



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Corso di estimo e di valutazione immobiliare con specifico approfondimento del ruolo del CTU nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali

PREMESSA

L'ipotesi di corso nasce dall'esigenza di fornire una proposta formativa agli ingegneri che esercitano la loro professione nell'ambito delle valutazioni immobiliari e, nello specifico, nell'ambito delle procedure concorsuali e nelle esecuzioni immobiliari.

Il corso è organizzato dalla Commissione CTU in collaborazione con la società STIMATRIX e con la partecipazione di un Magistrato del Tribunale di Trento, un Commercialista esperto nelle procedure concorsuali, un Avvocato del Foro di Trento delegato alle vendite immobiliari e un ingegnere, libero professionista, con significativa esperienza quale CTU nelle procedure esecutive.

La proposta si inquadra, tra l'altro, nella prossima emanazione delle norme del progetto UNI U98000250 di definizione della figura del "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" con l'obiettivo di accompagnare l'utente a raggiungere il livello di certificazione delle competenze acquisite attraverso un certificato rilasciato da un ente di terza parte (ISO 17024).

ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta si articola in unità didattiche minime di un giorno da 8 ore in aula (orario 9:00-13:00 e 14:00-18:00), a eccezione di un'unità didattica di 6 ore, contraddistinte ognuna per un argomento specifico.

Per ogni corso/lezione è previsto un docente di alta specializzazione ed esperienza sul tema o più docenti esperti nel corso riferito alla specifica attività del CTU.

Nello specifico è prevista la realizzazione di 5 moduli distinti:

- un modulo iniziale di inquadramento generale della materia, che fornisca le basi della valutazione immobiliare standard;
- tre moduli successivi legati alle distinte metodologie di stima;
- un modulo specifico applicato alla valutazione nell'ambito delle esecuzioni giudiziali e nelle procedure concorsuali.

DOCENTI

Anna Mantovani: magistrato del tribunale di Trento, giudice delegato per le esecuzioni immobiliari.

Marilena Segnana: libero professionista Commercialista, Consulente Tecnico del Tribunale di Trento per le procedure fallimentari.

Massimo Zanoni: avvocato del foro di Trento, Professionista Delegato alla vendita nelle esecuzioni immobiliari.

Sandro Ghirardini: libero professionista Geometra, esperto in ambito italiano di valutazioni immobiliari basate sugli Standard Internazionali, Europei, Nazionali e sulle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

Marco Manfroni: libero professionista Ingegnere, Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale Civile di Rimini, con specifica esperienza nel settore delle procedure esecutive immobiliari.

DATE

MODULO 1: 10 novembre 2014 – 8 ore;

MODULO 2: 17 novembre 2014 – 8 ore;

MODULO 3: 28 novembre 2014 – 6/8 ore (da confermare);

MODULO 4: 3 dicembre 2014 – 8 ore;

MODULO 5: 17 dicembre 2014 – 8 ore;

E' richiesta la partecipazione a tutti e 5 i moduli previsti.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

NUMERO PARTECIPANTI

Minimo 20, massimo 40

COSTI STIMATI

Euro 8.000,00 per i 5 moduli (da 400 a 200 euro pro/capite)

CFP

Il corso può erogare fino a un massimo di 40 CFP (o minimo di 38 CFP).



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

MODULO 1: 10 novembre 2014 – 8 ore;

01. STANDARD

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Obiettivi

Il corso ha l'obiettivo di fornire al partecipante le conoscenze indispensabili per l'aggiornamento nell'ambito del mercato delle valutazioni immobiliari (perizie) in conformità degli Standard Internazionali, Europei, Italiani di Valutazione Immobiliare e delle Linee Guida ABI per il credito immobiliare e per le vendite giudiziarie.

Alla fine del corso il partecipante, **anche senza pregresse nozioni estimative**, sarà in grado di comprendere, conoscere e analizzare gli elementi essenziali dei metodi estimativi: della Valutazione Comparativa (**Market Approach**), della Capitalizzazione dei redditi e della trasformazione edilizia (**Income Approach**), dei costi di costruzione deprezzati (**Cost Approach**).

