

COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari e
COMMISSIONE Consulenti Tecnici e Mediatori
DEL 15 GENNAIO **2016**

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Illustrazione ai componenti della commissione l'attività della CITAG**
- 2. Verifica attività gruppo di lavoro perizia di stima secondo le Linee Guida ABI**
- 3. Programmazione eventi e seminari 2016**
- 4. Programmazione attività formativa 2016 correzioni**
- 5. Varie ed eventuali**

Punto 1) Illustrazione ai componenti della commissione l'attività della CITAG

La geom. Sala e la geom. Abbiatici presentano ai membri delle Commissioni presenti alla riunione congiunta la costituzione della Commissione Interprofessionale Attività Tecnica per l'Autorità Giudiziaria.

La Commissione è composta dai rappresentanti degli Ordini di Ingegneri ed Architetti e del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, I membri costituenti hanno ritenuto di costituire uno strumento comune (CITAG), all'interno del quale trattare in modo unitario le tematiche riguardanti le prestazioni professionali a favore dell'Autorità Giudiziaria.

Tematiche che sono particolarmente sentite da un considerevole numero di Iscritti impegnati professionalmente nell'espletamento di prestazioni in ambito forense.

La CITAG nasce proprio con l'obiettivo di preventivo ascolto e di successiva elaborazione di proposte che possano poi trovare, anche attraverso il dialogo costruttivo con il Tribunale, un'adeguata declinazione operativa. L'auspicio in tal senso è l'apertura di un tavolo di confronto, attraverso un protocollo da concordare, finalizzato a rendere maggiormente efficaci, efficienti ed uniformi le rispettive azioni.

Vengono informati i presenti in relazione alla composizione della rappresentanza del Collegio Geometri presso la CITAG, che di seguito si riporta:





Gruppo di lavoro Componenti effettivi	Gruppo di lavoro Componenti supplenti	Consiglieri referenti
MATTEO NEGRI (esecuzione Immobiliari e fallimentare)	GIULIANO VACCHI (esecuzione Immobiliari e fallimentare)	SALA GABRIELLA Consigliere (esecuzione Immobiliari e fallimentare)
VITALE MOGLIA (Sezioni Civili - ctu)	CAPRA CRISTIAN (Servizi Civili - ctu)	ABBIATICI ROBERTA Consigliere (Sezioni Civili - ctu)

La geom. Sala riferisce che il primo tema affrontato dalla neonata Commissione, in riferimento delle forti criticità introdotte da alcuni aspetti contenuti nel DL recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", riguarda la determinazioni dei compensi dell'esperto del Giudice.

E' stata strutturata dalla CITAG una prima proposta operativa che è stata inviata all'attenzione del Presidente del Tribunale nella speranza che possa essere valutata congiuntamente in un incontro da concordare.

Si informano ancora i presenti che i tempi di risposta non saranno brevi in quanto attualmente il Tribunale di Brescia è privo del presidente, ma vi è solo un Giudice facente le veci.

La geom. Sala espone anche i criteri con cui è stata elaborata la proposta di parcella e di tutti i punti che, con riferimento al quesito del G.E., sono stati associati agli articoli della Tariffa dei compensi dei consulenti tecnici e periti.

Il testo della proposta, inviato per conoscenza a tutti i componenti le Commissioni, viene inserito nel verbale per fare parte integrante:

Premessa

La professionalità dell'esperto incaricato rappresenta di fatto uno strumento fondamentale per garantire gli interessi dell'intera procedura, ovvero la riduzione delle controversie tra le parti, la restrizione del tempo per l'alienazione dei beni pignorati, la diminuzione dei costi della procedura.

La completezza del rapporto di valutazione infine, garantisce la trasparenza delle Informazioni, ovvero l'implementazione alla partecipazione alle vendite coattive da parte dei privati cittadini e di riflesso la riduzione del "fenomeno della turbativa d'asta", la diminuzione della "svendita" degli immobili a prezzi irrisori e di conseguenza migliori condizioni di realizzo, sia per il creditore procedente sia per l'esecutato.

