

26/03/2013

Torino: Collegio dei Geometri

Ecco quanto vale un immobile pignorato

Il problema della valutazione del giusto prezzo da realizzare nella vendita degli immobili sottoposti a pignoramento e/o ad esecuzione fallimentare ha acquistato, negli ultimi anni, una maggiore importanza. Anche perché, con l'aggravarsi della crisi economica, le esecuzioni sono aumentate di numero, con conseguenze economiche sempre più rilevanti e con ripercussioni sociali ed anche ambientali.

Nella sede del Collegio dei Geometri di Torino, promosso da EValuations-Centro Studi di Estimo, s'è tenuto un "tavolo tecnico" per la definizione delle linee guida in materia di valutazione di immobili sottoposti a pignoramento e destinati alla vendita giudiziaria.

Di quanto dovrebbe essere ridotto il prezzo di mercato ?

Una prima risposta è stata data durante il convegno: lo staff dello Studio Associato Massimo Moncelli di Perugia sta elaborando un metodo di calcolo per definire il deprezzamento del bene. Il sistema è basato sul rating dell'immobile e sul numero delle aste necessarie per giungere alla sua assegnazione.

Folto e qualificato il numero dei professionisti e degli "addetti" intervenuti al tavolo: da Sandro Ghirardini, coordinatore del convegno, ad Angelo Berloco presidente di Evaluations, al presidente di Aestima Massimo Moncelli, a Maurizio D'Amato docente di Estimo al Politecnico di Bari ed Angelo Peppetti dell'Abi fino ai rappresentanti del Consiglio Nazionale dei Geometri, dei Periti industriali, degli Agronomi e dei Periti Agrari.

E' stata evidenziata una prima necessità organizzativa ed operativa: allargare il tavolo ad un maggior coinvolgimento di tutti gli attori del processo di esecuzione immobiliare. Prima di tutto del mondo giudiziario, cercando di individuare cosa sia effettivamente necessario cambiare nell'attuale governance.

Ma il dibattito si è svolto soprattutto sul tema centrale che è quello del valore da attribuire ai beni pignorati. Assegnare semplicemente la valutazione di mercato, oppure un prezzo decurtato perché si tratta di immobili non vendibili in libero mercato?

Un problema di particolare rilevanza anche perché l'aumento del numero dei procedimenti esecutivi da fatto economico sta assumendo le caratteristiche di fenomeno sociale. Anomalo e pericoloso, dal momento che una valutazione mal eseguita può determinare casi di sciacallaggio oppure, ancor peggio, effetti di tipo usuraio. Con situazioni che le cronache già ci raccontano sfociare in tragedie personali e familiari.

Per il presidente Massimo Moncelli il problema non è solo relativo al criterio da adottare nella valutazione, ma è ben più complesso: "interessa svariate problematiche che coinvolgono, oltre a quelle tecniche, anche verifiche ambientali. Dunque è necessario mantenere in perizia il principio di valore di mercato con la correzione di un coefficiente in modo da incentivare la partecipazione all'asta e contemporaneamente di avvicinarsi ad un prezzo più congruo", conclude il professionista perugino.