



COMMISSIONE Estimo Allargata DELL'11 MARZO **2014**

Sono presenti alla riunione:

GEOM. SALA GABRIELLA
(RESPONSABILE)

GEOM. NEGRI MATTEO
(COORDINATORE)

GEOM. ABBIATICI ROBERTA

GEOM. BEGOTTI GIACOMO

GEOM. BELLINI LUCIANO

GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO

GEOM. CAVALLERI RAFFAELLA

GEOM. CIVERA GIACOMO

GEOM. FROSI GIOVANNI

GEOM. GRECI RENATO

GEOM. LABEMANO ALDO

GEOM. LAZZARINI ROBERTO

GEOM. MANCINI TIBERIO

GEOM. MARINI ARMANDO

GEOM. MELCHIORI MIRCO GIUSEPPE

GEOM. MINESSI ROBERTO

GEOM. PALINI PASQUINO

GEOM. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI

GEOM. PLATTO GIOVANNI

GEOM. PRATI ANGELO

GEOM. RICARBONI ARMANDO

GEOM. TOMASONI DAVIDE

GEOM. VACCHI GIULIANO

GEOM. VOLPI ANDREA

Assenti:

GEOM. BONAFINI GIOVANNI

GEOM. BORTOLAMEOLLI GIOVANNI

GEOM. BOTTER BRUNO

GEOM. FEZZARDI ORESTE

GEOM. GHITTI VALERIO

GEOM. MACALUSO SALVATORE

GEOM. ORIO SILVANO

GEOM. ZIZZI PAOLO

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Organizzazione evento di presentazione per rapporto di valutazione secondo gli standard internazionali in ambito giudiziario (procedure esecutive e fallimentari);**
 - 2. Proposte formative e di aggiornamento professionale;**
 - 3. Confronto sulle problematiche segnalate da membri della Commissione;**
 - 4. Definizione del calendario appuntamenti e degli obiettivi della Commissione;**
 - 5. Varie ed eventuali.**
-





Il geom. Negri Matteo propone un giro di tavolo per consentire ai colleghi membri della Commissione di presentarsi segnalando gli ambiti professionali in cui operano **in relazione all'attività di Estimo e di Valutazione Immobiliare.**

Il geom. Negri e il geom. Sala prendono la parola mettendo in risalto la necessità **di istituire all'interno del Collegio la commissione Estimo, al fine di garantire una** maggior attenzione alle valutazioni immobiliari svolte secondo la best practice, in particolare agli standard internazionali (IVS), europei (EVS) e italiani (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

Il geom. Negri ricorda che il CNG_GL, in collaborazione con UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione) ha predisposto gli Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri, con esplicito riferimento **all'Area "estimo e attività peritale"** – tale documentazione è scaricabile sul sito <http://www.cng.it>

Il geom. Negri illustra anche l'attività del geometra all'interno dell'O.I.V. – Organismo Italiano di Valutazione per la valutazione degli immobili in applicazione agli standard contabili - finanziari degli IAS/IFRS.

I membri della Commissione apprezzano la scelta del Collegio di divulgare l'importanza degli standard internazionali.

Punto 1) Organizzazione evento di presentazione per rapporto di valutazione secondo gli standard internazionali in ambito giudiziario (procedure esecutive e fallimentari)

Il geom. Negri evidenzia l'importanza della valutazioni immobiliari scientifiche anche nel campo giudiziario e, con riferimento alla recedente pubblicazione anche **sul sito dell'ANPE di Brescia**, del RAPPORTO DI VALUTAZIONE, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-borsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ed anche sul sito del Tribunale di Brescia (vd. link: http://www.tribunale.brescia.it/modulistica/Mod_563_2473/FAC-SIMILE%20RAPPORTO%20DI%20VALUTAZIONE.pdf) viene avanzata l'ipotesi di caricare tale modello di perizia sul sito dei geometri di Brescia, anche in formato ".doc" per facilitare l'operato del geometra. Si specifica che il fac-simile della perizia di stima ha lo scopo di uniformare l'operato dell'esperto incaricato e di raccogliere (in futuro) anche le informazioni tecnico economiche degli immobili staggiti secondo il protocollo d'intesa siglato tra Notai e Geometri per la determinazione analitica del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

Si ritiene utile proporre l'organizzazione di un evento informativo inter-professionale per la presentazione del documento, coinvolgendo, se possibile, un rappresentante dell'ANPE e del Tribunale.

La Commissione sostiene l'organizzazione dell'evento chiedendo che venga approvata dal Consiglio Direttivo nella prossima riunione.

Punto 2) Proposte formative e di aggiornamento professionale

La Commissione valutata la necessità che i geometri si aggiornino adeguatamente **all'utilizzo degli standard internazionali di valutazione** chiede l'organizzazione di corsi di formazione.





