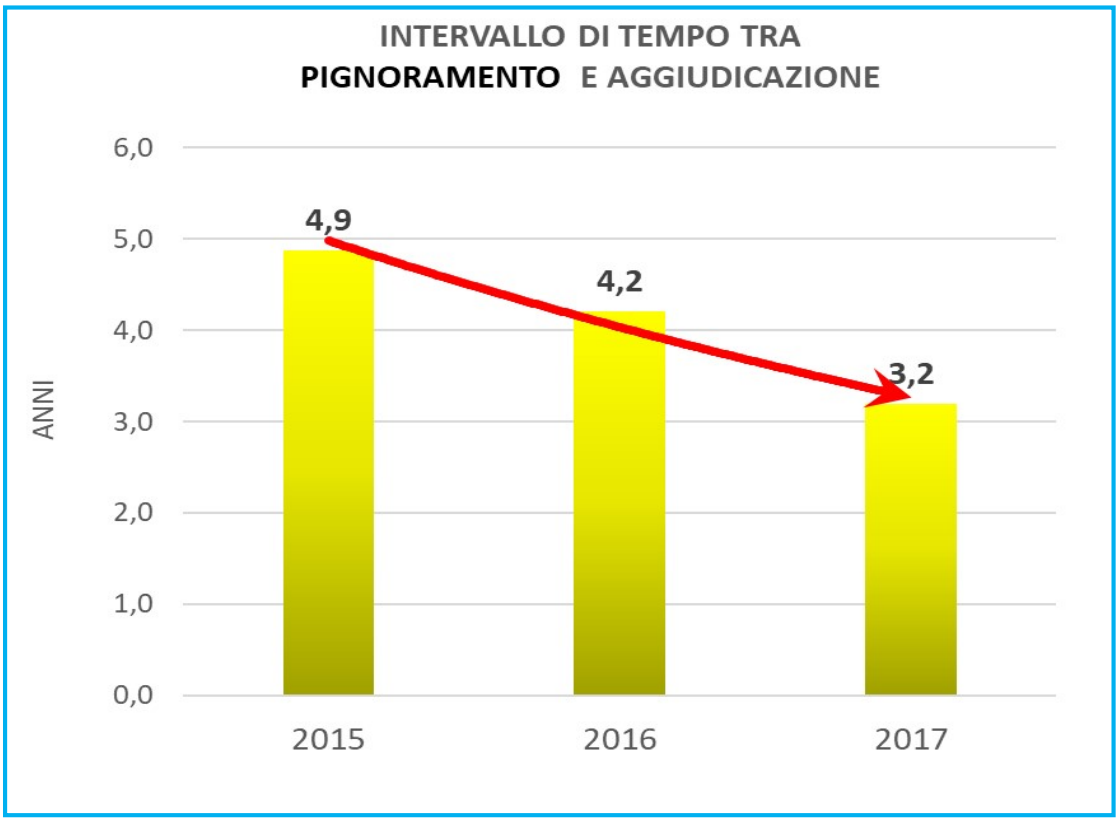
Comune	Valore medio di stima	Prezzo base d'asta medio	Prezzo medio di aggiudicazione	Rapporto prezzo/valore	N° medio aste
S. Germano Dei Ber.	€ 411.713,00	€ 349.956,05	€ 70.000,00	17,00%	8,00
Mason Vicentino	€ 213.000,00	€ 201.500,00	€ 70.375,00	15,85%	4,00
Altissimo	€ 89.056,00	€ 75.697,60	€ 13.800,00	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

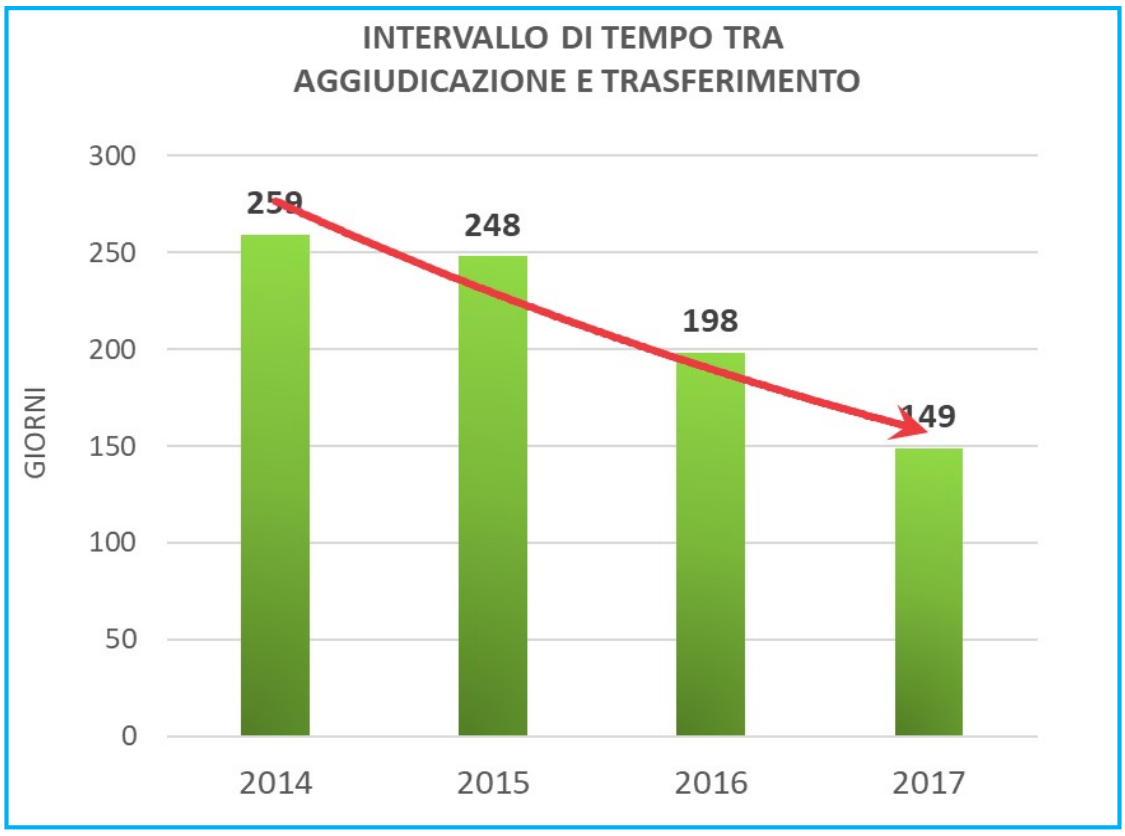
Rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore di stima dei comuni della provincia di Vicenza nel 2017



I grafici successivi riportano le valutazioni globali fatte analizzando anche gli anni precedenti, quindi i dati dal 2014 al 2017, dove si dimostra come sia **decuplicato** l'importo totale dei beni aggiudicati, inoltre come si sia ridotto del **35%** l'intervallo di tempo fra il pignoramento e l'aggiudicazione e del **43%** l'intervallo di tempo fra aggiudicazione e trasferimento.




INTERVALLO DI TEMPO TRA
PIGNORAMENTO E AGGIUDICAZIONE
ANNI
6,0
5,0
4,0
3,0
2,0
1,0
0,0
4,9
4,2
3,2
2015
2016
2017


INTERVALLO DI TEMPO TRA
AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO
GIORNI
300
250
200
150
100
50
0
259
248
198
149
2014
2015
2016
2017