Il compenso del professionista, quindi, dev'essere commisurato alla professionalità e alla relativa responsabilità e non dovrebbe essere vincolato e correlato ad una futura ed ipotetica vendita all'asta (come attualmente accade dall'entrata in vigore della Legge n.132/2015) in quanto l'impegno e il lavoro richiesti per la redazione del rapporto di valutazione dovrebbe prescindere dal risultato numerico della stima eseguita, tenendo conto peraltro che il professionista non è coinvolto nelle modalità e attività relative alla vendita.

Analisi del compenso dell'esperto

Al fine di quantificare il livello di impegno necessario alla redazione di una perizia di stima completa ed esaustiva, sono stati analizzati i diversi punti, di cui è





composto l'articolato quesito formulato dal Giudice, evidenziando, voce per voce, quale fosse l'articolo del D.M. 30/05/02 applicabile.

Come è possibile appurare svariate prestazioni ed attività richieste ricadono negli articoli 11 o 12, mentre solo la stima, risultato di un complesso ed articolato processo di indagine e approfondimento, ricade nell'art. 13.

Nella presente si vuole inoltre sottolineare che, in seguito all'entrata in vigore della legge 132/2015, pur non intervenendo in nessun modo nel processo di vendita, all'esperto è previsto venga liquidata solo una quota massima del 50%; restando indeterminata la possibilità di ricevere il pagamento del rimanente 50% sia in termini di data (le vendite avvengono difficilmente prima dei 3 anni) sia in termini di importo da rideterminare a seconda del valore di aggiudicazione all'asta.

Si vuole inoltre evidenziare che spesso capitano al perito ulteriori criticità ed imprevisti, quali:

- mancata corresponsione di interessi legali da calcolare sul saldo che mediamente viene pagato dopo anni;
- valutazioni relative a casi di quote indivise o di nuda proprietà /usufrutto che di fatto rendono molto difficile la vendita all'asta riducendone il mercato;
- richieste di rasterizzazioni di planimetrie catastale;
- scarso riconoscimento dell'applicabilità dell'art. 52 del dpr 115/2002 per la suddivisione in lotti non riconducibili allo stesso segmento di mercato e per valori superiori al massimo stabilito di 516.000 €;
- difficoltà, in termini di tempi e costi, nel reperire nell'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, di dati tecnico economici utili ed indispensabili per la redazione di stime;
- indeterminatezza della sorte del compenso ed, in particolare in caso di vendita dell'immobile ad un prezzo inferiore al 50% del prezzo stimato.

Infine si vuole evidenziare come non siano infrequenti casi di impossibilità di accesso all'immobile, per cui l'esperto è costretto a ritornare una seconda volta o addirittura chiedere l'aiuto della forza pubblica per poter visionare l'immobile o di richiesta di nomina di un custode che deve provvedere a sostituire le chiavi al fine di poter accedere al bene da stimare.

Il perito, quindi, deve eseguire nuovo sopralluogo alla presenza del custode per visionare l'immobile oggetto di stima coordinandosi con il custode nominato.

Modulo richiesta liquidazione

Si propone un modulo per la richiesta della liquidazione dei compensi dell'esperto in cui si evidenzia che la maggior parte delle attività che conducono alla raccolta delle informazioni necessarie per la corretta valutazione, prescindono dalla stima del valore dell'immobile (ad esempio, a titolo non esaustivo: ricerca atti, ricerca contratti di locazione, analisi dello stato civile, accessi ai pubblici uffici comunali, accessi Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e catasto, etc ...). Nel modello proposto si distingue tra compensi richiesti in maniera definitiva e compensi richiesti in forma provvisoria. Nella prima categoria rientrano tutti gli accertamenti e consulenze in materia di verifica di rispondenza tecnica e di rilievo della consistenza, come previsto dall'art. 12; nella seconda resta compresa l'attività estimativa vera e propria, art. 13, mentre alcune attività meno frequenti, ma comunque possibili come ad esempio la determinazione del canone locativo o la regolarizzazione degli abusi riscontrati, sono compresi rispettivamente negli articoli 16 ed 11.

