



**COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL 13 OTTOBRE 2023**

Sono presenti alla riunione:

| | | | |
|----|---------------------|-----|-------------------|
| 1. | ABBIATICI ROBERTA | 8. | FERRARA GAETANO |
| 2. | BOSSINI LORENZO | 9. | FROSI GIOVANNI |
| 3. | BOTTER BRUNO | 10. | FURLONI MATTEO |
| 4. | BOTTICCHIO ALEANDRO | 11. | GOZZOLI STEFANO |
| 5. | CAVALLERI RAFFAELLA | 12. | NEGRI MATTEO |
| 6. | CURCI NICOLA | 13. | RICARBONI ARMANDO |
| 7. | FERITI LORENZO | 14. | VOLPI ANDREA |

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1_ Attività CITAG;
- 2_ Novità iscrizione albo CTU: DM 109 del 04.08.2023;
- 3_ Attività di formazione 2023-2024;
- 4_ Varie ed eventuali.

Coordinatore Commissione Estimo: Geom. Matteo Negri.

Responsabile: Geom. Abbiatici Roberta (consigliere).

Coordinatore Commissione Consulenti Tecnici esperti del Giudice e Mediatori: Geom. Gozzoli Stefano.

Viene nominato quale Segretario della Commissione la Geom. Raffaella Cavalleri.

La riunione si apre alle ore 14.30.

1. La Geom. Abbiatici effettua l'appello e passa la parola al Geom. Gozzoli il quale comunica che, a fronte delle novità dettate dal D.M. n. 109 del 04/08/2023, i componenti della Commissione Estimo e Valutatori Immobiliari e della Commissione Consulenti Tecnici esperti del Giudice e Mediatori hanno la volontà di proporre alcuni eventi formativi.

Interessante, e preso in considerazione, è "LA RIFORMA DEL PROCESSO: LE NOVITÀ PER I CTU" del Geom. Paolo Frediani che si terrà in forma telematica.

Altre 2 proposte prese in considerazione provengono da Geo C.A.M.:

a) LA CONCILIAZIONE NELLA CTU (3ore)

b) LABORATORI SPECIALISTICI IN MATERIA

Il Geom. Gozzoli chiede ai membri delle Commissioni presenti se, anche secondo loro, vale la pena chiedere i preventivi e, se eventualmente si conoscono formatori per proporre ulteriori corsi.

I presenti approvano.





2. Prende la parola il Geom. Matteo Negri che ricorda in modo commovente la compianta collega Geom. Gabriella Sala e il suo grande operato per la categoria e, in particolare, per la presente Commissione Estimo; comunica, inoltre, che il Geom. Luciano Bellini è stato nominato "referente della CITAG".

Durante l'ultimo incontro con CITAG sono emerse ancora le criticità circa il quesito delle esecuzioni immobiliari e la CITAG vorrebbe riprendere tutto il lavoro già svolto (vedasi allegato) per attenzionare ulteriormente le diverse problematiche note. La CITAG propone da tempo la formazione congiunta con le categorie dei Geometri, Architetti ed Ingegneri e, in particolar modo un corso formativo per i CTU con la possibile presenza di alcuni magistrati e/o esperti del settore. Il Geom. Negri comunica che era già in programma un evento circa i compensi della filiera del Tribunale.

I membri di CITAG, infine, anche attraverso la collaborazione dei componenti delle diverse commissioni dei diversi ordini, pensavano di predisporre una "modulistica standard" per agevolare l'attività dell'esperto del Giudice.

Il Geom. Negri prosegue comunicando che anche in CITAG si è discusso del D.M. n. 109 del 04/08/2023 e dell'importanza fondamentale della formazione, così come sono indispensabili anche gli studi dettati dalla norma UNI 11558:2014 per cui si dovranno progettare nuovi corsi specifici.

I presenti approvano.

Segue un dibattito aperto sulla tematica dell'Albo dei CTU.

3. La Geom. Abbiatici chiede se D.M. n. 109 del 04/08/2023 obbliga la formazione solo ai CTU iscritti dopo l'entrata in vigore della norma oppure anche quelli già iscritti.

4. Il Geom. Botter comunica che il Tribunale ordinario di Brescia ha inviato a tutti i CTU appartenenti all'albo, un modulo con il quale si poteva confermare i ruoli e le varie competenze.

5. Il Geom. Aleandro Bottichio sostiene che gli incarichi dati dal Tribunale devono essere mirati alle competenze del CTU.

6. Il Geom. Gozzoli comunica che è difficile rifiutare gli incarichi non di competenza e, per questo, i CTU può, attraverso l'autorizzazione del G.D, ricorrere alla nomina di ausiliari specializzati.

