

Giornate di studio
11-12 maggio 2023

Museo di Santa Giulia
White room

Brescia
via Musei 81

Le best practice nella valorizzazione del patrimonio immobiliare

Estimo e valutazioni immobiliari
Cultura del patrimonio e ruolo del Geometra



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Brescia**

**Siamo
Capitale**
Italiana
della Cultura
2023



11 maggio 2023

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

I funzionari pubblici affrontano il tema del riordino, della gestione, della dismissione e dello sviluppo del patrimonio immobiliare così come indicato da un complesso e articolato quadro normativo. Negli ultimi anni, soprattutto in occasione e in seguito alle crisi finanziarie che hanno interessato il nostro Paese, la gestione e la valorizzazione del patrimonio è diventata un'esigenza imprescindibile di una corretta amministrazione della cosa pubblica. Gli standard di Valutazione internazionali e nazionali, unitamente alle best practice professionali, si prefigurano come i migliori presupposti di trasparenza economica e di perequazione fiscale, nonché di efficienza e sostenibilità dei mercati immobiliari moderni, non basati quindi solo sull'esperienza del professionista, ma anche sulla conoscenza e competenza delle metodologie di valutazioni più avanzate.

8:20
Registrazioni

8:40
Saluti istituzionali

Geom. Giuseppe Zipponi
presidente Collegio Geometri di Brescia

Geom. Ezio Piantedosi
vicepresidente Consiglio Nazionale Geometri

Geom. Renato Ferrari
presidente Collegio Geometri di Bergamo e
vicepresidente Cassa Geometri

Geom. Paolo Biscaro
presidente Fondazione Geometri

Geom. Michele Specchio
presidente Consulta Geometri Regione Lombardia

9:00
PRIMA PARTE

Moderazione

Geom. Aleandro Bottichio
componente Commissione estimo
Collegio Geometri di Brescia

Introduzione

Valter Muchetti
assessore Rigenerazione urbana e Valorizzazione
del patrimonio immobiliare Comune di Brescia

Interventi

Quadro normativo di riferimento

Geom. Ermanno Udeschini
referente A.C.B. (Associazione Comuni Bresciani)

Le responsabilità dei dirigenti,
funzionari e amministratori

Prof. Avv. Mario Gorlani
avvocato amministrativista

L'Highest and Best Use

Dott.ssa Arch. Roberta Bianchi
Università degli Studi di Brescia (DICATAM)

10:30
Break

11:00
SECONDA PARTE

Interventi

Case study

Geom. Matteo Negri
coordinatore Commissione estimo Collegio Geometri
di Brescia e valutatore immobiliare

Il piano delle alienazioni

Dott.ssa Silvia Zanotti
responsabile assessorato al Patrimonio
Comune di Brescia

Ricognizione e due diligence
del patrimonio immobiliare

Geom. Paolo Negri
direttore operativo Inarcheck
(società specializzata nella due diligence)

12:30
Chiusura lavori

11 maggio 2023

La centralità del valore degli immobili nelle operazioni finanziarie

Tavola rotonda per esaminare:

1. La risoluzione del contratto di leasing e l'art. 1526 c.c. alla luce della pronuncia delle Sezioni Unite Civili della Suprema Corte.
2. Il valore di mercato del bene ed il prezzo ricavato dalla vendita: obbligazione di mezzi o di risultato?
3. La determinazione del valore di mercato nel processo di dismissione del bene ai sensi dell'art. 1, comma 139, della L. 124/2017.
4. Il valore di mercato e l'importo ricavabile dalla vendita nell'art. 177 del Codice della Crisi di Impresa: gemelli diversi?
5. Il problema della discrezionalità tecnica e la necessaria certezza delle situazioni giuridiche. Il quesito.
6. Il problema della discrezionalità tecnica e la necessaria certezza delle situazioni giuridiche. I criteri di determinazione del valore di mercato.
7. E se la soluzione fosse all'origine? L'analisi del merito di credito e del valore di mercato del bene quale elemento della valutazione ex ante dell'operazione finanziaria.
8. Casi pratici di collaborazione tra professionista contabile e valutatore immobiliare.

14:30
Registrazioni

15:00
Saluti istituzionali

Geom. Gabriella Sala
segretario Collegio Geometri di Brescia

Dott. Vittorio Masia
presidente Tribunale di Brescia

Dott. Severino Gritti
presidente Ordine dei Commercialisti di Brescia

Dott. Claudio Mor
presidente Consiglio Notarile distrettuale di Brescia

Avv. Giovanni Rocchi
presidente Ordine degli Avvocati di Brescia

15:30
Introduzione e moderazione

Dott. Raffaele Del Porto
presidente di sezione del Tribunale di Brescia

Tavola rotonda

Dott.ssa Alessia Busato
giudice del Tribunale di Brescia

Dott. Avv. Augusto Azzini
studio legale Zaglio Orizio e associati

Avv. Prof. Alessandro Benussi
professore aggregato di diritto commerciale
Università Milano-Bicocca

Dott. Commercialista Franco Baiguera
studio F. Baiguera e G. Peli
Dottori commercialisti associati

Dott. Commercialista Giovanni Peli
studio F. Baiguera e G. Peli
Dottori commercialisti associati

Geom. Matteo Negri
coordinatore Commissione estimo Collegio Geometri
di Brescia e valutatore immobiliare

16:30
Break

18:30
Chiusura lavori



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Brescia**

12 maggio 2023

La due diligence nelle procedure esecutive e concorsuali

La Due Diligence immobiliare, intesa quale prerogativa a una corretta valutazione degli immobili, è da considerarsi come la puntuale analisi della documentazione e della normativa di attinenza all'immobile, raffrontata con lo stato di fatto, e che deve concludersi con la valutazione economica dei rispettivi costi o degli elementi qualificanti.

