



COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari
DEL 07 GIUGNO 2018

Punto 1) Protocollo intesa geometri – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali per le D.D. edilizie/catastali.

La Consigliera geom. Sala Gabriella conferma alla Commissione l'approvazione da parte del Consiglio Direttivo nella riunione del 2 Maggio 2018 degli incontri con le associazioni di categoria dei Mediatori Agenti d'Affari più rappresentative sul territorio per la condivisione di una bozza di un protocollo d'intesa con funzione di interesse nell'incremento dell'attività dei professionisti promuovendo iniziative in collaborazione con altre categorie professionali nell'ambito delle attività professionali dei propri iscritti in relazione agli atti di trasferimento immobiliare e cede la parola al coordinatore geom. Negri Matteo che segnala la recente pubblicazione di norme UNI atte a definire gli standard di qualità nell'adempimento dell'attività da parte degli agenti immobiliari. Il coordinatore geom. Negri Matteo cede la parola alla geom. Turrini Margherita che ricorda come sia previsto nel regolamento deontologico degli agenti immobiliari quanto previsto dalla normativa per la due diligence, negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate, che richiede - a pena di nullità - a carico della parte che dispone di un diritto reale su unità Immobiliari urbane, una dichiarazione di rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate in Catasto, e tale dichiarazione, per essere attendibile e consapevole, è opportuno sia resa da parte di un soggetto che fruisca delle cognizioni tecniche necessarie al caso, anche in funzione alle modalità di redazione delle planimetrie catastali. Interviene il coordinatore geom. Negri Matteo considerando che gli effetti di nullità del contratto, sussistono anche nel caso di dichiarazione non veritiera resa in buona fede, e pertanto appare ancora più opportuna come la dichiarazione attestata, sia redatta da un Tecnico qualificato, in considerazione del fatto che la nuova normativa risponde alla esigenza di fornire all'acquirente le più solide garanzie, anche sotto profili quali la regolarità catastale, edilizia ed urbanistica del bene e la sua libertà da oneri non risultanti dai Registri immobiliari. Con tali premesse il protocollo d'intesa si proporrebbe di definire le modalità di collaborazione fra le categorie professionali, valorizzando le rispettive competenze, nell'interesse della collettività e quindi nell'interesse dei soggetti che sono parte nelle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobili ed in tema di verifica della regolarità urbanistica-edilizia, catastale e della agibilità. Interviene la geom. Cavalleri Raffaella chiedendo se verrà predisposto un elenco. La coordinatrice geom. Sala Gabriella ritiene che i nominativi per ogni singolo incarico, saranno forniti e/o confermati esclusivamente con le modalità stabilite dal Consiglio Direttivo del Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Brescia. Il geom. Melchiori Mirko suggerisce che si chiedano al Collegio di Bergamo maggiori informazioni sulle modalità di assegnazione dell'incarico. Il coordinatore geom. Negri Matteo ritiene utile che sia la Commissione a suggerire le modalità da applicare per la chiamata dei professionisti che verranno portati all'approvazione del Consiglio Direttivo. Si richiamano i contenuti del protocollo di intesa già sottoscritti tra il Collegio geometri di Bergamo e la Federazione italiana mediatori agenti di affari di Bergamo che prevede che i professionisti coinvolti dovranno produrre una "Attestazione di Conformità" relativa agli immobili oggetto di rogito/scrittura privata/preliminare di compravendita, o qualsiasi altra scrittura. Interviene il geom. Botter Bruno segnalando che le agenzie immobiliari in





franchising sono strutturate con una parte che segue il completamento documentale o che in alcuna occasione svolgono qualche stima.

Il coordinatore geom. Negri Matteo ricorda che le spettanze al geometra sono convenute nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Collegio geometri di Bergamo, al quale ci si ispira, nella somma standard di euro 250,00, oltre contributo Cassa Previdenza e IVA, per ogni unità immobiliare di consistenza simile ad una abitazione di 150 mq, oltre ad un'altra unità immobiliare assimilabile a locale di normale consistenza, e purché il tutto nell'insieme, parte di massimo due provvedimenti urbanistici con fine lavori ed agibilità. Il coordinatore geom. Negri Matteo suggerisce che l'occasione della sottoscrizione del protocollo di intesa potrebbe prevedere anche lo scambio del dato immobiliare "pulito". La Consigliera geom. Sala Gabriella incontrerà con la geom. Turrini Margherita, nominata dai componenti della commissione, i rappresentanti della FIAIP per sottoporre e lavorare alla condivisione di una bozza del protocollo d'intesa da portare all'approvazione del Consiglio Direttivo. Il coordinatore geom. Negri Matteo suggerisce di organizzare un primo contatto esplorativo con la sezione locale della Federazione per sondare l'interesse in modo da poter fornire al Consiglio Direttivo anche questa informazione per una migliore valutazione delle opportunità che il protocollo d'intesa potrebbe portare a tutta la categoria.

Punto 2) Organizzazione convegno con le BCC "L'importanza della valutazione degli immobili per il recupero dei crediti deteriorati".

La Consigliera geom. Sala Gabriella responsabile della Commissione comunica l'approvazione all'iniziativa da parte del Consiglio Direttivo. Il coordinatore geom. Negri Matteo chiede ai colleghi di proporre dei contatti presso le dirigenze delle BCC per comporre l'elenco degli interventi al Convegno. La consigliera geom. Sala Gabriella si ripropone di chiedere tra i Consiglieri qualche contatto utile. Il coordinatore geom. Negri Matteo ricorda che la decisione di rivolgersi alle BCC è determinata dal fatto che tali istituti di credito sono quelli che più frequentemente hanno occasione di coinvolgere risorse professionali esterne per svolgere le attività sul territorio di valutazione immobiliare e ritiene che l'evento possa contribuire a promuovere la categoria per il conferimento di incarichi per tale attività. Il coordinatore geom. Negri Matteo suggerisce di proporre una scaletta di interventi che segua quanto realizzato dal Collegio di Firenze.

Punto 3) Sviluppi attività CITAG.

La Consigliera geom. Sala Gabriella responsabile della Commissione aggiorna la Commissione sull'approvazione di una bozza di un atto di intesa con il Tribunale di Brescia per la liquidazione del compenso dell'esperto nominato in procedure esecutive immobiliari che sostanzialmente ripropone quanto precedentemente concordato e presentato in occasione del Convegno del 13 Dicembre 2017 e prevede la possibilità di sviluppare il modulo per la richiesta di liquidazione del compenso, in relazione alle modifiche introdotte dal giudice sul quesito, se condiviso da tutti i soggetti coinvolti. Il Consiglio Direttivo ha approvato la bozza dell'atto di intesa proposta. A seguito degli incontri avuti con la dott.ssa Bruno si è riscontrata una sempre maggior condivisione degli obiettivi che la CITAG si propone; le perplessità ora sono in merito all'applicazione dell'articolo 11 nel caso in cui vi sia un computo metrico, tale riserva di inserimento permarrà salvo il caso in cui si dovesse modificare il quesito. Il prossimo appuntamento con il Dott. Masia





è previsto per Settembre c.a. Il Presidente ha anche richiesto la proposta di una convenzione per quanto riguarda le amministrazioni di sostegno qualora vi sia presenza di immobili, su esempio di quella realizzata con i commercialisti.

Punto 4) Varie ed eventuali.

Non vengono portati alla discussione ulteriori argomenti oltre quelli previsti dall'OdG.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 18.30.

Il Verbalizzante

Sig. Stefano Benedini

La Responsabile

Commissione Estimo

Geom. Gabriella Sala

Il coordinatore

Geom. Matteo Negri