7. Il Geom. Aleandro Bottichio dice che bisogna settorializzarsi e specializzarsi.

8. Il Geom. Gozzoli dà per assodato il corso che terrà il Geom. Paolo Frediani e si chiede se è necessario effettuare le preadesioni tra gli iscritti. Propone, inoltre, il corso formativo "PATOLOGIE EDILIZIE" coinvolgendo anche le altre commissioni.

9. Il Geom. Feriti comunica che è sempre necessario studiare e stare al passo con le norme e, in sede di CITAG, sarebbe necessario formare i CTU anche con l'appoggio del Tribunale. In fase di iscrizione all'albo dei CTU il professionista deve indicare puntualmente le materie in cui è effettivamente abilitato e specializzato.

10. Il Geom. Negri propone anche un corso pratico circa le corrette operazioni da effettuare per la gestione del PCT, in particolare le modalità di caricare giuramenti, istanze, perizie, allegati e richieste di liquidazione dei compensi nel portale del processo civile telematico.

11. Il Geom. Ricarboni sostiene che un CTU deve avere anche connotazioni e capacità giuridiche.

Per le varie ed eventuali, il Geom. Negri propone, in ricordo dell'impegno profuso dalla collega Geom. Gabriella Sala, di istituire, per il prossimo futuro, un premio in





**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Brescia**

sua memoria, ovvero, oltre ad una targa di riconoscimento, della formazione gratuita, organizzata dallo stesso Collegio, fino ad un massimo di 60CFP, al geometra neoiscritto all'Albo che si contraddistinguerà per avere ottenuto i migliori risultati nel conseguimento del titolo di abilitazione.

I presenti, all'unanimità approvano e chiedono che il tema sia trattato, in forma più approfondita, in un prossimo Consiglio Direttivo.

In allegato
Relazione CITAG del 03.08.2022

Il coordinatore
Geom. Matteo Negri

Il segretario
Geom. Raffaella Cavalleri





COMMISSIONE INTERPROFESSIONALE TECNICA PER L'AUTORITA' GIUDIZIARIA - CITAG

Prot. 1026/22

Illustrissimi:

Presidente del Tribunale di Brescia

Prof. Vittorio MASIA

Presidente IV Sezione Civile - Fallimentare,

Procedure concorsuali ed Esecuzioni

Dott.ssa Simonetta BRUNO

Giudice IV Sezione Civile - Fallimentare, Procedure
concorsuali ed Esecuzioni

Dott.ssa Giulia La Malfa

Via Lattanzio Gambara n. 40

Brescia

Oggetto: Relazione di aggiornamento delle attività degli esperti del Giudice

Con riferimento al verbale dell'incontro del 17 maggio u.s., di cui al prot. n. 1410 del 30 maggio 2022, con evidenza delle problematiche discusse e che, a parere della CITAG, necessitano di essere approfondite, si propone quanto di seguito riportato:

1. Individuazione/definizione dei contenuti minimi dell'elaborato peritale dell'esperto del Giudice.

Sussiste l'esigenza di circoscrivere ed esplicitare i contenuti minimi del rapporto di valutazione nell'ambito delle procedure giudiziarie esecutive e concorsuali, evidenziando l'importanza del processo di *audit* documentale e di *due diligence* immobiliare, ovvero di quei processi tecnico-metodologici finalizzati ad accertare, attraverso una raccolta mirata di informazioni, se sussistono elementi e profili di criticità che possono compromettere il buon esito delle alienazioni forzate.

È palese che la relazione di stima, redatta secondo le migliori *best practice* estimative, si prefiguri come uno dei principali obiettivi di sostenibilità, trasparenza e di efficienza delle procedure di vendita coattive ed espropriative.

Per i suddetti motivi si riscontra la necessità di predisporre delle linee guida che permettano di:

- a. migliorare la leggibilità dell'elaborato di stima da parte di tutti i soggetti coinvolti: G.E., delegati alla vendita, custodi, creditore procedente, esecutato, intervenuti, nonché i soggetti privati ed interessati all'acquisto dei beni staggiti;

- b. rispondere efficacemente e puntualmente al quesito;
- c. standardizzare la raccolta delle informazioni tecnico-economiche, al fine di predisporre una futura banca dati¹ dei valori di vendita forzata;
- d. implementare il “*foglio riepilogativo dell’elaborato peritale*”, evidenziando schematicamente le maggiori criticità rilevate nel corso delle attività peritali, quali a titolo esemplificativo:
 - l’esistenza di eventuali abusi edilizi,
 - le difformità catastali,
 - lo stato occupazionale,
 - il valore di stima,
 - i vincoli alla procedura,
 - etc.;
- e. definire, negli interessi della privacy, i dati cosiddetti sensibili soggetti ad “omissis” dell’elaborato peritale, per la predisposizione dei bandi di vendita e pubblicazioni.

2. Definizione di LINEE GUIDA dell’esperto estimatore, con l’individuazione delle principali attività richieste dalla norma, nonché dal quesito del Giudice.

