

Convincere il Tribunale ad accogliere solo stime fondate e oggettivate grazie all'utilizzo degli Standard

Emanuela Stifano 22 marzo 2019

Convincere il Tribunale di Cagliari a seguire l'esempio virtuoso di altri Tribunali - un per tutti, quello di Vicenza, ma anche Monza e Udine stanno dando buoni segnali - nell'accogliere solo stime fondate e oggettivate grazie all'utilizzo degli Standard Internazionali.

E' questo il fine ultimo dell'evento "[Le Valutazioni immobiliari nei procedimenti giudiziari e l'importanza dell'applicazione degli Standard di Valutazione](http://cagliari.e-valuations.org)" che si è tenuto il 22 febbraio scorso nella città sarda (a questo link <http://cagliari.e-valuations.org> sono disponibili tutti i video integrali dell'evento).

Un evento di grossa portata, che ha coinvolto parecchi ordini professionali, e che ha visto la partecipazione di quasi 300 professionisti tra ingegneri, geometri, architetti, agronomi, periti agrari, avvocati, com-mercialisti e agenti immobiliari.

A idearlo e coordinarlo, grazie anche al supporto dei soci locali, del management di E-Valuations e alla disponibilità e sensibilità verso il tema mostrata dal dott. Mauro Grandesso Silvestri, Presidente del Tribunale di Cagliari, l'ing. Maurizio Spiga, che oltre a essere da circa un anno il coordinatore della sezione territoriale cagliaritana, è anche valutatore immobiliare certificato, profilo avanzato.

Nell'aprire i lavori della densa e costruttiva giornata, Spiga ha richiamato ai presenti il "credo" su cui fonda le proprie basi E-Valuations, ossia **l'impiego** senza se e senza ma di **criteri estimativi univoci**, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, nel rispetto degli International Valuations Standard (IVS), degli European Valuations Standard (EVS), dei Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e delle Linee Guida per la valutazione degli immobili.

Un credo che assume, se possibile, ancora più rilevanza quando le perizie sono finalizzate alle aste giudiziarie: come ha sottolineato lo stesso ing. Spiga, l'adozione di **prassi virtuose** permette infatti di migliorare notevolmente i tempi e le procedure di recupero dei creditori. Il che diventa di un'importanza strategica, soprattutto se si considera che, secondo gli ultimi dati divulgati da ABI (Associazione Bancaria Italiana), in Italia, per chiudere un'asta, sono mediamente necessari 1120 giorni - il che significa circa 3 anni - contro i 395 giorni tedeschi, i 435 francesi e i 510 spagnoli.

A testimoniare l'efficienza del sistema di stima basato sugli standard internazionali sono stati chiamati a parlare il Giudice del Tribunale di Vicenza dott. Giulio Borella e l'arch. Michela Marchi, Esperta nel settore esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vicenza.

I quali - ciascuno per il proprio ruolo e per la propria esperienza - hanno raccontato di quanto siano oggettivamente migliorate le tempistiche delle aste da quando a Vicenza non si ricorre più alle perizie basate sull'expertise del consulente - e dunque sulla soggettività - ma su perizie **basate sugli standard**.

Si tratta di risultati importanti, che vanno a soddisfare gli interessi di tutti, dai proprietari ai creditori, passando per i tribunali e gli istituti di credito.

Tra gli altri intervenuti, Sandro Ghirardini, Segretario Generale E-Valuations - Valutatore Immobiliare Certificato, ha ricordato ai presenti che le **valutazioni immobiliari devono riferirsi a**

transazioni già concluse per immobili simili, perchè solo in questo modo si potranno ottenere stime aderenti al mercato.

Dario Mottadelli, geometra, Esperto e Consulente Tecnico del Tribunale di Monza, ha invece portato in Sardegna l'esperienza del Tribunale lombardo: "Adottando standard unici e certificati - ha puntualizzato Mottadelli - il Tribunale di Monza, così come altri, ha tagliato i tempi delle aste. Gare più snelle e brevi agevolerebbero il lavoro di tutti i Fori". "La nostra speranza - ha chiosato il tecnico - è che presto i giudici scelgano i tecnici valutatori attingendo solo da elenchi certificati".

Alberto La Barbera, ingegnere referente della Commissione Ingegneria Forense dell'Ordine degli Ingegneri di Cagliari, ha ricordato che l'Ordine degli ingegneri di Cagliari ha già sposato la causa degli standard, ma "*L'interesse da parte dei colleghi è ancora tiepido*". Pertanto, occorrerà fare nuovi incontri, nuovi eventi, nuovi momenti di confronto.

Enrico Ricetto, notaio delegato dal Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei, Oristano, ha detto la sua dal punto di vista notarile: "Nel libero mercato si riscontrano gli stessi problemi delle esecuzioni.

Il fine, in entrambi i casi, è far acquistare il bene in sicurezza.

Se il notaio fa bene il suo lavoro, l'atto non sfocia in cause. Ma il notaio deve essere messo in condizioni di poter lavorare bene".

Ricetto ha aggiunto: "*Gli atti si sono arricchiti, nel tempo, di dati che sono essenziali nella contrattazione.*

Il problema è capire se quei dati sono incontrovertibili: è qui che entrano in gioco i tecnici". "Siamo **molto soddisfatti** di come sia andato l'evento - ha commentato Spiga -.

A Cagliari gli auditori intervenuti hanno compreso quanto la conoscenza della materia estimativa implichi che il professionista, anche maturo, continui a studiare, a documentarsi e a informarsi, eventualmente considerando di certificarsi ai sensi della norma UNI 11558:2014".

Tirando le somme, quello di Cagliari diventerà quindi un **Tribunale virtuoso**?

E' ancora troppo presto per dirlo, anche perchè proprio nei prossimi giorni si insedieranno due nuove e giovani Giudici per le esecuzioni alle quali spetterà l'importante decisione.

Per il momento, siamo a conoscenza di segnali di interesse e che c'è la disponibilità a incontrare E-Valuations.

Un altro piccolo passo verso le perizie di qualità sembra dunque essere già stato compiuto.