

IL TECNICO ESTIMATORE nell'esecuzione immobiliare e nelle procedure concorsuali

Prezzo: **Prezzo di listino**
29,00 € Prezzo a te riservato
27,55 €

Codice	9788891616630
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	6 mag 2016
Reparto	LIBRI
Autore	Moncelli Massimo
Edizione	2
Editore	Maggioli

Descrizione

Il edizione aggiornata alla legge n.132/2015 (Misure urgenti in materia fallimentare) con approfondimenti su:

- Esecuzione
- Fallimento
- Concordato
- Cartolarizzazione dei crediti
- Liquidazione dei compensi

Il manuale vuole offrire un quadro di quello che il tecnico nominato deve compiere una volta accettato l'incarico, soffermandosi in modo particolare sulla due diligence e sulla stima del valore di mercato.

L'Esperto e lo Stimatore diventano quindi una specie di certificatore in grado non soltanto di stabilire un valore di mercato ma anche e soprattutto di descrivere l'immobile, le sue eventuali irregolarità, i vizi e i pregi, in modo da consentire al possibile investitore di operare in sicurezza.

Altro aspetto che viene approfondito è quello concernente i compensi, al fine di rendere un quadro oggettivo che chiarisca come calcolare gli onorari per le prestazioni svolte con riferimento alla tariffa giudiziaria e alle varie voci da indicare.

Nel manuale non poteva mancare la trattazione dei crediti oggetto di cartolarizzazione; un nuovo metodo nato prevalentemente con lo scopo di smobilizzare i finanziamenti ipotecari in ammortamento, al fine di recuperare sufficiente liquidità da destinare alle nuove operazioni di mutuo.

Questa seconda edizione è aggiornata con la legge n.132 del 6 agosto 2015, di conversione del DL 27 giugno 2015 n. 83 titolato "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria" che ha introdotto, fra gli altri aggiornamenti, importanti novità per l'Esperto stimatore, ampliandone i compiti e modificando le modalità di liquidazione dei compensi.

Ne deriva la necessità di elaborare una relazione di stima diversa dal passato, che assuma la veste di una due diligence dell'immobile pignorato finalizzata alla raccolta di informazioni utili sia per la definizione del valore di mercato che per il futuro acquirente in asta. Il testo prende atto delle modifiche legislative indicando i nuovi compiti dell'esperto stimatore, proponendo uno schema utile per la redazione della relazione finale e della richiesta di liquidazione dei compensi.

Parte I - Esecuzione immobiliare e procedure concorsuali

1. Esecuzione immobiliare
 - 1.1 Il pignoramento
 - 1.2 Il processo di esecuzione
 - 1.3 Il giudice dell'esecuzione
 - 1.4 Nomina dell'esperto e formulazione del quesito
 - 1.5 Funzioni e contenuto della perizia
 - 1.6 Modalità di svolgimento dell'incarico da parte dell'esperto
 - 1.7 La verifica del fascicolo dell'esecuzione
 - 1.8 Operatività e deposito della relazione

2. Concordato preventivo
 - 2.1 Generalità
 - 2.2 Il giudice delegato
 - 2.3 Il commissario giudiziale
 - 2.4 Il liquidatore
 - 2.5 Il perito stimatore
 - 2.5.1 Il perito stimatore nella compilazione dell'inventario
 - 2.5.2 Il perito stimatore nella valutazione dei beni immobili

3. Fallimento e concordato fallimentare
 - 3.1 Generalità
 - 3.2 Il giudice delegato
 - 3.3 Il curatore
 - 3.4 Il perito stimatore
 - 3.4.1 L'inventario e la stima dei beni mobili
 - 3.4.2 La stima dei beni immobili
 - 3.5 Concordato fallimentare

4. La cartolarizzazione dei crediti "Non Performing Loan"
 - 4.1 Generalità
 - 4.2 Classificazione dei crediti segnalati in Centrale di allarme interbancario
 - 4.2.1 Esposizioni scadute e/o sconfinanti
 - 4.2.2 Esposizioni ristrutturate
 - 4.2.3 Partite incagliate
 - 4.2.4 Sofferenza
 - 4.3 Cartolarizzazione

- 4.3.1 Aspetti giuridici
- 4.3.2 La cartolarizzazione dei crediti “Non Performing Loan”
- 4.4 I soggetti del processo di cartolarizzazione
 - 4.4.1 Arranger.
 - 4.4.2 Originator
 - 4.4.3 Cessione
 - 4.4.4 Finanziamento
 - 4.4.5 Società per la cartolarizzazione
 - 4.4.6 Servicer
 - 4.4.7 Emissione
 - 4.4.8 Sponsor
 - 4.4.9 Collocatore
 - 4.4.10 Garante
 - 4.4.11 Agenzia di rating
 - 4.4.12 Trust

