

Seminario Formativo – 6 ore in Aula

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE NELLE VENDITE GIUDIZIARIE L'evoluzione del ruolo di CTU e il ruolo dell'Esperto del giudice (EDG)

**Formula
Software incluso**

Pavia, 31 maggio 2016, 9.00 – 17.00
Hotel Moderno, Viale Vittorio Emanuele, 41

Tra le novità più evidenti della riforma della procedura esecutiva (L. n. 80/2005 e n. 263/2006) si annovera l'Esperto di Giudice (EdG), figura fortemente in rivalutazione, corrispondente ad un professionista con competenze sofisticate e in grado di eseguire non soltanto la valutazione dell'immobile -secondo gli attuali standard internazionali di stima- ma anche la cosiddetta *due diligence* immobiliare.

La *due diligence*, con la sua ampiezza e onnicomprensività, rappresenta oggi l'unico strumento in grado di consentire una valutazione completa e prospettica dell'investimento immobiliare da parte dei potenziali offerenti. Con il termine *due diligence*, infatti, si intende l'intero processo investigativo avente ad oggetto l'analisi del valore e delle condizioni di un immobile, contestualizzati nel territorio, nel mercato di riferimento, nella legislazione locale e negli usi di settore, con l'obiettivo di evidenziare benefici e rischi derivanti dall'acquisto di un bene immobile.

Obiettivi

Muovendo dalla differenza tra il ruolo di CTU e di EdG, l'evento mette in luce le potenzialità della nuova professionalità, analizza l'attività di *due diligence* -dettagliando i flussi di lavoro e comparandola con la tipica valutazione immobiliare- e si sofferma sui vari ambiti in cui la *due diligence* immobiliare si articola (legale, tecnico-progettuale, economico e finanziario e valutativo) e sugli strumenti per la formalizzazione del lavoro ("Report di *due diligence*" e la richiesta della parcella). L'evento si correderà di un'esercitazione pratica attuata attraverso l'utilizzo del software EDIGI1 messo a disposizione dei partecipanti e finalizzato allo svolgimento dell'attività di *due diligence*.

A chi si rivolge

CTU, CTP e professionisti chi intendano specializzarsi nella nuova figura dell'EdG.

Metodologia didattica – Software EGIDI1

Il Seminario è suddiviso in 6 parti, di cui una dedicata completamente ad un'esercitazione pratica svolta mediante l'utilizzo di software EGIDI1 che è messo a disposizione dei partecipanti. Interattività e coinvolgimento caratterizzano l'evento e ne fanno uno strumento di grossa utilità operativa.

Materiale Didattico

Slides dei Relatori in formato PPT, *Template* con i flussi di lavoro, Copia del software EDIGI 1.0

Quota di iscrizione

La quota di iscrizione, inclusiva del materiale, è pari ad Euro 170+IVA. Le iscrizioni sono a numero chiuso e verranno confermate in base alla priorità di ricezione. È possibile iscriversi on line attraverso il link:

http://ltshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=627&cod_prov=871

Oppure inviando il Modulo di Iscrizione compilato al segreteria.corsi@legislazionetecnica.it

PROGRAMMA

Relatore, Arch. G. Castello
Relatore, Avv. G.A. Amoruso

Parte I – PROCEDURA ESECUTIVA ED ELEMENTI CHIAVE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

9.00 – 9.15, Arch. G. Castello

- Obiettivi e finalità del Corso

9.15 – 10.30, Avv. G. Amoruso

- Gli elementi chiave della Procedura esecutiva:
 - il precetto
 - il pignoramento
 - l'asta giudiziaria

Parte II, DAL CTU ALL'EDG

10.30 – 11.30, Arch. G. Castello

- Il ruolo del CTU nell' aste giudiziarie
- Il ruolo dell'Esperto del Giudice nella procedura esecutiva
- Il necessario passaggio dal CTU all'Esperto del Giudice (EdG)
- La nomina dell'Esperto del Giudice (EdG)
- I termini per il deposito della relazione dell'EdG
- I nuovi strumenti del processo esecutivo: PEC, firma digitale, processo telematico
- Il deposito telematico della relazione
- Gli argomenti della relazione
- La mancata consegna alle parti della relazione
- L'avviso di sopralluogo e le difficoltà di accesso

Parte III, LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

11.30 – 12.45, Arch. G. Castello

- La due diligence: cosa è?
- Scopo della due diligence
- Modalità di svolgimento della due diligence
- Data room per la due diligence
- Il report di due diligence
- Il controllo della documentazione
- Il sopralluogo
- L'esame della documentazione: toponomastica e catasto
- L'esame della documentazione: trascrizioni e iscrizioni
- L'esame della documentazione: formalità e vincoli
- L'esame della documentazione: stato di possesso del bene
- L'esame della documentazione: conformità edilizia
- L'esame della documentazione: conformità impianti e APE
- L'esame della documentazione: rapporti con il condominio

12.45 – 13.45, Break

Parte IV, LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE NELLA DUE DILIGENCE

La presente strutturazione didattica è di proprietà esclusiva di Legislazione Tecnica. Ogni utilizzo, compresa la copiatura e la riproduzione, è riservato per tutti i Paesi.

13.45 – 14.45, Arch. G. Castello

- Le competenze dimenticate dalla riforma
- La norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari
- L'equazione del valore e i livelli di mercato
- Il valore di mercato nella vendita forzata
- Stime per comparazione: stima monoparametrica
- Stime per comparazione: Market Comparison Approach
- Stime per comparazione: sistema estimativo
- Stime per comparazione: sistema di ripartizione
- Metodo finanziario: capitalizzazione diretta
- Metodo finanziario: capitalizzazione finanziaria
- Metodo finanziario: analisi del flusso di cassa scontato
- Metodo dei costi: analisi dei costi d'immobili strumentali
- Valore delle aree fabbricabili e del terreno edificato
- Il report di valutazione

Parte V, IL REPORT DELL'EDG E LA PARCELLA PROFESSIONALE

14.45 – 15.45, Arch. G. Castello

- La descrizione dei dati generali del report
- Le precisazioni in merito ai sopralluoghi
- La due diligence nel report
- La valutazione e le verifiche nel report
- Gli accessi effettuati e gli allegati
- La proposta di parcella
- La costruzione della proposta
- Deposito con il procedimento telematico obbligatorio

ESERCITAZIONE PRATICA E VERIFICA IMMEDIATA DELL'APPRENDIMENTO

15.45 – 16.45, Arch. G. Castello

Rappresentazione e funzionalità del Software EDIGI 1.0

Esercitazione Guidata mediante utilizzo del software

Discussione e Verifica apprendimento