

Seminario formativo – 6 ore in Aula

LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE E LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI
Guida operativa alle attività di due diligence, alla predisposizione e all'utilizzo della reportistica per professionisti tecnici, amministratori e gestori di immobili

Firenze, 14 novembre 2018, dalle ore 9.30 alle ore 16.30

I.P.A. – Ingegneria per l'Ambiente, Via dei Mille 150

Obiettivi

La *due diligence* immobiliare è un processo di indagine che consiste nella verifica, sotto il profilo urbanistico, edilizio, strutturale, catastale, impiantistico e legale di un cespite immobiliare e che ha lo scopo di controllare la conformità dello stesso alla normativa, sia tecnica sia amministrativa, di riferimento.

La *due diligence*, pertanto, esprime il grado di commerciabilità di un bene immobile e informa in maniera immediata sulle concrete possibilità di realizzo a seguito di trasferimento, alienazione o acquisizione, trasformazione o messa a reddito, mitigando -per il proprietario, gestore o amministratore- il rischio di perdite dovute a depauperamenti conseguenti a prelievi sopravvalutazioni e di pregiudizi di varia natura che potrebbero risultare occulti compromettendone la circolazione.

La *due diligence*, in definitiva, è uno strumento essenziale sia nella fase di compravendita di un bene immobile, sia nella fase di gestione e manutenzione dello stesso e diventa un elemento di valutazione imprescindibile per la strategia di sfruttamento oltre che un elemento di assoluta trasparenza delle caratteristiche connotanti il cespite. Peraltro, proprio in considerazione della sua finalità, a seguito della riforma del processo esecutivo la *due diligence* è oggi prevista come attività obbligatoria del consulente tecnico incaricato nelle procedure di esecuzione e viene svolta dalla figura, sempre più specialistica, di Esperto del Giudice.

Il Seminario costituisce una guida operativa alla predisposizione della *due diligence* immobiliare, fornendo ai partecipanti non solo gli elementi essenziali per svolgere con consapevolezza le attività previste e conseguentemente redigere in maniera corretta ed esauriente la relazione finale (c.d. *Report*) ma anche approntando la competenza per "leggere" un *report* di *due diligence* onde assicurare gestione, manutenzione, alienazione o acquisizione del bene che siano trasparenti, efficaci e remunerative.

Destinatari

Professionisti tecnici, gestori e amministratori di compendi immobiliari, consulenti, valutatori, CTU.

Metodologia didattica

Il Seminario si connota per il taglio operativo e per la continua condivisione di esempi e casistiche tra relatore e discenti. All'esito del corso e successivamente alla valutazione di competenza, verrà rilasciato un attestato di partecipazione con indicazione del programma svolto.

Partecipazione e quota di iscrizione

Le iscrizioni sono a numero chiuso e sono confermate in base alla priorità di ricezione e di pagamento. La quota di iscrizione è pari ad Euro 270 (oltre IVA se dovuta) ed è **deducibile dal Reddito Professionale ai sensi della L. 81/2017**. È possibile iscriversi inviando il Modulo di iscrizione a segreteria.corsi@legislazionetecnica.it oppure *on line* al link: http://ltshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=1215&cod_prov=1689

PROGRAMMA

Relatore: Arch. G. Castello

Parte I - LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Dalle 9.30 alle 11.00

La Due Diligence immobiliare: significato e scopo

- La *due diligence* applicata agli immobili
- Scopo della *due diligence* immobiliare
- La professione di “*due diligence*”

Concetti preliminari

- Contratti immobiliari e rischi contrattuali
- Asimmetrie di informazione
- Costi di informazione nella fase pre-contrattuale
- Costi di regolarizzazione successivi al contratto

Nozioni operative

- Tipologia di indagini
- Classificazione delle informazioni e delle risultanze
- Processi di *due diligence*

Parte II - LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE NELLE TRANSAZIONI

Dalle 11.00 alle 13.30

Audit e Data Room

- *Audit* documentale
- *Data Room* e *data room* virtuale
- *Audit* di sopralluogo

Indagini, verifiche e analisi: le operazioni di Due Diligence

- Analisi Amministrativa
- Analisi Catastale
- Analisi Urbanistica e edilizia
- Analisi Strutturale e rischio crolli o cedimenti
- Analisi Impiantistiche
- Analisi generale della Sicurezza
- Analisi stato di Manutenzione Generale
- Analisi Debitoria e/o Creditoria
- Altre Analisi: vincoli, ambientale, prevenzione incendi

Report di Due diligence – Compensi dell’attività

- La determinazione del grado di commerciabilità
- La redazione del *report* di *due diligence*
- Il calcolo del compenso professionale: i parametri

Parte III - LA DUE DILIGENCE PER CONTO DEL GIUDICE: CTU ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dalle 14.30 alle 16.30

Le attività del CTU e dell’Esperto nelle esecuzioni

- Il CTU e L’Esperto del Giudice
- Caratteristiche e diversità di giuramento
- Caratteristiche e modalità di predisposizione e deposito della perizia

Le operazioni: sopralluoghi e accessi

- Sopralluogo del bene oggetto di perizia
- Accesso agli uffici pubblici
- Accesso a uffici privati
- Confronto tra sopralluogo e accessi

I compensi del CTU e i compensi dell’Esperto

- L’istanza di liquidazione nel caso di CTU e nel caso di Esperto del Giudice
- L’opposizione al Decreto di liquidazione
- Problemi di pagamento da parte del soggetto provvisoriamente posto a carico

Verifica delle competenze