

*Gli immobili nelle aste giudiziarie:  
peculiarità valutative*

**Federico Cecconi**

CNR, Presidente Osservatorio T6 sulle esecuzioni Immobiliari

T6

# ASSOCIAZIONE T6

Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari



# fondata nel Luglio del 2015

◇ *kickoff meeting* 26 Giugno 2015

09:45 – “**Introduzione ai lavori**”, Federico Cecconi, CNR

..... 10:00 – “**L’esecuzione civile nel sistema della Giustizia in Italia ed all’estero**”, Franco De Stefano, consigliere della Suprema Corte di Cassazione; “**Innovazione e best practices presso il Tribunale di Roma**”, Barbara Perna, giudice della IV sezione civile del Tribunale di Roma

..... 10:30 – “**La custodia giudiziaria attiva e le aste immobiliari in località turistiche**”, Niccolò Rodeghiero e Curzio Mazzi, Istituto di Vendite Giudiziarie di Siena ed Arezzo. 10:45 – “**Intelligenza artificiale e simulazioni nello studio dei dati delle aste immobiliari**”, Alessandro Barazzetti, Quantum Bit Technology

# abbiamo una trentina di iscritti

- ◆ Aziende che operano nel REAL ESTATE (alcune molto grandi Primus, CERVED, E&W)
- ◆ Operatori dal mondo del credito
- ◆ Operatori aste on line
- ◆ Avvocati
- ◆ Commercialisti

## Professionisti

- ◆ Giudici
- ◆ Associazioni
- ◆ Istituti di ricerca



## Aziendale

## Istituzionale

# e abbiamo due obiettivi

- ◇ Diventare un Centro Studi per il mondo del Real Estate
- ◇ Fornire report sul mondo delle esecuzioni, dei fallimenti, con un occhio alla società e (speriamo) a coloro che fanno policy

## Tavoli di lavoro

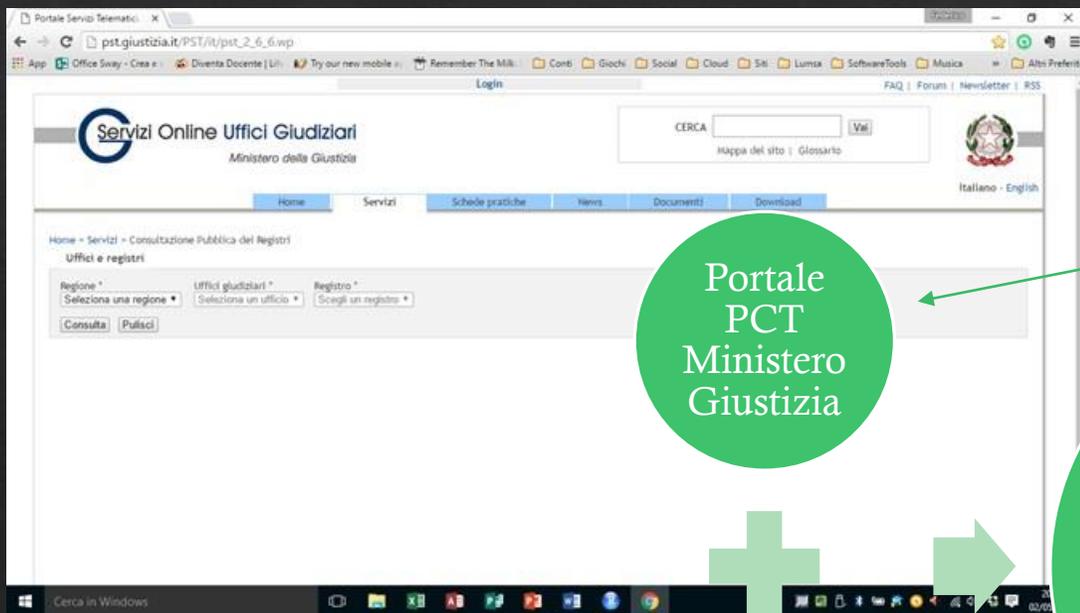
**Aste Open Data +  
Certificazione Tempi Tribunali**

