



**COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL 10 SETTEMBRE 2015**

Sono presenti alla riunione:

GEOM. SALA GABRIELLA
(RESPONSABILE)
GEOM. NEGRI MATTEO
(COORDINATORE)
GEOM. ABBIATICI ROBERTA
GEOM. BEGOTTI GIACOMO
GEOM. BOSSINI LORENZO
GEOM. BOTTER BRUNO
GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO
GEOM. CAVALLERI RAFFAELLA
GEOM. CIVERA GIACOMO
GEOM. FEZZARDI ORESTE
GEOM. FROSI GIOVANNI
GEOM. MELCHIORI MIRCO GIUSEPPE
GEOM. MINESSI ROBERTO
GEOM. ORIO SILVANO
GEOM. PRATI ANGELO
GEOM. RICARBONI ARMANDO
GEOM. VACCHI GIULIANO

GEOM. VOLPI ANDREA
GEOM. ZIZZI PAOLO

Assenti giustificati:

GEOM. BELLINI LUCIANO
GEOM. BONAFINI GIOVANNI
GEOM. BORTOLAMEOLLI GIOVANNI
GEOM. GHITTI VALERIO
GEOM. GOBBI ANTONY UMBERTO
GEOM. GRECI RENATO
GEOM. LABEMANO ALDO
GEOM. LAZZARINI ROBERTO
GEOM. MACALUSO SALVATORE
GEOM. MANCINI TIBERIO
GEOM. MARINI ARMANDO
GEOM. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI
GEOM. PLATTO GIOVANNI
GEOM. TOMASONI DAVIDE

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Considerazioni sulla legge con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (LEGGE 6 agosto 2015, n. 132).**
- 2. Analisi bozza rapporto di valutazione in applicazione alle Linee Guida dell'ABI;**
- 3. Varie ed eventuali**

Punto 1) Considerazioni sulla legge con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (LEGGE 6 agosto 2015, n. 132).

Il geom. Negri, in attesa dell'arrivo della geom. Sala, prende la parola proponendo i punti ritenuti di maggior influenza nell'attività dei professionisti operanti nell'ambito delle stime su incarico del Tribunale:

.....all'articolo 161 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

"Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima";... ..

.....o) l'articolo 568 è sostituito dal seguente: «Art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile). — Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è





determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»;.....

La Commissione concorda che tale modifica delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, prevedendo che i compensi dei consulenti siano calcolati sulla base del valore di vendita e non su quello stimato, pone notevoli incertezze sulle tempistiche con cui verrà liquidato il consulente e, con riferimento ad una proiezione sviluppata da alcuni professionisti, comporterà anche una notevole riduzione dei compensi previsti. La Commissione ritiene necessario sollecitare una iniziativa Nazionale coordinata tra tutte le professioni coinvolte per evidenziare come tali disposizioni svincolano la professionalità del consulente nell'esecuzione del proprio incarico. Si conviene che anche localmente sia necessario esprimere le proprie perplessità tramite i media ed approfondire il dialogo con i rappresentanti degli altri Ordini e Collegi coinvolti in modo da confrontarsi con l'orientamento che il giudice intenderà adottare e concordare una linea d'azione comune da condividere con il Tribunale. Vengono quindi avanzate alcune proposte a partire dal rifiuto degli appartenenti alla categoria professionale di prestare giuramento, all'ipotesi di concordare una diversa applicazione degli ex articoli 12 e 13 del DM 30/05/2002, prevedendo solo per quest'ultimo l'applicazione del 50% prevista, dall'ipotesi di esplicitare nel mandato la necessità di attività collaterali a quella della stima, alla predisposizione di un tariffario di riferimento autorizzato dal Tribunale.

