

---

## Corso di formazione

# LA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA REQUISITI E COMPETENZE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE DOPO LA RIFORMA DEL PROCESSO ESECUTIVO

Coordinatori del corso

**Marisa Acagnino**, *Presidente VI Sezione Esecuzioni Tribunale di Catania*  
**Paolo Nicolosi**, *Presidente Collegio dei Geometri e G. L. della provincia di Catania*

## OBIETTIVI

Il corso ha la finalità di far conseguire una formazione completa sulla consulenza estimativa giudiziaria e sulla figura dell'Esperto del Giudice nel nuovo Processo Esecutivo. Peculiarità dell'attuale e aggiornato percorso formativo è la trattazione delle procedure per la stima degli immobili con applicazione degli **standard di valutazione**, metodi e tecniche basati su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

## PROGRAMMA

### Modulo I (8 ore)

#### PARTE PROCEDURALE E DI *DUE DILIGENCE*

(Avvocato Ordine di Catania)

#### **LE PROCEDURE GIUDIZIARIE DI RIFERIMENTO**

- Esecuzioni immobiliari e mobiliari
- Il pignoramento
- Procedure concorsuali
- Cause civili e contenziosi in genere
- L'Arbitrato
- Gli organi ed i soggetti che interagiscono nelle diverse procedure

#### **LA FIGURA DEL CONSULENTE TECNICO, ESPERTO E PERITO STIMATORE**

- Gli albi dei Consulenti Tecnici in materia civile e quelli dei Periti in materia penale
- La nomina dei periti e dei consulenti tecnici
- Le figure professionali
- Requisiti di conoscenza, abilità e competenza, certificazioni e riconoscimenti
- Gli ausiliari del Consulente Tecnico
- Le responsabilità, l'assicurazione di RC e il ruolo di pubblico ufficiale

#### **FORMALITA' ED OPERAZIONI PERITALI**

- L'incarico e il giuramento
- Le verifiche preliminari
- La collaborazione con le parti
- Il sopralluogo

---

## Patrocinio

---

## (Notaio Ordine di Catania)

### **LA DUE DILIGENCE LEGALE**

- Proprietà e possesso
- Regime patrimoniale
- Vincoli ed oneri giuridici
- Giudizi di conformità titolarità / corrispondenza atti

## **Modulo II (8 ore)**

### **PARTE PROCEDURALE DI DUE DILIGENCE**

#### (Arch. Ing. Venerando Russo)

### **LA DUE DILIGENCE TECNICA**

- Giudizi di conformità catastale
- Giudizi di conformità edilizia
- Giudizi di conformità urbanistica
- Pareri e nulla osta

#### (Giudice Tribunale di Catania)

### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA**

- Redazione e contenuti

### **I COMPENSI, LA LIQUIDAZIONE DEL MAGISTRATO E IL PAGAMENTO DELLE SPETTANZE**

- Il quadro normativo
- Come strutturare l'istanza di liquidazione
- Il deposito dell'istanza di liquidazione
- La liquidazione da parte del Giudice
- Le opposizioni al Decreto di liquidazione del Giudice

#### (Avvocato Ordine di Catania)

### **LE CONTESTAZIONI DELLA CONSULENZA TECNICA**

- Quali sono le contestazioni ricorrenti
- Come è possibile evitare le contestazioni

### **LA PUBBLICITA' E LA VENDITA GIUDIZIARIA**

- Cenni

---

## Patrocinio

## **Modulo III (8 ore)**

### **PARTE ESTIMATIVA - STANDARD DI VALUTAZIONE**

**(Geom. Riccardo Zingale – Geom. Giovanni Rubuano)**

#### **INTRODUZIONE**

- Confronto tra i metodi di valutazione empirico e scientifico

#### **BASI DEL VALORE**

- Valore di mercato
- Valori diversi dal valore di mercato
- I postulati estimativi
- I criteri di stima

#### **MERCATO IMMOBILIARE E ANALISI ESTIMATIVA**

- Segmentazione del mercato immobiliare
- Parametri economico-estimativi del segmento di mercato
- Dato immobiliare
- Forme di mercato immobiliare
- Scale di misura
- Superfici immobiliari

