



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL 24 GIUGNO 2015

Sono presenti alla riunione:

GEOM. SALA GABRIELLA
(RESPONSABILE COMMISSIONE
ESTIMO E VALUTATORI
IMMOBILIARI)
GEOM. NEGRI MATTEO
(COORDINATORE)
GEOM. BELLINI LUCIANO
GEOM. BOSSINI LORENZO
GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO
GEOM. CAVALLERI RAFFAELLA
GEOM. CIVERA GIACOMO
GEOM. FROSI GIOVANNI
GEOM. MELCHIORI MIRCO GIUSEPPE
GEOM. MINESSI ROBERTO
GEOM. PRATI ANGELO
GEOM. RICARBONI ARMANDO
GEOM. VOLPI ANDREA
Assenti giustificati:
GEOM. ABBIATICI ROBERTA

GEOM. BEGOTTI GIACOMO
GEOM. BONAFINI GIOVANNI
GEOM. BORTOLAMEOLLI GIOVANNI
GEOM. BOTTER BRUNO
GEOM. FEZZARDI ORESTE
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. ORIO SILVANO
GEOM. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI
GEOM. PLATTO GIOVANNI
GEOM. TOMASONI DAVIDE
GEOM. VACCHI GIULIANO
GEOM. ZIZZI PAOLO

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Aggiornamento assemblea GEO.VAL. di Lunedì 15/06/15.**
- 2. Verifica fac-simile modello perizia di stima secondo le Linee Guida dell'ABI.**
- 3. Organizzazione seminari in collaborazione con l'Ordine dei Dottori Commercialisti.**
- 4. Nuovo quesito del G.E.**
- 5. Iniziativa REV.**
- 6. Varie ed eventuali.**

Punto 1) Aggiornamento assemblea GEO.VAL. di Lunedì 15/06/15.

La geom. Sala informa i membri della Commissione sulla recente Assemblea dell'Associazione GEO.VAL. in rappresentanza del Collegio geometri di Brescia, evidenziando come il bilancio risulti in pareggio. Sono emerse difficoltà nei rapporti tra le Associazioni di categoria e gli Organi Istituzionali, CNGeGL e CIPAG, e la Fondazione Geometri Italiani. E' stato riportato all'attenzione dei soci l'attuale sospensione nello sviluppo della banca dati Nazionale dei valori immobiliari, uno dei primi obiettivi che l'Associazione si era proposta di raggiungere con la collaborazione di GEOweb. La geom. Sala evidenzia che il Consiglio Direttivo ha in diverse occasioni segnalato la disponibilità di concedere a livello Nazionale l'utilizzo della banca dati realizzata per la Provincia di Brescia con il Progetto LibroBlu, offerte che non hanno mai trovato risposta. Il geom. Melchiori suggerisce che l'utilizzo del database del Collegio venga offerto ad un accesso che consenta di rientrare delle spese sostenute per la sua realizzazione. Il geom. Negri evidenzia





che il progetto è nato come servizio gratuito per la categoria, in modo da incentivarne anche la raccolta, e ricorda che la volontà politica di realizzazione del progetto è riferibile ad un contesto diverso da quello della Commissione. Il geom. Bossini esprime le proprie perplessità sull'effettiva utilità del progetto. Il geom. Negri ricorda il confronto durante lo sviluppo del progetto tra i componenti della Commissione sull'intenzione inizialmente proposta di sviluppare il database esclusivamente su una raccolta di valori mono-parametrici. I progetti di database locale e nazionale al momento non hanno raggiunto gli obiettivi di riferimento e diffusione che si erano proposti a vantaggio in un prossimo futuro di società che agiranno privatamente per la fornitura di questo servizio. Altro punto discusso, in sede di Assemblea, quello riferito ai corsi di formazione in estimo nella forma e-learning, realizzati in collaborazione con GEOweb con quote di iscrizione particolarmente vantaggiose, che hanno subito una sospensione perché avrebbero inciso negativamente sull'attività formativa che rappresenta per l'associazione l'unica possibilità di entrata per il sostegno dei propri costi di gestione. Il geom. Negri sostiene la maggior efficacia dei corsi frontali, rispetto a quelli e-learning, anche per la possibilità di un maggior confronto con il docente e con l'aula; il problema è che la normativa del CNGeGL riferita alla formazione introduce dei riconoscimenti che creano una diversa considerazione della formazione a distanza rispetto a quella in aula. Altre considerazioni vengono riportate in riferimento ai rapporti di collaborazione tra l'Associazione, il CNGeGL e enti quali TEGoVA e UNI che sembra abbiano risentito del passaggio alla nuova Presidenza del CNGeGL. Le perplessità espresse dal Consiglio dell'Associazione trovano riscontro con quelle comunicate dai Presidenti di altre Associazioni.

