

JRead

JUDICIAL REAL ESTATE AUCTION DYNAMIC

LABSS-ISTC-CNR

4 febbraio 2015

Autore: cecconi

JRead

JUDICIAL REAL ESTATE AUCTION DYNAMIC

PROPOSTA PROGETTUALE DATA-MINING

Protocollo: LABSS feb04.1

Descrizione del progetto

Si vogliono studiare i tempi dei tribunali italiani in relazione alle procedure d'asta giudiziaria e si vuole studiare la dimensione del mercato d'asta, i prezzi e i volumi in relazione alle differenti caratteristiche degli immobili posti in asta, partendo dai dati di fornitori commerciali del servizio di pubblicità giuridica della aste immobiliari e attraverso il contatto diretto con i tribunali. Con tempistica si intende la durata di ogni singolo step legale (dalla pubblicazione della prima asta a quella di aggiudicazione) mentre con pubblicità giuridica si intendono gli annunci immobiliari d'asta pubblicati online nei portali d'asta.

Perché contattare i tribunali: essi rappresentano la fonte primaria del dato anche per quanto riguarda la fase che precede e segue l'asta. Inoltre si tratterebbe di un dialogo fra istituzioni volto a produrre un lavoro di ricerca di sicuro interesse anche per il Ministero di Grazia e Giustizia.

In particolare lo scopo di questo lavoro è:

- Analizzare la tempistica di ciascun tribunale italiano, oggi e la sua evoluzione nel tempo in base alla disponibilità dello storico dei dati. (es: tribunale di Genova, tipologia villa, intervallo mq. 200-300, asta di aggiudicazione media è la 3a con durata media della procedura di 28 mesi nel 2010 e 32 mesi nel 2011)
- Analizzare i volumi del mercato d'asta città per città e tribunale per tribunale con particolare riferimento all'evoluzione nel tempo dei prezzi d'asta. (es: città di Varese, asta media di aggiudicazione per tipologia appartamento, intervallo mq. 100-150 è la 3° con rapporto prezzo della prima asta/asta di aggiudicazione del 25% nel 2011)
- Analizzare l'evoluzione dei tempi e del rapporto tra il valore alla prima asta rispetto al valore di aggiudicazione al fine di individuare dei pattern ricorrenti
- Monitorare i singoli tribunali nella fase che precede e segue l'asta

Metodologia

Si cercherà di ottenere dai tribunali l'accesso ai loro dati, opportunamente resi anonimi. Si tratterà di metadati, che dovranno essere propedeuticamente e statisticamente normalizzati e resi omogenei per poter esser utilizzati. Seguirà l'analisi statistica del database normalizzato e la produzione del nostro studio.

I metadati

Ci aspettiamo due tipologie di informazioni:

- dati statici ovvero le caratteristiche dell'immobile in asta che non cambiano nel tempo (indirizzo, consistenza, tipologia ecc)
- dati dinamici ovvero le informazioni legate alla procedura esecutiva e che presentano evoluzioni nel tempo in base al numero di esperimenti d'asta (data dell'asta, prezzo dell'immobile all'asta ecc)

Individuiamo nella seguente tabella i dati per noi fondamentali e che andremo a richiedere:

id_immobile	Statico	Codice
Indirizzo dell'immobile	Statico	Completo, dovrà essere normalizzato
Tipologia/destinazione d'uso dell'immobile	Statico	Dovrà essere normalizzato
Tribunale	Statico	
RGE o id della procedura legale	Statico	
Tipo procedura legale	Statico	Pignoramento o concorsuale
Identificativo del lotto	Statico	Per individuare le vendite parziali
Nota descrittiva	Statico	Per permettere analisi di dettaglio del tipo di immobile
Mq/Vani	Statico	Consistenza immobiliare

Id_immobile	Statico	Identificativo
Data annuncio	Dinamico	Data di pubblicazione dell'annuncio
Prezzo	Dinamico	Ctu/ base asta corrente/aggiudicazione
Stato	Dinamico	È la fase in cui si trova l'immobile (asta con incanto, in attesa fissazione ...)
Data stato	Dinamico	Data dello stato

I risultati dello studio

I risultati dello studio si tradurranno in un report generale di analisi statistica(per macroaree di interesse strategico) che potrà a sua volta condurre a una serie di pubblicazioni sull'argomento.

Tale studio conterrà anche indicazioni di policy. Inoltre verrà realizzato uno strumento software con il quale incrociare i dati statici con quelli dinamici.