

CONVEGNO MANTOVA 12 OTTOBRE 2018

Il ruolo dell'esperto del giudice nella stima automatizzata del valore di vendita
giudiziaria

TRACCIA

INTRODUZIONE MICHELA

Prima di disquisire su qualsiasi ragionamento, partirei da una domanda

Cosa è cambiato in questi anni nello svolgimento del nostro lavoro di esperti? Cosa ha
impattato nella quotidianità dello svolgimento delle nostre perizie?

Sicuramente l'informatizzazione dei dati e quindi dei nostri elaborati peritali, sempre
più articolati, densi di analisi, ma sicuramente anche più più facilmente gestibili con
isupporti digitalizzati che non come documenti cartacei.

Non più cartanon più peso.....MA I DATI CONTENUTI NEI NOSTRI ELABORATI DI
STIMA CONTINUANO A "PESARE" perché da essi dipendono la soddisfazione dei
creditori e dei debitori stessi nel procedimento delle vendite forzate.

La pratica estimativa italiana prima che intervenissero programmi performanti, atti alla rilevazione dei dati di mercato di immobili comparabili, si basava su stime strutturate con giudizi soggettivi dettati dall'esperienza e competenza del singolo valutatore. Chiaro che l'impatto della tecnologia nell'ambito dell'espressione della stesura di una perizia deve essere da supporto alla preparazione del professionista, che per definizione deve essere una persona qualificata, determinando la scientificità del suo elaborato.

Come esperto del tribunale, ho cercato di non subire passivamente l'avvento dei sistemi moderni sempre più hi performance, ma di farmi parte attiva nel ricercare i mezzi e i programmi tecnologici utili a dare le soluzioni più idonee al raggiungimento di un valore di stima il più possibile attendibile. Debbo dire che è stato fondamentale l'ausilio di programmi di calcolo, considerando che a differenza di un valutatore che opera nel libero mercato, il valore del cespite staggito ai fini dell'espropriazione forzata è solitamente diverso ed inferiore a quello fissato come punto di partenza nell'ambito di una libera trattazione, quindi da qui la necessità di trovare un algoritmo che potesse determinarlo.

DARIO APPROFONDIMENTO:

una volta veniva rilevato un solo parametro unitario per eseguire una stima monoparametrica, oggi l'esigenza è di utilizzare dei procedimenti di stima multi parametrici e basati su dati certi. Con l'introduzione degli Standard abbiamo iniziato a strutturare questo processo, ma limitatamente a tre comparativi nella maggior parte dei casi, dati che oggi sono insufficiente per rappresentare il mercato immobiliare e soprattutto quello giudiziario.

L'attività di stima si complica richiedendo più tempo e di fatto aumentando i costi di lavorazione della perizia un'attività che sempre più necessita di ottimizzazione e aumento delle performance anche legate alle tempistiche

In quest'ambito è necessario che l'esperto valutatore sposti la sua attività dalla ricerca dei comparativi, alla validazione della valutazione affidandosi a strumenti e software che sono in grado acquisire ed estrarre in maniera automatizzata lasciando al perito la necessità di controllare i risultati finali.

MICHELA: L'operazione di determinazione del valore dei beni subastati deve fondarsi, su una stima tecnica trasparente, quindi estremamente dettagliata. Una volta analizzata la qualità dell'involucro del manufatto inteso come prodotto edilizio con le differenti tecniche costruttive si passa all'applicazione dei principali criteri di stima:

analitico, criterio "sintetico-comparativo" e criterio per "costo di costruzione" ed è qui dove maggiormente impatta l'attività dell'esperto stimatore, nella scelta della banca dati da cui attingere le proprie informazioni. Se l'esperto consulta una banca dati che è già incompleta il prodotto della sua perizia non sarà attendibile.

L'individuazione dei comparabili all'interno della banca dati è un altro passaggio determinante. Oggi la geo-localizzazione ci viene in aiuto così come i nuovi servizi cartografici che danno informazioni dettagliate sui dati dell'Agenzia delle Entrate, dell'ISTAT e delle singole amministrazioni territoriali.