La geom. Sala informa la Commissione di aver ricevuto una proposta di incontro con i referenti per l'ambito estimo-consulenti del giudice degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti. I geom. Vacchi e Negri comunicano la loro disponibilità a presenziare all'incontro proposto. La geom. Abbiatici obietta sulla loro presenza a questo primo incontro ricordando che l'invito è diretto alla geom. Sala e geom. Abbiatici. Il geom. Vacchi ricorda la nomina sua e del geom. Negri per rappresentare il Collegio al Tavolo tecnico inter-professionale. Il Direttore interviene ricordando che il Consiglio Direttivo ha stabilito che i referenti presso gli altri Ordini ed Enti pubblici siano i Consiglieri. Il geom. Orio invita a non soffermarsi sulla questione della rappresentanza ma sulla disamina dei punti all'OdG. Il geom. Frosi lascia la Commissione. Il geom. Vacchi richiama quanto pubblicato nel verbale della Commissione del 23 Gennaio 2015:

.....Il geom. Negri informa sulla richiesta della Commissione economico-estimativa dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia di lavorare in sinergia nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

A tal proposito la Commissione nomina i geometri Negri e Vacchi a far parte dell'eventuale tavolo di lavoro, affiancando il referente del Collegio geom. Gabriella Sala, affinché ci si possa interfacciare tecnicamente anche con le altre categorie





professionali.

Contestualmente la Commissione nomina i geometri Negri e Vacchi quali esperti per affiancare il referente del Collegio – geom. Gabriella Sala - all'interno del Tribunale di Brescia per quanto riguarda le sole procedure giudiziarie (esecuzione immobiliari e fallimenti).....

Tornando all'individuazione delle possibili azioni da intraprendere a proposito dell'approfondimento proposto il geom. Negri segnala diverse iniziative di collaborazione tra i professionisti ed i magistrati che, in altre Provincie, hanno prodotto anche all'organizzazione di eventi informativi quali convegni e seminari che consentirebbero di condividere con un'ampia ed eterogenea platea le intese raggiunte tra le professioni ed i giudici.

La geom. Sala con riferimento alla necessità di concedere ai colleghi una adeguata formazione in riferimento alla recente normativa segnala la ricezione, da parte del Collegio, di una proposta per il corso "Le novità per gli esperti estimatori nella riforma del processo fallimentare ed esecutivo". La Commissione ritiene utile proporre l'organizzazione del corso al Consiglio Direttivo. Il geom. Negri ed il geom. Vacchi lasciano la Commissione per impegni lavorativi, come già anticipato verbalmente ad inizio adunanza.

1. Punto 2) Analisi bozza rapporto di valutazione in applicazione alle Linee Guida dell'ABI;

Il protrarsi della discussione sul primo punto all'OdG non ha consentito l'esposizione di questo argomento perciò la geom. Sala stabilisce che sia oggetto di una prossima ulteriore riunione della Commissione da organizzarsi a breve. Il Direttore suggerisce che la data sia successiva all'incontro segnalato dalla geom. Sala in modo che possa aggiornare la Commissione anche sulla reazione degli altri Ordini coinvolti. La geom. Cavalleri ed il geom. Bossini propongono che sia inviato a tutti i membri della Commissione la bozza del documento in modo che i colleghi possano valutarla e portare le proprie considerazioni alla successiva riunione, avvisando che l'operatività nell'uso del rapporto di valutazione proposto è ancora più apprezzabile se utilizzato come file di calcolo e non come documento cartaceo ma ritenendo ancora prematura la diffusione di tale modalità. Viene proposta come data per la prossima riunione della Commissione Giovedì 01 Ottobre alle ore 17.00. Il Direttore segnala che verrà comunque inviata la tradizionale lettera di convocazione qualora dovessero sorgere complicazioni.

Punto 3) Varie ed eventuali.

Il protrarsi della discussione sul primo punto all'OdG non ha consentito l'esposizione di richieste o segnalazioni aggiuntive rispetto all'OdG previsto.

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

Il Verbalizzante

Sig. Stefano Benedini

Il coordinatore

Geom. Matteo Negri

La Responsabile

Geom. Gabriella Sala