#### **METODO DI CONFRONTO DI MERCATO**

- Market Comparison Approach
  - Prezzo totale, prezzo medio e prezzo marginale
  - Analisi del mercato
  - Rilevazione dei dati immobiliari
  - Caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*)
  - Compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*)
  - Stima dei prezzi marginali (*adjustments*)
  - Tabella di valutazione (*sales adjustment grid*)
  - Sintesi valutativa (*reconciliation*)
- Sistema di Stima
- Market Comparison Approach e Sistema di Stima
- Sistema di Ripartizione

---

## **Patrocinio**

## **Modulo IV (8 ore)**

### **PARTE ESTIMATIVA - STANDARD DI VALUTAZIONE**

**(Geom. Riccardo Zingale – Geom. Giovanni Rubuano)**

#### ***METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE (Income Approach)***

- Introduzione

- Concetto di calcolo finanziario
- Interesse semplice
- Interesse composto
- Montante semplice
- Montante composto
- Sconto
- Saggi equivalenti
- Attualizzazione dei redditi
- La quota di reintegrazione
- La quota di ammortamento

#### **1) Capitalizzazione diretta**

- Reddito, spese di esercizio e gestione, bilancio immobiliare
- Saggio di capitalizzazione
- Metodo della capitalizzazione diretta

#### **2) Capitalizzazione finanziaria**

- Metodo della capitalizzazione finanziaria

## **Modulo V (8 ore)**

### **PARTE ESTIMATIVA - STANDARD DI VALUTAZIONE**

**(Geom. Riccardo Zingale – Geom. Giovanni Rubuano)**

#### **3) Flusso di cassa scontato (DCF)**

- Flusso di cassa
  - Definizione
  - Rappresentazione
- Valore attuale netto
- TIR
  - Definizione
  - Calcolo manuale
  - Calcolo automatico

## **Patrocinio**

---

### **METODO DEI COSTI (Cost Approach)**

- Applicazione
- Valore di mercato del terreno edificato
- Costo di ricostruzione
- Deprezzamento

## **MATERIALE DIDATTICO**

Slide dei docenti

Testo: *La consulenza estimativa giudiziaria ed il processo civile telematico*, Dario Mottadelli, Giorgio Ponti – Ed. Grafill

Testo: *La valutazione Immobiliare Standard*, Marco Simonotti – Ed. Stimatrix

## **NUMERO PARTECIPANTI**

Massimo 30 per ogni corso

## **ORARI**

Martedì e giovedì dalle 15:30 alle 19:30

Sabato dalle 9:00 alle 13:00.

## **DATA**

Da settembre 2017

## **SEDE**

Presso Ordini e Collegi aderenti

---

### **Patrocinio**

---

## DOCENTI

### Venerando Russo

Architetto e ingegnere, dipendente del Comune di Giarre con la qualifica di dirigente tecnico. Ha ricoperto il ruolo di dirigente dell'Ufficio tecnico in diversi Comuni e attualmente svolge il ruolo di capo Area dell'UTC, a scavalco, del Comune di Militello Val di Catania.

E' stato componente del Consiglio Regionale dell'Urbanistica. E' stato consigliere all'Ordine degli Architetti dal 2005 al 2009.

Ha sviluppato una formazione specifica per la Pubblica amministrazione anche a mezzo di Master di 1° e di 2° livello. Ha svolto e continua costantemente a partecipare come relatore in innumerevoli convegni e seminari per conto delle varie categorie professionali e associazioni, sempre sulle materie urbanistica, lavori pubblici, ecologia e ambiente.

E' autore di pubblicazioni sulla pianificazione e sulla materia urbanistica.

### Riccardo Zingale

Geometra, valutatore immobiliare esperto certificato secondo norma UNI 11558:2014 ai sensi della ISO/IEC 17024:2012 e riconoscimento R.E.V. (Recognised European Valuer of TEGoVA).

Componente del gruppo di lavoro "Estimo ed attività peritali" del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania.

Socio di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.

### Giovanni Rubuano

Geometra, Perito ed Esperto della C.C.I.A.A. di Catania, valutatore immobiliare esperto certificato secondo norma UNI 11558:2014 ai sensi della ISO/IEC 17024:2012.

Componente del gruppo di lavoro "Estimo ed attività peritali" del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catania.

Socio di E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni.

Socio GEO.VAL. Geometri Valutatori Esperti.

## QUOTE PER LA PARTECIPAZIONE ED ISCRIZIONE

**Corso completo 40 ore** compreso di materiale didattico **Euro 450,00** (esente IVA).

Quota pre-adesione Euro 100,00 (esente IVA)

---

## Patrocinio