DARIO APPROFONDIMENTO:

La creazione della banca dati dei prezzi di aggiudicazione è un passaggio fondamentale per l'elaborazione di valutazione diretta del valore di mercato giudiziario senza il passaggio intermedio a valore di mercato libero.

Nella banca dati non è sufficiente esclusivamente il prezzo di aggiudicazione che come sappiamo è una informazione assolutamente parziale perché è un'informazione singola (quindi monoparametrica), è necessario modellare e ottenere tutte le informazioni che hanno influenzato il valore elementi che in ambito giudiziario sono decisamente più reperibili che a libero mercato perché ci sono ctu, planimetrie, elementi limitanti, importo delle spese condominiali, fotografie.

La raccolta dati è quindi operazione assolutamente necessaria

MICHELA: Alla fine di tutte le ricerche c'è l'elaborazione dei dati. Come esperto del TRIBUNALE certificato a norma UNI 11558:2014, ritengo che ad oggi ci siano programmi e banche dati sufficientemente performanti per dare un buon prodotto di analisi dei valori di beni nel libero mercato; riscontro invece forti deficit nel popolamento delle banche dati relative alle singole procedure esecutive presenti nei TRIBUNALI italiani, in particolare per quello che riguarda:

1) le tempistiche:

- intervallo tra data di stima e primo incanto;
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento;
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene;

2) quante perizie siano redatte dagli esperti realmente con gli IVS o EVS;

3) quanti siano i numeri di partecipanti alle singole aste, con l'individuazione di target di possibili compratori per tipologia d'immobili.

La risposta a queste analisi penso sarà la strada per rispondere con un tenore letterale a quanto richiesto agli esperti nell'art.568 c.p.c. **Il 568 comma 2 indica già delle decurtazioni** (ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.), **ma non è un elenco tassativo quindi l'esperto deve avere più conoscenze possibili relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, per poi elaborare opportunamente questi dati oggettivi con gli strumenti matematico analitici, finanziari, statistici in modo da rapportarli e sviluppare modelli il più affidabili possibile. Le normative a diversi livelli attualmente richiedono ovunque valutazioni basate su standard affidabili, gli IVS sono un tentativo di rispondere a quest'esigenza. Quello che si sta maggiormente accreditando nel mondo economico. Sarebbe assurdo che il tribunale ignorasse questo dato storico.**

Debbo dire che è stata meritevole di nota l'esperienza **CONDOTTA DAI RAGAZZI DELL'ISTITUTO SUPERIORE CANOVA DI VICENZA GRAZIE AL SUPPORTO DEL PROF. SINIGAGLIA FEDERICO con il PROGETTO ALTERNANZA SCUOLA-LAVORO (ASL) PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA PER LA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO VALORE DI STIMA-PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DELL'INTERVALLO AGGIUDICAZIONE-TRASFERIMENTO**

Il vero senso dell'analisi comparativa non è quella di scegliere i comparativi per effettuare la valutazione, questa operazione ma è quella di scartare i comparativi errati in questo caso i sistemi informatici possono aiutare la scelta dei comparativi

MICHELA: Una breve nota per la deontologia dell'esperto stimatore del TRIBUNALE e su come la tecnologia possa impattare. E' importante che come esperti stimatori prestiamo attenzione a come "fidarci" dei vari motori di ricerca pubblicizzati nel libero mercato. E' infatti possibile confrontarsi con stime d'immobili comparabili più o meno affidabili. L'esperto stimatore del TRIBUNALE non dovrebbe in alcun modo farsi influenzare ed utilizzare nell'ambito del proprio operato da consulenze, non certificate, e di cui non possa verificare egli stesso la provenienza dei dati, questo per evitare successive ingerenze durante le vendite.

DARIO APPROFONDIMENTO:

le soluzioni valutative automatizzate devono e sempre fare riferimento agli standard e devo quindi essere confrontabili e reperibili. Se un software per quanto affinato mi fornisce una valutazione complessiva del mio bene, ma non sono specificati nel dettaglio tutti i comparativi utilizzati e le caratteristiche immobiliari assunte come parametri della valutazione la valutazione non è standard ed anzi si ricade nel circolo delle quotazioni medie