Argomenti

- L'importanza delle perizie e delle valutazioni immobiliari come strumento di decisione;
- Analisi dei vari settori di interesse delle valutazioni;
- Gli Standard estimativi e le Linee Guida;
- Il prezzo, il valore e il costo - il Valore di Mercato e i Valori diversi dal valore di mercato;
- Il Valore di Mercato verso il Prezzo di Base dell'Asta;
- La Due Diligence immobiliare: conoscere per valutare;
- Le Banche Dati e Analisi di Mercato;
- Cenni sul Valore Normale dei fabbricati;
- Le fonti informative: quali dati utilizzare; informazioni utili e dati non validi;
- L'inaffidabilità delle quotazioni e il mito delle c.d. fonti autorevoli;
- Le forme di mercato e le logiche estimative;
- La stima della suscettività immobiliare e il valore atteso;
- I comparabili: dove e come reperirli; come verificare l'affidabilità;
- La misurazione delle superfici immobiliari;
- La superficie reale verso la superficie commerciale - Misurare non è Valutare;
- L'irrelevanza degli indici mercantili nelle valutazioni Comparative pluriparametriche;
- Cenni sul riesame delle valutazioni;
- La certificazione delle competenze, la norma UNI e la formazione professionale.

Materiale fornito

Libro Valutazione Immobiliare Standard – www.ValutazioneImmobiliareStandard.it

Prerequisiti di conoscenza

Cultura generale in ambito immobiliare

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza

Da 0 a 10 = 5

Attrezzature suggerite

Calcolatrice portatile



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

MODULO 2: 17 novembre 2014 – 8 ore;

02. COMPARA

Le Valutazioni per Comparazione

Obiettivi

Il corso ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il procedimento di stima per comparazione si fonda sulla disponibilità di dati immobiliari (comparables) ovvero recenti compravendite di immobili simili di cui sono note sia le caratteristiche tecniche sia il prezzo di compravendita.

Argomenti

- Il paradigma delle valutazioni pluriparametriche basate sui comparabili;
- La stima delle caratteristiche soggettive;
- Market Comparison Approach;
- L'importanza del rapporto di posizione;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- Il prezzo marginale dalla Superficie vs il prezzo medio;
- Il costo della manutenzione;
- Sistema di stima;
- MCA e sistema di stima;
- Sistema di ripartizione;
- Esempi: Appartamento, Villa, Capannone, Negozio, Terreno agricolo.

Materiale fornito

Slide del docente

Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza

Da 0 a 10 = 6

Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

MODULO 3: 28 novembre 2014 – 6/8 ore (da confermare);

03. ESECUZIONI IMMOBILIARI E PROCEDURE CONCORSUALI
dott.ssa Mantovani, dott.ssa Segnana, avv. Zanoni, ing. Manfroni

Obiettivi

Questo modulo ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti nell'ambito delle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali, portando a conoscenza sulle procedure specifiche e le prerogative dell'elaborato peritale a supporto del Giudice dell'Esecuzione e degli altri soggetti responsabili delle procedure concorsuali.

Argomenti

• **IL CTU E LE ESECUZIONI IMMOBILIARI: PROCEDIMENTO ESECUTIVO, SOGGETTI E PERIZIA DI STIMA**

Le esecuzioni immobiliari: cenni di procedura

- Il pignoramento
- Il processo di esecuzione
- Il giudice dell'esecuzione
- Nomina del CTU e formulazione del quesito
- Funzione della perizia
- Modalità di svolgimento dell'incarico nelle esecuzioni immobiliari

Obiettivi della stima immobiliare per la vendita forzata

- Analisi dei tre Fattori: Zona, Edificio, Unità
- Regolarità edilizia
- Consistenza
- Catasto e Tavolare

Approccio metodologico per la stima di una quota di un immobile indivisibile

La redazione della istanza di liquidazione per l'estimo immobiliare e fondiario

Ragioni del credito e sanabilità (interpretazione sistematica del co. 6, art. 40, L.47/85) Immobile abusivo non sanabile e stima

Il Custode: responsabilità, obblighi e facoltà nella procedura dell'esecuzione immobiliare

