



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari  
DEL 03 GIUGNO **2014**

Sono presenti alla riunione:

GEOM. SALA GABRIELLA

(RESPONSABILE)

GEOM. NEGRI MATTEO

(COORDINATORE)

GEOM. ABBIATICI ROBERTA

GEOM. BOSSINI LORENZO

GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO

GEOM. CAVALLERI RAFFAELLA

GEOM. CIVERA GIACOMO

GEOM. FROSI GIOVANNI

GEOM. GOBBI ANTONY UMBERTO

GEOM. GRECI RENATO

GEOM. ORIO SILVANO

GEOM. PALINI PASQUINO

GEOM. RICARBONI ARMANDO

GEOM. VOLPI ANDREA

GEOM. PLATTO GIOVANNI

GEOM. VACCHI GIULIANO

Assenti:

GEOM. BEGOTTI GIACOMO

GEOM. BELLINI LUCIANO

GEOM. BONAFINI GIOVANNI

GEOM. BORTOLAMEOLLI GIOVANNI

GEOM. FEZZARDI ORESTE

GEOM. GHITTI VALERIO

GEOM. LABEMANO ALDO

GEOM. LAZZARINI ROBERTO

GEOM. MANCINI TIBERIO

GEOM. MARINI ARMANDO

GEOM. MACALUSO SALVATORE

GEOM. MINESSI ROBERTO

GEOM. PRATI ANGELO

GEOM. TOMASONI DAVIDE

GEOM. ZIZZI PAOLO

Assenti giustificati:

GEOM. BOTTER BRUNO

GEOM. MELCHIORI MIRCO GIUSEPPE

GEOM. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI

---

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Presa visione delle schede di adesione alle sottocommissioni;**
- 2. Composizione gruppo di lavoro e definizione delle tempistiche;**
- 3. Nomina referente per ogni gruppo di lavoro;**
- 4. Illustrazione materiale di base per programmazione del lavoro;**
- 5. Varie ed eventuali:**

**a) Organizzazione incontro di presentazione delle valutazioni in ambito giudiziario**

**b) Organizzazione attività formativa**

---





- Punto 1) Presa visione delle schede di adesione ai gruppi di lavoro.**  
**Punto 2) Composizione gruppo di lavoro e definizione delle tempistiche.**  
**Punto 3) Nomina referente per ogni gruppo di lavoro.**

Il geom. Negri Matteo propone ai membri della Commissione il riepilogo della raccolta delle schede inviate precedentemente per l'individuazione degli ambiti di sviluppo delle attività dei gruppi di lavoro, individuando per ogni gruppo di lavoro un referente tra i presenti alla riunione ed indicando quale termine di presentazione delle prime attività/proposte la successiva riunione della Commissione che si intende realizzare entro la metà del mese di Luglio. Il geom. Negri sottolinea la più ampia autonomia dei gruppi di lavoro ed il Direttore conferma la disponibilità della Sede del Collegio ad accogliere le attività di incontri e confronti necessarie al raggiungimento degli obiettivi dei gruppi di lavoro, suggerendo ai referenti di confrontarsi con la Segreteria per la disponibilità delle sale.

*Redazione di un manuale tecnico operativo finalizzato all'analisi dei costi di costruzione suddivisi per tipologie edilizie ed immobiliari campo di applicazione: metodo dei costi di costruzione deprezzato ("Cost Approach"):*

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Geom. Civera Giacomo<br>(Referente)  | Geom. Gobbi Anthony Umberto    |
| Geom. Palini Pasquino<br>(Referente) | Geom. Greci Renato             |
| Geom. Bortolameolli Giovanni         | Geom. Labemano Aldo            |
| Geom. Botter Bruno                   | Geom. Melchiori Mirco Giuseppe |
| Geom. Bottichio Aleandro             | Geom. Prati Angelo             |
| Geom. Ghitti Valerio                 | Geom. Ricarboni Armando        |
|                                      | Geom. Volpi Andrea             |

*Stesura del fac-simile del "Due Diligence immobiliare" in applicazione agli standard di qualità previsti dal CNG\_GL e UNI:*

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Geom. Ricarboni Armando<br>(Referente) | Geom. Bossini Lorenzo |
| Geom. Bortolameolli Giovanni           | Geom. Botter Bruno    |
|  | Geom. Volpi Andrea    |

*Predisposizione di articoli, casi studio, approfondimenti da pubblicare sul periodico "Il Geometra Bresciano" in argomento di estimo e di valutazione immobiliare:*

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Geom. Bottichio Aleandro | Geom. Melchiori Mirco Giuseppe |
| Geom. Labemano Aldo      | Geom. Vacchi Giuliano          |

*Stesura del fac-simile di un rapporto di valutazione per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (requisito: buona conoscenza delle Linee Guida ABI):*