- a. Creare un documento condiviso che definisca le principali attività dell’esperto estimatore e garantisca, anche attraverso esempi pratici, la risoluzione delle problematiche più diffuse e ricorrenti.
- b. Creare modulistiche e “*fac-simile*” da utilizzare durante lo svolgimento delle attività peritali, prodromiche alla risoluzione del quesito, per la presentazione di esplicite richieste da trasmettere ad enti/organismi/uffici, etc.
- c. Definire i limiti e le assunzioni al quesito, ovvero evidenziare quelle attività che non sono ricomprese nel mandato dell’esperto del Giudice o per le quali, caso per caso, sussistono oggettive difficoltà nel reperimento delle informazioni.

3. Contenuti del quesito.

a. Lettera A - comma 3.

“Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell’acquisto; b) visura camerale storica ove l’intestatario del bene sia una persona giuridica.”

Commento

¹ La rilevazione standardizzata dei dati immobiliari permette, in termini generici, di descrivere e rappresentare l’andamento del mercato immobiliare, interpretare la formazione dei prezzi (domanda ed offerta). Anche nell’ambito delle procedure esecutive e concorsuali, nasce l’esigenza e l’opportunità, attraverso un processo di digitalizzazione ed informatizzazione di dati tecnici (quantitativi e qualitativi) nonché economici (prezzi di aggiudicazione), di archiviare dati immobiliari specifici delle vendite coattive, mediante la sinergia tra l’esperto del Giudice ed il soggetto specializzato, delegato alla vendita.

Si chiede possano venire fornite indicazioni operative da adottare per alcuni casi particolari come l'esecutato residente all'estero o esecutato/i coniugati all'estero, per i quali le anagrafi comunali non possono dare indicazioni utili alla risposta da fornire al quesito.

b. Lettera C - comma 1.

"Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)."

Commento

Si rileva incongruenza tra quanto chiesto all'esperto del Giudice e al custode; si chiede possano venire fornite indicazioni operative da adottare.

Si chiede di chiarire se "la data certa" si riferisca alla trascrizione del pignoramento o se invece sia da intendere relativa alla data di notifica del pignoramento.

c. Lettera C - comma 3.

Prima parte

"Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia".

Commento

Ad eccezione del calcolo del valore locativo del bene, anche in questo caso, si ritiene che per parte dell'attività vi sia incongruenza con quanto richiesto al custode.

Si chiede possano venire fornite indicazioni operative da adottare, attivando un tavolo di confronto tra le Parti coinvolte nelle attività.

d. Lettera D - comma 1.

"Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e

passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista."

Commento

Si chiede di semplificare l'articolato focalizzando la richiesta ai soli punti tecnici, limitando gli accertamenti dell'Esperto ai soli vincoli trascritti o iscritti.

Per quanto attiene alla determinazione degli oneri e delle tasse di cancellazione si richiede che sia un'attività espletata dal Notaio delegato alla vendita.

Si propone inoltre che sia precisato che l'accertamento ipo-catastale a cura dell'esperto risulta valido fino alla data dell'ispezione eseguita dal perito.

e. Lettera D – comma 2.

"Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati."

Commento

Si propone di aggiungere, nel caso di immobile ricadente in Condominio costituito, la richiesta a carico del perito delle seguenti informazioni da porre all'Amministratore:

- acquisizione della specifica dei millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare,
- eventuali contenziosi in corso,
- spese di manutenzione straordinarie già deliberate.

4. Facilitazione delle modalità di giuramento telematico.

Si chiede di ampliare la "finestra temporale" in cui l'esperto possa depositare il giuramento telematico, fissandone una data limite, al fine di ovviare ad eventuali problematiche di natura informatica, del coordinamento delle Cancellerie, etc.

5. Sinergie con le altre figure del processo esecutivo.

Si ritiene di fondamentale importanza mettere in atto tutte le azioni più opportune per una continuativa e proficua collaborazione con gli altri soggetti-professionisti delegati nella procedura, il tutto tramite protocolli d'intesa congiunti e finalizzati a coordinare e condividere le diverse competenze specialistiche.

6. Onorari

Si chiede la possibilità di incontrare i responsabili delle liquidazioni dell'attività dell'esperto al fine di garantire una maggiore uniformità nell'applicazione del "Vademecum liquidazione" (già pubblicato sul sito internet del Tribunale di Brescia), per il quale si dà ampia disponibilità anche per una eventuale revisione.

Ritenendo di aver ottemperato alla richiesta di approfondimento emersa nel corso dell'incontro del 17/05/2022, ringraziando per l'opportunità accordata, si resta in attesa di cortese riscontro e a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Si porgono deferenti ossequi.

I Presidenti

Brescia, lì 03 agosto 2022

Il Presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia

(Arch. Stefano Bogora)



Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia

(Ing. Laura Boldi)



Il Presidente del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia

(Geom. Giuseppe Zipponi)



