

Corso di alta formazione **ESPERTO STIMATORE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI E LE PROCEDURE CONCORSUALI**

di complessive 32 ore

in presenza (presso la sede Tecnoborsa in Roma, sino ad esaurimento posti) e online in modalità a distanza

9-10-11 Marzo 2022 - 18 Marzo 2022

Il Corso è erogato da Tecnoborsa e co-promosso e patrocinato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Il Corso di Alta Formazione (MASTER EXECUTIVE) consentirà all'**Esperto stimatore** (come definito dall'art. 161 delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile) di acquisire le competenze necessarie per redigere una perizia estimativa ai fini delle esecuzioni immobiliari e delle procedure esecutive.

Il settore delle esecuzioni immobiliari è stato, insieme alla materia fallimentare e concorsuale, l'argomento sul quale il legislatore è intervenuto maggiormente, a causa del forte impatto che l'efficienza o inefficienza di queste procedure può avere sull'economia. Dal 2008, poi, il settore delle esecuzioni immobiliari è diventato centrale anche nella problematica dello smaltimento dei crediti deteriorati (c.d. Non Performing Loans - NPL).

A seguito delle riforme del 2005 e del 2015, che hanno reso obbligatoria la nomina di un esperto stimatore e precisato i contenuti della relazione peritale, la figura dello stimatore (unitamente a quella del Custode giudiziario) è divenuta centrale per la buona riuscita di un'esecuzione, ma la semplice qualifica di Valutatore e/o la conoscenza della materia dell'estimo non sono più sufficienti per svolgere in modo soddisfacente l'incarico previsto dalla specifica normativa. La parte valutativa è solo una componente, forse neppure la più importante, del lavoro dell'**Esperto**, che, invece, si snoda attraverso una serie di accertamenti, descritti dall'**art. 173 bis (Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) delle Disposizioni di Attuazione C.p.c.**, ma anche dai quesiti integrativi che i vari Tribunali hanno adottato - da ultimo quelli allegati alle Linee guida del **Consiglio Superiore della Magistratura (CSM), aggiornate il 7 dicembre 2021** - volte a garantire che gli acquisti in asta siano acquisti sicuri.

Dal controllo preliminare sul fascicolo, alla compilazione della *check-list*, alle **sinergie col Custode giudiziario**, all'ispezione del bene, allo stato di possesso, alla ricostruzione dei gravami, alle problematiche urbanistico-edilizie, ecc., all'**Esperto stimatore sono oggi richieste conoscenze trasversali e approfondite**, che spesso non si riescono ad acquisire neppure dopo lunghi anni di pratica sul campo.

Il corso ha l'intento di dare ai discenti una conoscenza teorico-pratica delle competenze necessarie per svolgere l'incarico, partendo dalle nozioni introduttive, di alfabetizzazione, fino agli aspetti più complessi, sempre però con un taglio pratico e operativo. L'art. 173 bis D.a. C.p.c. è poi stato esteso dal **Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza** (C.C.I.I., adottato con D.Lgs. 14/2019, la cui entrata in vigore è stata posticipata alla primavera del 2022), nonché alle procedure di liquidazione giudiziale (art. 216 C.C.I.I.) ed è dunque imprescindibile punto di riferimento per tutte le procedure che prevedano forme di vendita forzata, dalla **liquidazione giudiziale (nuova denominazione del fallimento)**, al **concordato preventivo**, dalle **procedure di sovraindebitamento**, alle **nuove procedure previste introdotte dal D.L. 118/2021** (dalla composizione negoziata al concordato liquidatorio semplificato).

Destinatari

Geometri, Architetti, Ingegneri, Agronomi, Periti industriali, Agenti Immobiliari ed altri professionisti abilitati ad effettuare valutazioni.

Competenze in uscita

Al termine del corso i discenti saranno in grado di svolgere l'incarico di Esperto stimatore nelle esecuzioni immobiliari, ma anche nelle procedure concorsuali (concordato, liquidazione giudiziale, ecc.).

