



**Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati**

presso  
**Ministero della Giustizia**

*Prot. n. 2342 del 2 marzo 2022*

Ai Geometri iscritti all'Albo – Loro sedi

*Il Presidente*

**Oggetto:** Corso di alta formazione "*Esperto Stimatore per le Esecuzioni Immobiliari e le Procedure Concorsuali*" – 9/10/11 e 18 marzo 2022.

Caro Collega,

Ti comunico che, TECNOBORSA Organizzazione che tra l'altro pubblica il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", ha organizzato con il Patrocinio e co-promozione del Consiglio Nazionale, un Corso di alta formazione trattante le argomentazioni di cui all'oggetto, meglio esplicitate nel programma allegato e riportate nel seguente [link](#), in cui sono altresì indicate le modalità di iscrizione e relative particolarità derivanti dalla partecipazione.

A tale proposito si fa presente che, essendo già stata raggiunta la quota minima di iscritti, il termine per l'iscrizione è stato procrastinato a **lunedì 7 marzo 2022.**

Ti invito pertanto a voler prendere visione di quanto allegato affinché Tu possa valutare l'opportunità di adesione, stanti le particolari argomentazioni del corso erogato, anche propedeutico a chi si appresta ad intraprendere la specifica attività professionale in ambito Giudiziario.

Cordiali saluti

Maurizio Savoncelli

*Area I/CT*

*Allegati: Come da testo*

**Piazza Colonna, 361  
00187 Roma**

**Tel. 06 4203161  
Fax 06 48912336**

**www.cng.it  
cng@cng.it**

**C.F. 80053430585**

# 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 CONCORSUALI 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 termine per l'invio della domanda è il 28 febbraio 2022.**

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](http://www.tecnoborsa.com) oppure, richiederlo inviando una email a: [formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)

Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

Tecnoborsa | Segreteria Corsi - Tel. 06-57300710 - [formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)