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Geom. Bellini Luciano<br>(Referente) | Geom. Cavalleri Raffaella      |
| Geom. Bortolameolli Giovanni         | Geom. Civera Giacomo           |
| Geom. Bossini Lorenzo                | Geom. Ghitti Valerio           |
| Geom. Botter Bruno                   | Geom. Gobbi Anthony Umberto    |
|                                      | Geom. Melchiori Mirco Giuseppe |





*Organizzazione di seminari con altre figure professionali (requisito: buona conoscenza degli standard internazionali di valutazione immobiliare (IVS/EVS/IAS/IFRS, etc.):*

Geom. Bottichio Aleandro

Geom. Vacchi Giuliano

*Implementazione banca dati Libro Blu del Collegio Geometri (requisito: buona conoscenza della segmentazione del mercato immobiliare e del dato immobiliare secondo le indicazioni del Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa):*

Geom. Gobbi Anthony Umberto

Geom. Ricarboni

Armando

Geom. Labemano Aldo

#### **Punto 4) Illustrazione materiale di base per programmazione del lavoro:**

Il geom. Negri suggerisce ai seguenti gruppi di lavoro la documentazione su cui iniziare ad impostare le attività:

Cost Approach:

- Breve documento "Estratto\_tipologie\_edilizie"

Due Diligence immobiliare:

- Standard di qualità previsti dal CNG\_GL e UNI, con particolare riferimento al file ["Standard qualità Specifica P15 Due diligence 20121217"](#).

Fac-simile di un rapporto di valutazione per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie:

- Standard di qualità previsti dal CNG\_GL e UNI, con particolare riferimento al file ["Standard qualità Specifica P01 Valutazione immobiliare 20121217"](#).
- Linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con particolare riferimento al file ["ABI Linee guida valutazione immobili"](#).
- Banche aderenti, al 3 aprile 2014, alle Linee guida A.B.I., con particolare riferimento al file [Banche aderenti al 3 aprile 2014 Linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie](#)

#### **Punto 5) Varie ed eventuali**

##### **a)Organizzazione incontro di presentazione delle valutazioni in ambito giudiziario**

Il geom. Negri aggiorna la Commissione sulle disponibilità, ad intervenire quali relatori al Convegno, raccolte dal Dott. Notaio Paolo Cherubini e dall'Avv. Marta Mistè - **rispettivamente Presidente e Direttore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive rappresentanti - e dall'On. Dott. Giovanni Sabbadini, Giudice Sezione Civile c/o Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari -**



Magistrati del Tribunale di Brescia. Il Geom. Negri propone quali interventi affidati alla presentazione dei rappresentanti il Collegio Geometri i seguenti argomenti:

- "Due Diligence immobiliare nelle vendite giudiziarie."
- "Best Practice estimativa nelle procedure esecutive."
- "Caso studio. Applicazione del modello di valutazione pubblicato sui siti del Tribunale di Brescia e dell'A.N.P.E."

Il Convegno dovrebbe essere realizzato nel mese di Settembre. Il geom. Negri chiede alla geom. Sala di promuovere, presso il Consiglio Direttivo, **l'organizzazione dell'evento chiedendo di esprimere indicazioni sull'opportuno coinvolgimento di altri Ordini e Collegi Professionali che potrebbero essere interessati nella trattazione dell'argomento proposto** (Avvocati, Commercialisti, Ingegneri,...).

#### **b) Organizzazione attività formativa:**

Il geom. Negri evidenzia come le richieste di organizzazione di corsi di formazione in ambito di Stime e valutazioni immobiliari segnalate da parte dei membri della Commissione siano orientate, in modo sostanzialmente equilibrato, verso tutti i seguenti argomenti:

- *Corso La valutazione immobiliare: Le basi della valutazione e i metodi di stima.*
- *Corso Valutazione Finanziaria degli Immobili.*
- *Corso Analisi degli investimenti immobiliari.*
- *Corso Mass Appraisal. Percorso professionale specialistico.*

**Argomenti che l'Associazione Geo.Val.**, accreditata presso il CNGeGL, è in grado di proporre con la competenza e la professionalità di tutti i propri docenti, come già concretizzato lo scorso anno in occasione delle due edizioni del "Corso Professionale in Estimo Immobiliare basato sugli Standard Internazionali di Valutazione".

Il geom. Negri, cogliendo spunto dalla segnalazione del Direttore del Collegio di **ampie possibilità concesse dall'attuale calendario di offerta formativa per il periodo settembre-dicembre**, chiede che l'organizzazione di questi corsi sia promossa presso il Consiglio Direttivo.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 19.00 .

#### **Il Verbalizzante**

*Sig. Stefano Benedini*

#### **Il coordinatore**

*Geom. Matteo Negri*

#### **La Responsabile**

*Geom. Gabriella Sala*