Sbocchi occupazionali

Esperto stimatore ausiliario del Giudice dell'esecuzione o degli organi delle procedure concorsuali

Durata

32 ore

Modalità

Mista. Con presenza in aula (fino ad esaurimento dei posti disponibili in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande di partecipazione) e Online

Prerequisiti di partecipazione

Gli stessi che servono per accedere alla certificazione del Valutatore Immobiliare ai sensi della UNI 11558:2014

Docenti

Dott. Giulio Borella (Magistrato), Dott. Raffaele Rossi (Consigliere della Corte di Cassazione), Arch. Michela Marchi (CTU ed Esperto stimatore presso il Tribunale di Vicenza), Dott. Giampiero Bambagioni (Professore a contratto di Estimo, Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma), Geom. Livio Spinelli (Esperto, Consigliere Nazionale CNGeGL).

Programma e argomenti principali

GIORNATA 1 | SALUTO INTRODUTTIVO

MATTINA (4 ORE)

LA FIGURA DELL'ESPERTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSALE E DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI D'IMPRESA

- Centralità e importanza della tutela del credito
- Il credito e la responsabilità patrimoniale (artt. 2740-1910 C.c.)
- Condizioni e presupposti dell'esecuzione forzata: titolo esecutivo e precetto

- Il pignoramento in generale e il pignoramento immobiliare: natura, oggetto, struttura, trascrizione, effetti (art. 1911 e ss. C.c.; art. 492, 555 C.p.c.)
- Gli atti e le formalità introduttive dell'esecuzione (iscrizione a ruolo, istanza di vendita, documentazione ipocatastale)
- La nomina dell'esperto e del custode: sinergie operative
- L'udienza ex art. 569 c.p.c.
- Cenni alla fase della vendita
- Il decreto di trasferimento: giusto prezzo e sospensione (art. 586 c.p.c.), patologie (evizione, vizi, *aliud pro alio*)
- Cenni alla fase distributiva
- L'esecuzione, fallimento e credito fondiario
- L'esecuzione su beni indivisi
- La figura dell'esperto nelle procedure concorsuali (cenni a struttura e finalità delle singole procedure):
 - liquidazione giudiziale (fallimento)
 - concordato preventivo
 - piani attestati e accordi di ristrutturazione
 - composizione negoziata della crisi

I DIRITTI REALI

- Tipicità e tassatività dei diritti reali
- Beni immobili e mobili, beni demaniali e beni comuni
- Modi d'acquisto ed estinzione dei diritti reali
- Rapporti tra le cose: pertinenzialità, accessorietà, incorporazione
- I frutti
- I singoli diritti reali: proprietà, proprietà superficaria, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, servitù, censi, livelli, usi civici

GIORNATA 1 | POMERIGGIO (4 ORE)

STUDIO DEL FASCICOLO E ACCESSO CONGIUNTO

- Origine storica della figura dell'esperto stimatore
- Differenze tra la figura dell'esperto e quella del C.T.U. Conseguenze
- Norme riferite all'esperto: in particolare, art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.
- Le linee guida per le esecuzioni immobiliari del C.S.M.
- Sinergie esperto-custode
- Lo studio del fascicolo
 - La regolare instaurazione della procedura
 - La validità oggettiva e soggettiva del pignoramento
 - La documentazione ipo catastale e la sua funzione
- L'accesso congiunto ai luoghi
 - Il preaccesso ricognitivo del custode
 - La georeferenziazione
 - La verifica dello stato di occupazione
 - Ulteriori accertamenti e verifiche

GIORNATA 2 | (8 ORE)

L'ART. 173 BIS D.A. C.P.C. E LA DUE DILIGENCE

- Descrizione dello stato di fatto, georeferenziazione
- Individuazione del bene e formazione dei lotti
- Lo stato di occupazione, i titoli, l'opponibilità
- La liberazione anticipata nelle linee guida del C.S.M. e dopo la legge n. 8 del 2020

- Gravami: formalità cancellabili e non, le convenzioni edilizie, le prelazioni
- Usi civici, censi, livelli
- Cenni sulla regolarità edilizia e urbanistica
- Spese condominiali