In relazione alle premesse e alle considerazioni effettuate, concludendo, si chiede



che la somma versata a titolo di acconto all'esperto valutatore venga considerata al netto delle spese, dei costi sostenuti per le operazioni di valutazione e alle attività peritali accessorie; pertanto applicabile all'importo della sola consulenza in materia di estimo (ex art.13 DM 2002).

La geom. Sala segnala anche il contenuto di un articolo pubblicato su "IlSole24Ore" nel quale vengono riprese alcune linee di indirizzo che il geom. Savoncelli Maurizio, Presidente Nazionale, sta condividendo a livello centrale con la Rete delle Professioni.

La proposta di modifica dell'art. 161, che non è stata inserita nel recente "Decreto Millepropoghe", ma che sarà discussa a breve in altra riforma, ripercorre in linea di massima quanto proposto anche dalla CITAG.

Il Consiglio Nazionale auspica che venga riconosciuta la liquidazione della parcella del professionista, agganciata al prezzo ricavato dalla vendita del bene staggito, solo nel caso in cui questa si discosta di oltre il 35% dal valore stimato e sempre che la vendita abbia luogo entro 12 mesi.

Prima della vendita devono essere liquidati acconti in misura del 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima, fatto salvo in ogni caso il rimborso delle spese sostenute dall'esperto e di prestazioni tecniche accessorie svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Interviene il geom. Fortunato, coordinatore della Commissione Consulenti Tecnici, che nel condividere gli obiettivi che la commissione inter-professionale fa presente che in diverse occasioni precedenti occasioni di condivisione aperte con gli altri Ordini professionali non hanno condotto, purtroppo, a risultati apprezzabili.

Punto 2) Verifica attività gruppo di lavoro perizia di stima secondo le Linee Guida ABI.

I geom. Bellini, Bossini e Cavalleri confermano che il file di supporto per lo svolgimento dell'attività di perizia di stima è ormai pronto; verrà inviato ai componenti la Commissione per effettuare i test prima che venga proposto agli iscritti.

I membri del GdL promuovono presso il Consiglio Direttivo l'organizzazione di un dibattito, con rappresentanti degli Istituti di credito, all'interno dell'evento "Meeting Immobiliare" in cui venga approfondito il Manuale con le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie nella sua più recente edizione.

Punto 3) e 4) Programmazione eventi, seminari ed attività formativa 2016

I membri della Commissione promuovono presso il Consiglio Direttivo l'organizzazione di un corso di aggiornamento professionale per esperti nelle procedure esecutive sull'esempio di un evento organizzato dai geometri del Collegio di Vicenza. Il corso da organizzarsi presso il Tribunale verrebbe strutturato su più giorni e prevede la partecipazione sia di relatori rappresentanti le categorie professionali coinvolte - geometri, architetti, ingegneri, avvocati, notai commercialisti - sia di giudici del Tribunale di Brescia; si ritiene tuttavia di primaria necessità il coinvolgimento nell'iniziativa del giudice delle esecuzioni.

La Commissione ritiene utile effettuare una raccolta d'interesse presso gli iscritti per l'organizzazione di:

- "Corsi base professionali in estimo immobiliare basato sugli standard



internazionali di valutazione”,
-“Corsi avanzati professionali di Estimo in applicazione agli standard internazionali,
europei e nazionali di valutazione”,
-“Corsi per Recognised European Valuer”,
-“Corsi per l’utilizzo di Excel con particolare approfondimento all’utilizzo di funzioni
di matematica finanziaria”.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 18.30.

Il Verbalizzante

Sig. Stefano Benedini

I coordinatori

Geom. Matteo Negri

Geom. Alberto Fortunato

La Responsabile

Commissione Estimo o valutatori

Geom. Gabriella Sala

La Responsabile

Commissione CTU e Mediatori

Geom. Roberta Abbiatici

