



Antonio De Santis - Antonio Iovine
CATASTO ED ESTIMO CATASTALE
IL TECNICO LIBERO PROFESSIONISTA E LE COMMISSIONI CENSUARIE LOCALI
 Exeo Ed., Padova 2015

La legge delega 23 marzo 2014, n. 23, per la Riforma del catasto edilizio urbano, ed il primo decreto attuativo D.Lgs 17 dicembre 2014 n. 198 hanno ridefinito significativamente la composizione, le attribuzioni e l'operatività delle Commissioni censuarie. Tra le innovazioni più significative rileva la istituzione di una terza sezione, con specifiche competenze in materia di formazione del nuovo sistema estimativo del catasto dei fabbricati. Anche nelle more della Riforma del catasto dei fabbricati, la cui attuazione è a tutt'oggi ancora in forse, le Commissioni censuarie locali continueranno a svolgere i compiti storicamente affidati agli stessi Organi, nella precedente denominazione e composizione, in tema di revisione delle tariffe d'estimo e di integrazione dei dati tariffari nel vigente regima catastale. La corretta applicazione dell'estimo catastale risente della scarsa trasparenza delle operazioni di determinazione delle tariffe d'estimo, che nella pratica, vede sottratte all'analisi degli Organi giudicanti sia in tema di approvazione di tariffe d'estimo che di contenzioso tributario ordinario informazioni preziose quali il riferimento alle unità tipo ed ai dati di mercato utilizzati. Il testo si prefigge lo scopo di richiamare tutti quei passi procedurali, a volte non pienamente seguiti, e relative verifiche giuridiche e tecniche, allo scopo di tutelare i cittadini nei confronti degli atti generali di determinazione degli estimi catastali, nella sede più opportuna, costituita in prima battuta dalle Commissioni censuarie locali. L'ebook si compone di cinque capitoli, il primo dedicato a richiami sul sistema catastale ed impositivo immobiliare, il secondo all'illustrazione della struttura ed attribuzione delle commissioni secondo il nuovo ordinamento, il terzo ed il quarto rispettivamente esplicano i processi operativi tecnici di

catasto terreni ed urbano in tema di approvazione delle tariffe a normativa costante, il quinto sintetizza effetti ed operatività dell'imminente riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati in attuazione della legge delega n. 23/2014.

L'intento degli autori è di consentire ai tecnici di approfondire conoscenze tecniche proprie dell'istituto catastale, poco diffuse all'esterno in quanto legate ad operazioni storicamente interne all'Amministrazione del Catasto.

Le funzioni delle Commissioni in tema di riforma del catasto sono illustrate nelle linee generali, rinviando l'approfondimento allo specifico e-book della stessa collana (Metodologie statistiche per la stima immobiliare).

In particolare il volume, sulla base della significativa esperienza maturata dagli autori nell'ambito dell'Amministrazione catastale della quale hanno fatto parte per 40 anni, tratta con esemplificazioni pratiche i processi di integrazione dei quadri tariffari evidenziando le criticità operative e tracciando un percorso in linea con i criteri previsti dalla normativa e prassi catastale, per i tecnici liberi professionisti chiamati a far parte delle Commissioni censuarie locali.

I corretti criteri delle revisioni tariffarie sono stati spesso accantonati in alcune revisioni eseguite negli ultimi anni, tipicamente attuate per meri fini di cassa, con interventi tamponi, mascherando operazioni di revisioni vere e proprie di tariffe d'estimo dietro il "paravento" di una integrazione dei quadri tariffari, in quanto questa ultima eseguibile con mera procedura interna, senza acquisizione del parere della Commissione Censuaria Centrale, il cui intervento avrebbe potuto dare garanzia e legittimità necessaria all'operazione.

Fabio Colantoni



Massimo Moncelli
IL TECNICO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSUALI
 Maggioli Ed., 2016 (II edizione) – pp. 248

Il manuale vuole offrire un quadro di quello che il tecnico nominato deve compiere una volta accettato l'incarico, soffermandosi in modo particolare sulla due diligence e sulla stima del valore di mercato.

L'esperto e lo stimatore diventano quindi una specie di certificatori in grado non soltanto di stabilire un valore di mercato ma anche e soprattutto di descrivere l'immobile, le sue eventuali irregolarità, i vizi e i pregi, in modo da consentire al possibile investitore di operare in sicurezza.

Altro aspetto che viene approfondito è quello concernente i compensi, al fine di rendere un quadro oggettivo che chiarisca come calcolare gli onorari per le prestazioni svolte con riferimento alla tariffa giudiziaria e alle varie voci da indicare.

Nel manuale non poteva mancare la trattazione dei crediti oggetto di cartolarizzazione; un nuovo metodo nato prevalentemente con lo scopo di smobilizzare i finanziamenti ipotecari in ammortamento, al fine di recuperare sufficiente liquidità da destinare alle nuove operazioni di mutuo.

Questa seconda edizione è aggiornata con la legge n.132 del 6 agosto 2015, di conversione del DL 27 giugno 2015 n. 83 intitolato "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria" che ha introdotto, fra gli altri aggiornamenti, importanti novità per l'esperto stimatore, ampliandone i compiti e modificando le modalità di liquidazione dei compensi. Ne deriva la necessità di elaborare una relazione di stima diversa dal passato, che assuma la veste di una due diligence dell'immobile pignorato finalizzata alla raccolta di informazioni utili sia per la definizione del valore di mercato che per il futuro acquirente in asta. Il testo prende atto delle modifiche legislative indicando i nuovi compiti dell'esperto stimatore, proponendo uno schema utile per la redazione della relazione finale e della richiesta di liquidazione dei compensi.