



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari  
DEL 09 OTTOBRE 2024

Sono presenti alla riunione:

GEOM. NEGRI MATTEO  
(COORDINATORE)  
GEOM. BOSSINI LORENZO  
GEOM. BOTTER BRUNO  
GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO

GEOM. DONGHI DIEGO  
GEOM. FERITI LORENZO  
GEOM. FERRARA GAETANO  
GEOM. STASSALDI PIETRO

In data 09/10/2024 si è tenuta in presenza, c/o la sede del Collegio geometri e geometri laureati della Provincia di Brescia, la riunione della Commissione - Estimo e Valutatori Immobiliari con il seguente Ordine Del Giorno:

1. Informativa bozza riforma art 568 cpc;
2. Novità in ambito valutativo per quanto attiene i fattori ESG nella determinazione del valore di sostenibilità a lungo termine;
3. Organizzazione di evento in ambito estimativo (anche in memoria della collega Gabriella Sala);
4. Problematiche estimative geom. P. Stassaldi;
5. Varie ed eventuali.

Referenti per il Consiglio Direttivo: nessuno

Viene nominato Segretario: Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO

La riunione si apre alle ore 17.05.

**Punto 1, all'O.d.G.**

Il Coordinatore Matteo Negri informa che in Senato è in corso la modifica dell'art. 568 c.p.c., in merito alla determinazione del valore degli immobili sottoposti ad espropriazione forzata (coattiva).

Sembra che le modifiche al provvedimento vadano nella direzione di adottare le più attinenti norme UNI o Standard estimativi nazionali o internazionali.

La Commissione rimane in attesa di conoscere eventuali sviluppi in merito.

**Punto 2, all'O.d.G.**

Matteo Negri propone l'organizzazione, in collaborazione con gli stakeholder <sup>(1)</sup> del real estate, di un importante evento, al pari di quello tenutosi nel 2023, in occasione di Bergamo - Brescia Capitale della Cultura.

Gli argomenti potrebbero essere i driver ESG (Environmental, Social, and Governance) in riferimento alla sostenibilità del valore degli immobili a lungo termine, soprattutto negli investimenti immobiliari e finanziari, integrati nella gestione del rischio.

È infatti sempre maggiore la consapevolezza che assume l'interconnessione della sostenibilità economica dei fattori ambientali, sociali e di buona governance, rispetto alla valorizzazione degli asset immobiliari.

Argomenti che avranno sicuramente un certo rilievo ed interesse nei prossimi anni.

All'interno di un evento congiunto i Geometri possono sicuramente portare il loro contributo tecnico- scientifico valutativo.

<sup>(1)</sup> Tutte le parti interessate o coinvolte nel mercato immobiliare, ovvero: proprietari di immobili, mutuatari, istituzioni finanziarie, investitori, costruttori/sviluppatori, filiera professionale, agency, autorità di vigilanza, utenti finali, etc.





La Commissione chiede al Coordinatore che si faccia portavoce presso il Consiglio dei Geometri di questa proposta e che venga messa a disposizione della Commissione una collaborazione attiva con tutti i soggetti (esterni) potenzialmente interessati all'evento. Segue un interessante dibattito tra i presenti.

**Punto 3, all'O.d.G.**

Con riferimento al Punto 2) dell'OdG i possibili temi trattati dalla categoria potrebbero essere i seguenti:

- 1) l'identificazione e applicazione delle più moderne metodiche estimative, in considerazione dei fattori Ambientali Sociali e di Governance (ESG), nella determinazione del valore di mercato;
- 2) l'analisi estimativa del valore cauzionale (MLV\_ Mortgage Lending Value) degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (collaterale);
- 3) l'analisi estimativa del valore di sostenibilità a lungo termine (LSTV\_ Long Term Sustainable Value) negli investimenti immobiliari.

L'intera Commissione conviene che non vi è dubbio che l'evento summenzionato possa essere dedicato alla memoria della collega geom. Gabriella Sala.

**Punto 4, all'O.d.G.**

Vengono trattate alcune problematiche estimative proposte dal Geom. Pietro Stassaldi, come richiesto dallo stesso, attraverso ripetute mail indirizzate al Collegio.

**Punto 5, all'O.d.G.**

Il Coordinatore Matteo Negri informa che è auspicabile, in forza della riforma Cartabia, proporre, in collaborazione con le altre categorie professionali, un format specifico relativo alla perizia di stima dell'esperto estimatore, sia nell'ambito delle procedure esecutive che concorsuali.

Attraverso la CITAG si informerebbero i Giudici interessati del Tribunale di Brescia di tale opportunità.

La Commissione chiede a Matteo Negri di essere il referente tecnico di tale iniziativa.

Lo stesso Matteo Negri, ringraziando ed accettando, coinvolgerà la Commissione attraverso dei gruppi di lavoro.

Aleandro Bottichio, propone di pensare anche a qualche forma telematica di gestione del rapporto di valutazione, soprattutto per svolgere digitalmente le operazioni estimative sempre più complesse (MCA, Flussi di Cassa ecc.). Allo stesso modo per gestire mole di argomenti che caratterizzano la relativa Due Diligence.

Segue un interessante dibattito tra i presenti.

La riunione si chiude alle 18.30 dopo aver esaurito tutti gli argomenti all'OdG

IL SEGRETARIO  
Geom. Alejandro Bottichio

IL COORDINATORE  
Geom. Matteo Negri

Firme autografe sostituite con indicazione a stampa dei nominativi  
dei soggetti responsabili ai sensi del D.Lgs 39/93 art. 3 c. 2.  
L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