Punto 2) Verifica fac-simile modello perizia di stima secondo le Linee Guida dell'ABI.

Il geom. Negri, nell'esprimere apprezzamento del lavoro svolto dal gruppo, segnala come il modello possa essere ulteriormente migliorato e ricorda che quanto si sta realizzando vuol essere proposto come indicazione tenendo ben presente le linee guida su cui si sta sviluppando e non imposto come obbligo. Prende la parola la geom. Cavalleri che presenta un breve riepilogo dell'approccio che il gruppo di lavoro ha inteso applicare per sviluppare il modello. Il gruppo si è diviso nei due compiti tra quello "descrittivo dell'immobile" e quello di "calcolo della stima". Il modello è stato realizzato seguendo pedissequamente le linee guida ABI apponendo accanto alla voce richiamata il riferimento alle linee guida stesse per facilitarne la comprensione. Il modello è stato realizzato ricercando una struttura schematica per maggiore facilità di utilizzo ed ordinando le linee guida seguendo una logica più confacente alle esigenze degli operatori del settore. Il geom. Negri invita a non sottovalutare la scarsa entità del compenso corrisposto al perito che induce quindi a preferire un modello che offra anche una sintesi delle linee guida da seguire per contenere la tempistica di compilazione. La geom. Cavalleri conferma di aver recepito i consigli espressi dal coordinatore della Commissione e dai colleghi con cui è stato condiviso il documento durante la realizzazione, cercando di coniugare quanto richiesto dalle linee guida per la parte descrittiva e la necessità di sintesi, da qui anche la necessità di definire il formato con cui rendere disponibile il documento ai colleghi. Il geom. Negri propone che il primo invio ai colleghi per riceverne la valutazione venga eseguito con l'invio del documento in formato .pdf ed il successivo, quando il documento sarà reso





operativo, in un formato open-source che consenta le modifiche del professionista secondo le specifiche esigenze del caso. La geom. Cavalleri invita a considerare anche come il modello proposto consenta al tecnico di gestire agevolmente anche una eventuale ri-esame della perizia. Il geom. Negri suggerisce l'inserimento di una voce relativa al segmento di mercato ed il valore cauzionale. Il geom. Bossini interviene ricordando che, secondo la divisione del gruppo di lavoro, il segmento di mercato riguarda aspetti che riferiscono più all'ambito del calcolo che ha quello descrittivo; per quanto riguarda i valori sono stati individuati tutti i valori che un tecnico potenzialmente può periziare su richiesta dell'istituto di credito. Si evidenzia che il gruppo di lavoro si è riunito per preparare il modello per un totale di circa 40h ed è irrispettoso che la risposta alla convocazione della Commissione sia stata così scarsa. Si segnala anche la sovrapposizione del contributo realizzato dal gruppo che avrebbe dovuto proporre gli sviluppi della parte relativa al calcolo. Il geom. Melchiori propone una maggior condivisione tra l'operato dei diversi gruppi di lavoro per ottimizzare il tempo di realizzazione e lamenta lo scarso coordinamento. Il geom. Melchiori ritiene che la presenza del Direttore alla riunione della Commissione non sia indispensabile, vista la presenza del Segretario per la verbalizzazione dell'incontro; evidenzia quindi che il coordinamento manca non solo tra i componenti della Commissione ma anche tra le "alte sfere". Il Direttore specifica che la presenza della geom. Sala, che è Responsabile della Commissione non ne è il Segretario, è richiesta per assicurare un continuo e costante aggiornamento del Consiglio Direttivo sull'attività della Commissione; la presenza del Direttore è richiesta per assicurare una più rapida operatività della Segreteria rispetto alle esigenze che potrebbero essere segnalate dalla Commissione, nonché per la stesura della bozza di verbale che verrà condivisa con la Responsabile ed il Coordinatore della Commissione prima della pubblicazione. Il geom. Melchiori evidenzia come nonostante la strutturazione in Commissioni, Gruppi di lavoro e sotto-gruppi di lavoro non manchino episodi di disaccordo. Il Direttore ritiene che la Commissione Estimo del Collegio sia una Commissione dove si riscontra grande impegno da parte dei componenti per esaminare la realizzazione di accorgimenti che siano a vantaggio degli iscritti. Il geom. Negri ritiene sia opportuno un momento di verifica tra i due sotto-gruppi per confermare che i lavori realizzati siano complementari. I componenti dei gruppi ritengono si possa effettuare una sintesi tra i due lavori. Viene stabilito di effettuare "l'assemblamento" dei due documenti. Nel frattempo si potrebbe sviluppare un fac-simile di appartamento in condominio in assenza di area esterna ed un caso studio in presenza di area esterna dove si può produrre la presenza di un rapporto complementare od il valore dell'area edificata concludendo con un caso di capitalizzazione diretta. Per quanto riguarda i comparabili sarebbe necessario avere una tabella in cui indicare tutte le osservazioni ed i dati degli immobili riferiti al segmento di mercato trattato. Il geom. Bottichio segnala che in Tecnoborsa si trovano degli esempi di tabella a cui eventualmente fare riferimento. Il geom. Bossini suggerisce la rimodulazione delle voci del modello proposto. Il geom. Negri ritiene che lo sviluppo necessario è rappresentato dall'impostare il file della capitalizzazione diretta al saggio di capitalizzazione. La geom. Cavalleri propone una riunione dei due sottogruppi per condividere come procedere nell'integrazione dei due lavori. Il geom. Melchiori ritiene fondamentale che il modello, una volta integrato e modificato, venga verificato da un esterno al gruppo di lavoro in modo che le eventuali osservazioni possano essere svincolate da considerazioni maturate





