



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL **23 GENNAIO 2015**

Sono presenti alla riunione:

GEOM. SALA GABRIELLA
(RESPONSABILE)
GEOM. NEGRI MATTEO
(COORDINATORE)
GEOM. BELLINI LUCIANO
GEOM. BORTOLAMEOLLI GIOVANNI
GEOM. BOSSINI LORENZO
GEOM. BOTTICCHIO ALEANDRO
GEOM. CAVALLERI RAFFAELLA
GEOM. CIVERA GIACOMO
GEOM. FROSI GIOVANNI
GEOM. ERMES LOMBARDI
GEOM. MARINI ARMANDO
GEOM. MINESSI ROBERTO
GEOM. PALINI PASQUINO
GEOM. PRATI ANGELO
GEOM. RICARBONI ARMANDO
GEOM. VACCHI GIULIANO
GEOM. VOLPI ANDREA

Assenti giustificati:

GEOM. ROBERTA ABBIATICI
GEOM. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI
GEOM. PLATTO GIOVANNI

Assenti:

GEOM. BEGOTTI GIACOMO
GEOM. BONAFINI GIOVANNI
GEOM. BOTTER BRUNO
GEOM. FEZZARDI ORESTE
GEOM. GHITTI VALERIO
GEOM. GRECI RENATO
GEOM. GOBBI ANTONY UMBERTO
GEOM. ORIO SILVANO
GEOM. LABEMANO ALDO
GEOM. LAZZARINI ROBERTO
GEOM. MANCINI TIBERIO
GEOM. MACALUSO SALVATORE
GEOM. MELCHIORI MIRCO GIUSEPPE
GEOM. TOMASONI DAVIDE
GEOM. ZIZZI PAOLO

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1. Verifica documentazione tecnica del gruppo di lavoro "Due diligence immobiliare" per approvazione e pubblicazione;**
- 2. Organizzazione seminari e convegni anno 2015;**
- 3. Organizzazione corso estimo avanzato – principi di matematica finanziaria, capitalizzazione finanziaria e analisi dei flussi di cassa scontati (DCF);**
- 4. Informativa approvazione norma UNI 11558 Valutatore Immobiliare;**





5. Informativa certificazione del valutatore immobiliare UNI/ISO 17024 proposta da Inarcheck spa (CIPAG) e REV (CNGeGL) riconosciuta dal TEGoVA

6. Varie ed eventuali

Punto 1) Verifica documentazione tecnica del gruppo di lavoro "Due diligence immobiliare" per approvazione e pubblicazione.

Il geom. Negri dopo aver ringraziato il gruppo di lavoro della "Due diligence immobiliare" sia l'impegno e la professionalità dimostrata, sia per aver rispettato i tempi concordati, introduce gli argomenti della seduta odierna e propone la discussione della bozza del documento.

I geometri Bossini, Ricarboni e Volpi illustrano il documento ed il lavoro svolto, analizzando le varie parti di cui è costituito e le problematiche affrontate.

Dopo una consultazione tra i presenti l'assemblea approva il documento.

Il coordinatore della Commissione suggerisce di predisporre una premessa alla relazione, che ne definisca i limiti e le assunzioni e che stabilisca che il documento sia di massima, indicativo, non esaustivo e non probatorio.

Il geom. Negri propone infine di abbinare alla relazione "Due diligence immobiliare" anche con la pubblicazione dell'intervento del geom. Botticchio, realizzato in occasione del seminario al Tartaglia e del file prodotto dal CNGeGL.

La Commissione propone una pubblica consultazione e pertanto suggerisce che le bozze vengano pubblicate sul sito del Collegio (con i relativi standard di qualità definiti dal CNGeGL in collaborazione con UNI), affinché tutti gli iscritti possano fare osservazioni in merito prima della stesura definitiva.

La geom. Gabriella Sala si impegna a presentare al Consiglio direttivo il progetto realizzato.

Punto 2) Organizzazione seminari e convegni anno 2015;

Il coordinatore propone, al fine di sostenere le competenze e le capacità dei geometri valutatori, la possibilità di organizzare un nuovo Convegno, che promuova il dialogo e la collaborazione anche con l'Ordine dei dott. Commercialisti, sia per promuovere l'attività del geometra valutatore per i ricorsi in Commissione Tributaria (in caso di accertamento a carico di imprese/operatori immobiliari/privati), sia per le valutazioni legate alle società quotate e non (applicazione agli IAS-IFRS ed ai PIV promossi dall'OIV), sia per la determinazione del valore degli immobili in condizioni di vendita forzata nelle procedure fallimentari, nei concordati preventivi e nei procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento e di liquidazione del patrimonio.