# AOD

- ◆ Analizzare dati sulle esecuzioni e sulle aste allo scopo di calcolare: (a) la dinamica dei prezzi in funzione dell'immobile e della sua posizione, (b) calcolare le tempistiche dei tribunali
- ◆ Cosa occorre: competenza statistica e modellistica; tecnologia di crawling; know-how giuridico

AOD

- ◇ Cosa occorre: competenza statistica e modellistica; tecnologia di crawling; know-how giuridico



Portale  
PCT  
Ministero  
Giustizia

Modello  
statistico



Portali  
ASTE

# AOD

- ❖ Cosa occorre: competenza statistica e modellistica; tecnologia di crawling; know-how giuridico

Record	Data	Descrizione
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	01/10/2015	SOSTITUZIONE GIUDICE
26	02/10/2015	FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
26	06/11/2015	DEPOSITO ATTO
26	06/11/2015	DEPOSITO ATTO

Record: 1 di 128281

A101460	Esecuzione im	59/2007	Grosseto	01/04/2015	01/04/2015	01/04/2015	Unico
A101495	Esecuzione im	158/1998riunit	Trani	18/03/2015	18/03/2015	18/03/2015	6
A101602	Esecuzione im	184/2000riunit	Palermo	26/03/2015	26/03/2015	26/03/2015	2
A101606	Esecuzione im	184/2000riunit	Palermo	26/03/2015	26/03/2015	26/03/2015	6
A101678	Esecuzione im	90970/1996	Roma	11/03/2015	11/03/2015	11/03/2015	1
A101714	Esecuzione im	357/2006	Bari	a il 21/05/2015	19/03/2015	21/05/2015	1
A101775	Esecuzione im	204/2004	Sassari	21/04/2015	21/04/2015	21/04/2015	Unico

Record: 1 di 33112

# AOD

- ❖ Cosa occorre: competenza statistica e modellistica; tecnologia di crawling; know-how giuridico

Record	Data	Descrizione
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	21/09/2015	DEPOSITO ATTO
26	01/10/2015	SOSTITUZIONE GIUDICE
26	02/10/2015	FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
26	06/11/2015	DEPOSITO ATTO
26	06/11/2015	DEPOSITO ATTO

A101460	Esecuzione im	59/2007	Grosseto	01/04/2015	01/04/2015	01/04/2015	Unico
A101495	Esecuzione im	158/1998riunit	Trani	18/03/2015	18/03/2015	18/03/2015	6
A101602	Esecuzione im	34/2000riunit	Palermo	26/03/2015	26/03/2015	26/03/2015	2
A101606	Esecuzione im	184/2000riunit	Palermo	26/03/2015	26/03/2015	26/03/2015	6
A101678	Esecuzione im	90970/1996	Roma	11/03/2015	11/03/2015	11/03/2015	1
A101714	Esecuzione im	357/2006	Bari	a il 21/05/2015	19/03/2015	21/05/2015	1
A101775	Esecuzione im	204/2004	Sassari	21/04/2015	21/04/2015	21/04/2015	Unico

# Presentazione report

- ◇ Milano dal 2009 al 2015
- ◇ Roma
- ◇ Bari
- ◇ Trapani
- ◇ Napoli
- ◇ Torino
- ◇ Padova
- ◇ Brescia



## NON HABET INJURIAM

Efficienza dell'esecuzione forzata tra l'avvento dell'informatica,  
le esigenze di mercato e le ultime modifiche normative

Milano, 13 giugno 2016  
Auditorium "Testori" piazza città di Lombardia 1

# .. un anteprima

La geografia conta, molto.