Il geom. Negri , in accordo con i presenti, avanza l'ipotesi di organizzare a breve dei corsi di formazione scientifici , promossi dall'Associazione di categoria Geo.Val Esperti quali:

- Corso base
- Corso finanziario
- Corso analisi degli investimenti immobiliari
- Mass Appraisal

A tal proposito il geom. Vacchi sottolinea la necessità di formare il maggior numero dei colleghi agli IVS, oltre che per l'apprendimento delle parte tecnica delle metodologia, anche, e soprattutto, per condividere un linguaggio universale da applicare alle stime.

Il geom. Piotti evidenzia che l'applicazione delle metodiche di stima previste dagli standard intenzionali è strettamente correlata all'importanza e necessità di incrementare il dato immobiliare sul portale "LibroBlu" ritenendo utile diffonderne tra gli iscritti l'utilizzo quale supporto gratuito all'attività valutativa dei professionisti e di sviluppo alla condivisione dei dati immobiliari ed alla collaborazione tra gli iscritti.

La Commissione suggerisce l'organizzazione di Seminari e Convegni in collaborazione con professionisti di altri Ordini, utili sia nella direzione di condividere linee guida operative sia per palesare il livello professionale che i geometri possono esprimere nel campo dell'estimo e della valutazione.

Il geom. Negri avanza l'ipotesi di diffondere l'importanza del ruolo del geometra valutatore, attraverso seminari e convegni con particolare riferimento a:

- Istituti di credito per le valutazioni in applicazione alle Linee Guida ABI
- Commercialisti per le stime degli immobili di aziende quotate e per i ricorsi in commissione tributaria
- Avvocati per diffondere l'importanza delle valutazioni immobiliari scientifiche in grado di superare le semplici stime empiriche e soggettive (non probatorie)
- Enti Pubblici e Amministrazioni comunali per l'importanza delle stime scientifiche finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, ai Piani delle Alienazioni, alle sdemanializzazioni, ecc.

Il responsabile della commissione rimarca l'importanza di un fattivo coinvolgimento globale da parte di tutti i componenti della commissione per distribuire e ripartire oneri, impegni, competenze e incarichi.

Punto 3) Confronto sulle problematiche segnalate da membri della Commissione

Il geom. Bottichio interviene evidenziando l'importanza della professionalità nella stesura delle valutazioni immobiliari evidenziando, in termini generici, la povertà del contenuto scientifico delle perizie. Il collega pone poi l'accento sulla carenza della formazione-informazione in ambito estimativo e suggerisce di organizzare corsi base e specialistici.

Il geom. Bottichio e altri componenti della commissione mettono in risalto il problema della scarsa retribuzione delle valutazioni nel settore bancario, (evidenziando anche uno scarso livello della qualità) e rimarcano l'importanza di condividere il reale dato





immobiliare all'interno della commissione.

La Commissione individua nei costi eccessivamente economici richiesti per le perizie effettuate da alcune agenzie, e come conseguenza anche da alcuni professionisti, uno dei problemi più urgenti per le attività in questo ambito professionale. Preso atto che, in regime di libero mercato, non si possano proporre dei tariffari di riferimento è necessario comunicare ai committenti di vigilare sulla qualità delle perizie consegnate, perché ad un particolare risparmio dei costi per la stesura della stima non corrisponda una pari proporzionalità peggiorativa del grado di accuratezza della documentazione prodotta ed è necessario concordare con gli altri professionisti una codificazione ed una standardizzazione delle procedure. Il geom. Negri ritiene che gli standard internazionali consentano un approccio più scientifico ed inconfutabile, garantendo omogeneità nelle procedure di redazione della stima.

La difficoltà è quella di convincere i colleghi a condividere i dati degli immobili per **l'alimentazione di un database, come quello a fondamento del progetto "Libro-Blu",** che valorizzi la categoria dei geometri quali referenti considerati attendibili perché sostenuti da dati certi. **Viene avanzata l'ipotesi di presentare un accordo con le BCC** della Provincia di Brescia per presentare uno schema tipo di valutazione, in applicazione alle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie e se possibile, un accordo economico sulla retribuzione equa delle competenze del geometra valutatore.

Punto 4) Definizione del calendario appuntamenti e degli obiettivi della Commissione

Il geom. Negri propone ai membri della Commissione di segnalare per la prossima riunione di Commissione, da prevedersi con cadenza mensile, dei promemoria per individuare le questioni più urgenti di trattazione.

Punto 5) Varie ed eventuali

Il geom. Negri chiede ai membri della Commissione di pensare alcuni argomenti che **potrebbero essere proposti sul periodico "Il Geometra Bresciano"** in argomento di estimo e di valutazione immobiliare nelle pagine appositamente previste.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 19.15 .

La Responsabile

Geom. Gabriella Sala

Il coordinatore

Geom. Matteo Negri

