



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL 07 OTTOBRE 2016

Punto 1) Problematiche legate alla liquidazione dei compensi dell'esperto valutatore nell'ambito delle procedure coattive.

I componenti della Commissione segnalano un irrigidimento nell'approccio dell'ufficio dedicato alle esecuzioni immobiliari nei confronti delle richieste di liquidazione delle spese presentate dai professionisti con la richiesta di presentazione di distinta con i giustificativi per le spese di cancelleria, per la gestione dell'ufficio e per il trasporto, difficilmente documentabili; un atteggiamento, quindi, di chiusura nonostante fosse stata assicurata, a seguito di un incontro con le rappresentanze di tutti gli Ordini e Collegi che compongono il CITAG, una maggior comprensione delle motivazione dei periti estimatori, una più ampia all'applicazione dell'art. 52 D.P.R. n.115/02 legato alle perizie che ricadono in casi particolari - importi superiori ai minimi tariffari dell'art. 13 e casi di maggior complessità-, una apertura alla possibilità di applicazione dell'art. 12 comma 2 sull'attività di rilevazione delle consistenze superficiali. Per quanto riguarda le spese ordinarie dello Studio il richiamo ad una sentenza della Cassazione - n° 18331 del 18/09/15 - ha consentito di ribadire che l'esperto del giudice non è tenuto a presentare alcuna distinta. Si segnala una azione presso la Cassazione, per la quale si è in attesa di sviluppi, intrapresa dall'Ufficio per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vicenza per l'inapplicabilità dalla Legge 132/15; viene constatato con perplessità che le azioni sinora intraprese a livello Nazionale dalla Rete delle Professioni Tecniche non hanno consentito una soluzione della questione. Si ipotizzano azioni locali da parte di tutti i professionisti con il rifiuto all'accettazione dell'incarico. La Commissione suggerisce di effettuare istanza di chiarimento. La Commissione evidenzia anche l'accrescimento nella complessità del quesito del giudice con l'aggiunta di richieste quali, per esempio, attività di competenza dei Notai (verifica della completezza della relazione notarile ventennale art.567 cpc) oppure la determinazione di qualsiasi tipo di onere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, al fine di rendere l'immobile libero da pesi, vincoli e persone e che lo stesso sia perfettamente commerciabile. La situazione risulta ancora più evidente se confrontato con l'atteggiamento applicato presso Tribunali di altre Province. La Commissione propone che all'atto dell'accettazione di particolari incarichi il professionista presenti un preventivo delle spese che dovrà sostenere. Si ipotizza anche l'organizzazione di un Convegno tra tutti gli Ordini e Collegi e rappresentanti del Tribunale con riportati chiaramente gli argomenti di dibattito, tra cui la corretta liquidazione delle parcelle, con l'invito a tutti i media locali per una più ampia risonanza delle problematiche individuate e dell'eventuale assenza di qualcuno dei soggetti coinvolti.

Nonostante le diverse ipotesi formulate dai componenti della Commissione e preso atto che l'azione unitaria avanzata dai Consigli Nazionali nella Rete delle Professioni Tecniche è stata rigettata, e che uguale risposta hanno ricevuto le proposte locali generate dal CITAG per una dignitosa liquidazione dei compensi, in considerazione che dal punto di vista tecnico-legale non è possibile contestare all'ufficio la mancata applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente che consente al giudice massima discrezionalità in merito - anche il semplice rimborso delle spese di trasporto non è in nessun caso da considerarsi dovuto al tecnico - si constata che l'unico sostegno alla categoria può venire dalla Cassazione in risposta



a quanto intrapreso nell'iniziativa del Tribunale di Vicenza.

Nel frattempo si propone di promuovere in sede di CITAG, in modo da coinvolgere tutti gli altri Ordini/Collegi, una indagine tra tutti i consulenti (esperti del giudice), che dal mese di Agosto 2015 hanno portato a termine l'incarico, per avere i dati di quanto richiesto dal professionista e di quanto effettivamente liquidato dal Tribunale.

Interviene la geom. Sala Gabriella ricordando che, secondo quanto convenuto in occasione del precedente incontro, è imminente un altro incontro tra il Giudice per le esecuzioni ed i membri del CITAG.

Punto 2) Programmazione seminari – convegni.

Si propone al Consiglio Direttivo l'organizzazione di un Convegno, con il coinvolgimento di rappresentanze degli Istituti di Credito Cooperativo, con il programma della presentazione delle Linee guida ABI e del Modulo specifico predisposto dai geom. Bossini Lorenzo, Cavalleri Raffaella e Bellini Luciano come supporto ai colleghi per lo svolgimento della propria attività nell'ambito della valutazione immobiliare. Si evidenzia la progressiva importanza che sta acquisendo, accanto al valore dell'immobile, la correttezza della conformità edilizia e catastale.

Si propone al Consiglio Direttivo l'organizzazione di un Convegno, già proposto con ampio successo a Padova, prevedendo il coinvolgimento di rappresentanti del Notariato (si ipotizza il nome del Notaio Dott. Paolo Cherubini), dell'Ordine dei Commercialisti (si ipotizza il nome del Curatore Dott. Giovanni Peli) e del Tribunale di Brescia (si ipotizza il nome del G.D. Dott. Raffaele del Porto o del G.D. Dott. Franchioni Stefano) dal titolo "La riforma fallimentare: sinergie tra professionisti", con l'obiettivo di affrontare i seguenti argomenti: "Le cessioni dei beni nel fallimento e nel concordato: profili generali e criticità", "L'affitto e cessione d'azienda nelle procedure concorsuali", "L'attività professionale del notaio nelle procedure concorsuali, con particolare riferimento alla vendita dell'immobile mediante contratto" e "La best practice valutativa nelle procedure coattive" presso l'Aula Magna dell'Ist. "Artigianelli", o la Sala convegni dell'ESEB o la Camera di Commercio.

Punto 3) Programmazione incontri formativi presso gli Istituti scolastici CAT Brescia e Provincia.

Le richieste di interesse presso gli Istituti Superiori ad indirizzo C.A.T. della Valle Camonica non hanno ottenuto risposta affermativa. Si chiede al Consiglio Direttivo di autorizzare l'invio di una richiesta estesa a tutti gli Istituti, con eccezione dell'IISS Cossali di Orzinuovi ove l'evento è già stato proposto, per pianificare gli incontri. Il geom. Bottichio Aleandro conferma la propria disponibilità come relatore per la zona di Valle Camonica e il geom. Melchiori Mirco conferma la propria disponibilità come relatore per la zona del Lago di Garda.

Punto 4) Approvazione modello di valutazione redatto in applicazione alle L.G. ABI 2015.

Non si sono registrate segnalazioni da parte degli iscritti in riferimento al modello di valutazione proposto e pubblicato, dopo l'incontro di presentazione in occasione del Meeting Immobiliare, sul sito www.collegio.geometri.bs.it al percorso [Home Page - la Formazione Professionale - Documentazione relativa agli eventi - Linee](#)



[guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ... e non solo](#), con accesso consentito ai soli iscritti Albo, si propone quindi al Consiglio Direttivo di autorizzare l'organizzazione di un evento per la presentazione del modello di valutazione, come già richiamato al punto 2 dell'OdG.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 12.30.

Il Verbalizzante

Sig. Stefano Benedini

Il coordinatore

Geom. Matteo Negri

La Responsabile

Commissione Estimo

Geom. Gabriella Sala