Le prerogative della Due Diligence sono pertanto:

- la chiara definizione dell'oggetto immobiliare in Valutazione;
- la ponderazione della circolabilità dell'immobile, soprattutto in relazione alla nullità degli atti, e delle questioni Aliud pro Alio;
- il preventivo adeguamento necessario ad evitare la nullità degli atti;
- la valutazione economica delle situazioni evidenziate in Due Diligence sia valorizzanti che deprezzanti.

L'evento si prefigge di analizzare gli aspetti fondamentali di una corretta Due Diligence nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali.

8:20
Registrazioni

8:40
Saluti istituzionali

Geom. Renato Ferrari
presidente Collegio Geometri di Bergamo
e vicepresidente Cassa Geometri

Dott. Vittorio Masia
presidente Tribunale di Brescia

Dott. Severino Gritti
presidente Ordine dei Commercialisti di Brescia

Avv. Giovanni Rocchi
presidente Ordine degli Avvocati di Brescia

Avv. Marta Mistè
AD S-Mart Srl

9:00
PRIMA PARTE

Moderazione

Dott.ssa Simonetta Maria Letizia Bruno
presidente IV sezione Fallimentare
del Tribunale di Brescia

Interventi

La Due Diligence quale
elemento giuridico e la circolabilità
dell'immobile

Avv. Prof. Alessandro Benussi
professore aggregato di diritto commerciale
Università Milano-Bicocca

Le questioni edilizie e catastali
nell'atto di trasferimento

S-Mart srl invita:
Dott. Paolo Cherubini
notaio in Desenzano del Garda

S-Mart srl invita:
Dott. Giovanni Posio
notaio in Brescia

Le questioni edilizie e catastali
nella Due Diligence

Geom. Lorenzo Bossini
componente Commissione estimo
Collegio Geometri di Brescia

10:30
Break

11:00
SECONDA PARTE

Interventi

La Due Diligence prerogativa alle
attività del Custode giudiziario

per Consiglio notarile di Brescia
Dott.ssa Daniela Masucci
notaio in Montichiari

Le questioni urbanistiche
e vincolistiche

Geom. Lorenzo Feriti
componente Commissione estimo
Collegio Geometri di Brescia

La titolarità e i diritti reali ai fini
dell'opposizione a terzi

Geom. Aleandro Bottichio
componente Commissione estimo
Collegio Geometri di Brescia

12:30
Chiusura lavori

12 maggio 2023

Le novità in ambito estimativo

Nel solco di una mission volta a consolidare le conoscenze tecnico - scientifiche, si colloca la scelta di Geo. Val. Esperti di organizzare un convegno per celebrare Brescia e Bergamo, le due Capitali italiane della Cultura 2023.

All'approfondimento sulle novità in materia di estimo e valutazioni immobiliari partecipano accademici ed esperti di prim'ordine, quali Giampiero Bambagioni, Giovanni Battista Cipollotti, Maurizio D'Amato, Carlo Frittoli, Francesca Salvo e Federico Sinigaglia.

Le loro relazioni si incentrano sui molteplici aspetti della materia e, in particolare, trattano anche l'uso dei coefficienti di similarità e affidabilità presenti nelle metodologie market oriented che, proprio nei mesi scorsi si sono altresì rivelati utili per selezionare il campione di analisi, concorrendo così a individuare - quali fra i comparabili - sono i migliori per giungere alla stima del bene immobile.

Questa iniziativa si svolge sotto l'egida del Comitato tecnico scientifico di Geo. Val. Esperti.

14:30
Registrazioni

15:00
Saluti istituzionali

Geom. Giuseppe Zipponi
presidente Collegio Geometri di Brescia

Geom. Maurizio Savoncelli
presidente Consiglio nazionale dei Geometri

Prof. Oscar Mella
presidente Associazione Geo.Val. Esperti

Dott. Giovanni Zulian
coordinatore del Comitato tecnico scientifico
Associazione Geo.Val. Esperti

15:30
PRIMA PARTE

Moderazione

Geom. Livio Spinelli
consigliere Consiglio nazionale dei Geometri

Interventi

Il Market Oriented 2.0

Prof.ssa Francesca Salvo

L'Income Approach: la capitalizzazione ciclica

Prof. Maurizio D'Amato

Valutazione delle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza degli immobili

Prof. Giampiero Bambagioni

16:30
Break

17:00
SECONDA PARTE

Interventi

La valutazione nelle procedure coattive

Prof. G. Battista Cipolotti

La valutazione delle aziende agricole

Prof. Federico Sinigaglia

La valutazione degli stabilimenti balneari

Dott. Carlo Frittoli

Conclusioni

Prof. Oscar Mella

18:30
Chiusura lavori

CON IL PATROCINIO DI

 Siamo Capitale Italiana della Cultura 2023 BERGAMO BRESCIA	 UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BRESCIA	 Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati	 FONDAZIONE GEOMETRI ITALIANI
 Cassa Geometri	 Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati della Lombardia	 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA	 ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI BRESCIA
 Consiglio Notarile di Brescia	 ORDINE AVVOCATI BRESCIA	 acb ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI	 COMUNE DI PARATICO
 GEOVAL GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI	 S-MART	 POLO NOTARILE ZUCCHETTI	 INARCHECK

INFO E ISCRIZIONI

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia
Tel. 030 3706411
E-mail sede@collegio.geometri.bs.it