

La valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie

La vendita di beni immobili nelle procedure giudiziarie spesso vanifica le aspettative dei creditori in quanto il valore di realizzo si discosta in diminuzione di gran lunga da quello stimato. Inoltre tale differenza provoca la dilatazione dei tempi di recupero delle somme in quanto devono essere esperiti numerosi tentativi di vendita per l'assegnazione del bene.

Si aggiunga a ciò che la maggior parte degli immobili costituiscono fonte di recupero per gli istituti di credito che hanno concesso finanziamenti con garanzia ipotecaria. In questi casi la stima effettuata per valutare l'entità del mutuo da erogare è molto superiore al prezzo al quale il bene viene venduto nell'ambito dell'azione giudiziaria che segue l'insolvenza del debitore. La perdita per il creditore ha riflessi sulla condizione economica dell'ente finanziatore al punto da provocare, in alcuni casi, un effetto domino nei confronti dei soggetti interessati alla situazione patrimoniale del creditore, spesso una banca a cui i clienti hanno affidato i loro risparmi. L'Abruzzo ha annoverato in tempi recenti diverse banche in crisi per effetto di investimenti sbagliati. A sostegno di questa considerazione basta esaminare, nello stato passivo dei fallimenti, gli ingenti finanziamenti concessi dalle banche alle imprese e la esigua quota di riparto loro assegnata a fronte di notevoli spese legali e soprattutto a distanza di diversi anni.

L'analisi dei valori degli immobili riguarda sia debitori privati che imprenditori nella generalità sotto forma societaria.

In linea puramente teorica il prezzo giusto è quello individuato dall'incontro della domanda con l'offerta, quindi lo stimatore dovrebbe individuare il valore che capterà tale punto di contatto. Sempre in linea teorica la pubblicità della vendita dovrebbe raggiungere tutti i potenziali partecipanti alla gara di vendita.

Dal punto di vista giuridico la determinazione del valore dell'immobile nel processo di esecuzione è regolato dagli artt. 568 e 569 cpc dove il primo articolo conferisce al giudice il compito di stabilire il valore dell'immobile *avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 primo comma.*

Lo stesso articolo, al secondo comma, indica i criteri a cui si deve attenere il perito indicando tutti gli elementi che comportano adeguamenti e correzioni al valore di mercato. L'art. 569 cpc si riferisce alla nomina dell'esperto.

I compiti del perito, analiticamente indicati nell'art. 173 bis n.a. cpc, sono puntualmente riportati nel verbale di nomina. Nulla è disposto in ordine al valore degli immobili né esiste obbligo di indicare le fonti da cui il professionista attinge informazioni sul punto. Alcuni periti fanno esplicito riferimento all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed al sito *www.borsinoimmobiliare.it* o ad altri siti non istituzionali.

Il valore al metro quadro dell'immobile viene modificato in diminuzione ed aumento in relazione ai parametri indicati nell'art. 568 cpc in modo da pervenire al prezzo base che costituirà il riferimento degli organi giudiziari per la vendita competitiva disposta dal giudice.

Le variabili che incidono sul prezzo finale sono numerose; va comunque osservato che le vendite giudiziarie costituiscono migliore garanzia per gli acquirenti rispetto alle vendite nel mercato libero.

Un elemento che potrebbe indurre il perito a sopravvalutare l'immobile potrebbe essere il suo compenso calcolato in base al valore stimato. Al fine di mitigare gli effetti di tale rischio è intervenuta la modifica all'art. 161 cpc con la legge 132/2015 che al secondo comma stabilisce che il compenso nelle esecuzioni immobiliari sia calcolato in base al prezzo ricavato dalla vendita e l'acconto da liquidare prima della vendita non può superare il 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

Sintomatico è il fatto che molto di rado accade che il perito percepisca il saldo del compenso sul valore realizzato in quanto di gran lunga inferiore rispetto a quello di stima come si vedrà nella ricerca che segue. Va tuttavia ricordato che l'incarico conferito al perito contiene molti laboriosi adempimenti con assunzione di rilevanti responsabilità professionali.

L'indagine di cui si tratta non ha la pretesa di quello che in gergo statistico si definisce un campione rappresentativo; esso tiene conto di diverse procedure giudiziarie del Tribunale di Pescara.

Comunque i fallimenti rappresentano una percentuale esigua dei casi esaminati alla stregua di quello che accade nella realtà dove costituiscono il 24% del totale delle vendite giudiziarie avvenute in Italia nel primo semestre 2019. Infatti in tale periodo sono stati messi all'asta 112.752 immobili per effetto di pignoramenti e 36.494 a causa di fallimenti. Il valore medio del prezzo base alla prima asta è stato di € 85.844. Il prospetto che segue è stato redatto tenendo conto di procedure giudiziarie del Tribunale di Pescara in corso o definite con la vendita degli immobili.

Il primo dato che emerge dall'indagine è la cospicua flessione del valore stimato con quello di vendita, si tratta del 61%: significa che un immobile stimato 100 è stato venduto a 39. Nessun valore di vendita supera quello di stima, ipotesi che potrebbe verificarsi nel caso di valutazione prudentiale rispetto a prezzo di mercato.

I riflessi di tale situazione sono la maggiore durata delle procedure, l'aumento dei costi e la vanificazione delle aspettative dei creditori (tra l'inizio della procedura e l'effettivo riparto ai creditori trascorrono circa sei anni).

Individuato il fenomeno sarebbe utile comprenderne le cause ma la verifica diventa complessa trattandosi di attività intellettuale di un professionista.