L'assemblea approva e propone anche di valutare un progetto analogo anche per il settore bancario, in particolare rivolto alle BCC.





Punto 3) Organizzazione corso estimo avanzato – principi di matematica finanziaria, capitalizzazione finanziaria e analisi dei flussi di cassa scontati (DCFA);

Si propone di organizzare, visto l'esito favorevole dei corsi formativi dello scorso anno, un corso avanzato di estimo sulla capitalizzazione finanziaria e flussi di cassa.

La geom. Sala e il geom. Bellini informano che il Collegio ha già inviato con la circolare n. 55 del 23.12.2014 richiesta di preadesione ai corsi di formazione su vari temi tra cui anche quello di estimo avanzato.

Si propone di inviare ulteriormente una circolare specifica dell'evento soprattutto verso i colleghi che hanno già frequentato il corso base nel periodo 2013-2014

Si richiede la possibilità di organizzare tali corsi attraverso l'associazione Geo.Val Esperti, avvalendosi della comprovata esperienza del Prof. Oscar Mella, docente di Estimo presso l'Istituto Statale "E. Vanoni" di Menaggio (Como), nonché geometra libero professionista e Tutor dell'Associazione di categoria.

Punti – 4) Informativa approvazione norma UNI 11558 Valutatore Immobiliare e 5) Informativa certificazione del valutatore immobiliare UNI/ISO 17024 proposta da Inarcheck spa (CIPAG) e REV (CNGeGL) riconosciuta dal TEGoVA

Il geom. Negri informa i partecipanti dell'avvenuta approvazione (lo scorso Novembre 2014), della Norma UNI 11558 in materia di requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare.

Nella stessa norma viene ulteriormente esplicitata l'importanza della conoscenza specifica degli standard nazionali ed internazionali di valutazione e l'applicazione degli stessi per la determinazione del valore dei beni immobiliari.

Per quanto riguarda il punto 5) la commissione propone di inviare una circolare informativa agli iscritti in relazione alla possibilità di conseguire al titolo REV _ Recognised European Valuer, ovvero un marchio europeo di qualità che attesta le capacità e le conoscenze specifiche del valutatore immobiliare.

Si propone al Collegio di inviare una circolare informativa e raccogliere le preadesioni all'esame per la certificazione e di poter organizzare corsi preparatori.

La volontà e l'impegno sono quelli di poter avere la sede dell'esame a Brescia o in Lombardia, raccogliendo eventualmente anche adesioni extraprovinciali.

La domanda di iscrizione al REV è possibile inoltrarla attraverso il CNGeGL all'indirizzo www.rev.cng.it.





Punto 6) Varie ed eventuali

Si chiede maggiore impegno anche alle altre sottocommissioni in modo da portare avanti le altre attività individuate durante le precedenti riunioni.

Il geometra Bellini e il geometra Lombardi si rendono disponibili a coordinare rispettivamente il gruppo di lavoro "rapporto di valutazione per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie in applicazione alle Linee Guida ABI" ed il manuale tecnico operativo finalizzato all'analisi dei costi di costruzione suddivisi per tipologie edilizie ed immobiliari "cost approach".

Il geom. Negri informa sulla richiesta della Commissione economico-estimativa dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia di lavorare in sinergia nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

A tal proposito la Commissione nomina i geometri Negri e Vacchi a far parte dell'eventuale tavolo di lavoro, affiancando il referente del Collegio geom. Gabriella Sala, affinché ci si possa interfacciare tecnicamente anche con le altre categorie professionali.

Contestualmente la Commissione nomina i geometri Negri e Vacchi quali esperti per affiancare il referente del Collegio - geom. Gabriella Sala - all'interno del Tribunale di Brescia per quanto riguarda le sole procedure giudiziarie (esecuzioni immobiliari e fallimenti).

I geometri Ricarboni e Lombardi si rendono disponibili a collaborare al progetto di cui sopra.

Si invita infine ad essere più presenti sul Geometra Bresciano con la produzione di articoli sui vari argomenti relativi l'estimo e le valutazioni.

La geom. Sala si impegna a promuovere le varie organizzazioni presso il Consiglio Direttivo.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 11.00 .

Il Verbalizzante

Geom. Gabriella Sala

Il Coordinatore

Geom. Matteo Negri

La Responsabile

Geom. Gabriella Sala