L'Attestato di Prestazione Energetica nelle esecuzioni immobiliari

• **IL CTU e LE PROCEDURE CONCORSUALI: IL RUOLO DEL CTU NEL CONCORDATO PREVENTIVO E NEL FALLIMENTO**

Il concordato preventivo: procedura e soggetti

- Il giudice delegato
- Il commissario giudiziale
- Il liquidatore
- Il perito estimatore nel concordato preventivo
- la compilazione dell'inventario
- Valutazione dei beni immobili

Il fallimento e il concordato fallimentare: procedura e soggetti

- Il giudice delegato
- Il curatore fallimentare
- Il perito estimatore nel fallimento
- La compilazione dell'inventario
- Valutazione dei beni immobili

L'asta giudiziaria

Il concordato fallimentare

Il compenso del CTU

- Il compenso del CTU nel caso di procedura fallimentare
- Il compenso del CTU nel caso di asta giudiziaria

Materiale fornito



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Slide dei docenti

Prerequisiti di conoscenza

Le Basi del Processo Civile

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

MODULO 4: 3 dicembre 2014 – 8 ore;

04. CAPITALIZZA

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

Obiettivi

Il corso ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo della Capitalizzazione dei redditi futuri. (**Income Approach**).

Il procedimento di stima per Capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla Capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di sconto. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento.

Argomenti

- La valutazione dei beni capaci di fornire reddito;
- Il paradigma della Capitalizzazione;
- La Capitalizzazione diretta;
- La Capitalizzazione finanziaria;
- Cenni dell'analisi dei flussi di cassa scontati;
- Il Bilancio Estimativo annuo;
- Il reddito da capitalizzare: lordo o netto, quale saggio;
- La stima del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà;
- Differenza fra saggio di diretta Capitalizzazione e saggio di sconto;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione con dati di mercato;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione remoto;
- Ricerca del saggio di Capitalizzazione con metodo del band of investment applicato sia alle parti finanziarie sia alle parti tecniche;
- La valutazione in un esercizio commerciale o direzionale;
- La valutazione di un albergo.

Materiale fornito

Slide del docente

Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza

Da 0 a 10 = 6

Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

MODULO 5: 17 dicembre 2014 – 8 ore;

05. TRASFORMA

Le Valutazioni delle aree edificabili e dei fabbricati da ristrutturare

Obiettivi

Il corso ha l'obiettivo di qualificare e specializzare i partecipanti fornendo l'acquisizione degli elementi teorici e pratici per lo svolgimento di una valutazione con il metodo della Discount Cash Flow Analysis.

Il procedimento di stima per trasformazione (o analisi dei flussi di cassa scontati o DCFA o DCF) è praticamente obbligato quando per l'immobile da valutare sono previsti interventi edilizi e spese straordinarie, così come avviene ad esempio per le aree edificabili e per gli immobili in ristrutturazione.

Argomenti

- Valore di investimento e costo di produzione;
- Stesura del Piano delle vendite;
- Analisi dei Costi e dei Ricavi;
- Oneri finanziari da mutui iniziali e finanziamenti per avanzamento lavori, preammortamenti e ammortamenti;
- Analisi dei flussi di cassa scontati;
- Il saggio di rendimento interno di un investimento immobiliare (TIR);
- Il saggio di rendimento interno modificato (MIRR);
- Il saggio critico;
- Criteri economici, finanziari e pratici;
- Pay back period e Valore attuale netto;
- Il saggio di sconto di un flusso di cassa;
- Il costo medio ponderato del capitale o WACC;
- La valutazione di un'area edificabile;
- La valutazione di un immobile da riqualificare;
- La valutazione di un cantiere in corso di costruzione;
- Il valore di un impianto fotovoltaico industriale a 5 anni dall'installazione.

Materiale fornito

Slide del docente

Prerequisiti di conoscenza

Le Basi della Valutazione Immobiliare Standard

Le Valutazioni per Comparazione

Le Valutazioni per Capitalizzazione degli immobili a reddito

Modalità di erogazione prevalente

Lezione frontale in aula

Grado di preparazione richiesta sui prerequisiti di conoscenza

Da 0 a 10 = 7

Attrezzature suggerite

PC con Microsoft® Excel 2007 o superiore