- Conta nella lunghezza media
- Conta nella dinamica dei prezzi, messo a fattore la tipologia di immobile

Come si inizia è fondamentale

- Se la prima CTU è seguita da un gran numero di azioni non direttamente legate alla vendita, il processo tende ad allungarsi

E' possibile collegare le durate, ed il tipo di azioni alla tipologia di immobiliare

- Spesso sì...

# direzioni



The screenshot shows the website of UNI Ente Italiano di Normazione. The header features the UNI logo and the text 'ENTE ITALIANO DI NORMAZIONE'. A navigation menu includes 'Home', 'Chi siamo', 'Associazione', 'Normazione', 'Catalogo', and 'Formazio'. Below the menu is a breadcrumb trail: 'Home page > Chi siamo > La certificazione'. The main content area has a title 'La certificazione' with a blue underline. To the right of the title are social media sharing buttons: 'Mi piace' (0), 'Tweet', and 'Condividi' (12). The text below the title explains that certification is often confused with standardization, but it is a separate process where a third party certifies that a product or activity meets specific requirements.

UNI ENTE ITALIANO  
DI NORMAZIONE

Home | Chi siamo | Associazione | Normazione | Catalogo | Formazio

Home page > Chi siamo > La certificazione

Mi piace 0 Tweet Condividi 12

## La certificazione

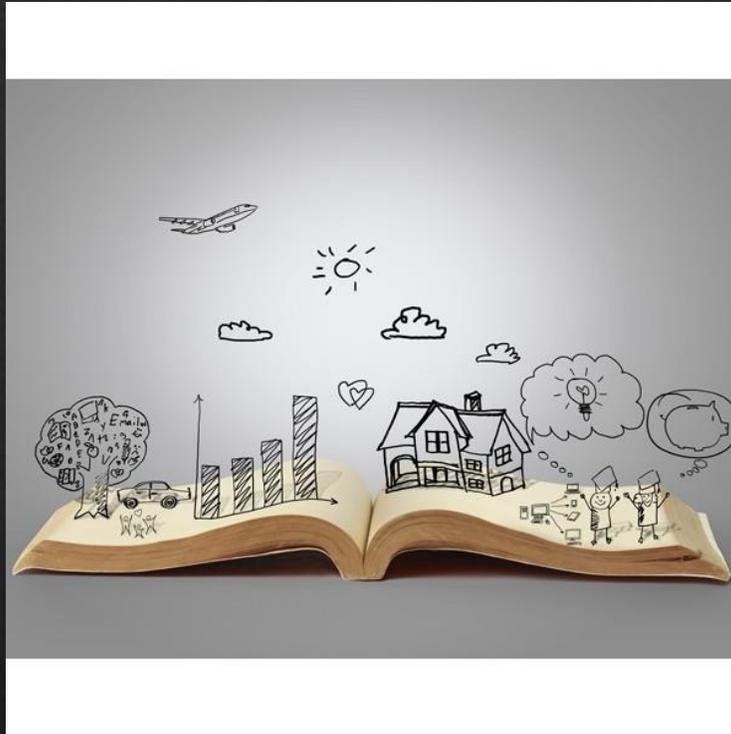
Spesso si confonde la normazione di una determinata attività o di un prodotto con la sua certificazione. In realtà la norma definisce i requisiti da rispettare e la certificazione attesta che effettivamente quella determinata attività, o quello specifico prodotto, rispetta i requisiti della norma. La certificazione è una procedura con cui una terza parte indipendente dà assicurazione scritta che un prodotto, un servizio o un'attività rispetta i requisiti di una norma.

**Software di valorizzazione certificato**

# la dinamica dei prezzi nelle aste



# un report sul mondo delle esecuzioni immobiliari



Grazie .... e per favore, fate domande...

◆ Federico CECCONI

◆ [cecconi.federico@gmail.com](mailto:cecconi.federico@gmail.com)

◆ [www.osservatoriot6.com](http://www.osservatoriot6.com)