GIORNATA 3 | (8 ORE)

LA RESPONSABILITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

Le patologie dell'espropriazione immobiliare: vizi, evizione, *aliud pro alio*

- Responsabilità civile. L'art. 2043 c.c. L'art. 64 c.p.c.
- Cass. 18131/2015
- La colpa: negligenza, imprudenza, imperizia
- La colpa grave (art. 2236 c.c.)
- Esempi
- La responsabilità contabile
- La responsabilità penale: principi generali del diritto penale
- Tipicità e colpevolezza
- L'esperto stimatore come pubblico ufficiale
- Le singole fattispecie
- La responsabilità disciplinare
- Deontologia

GIORNATA 4 | (8 ORE)

LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURE ESECUTIVE | METODI DI STIMA

(Dott. Bambagioni - Geom. Spinelli)

- art. 568 C.P.C. | Determinazione del valore dell'immobile (valore di mercato) e
- l'art.173-bis (Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) Disp. Att. C.P.C
- Standard Internazionale di Valutazione (IVS) e standard nazionale, costituito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard
- Il valore di mercato e Valore di mercato con assunzioni e/o con assunzioni speciali
- Analisi di mercato ai fini della determinazione del valore di mercato degli NPL
- Metodi di stima
 - Market Approach (Metodo del confronto di mercato)
 - Income Approach (Procedimenti per capitalizzazione del reddito: Capitalizzazione diretta, Capitalizzazione finanziaria, Discounted cash flow analysis - DCFA)
 - Cost Approach (Metodo del costo)
- Criteri di misurazione delle consistenze ai fini dell'art. 568 C.P.C.
- Audit e Due Diligence immobiliare ai sensi dell'art. 173 bis delle D.a. C.p.c.
- L'esperto e il PCT, estrazione dei documenti e depositi in XML
- Esercitazioni e casi applicativi inerenti gli standard valutativi e le metodiche oggetto di esecuzione immobiliare e procedura concorsuale
- Q&A

Crediti formativi professionali

Il Corso è funzionale al conseguimento di crediti formativi:

- a. per i Valutatori Immobiliari certificati ai sensi delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014, per l'aggiornamento delle competenze ai fini del mantenimento della certificazione e il conseguimento di crediti formativi professionali.
- b. per i Geometri iscritti all'albo, i quali potranno conseguire i Crediti Formativi Professionali (CFP) ai sensi del disposto del D.P.R. n. 137/2012 e successivo Regolamento per la formazione professionale continua, emanato dal CNGeGL ed approvato dal Ministero della Giustizia. Si specifica che il patrocinio è stato richiesto al **Collegio Geometri e G.L. di Cuneo**.



Attestato di frequenza

Ai partecipanti al Corso che avranno fruito almeno dell'80 per cento delle ore previste, sarà rilasciato un Attestato di frequenza

Materiale didattico

Gli iscritti al Corso riceveranno una copia della quinta edizione del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (2018) edito da Tecnoborsa

Orario e Sede del Corso

Aula Corsi Tecnoborsa | Roma, Viale delle Terme di Caracalla 69/71, fino al raggiungimento della capienza massima consentita dalle attuali norme per il contenimento dei rischi Covid;

Online in modalità Webinar

Il Corso si terrà dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00.

Modalità di iscrizione

La quota di partecipazione al Corso è di euro 500,00 + Iva (comprendente il materiale didattico fornito dai Docenti e una copia del Codice delle Valutazioni Immobiliari).

L'evento è a numero chiuso e la partecipazione è determinata dalla priorità di iscrizione.

Il Corso sarà attivato solo al raggiungimento di una quota minima di iscritti.

Gli interessati potranno compilare il **Modulo d'iscrizione** pubblicato sul sito: www.tecnoborsa.com oppure, richiederlo inviando una email a: formazione@tecnoborsa.com

Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

Tecnoborsa | Segreteria Corsi - Tel. 06-57300710 - formazione@tecnoborsa.com