



DIVENTARE ED ESSERE UN MODERNO ESPERTO STIMATORE AUSILIARIO DEL GIUDICE

Torino 24-25/01/2020

CFP 16

PROGRAMMA

INTRODUZIONE

Le esecuzioni, l'economia e gli interessi coinvolti
Origine storica e natura giuridica dell'esperto e differenze con il CTU

LE DUE DILIGENCES

- Le indicazioni contenute nelle [linee guida del CSM](#): sinergie tra esperto e custode;
- Art. 173 bis d.a. c.p.c. e le due diligences;
- Art. 568 c.p.c. e la valutazione;
- Controlli preliminari in generale
- Controlli sulla regolarità del processo:
 - Tempestività e completezza dell'iscrizione a ruolo;
 - Tempestività dell'istanza di vendita;
 - Tempestivo deposito della documentazione ipocatastale;
 - Avvisi ex art. 498-599 c.p.c.;
- Controlli sulla completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.:
 - Certificato attuale del catasto e sua funzione;
 - Certificato delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio e funzione;
- Controlli sulla validità del pignoramento:
 - Corretta identificazione del diritto (divieto di frazionamento);
 - Corretta identificazione dei beni (assorbimento del dato catastale);
 - Corretta identificazione dei soggetti;
- Ricostruzione atti di provenienza (funzione della continuità delle trascrizioni);
- L'individuazione del bene (geolocalizzazione);
- Occupazione e quesiti utili:
 - L'immobile è occupato o libero?
 - E' occupato dal debitore o da terzi?
 - E' occupato sine titolo o con titolo?
 - Il titolo è opponibile o non è opponibile?
 - Il titolo opponibile per quanto tempo lo è?
- Locazioni:
 - Infranovenali (data certa);
 - Ultranovenali (data certa e trascrizione);
 - Eccezioni (canone vile – occupazione anteriore al pignoramento);
 - Durata (abitativa, commerciali, alberghiere, agrarie);
- Assegnazione della casa coniugale;
- Affitto d'azienda;
- Comodato;
- Vincoli, oneri e gravami:
 - Cancellabili e non;
 - Convenzioni edilizie;
 - Prelazioni;

- Regolarità edilizia:
 - Gli abusi non impediscono la vendita forzata;
 - Accertamento di conformità e abusi non sanabili;
 - Sanatoria straordinaria o condono straordinario;
- Usi civici, censo, livello;
- Spese condominiali:
 - Ordinaria amministrazione;
 - Straordinaria amministrazione;
- L'accesso congiunto tra esperto e custode;
- Responsabilità:
 - Civile (art. 64 co. 2 c.p.c. > risarcimento danni)
 - Contabile (verso lo Stato)
 - Penale (art. 373 c.p.; art. 64 co. 2 c.p.c.)
 - Disciplinare (art. 19-20 d.a. c.p.c.)
- Liquidazione

LA STIMA DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- NPL e linee guida ABI per stima immobili in garanzia e in esecuzione;
- L'art. 568 c.p.c., dal vecchio al nuovo testo;
- Stima monoparametrica e stima con IVS, il Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- Il valore di mercato e il valore di vendita giudiziaria secondo il CVI;
- L'esperto e il PCT, estrazione dei documenti e depositi in XML;

LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

A partire dalla definizione del Valore di Mercato prevista dal Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) e richiamata dall'art. 568 c.p.c. sono proposti ai partecipanti dei quesiti estimativi da dibattere e di cui condividere le soluzioni nell'ottica delle migliori pratiche previste dagli standard.

Sono oggetto di analisi del valore di mercato casi come:

- un appartamento in zona centrale
- un vigneto doc
- un terreno edificabile
- un edificio collabente, con diverse potenzialità
- un albergo a conduzione familiare
- il diritto di usufrutto di cui all'art. 978 Codice civile, Libro III, Titolo V.

MATERIALE DIDATTICO

Slide in pdf via e-mail

Volume "LA GIUSTA ESECUZIONE - Ruolo e Compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari"
Il corso in e-Learning sarà fruibile in qualunque momento.

ATTESTATO

Ai partecipanti sarà rilasciato un attestato nominativo valido ai fini del mantenimento della certificazione (art. 5.3 della Norma UNI 11558:2014)