

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*

Milano, 17 aprile 2019 – dalle 10.00 alle 17.00

Spazio Pin - Viale Sondrio, 5

### **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 previe sopravvalutazioni e di pregiudizi di varia natura che potrebbero risultare occulti compromettendone la circolazione. In definitiva, si pone come uno **strumento essenziale sia nella fase di compravendita di un bene immobile, sia nella fase di gestione e manutenzione** e diventa un elemento di valutazione imprescindibile per la strategia di sfruttamento oltre che un elemento di 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.

L'evento è indirizzato a professionisti tecnici e legali, gestori e amministratori di compendi immobiliari, consulenti, valutatori, CTU.

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.

### **PROGRAMMA**

Relatore: Arch. G. Castello

#### **Parte I – La Due Diligence Immobiliare**

- La Due Diligence immobiliare: significato e scopo
- La Due Diligence applicata agli immobili
- Scopo della due diligence immobiliare
- La professione di "due diligencer"
- 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**

*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**

*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

### **PARTECIPAZIONE E ISCRIZIONI**

La quota di iscrizione è pari ad **Euro 290, oltre IVA** se dovuta ed è deducibile dal Reddito professionale ex L. 81/2017.

Le iscrizioni possono essere fatte inviando il modulo di iscrizione compilato a [segreteria.corsi@legislazionetecnica.it](mailto:segreteria.corsi@legislazionetecnica.it) oppure on line al link [http://tshop.legislazionetecnica.it/dett\\_iniziativa.asp?id\\_iniziativa=1302&cod\\_prov=1791](http://tshop.legislazionetecnica.it/dett_iniziativa.asp?id_iniziativa=1302&cod_prov=1791)