durante l'attività di realizzazione del documento. Il coordinatore della Commissione stabilisce una prossima riunione per Settembre nella quale il lavoro verrà condiviso dalla Commissione prima dell'invio dello stesso ai collegi per eventuali osservazioni e la successiva pubblicazione.

Punto 3) Organizzazione seminari in collaborazione con l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il geom. Negri riferisce che il collega geom. Giuliano Vacchi ha raccolto la disponibilità da parte del Presidente dell'Ordine dei Commercialisti per l'organizzazione congiunta di un convegno che argomenterà le seguenti tematiche:

-Principi Italiani di Valutazione (PIV) promossi dall'OIV (Organismo di Italiano di Valutazione) per la determinazione del valore equo (fair value di cui agli IAS/IFRS) degli immobili nella disponibilità di aziende quotate.

-Standard internazionali di valutazione nei concordati e nelle procedure fallimentari.

-La best practice immobiliare nei ricorsi in Commissione Tributaria in caso di accertamento a carico d'impres/operatori immobiliari/privati

L'iniziativa sarà portata all'attenzione del Consiglio Direttivo nella prossima riunione.

Punto 4) Nuovo quesito del Giudice delle Esecuzioni.

Il geom. Negri aggiorna la Commissione sul fatto che il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Brescia propone un giuramento all'atto della consegna dell'incarico che prevede il reperimento di un numero di informazioni più circostanziali rispetto alle precedenti disposizioni.

Punto 5) Iniziativa REV.

Il geom. Negri informa della possibilità prevista per il mese di Settembre di organizzare una sessione d'esame per l'ottenimento della certificazione REV. Per accedere all'esame è necessario iscriversi gratuitamente sull'apposito sito, caricando venti perizie; una commissione valuterà le candidature per l'ammissione all'esame. La Commissione chiede che il Collegio avvisi adeguatamente rispetto a tale possibilità effettuando anche una raccolta d'interesse a partecipare ad un corso di preparazione all'esame della durata di otto ore con una quota d'iscrizione prevista per €100 circa.

Punto 6) Varie ed eventuali.

Non vengono espresse richieste o segnalazioni aggiuntive rispetto all'OdG previsto.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 18.00.

Il Verbalizzante

Sig. Stefano Benedini

Il coordinatore

Geom. Matteo Negri

La Responsabile

Geom. Gabriella Sala