Appare interessante estendere l'analisi al campo privatistico per quanto riguarda la valutazione degli immobili destinati a costituire garanzia reale per finanziamenti bancari. A tal proposito è interessante la ricerca del team di Crif Real Estate Service che ha preso in esame un numero consistente di immobili, circa 10.000 commerciali e 115.000 residenziali, per valutare lo scostamento tra la stima effettuata da un perito incaricato dagli istituti di credito ed il valore indicato dalle banche dati pubbliche e private. I prezzi al mq rilevati dai periti per conto delle banche risultano per il 56% dei casi superiore a quelli riportati nelle banche dati per quanto riguarda gli immobili residenziali e per il 44% dei casi per gli immobili commerciali.

Il prospetto che segue, redatto tenendo conto di un campione di procedure giudiziarie del Tribunale di Pescara definite con la vendita degli immobili fino al 2019, evidenzia appunto il predetto gap del 61% tra il valore di perizia e quello di realizzo.

**ANALISI SCARTO PERCENTUALE TRA VALORE DI PERIZIA E PREZZO DI VENDITA NELLE
ASTE GIUDIZIARIE PRESSO IL TRIBUNALE DI PESCARA**

N° PROCEDURA	Tipo immobile	Stima		Nr. aste	Ultimo avviso/Aggiudicazione		riduzione % stima
		Importo	data		Importo	data	
1. 208/05	Appartamento	132.600,00	Giu '06	3	79.850,00	Sett '13	-40%
2. 258/07	Appartamento	221.589,00	Apr '09	7	41.500,00	Ott. '13	-81%
3. 138/10	Appartamento	103.162,00	Feb. '11	4	43.521,46	Nov '13	-58%
4. 344/10	Appartamento/garage	126.800,00	Feb. '12	3	71.395,00	Nov '13	-44%
5. 90/10	Appartamento	353.886,50	Sett. '11	4	210.000,00	Gen. '13	-41%
6. 271/10	Villetta	202.120,00	Lug. '12	4	109.500,00	Ott '13	-46%
7. 41/09 (Fallimento)	Albergo	4.008.200,00	Sett '09	8	650.000,00	-	-84%
8. 231/10	Appartamento	231.435,00	Mag. '12	3	130.200,00	Giu '13	-44%

9.	275/07	Abitazione	133.000,00	Sett. '08	6	31.641,00	-	-76%
10.	266/07	Azienda agricola	606.000,00	Mar '09	7	60.669,00	-	-90%
11.	196/10	Locale commerciale	286.000,00	Apr. '11	4	120.656,25	-	-58%
12.	06/06 (Fallimento)	Capannone	1.107.000,00	Feb. '06	-	477.000,00	Ott. 09	-57%
13.	06/06 (Fallimento)	Terreno	120.000,00	Feb. '06	-	21.000,00	Ott. 09	-83%
14.	46/07	Appartamento	355.150,00	Ott. 07	6	84.278,81	-	-76%
15.	85/07	Locale artigianale	190.576,00		6	45.224,39	-	-76%
16.	275/09	Locale commerciale	154.900,00	Feb '11	3	87.500,00	-	-44%
17.	48/09	Appartamento	147.180,00	Ago '08	3	82.788,00	-	-44%
18.	309/09	Appartamento	260.183,00	Gen '11	5	82.325,00	-	-68%
19.	208/07	Appartamento	118.000,00	Mar '09	4	49.781,00	-	-58%
20.	06/08 (Fallimento)	Sottotetto	41.400,00		4	19.500,00	2011	-53%
21.	06/08 (Fallimento)	Posto auto	20.700,00		4	8.200,00	2011	-60%
22.	134/08	Albergo	1.971.000,00	Nov. '09	7	350.795,00		-82%
23.	362/12	Appartamento	58.838,00	Giu '16	4	19.000,00	Lug. '18	-68%
24.	311/11	Abitazione	123.931,80	Mag '15	9	15.750,00	Mar. '18	-87%
25.	311/11	Terreno	34.350,00	Mag '15	5	11.250,00	Feb. '16	-67%
26.	413/13	Appartamento	105.000,00	Feb. '17	4	37.000,00	Nov. '18	-65%
27.	413/13	Appartamento	66.000,00	Feb. '17	6	28.000,00	Gen. '20	-58%
28.	413/13	Garage	32.000,00	Feb. '17	6	13.500,00	Gen. '20	-58%
29.	50/17	Appartamento + garage	92.150,00	Mag '18	3	39.050,00	Giu. '19	-58%
30.	314/16	Appartamento + garage	128.570,00	Mag '18	1	97.000,00	Ott. '18	-25%
31.	314/16	Villetta + garage	169.370,00	Mag '18	2	96.000,00	Mar. '19	-43%
32.	314/16	Ufficio	80.300,00	Mag '18	4	25.410,00	Ott. '19	-68%
33.	169/16	Villetta	354.945,15	Mar. '18	3	149.800,00	Apr. '19	-58%
34.	169/16	Terreno + cascina	536.734,50	Mar. '18	5	127.369,61	Feb. '20	-76%
35.	169/16	Terreno	365.885,50	Mar. '18	5	86.826,35	Feb. '20	-76%
36.	375/14	Capannone industriale	323.192,15	Ott. '17	3	132.127,93	Dic '19	-59%
37.	111/12	Appartamento in costruzione	86.094,70	Mar. '15	7	18.100,00	Lug. '17	-79%
38.	226/11	Locale commerciale	262.600,00	Feb. '13	3	200.000,00	Mar. '14	-24%

39.	226/11	Appartamento	267.478,00	Feb. '13	6	125.000,00	Apr. '15	-53%
40.	226/11	Appartamento	267.478,00	Feb. '13	6	100.000,00	Apr. '15	-63%
41.	80/14 (Fallimento)	Capannone industriale	445.000,00	Ott. '14	8	235.000,00	Giu. '16	-47%

RIDUZIONE MEDIA -61%

S.C.