Parte II - Operatività professionale

- 5. Le operazioni peritali
 - 5.1 Generalità
 - 5.2 Le comunicazioni alle parti
 - 5.3 L'inizio delle operazioni peritali
 - 5.4 Il verbale

- 6. La due diligence
 - 6.1 Premessa
 - 6.2 Tipologie
 - 6.3 Organizzazione della DD
 - 6.3.1 No access review
 - 6.3.2 Data room
 - 6.3.3 Agreed upon procedures
 - 6.4 Struttura e pianificazione della DD
 - 6.5 La due diligence tecnica immobiliare
 - 6.5.1 Visura catastale
 - 6.5.2 Autorizzazioni edilizie
 - 6.5.3 Documenti relativi agli impianti

- 6.5.4 Attestato di prestazione energetica
- 6.5.5 Documentazione specifica per le aziende agrarie
- 6.5.6 Altra documentazione tecnica
- 6.5.7 Individuazione e verifica catastale dei beni pignorati
- 6.5.8 Casistiche di difformità
- 6.5.9 Il controllo dei confini
- 6.5.10 Immobile gravato da diritto di uso civico
- 6.5.11 Pignoramento di nuda proprietà e usufruttuario deceduto
- 6.5.12 Pignoramento di beni gravati da diritto di abitazione
- 6.5.13 Verifica delle eventuali locazioni del bene pignorato

7. Misurazione delle consistenze immobiliari

- 7.1 Generalità
- 7.2 Superficie catastale
- 7.3 Superficie commerciale
- 7.4 Superficie di vendita
- 7.5 Superficie esterna lorda (gross external area)
- 7.6 Superficie interna lorda (gross internal area)
- 7.7 Superficie fondiaria
- 7.8 Superficie interna netta (net internal area)
- 7.9 Superficie locabile ponderata (lettable weighted surface)
- 7.10 Superficie locativa
- 7.11 Superficie lorda (gross surface)
- 7.12 Superficie media
- 7.13 Superficie ponderata
- 7.14 Superficie territoriale
- 7.15 Superficie totale lorda

8. Struttura del rapporto di relazione

- 8.1 Generalità
- 8.2 Individuazione immobili oggetto di pignoramento
- 8.3 Descrizione sommaria dell'immobile
- 8.4 Stato di possesso
- 8.5 Riscontro diritti valutati
- 8.6 Formalità, vincoli ed oneri
- 8.7 Conformità edilizio-urbanistica

- 8.8 Conformità catastale
- 8.9 Presenza di vincoli demaniali, censi, livelli e usi civili
- 8.10 Descrizione analitica del bene
- 8.11 Formazione di lotti omogenei
- 8.12 Altre informazioni rilevanti per l'acquirente
- 8.13 Stima dell'immobile
- 8.14 Note
- 8.15 Documentazione da allegare al rapporto

9. La stima del bene pignorato

- 9.1 Valore di mercato e prezzo di base d'asta
- 9.2 Una proposta per definire il prezzo di base d'asta
- 9.3 La stima dei beni mobili nel concordato e nel fallimento
- 9.4 Procedimenti di stima dei beni mobili

10. La stima degli immobili in portafogli cartolarizzati

- 10.1 Generalità
- 10.2 Stima "drive by"
 - 10.2.1 Il sopralluogo nella stima "drive by"
 - 10.2.2 Individuazione dell'immobile da valutare
 - 10.2.3 Esame del contesto di zona
 - 10.2.4 Descrizione del bene in valutazione
 - 10.2.5 Modello di stima "drive by"
- 10.3. La valutazione "desktop"
 - 10.3.1 Modello di perizia

11. La determinazione dei compensi

- 11.1 La normativa di riferimento
- 11.2 Compensi dell'esperto estimatore
 - 11.2.1 Computo degli onorari
- 11.3 Compensi per la valutazione dei beni mobili
- 11.4 Spese e indennità
- 11.5 La richiesta di liquidazione dei compensi

Parte III - Principi di estimo

- 12. Principi di estimo immobiliare

- 12.1 Introduzione
- 12.2 Il metodo estimativo
- 12.3 I postulati estimativi
 - 12.3.1 Postulato del prezzo
 - 12.3.2 Postulato della previsione
 - 12.3.3 Postulato dello scopo
 - 12.3.4 Postulato dell'ordinarietà
 - 12.3.5 Postulato della comparazione

- 13. I criteri estimativi
 - 13.1 Generalità
 - 13.2 Valore di mercato
 - 13.3 Valore di costo
 - 13.3.1 Costo di costruzione
 - 13.3.2 Costo di ricostruzione e riproduzione
 - 13.4 Valore di surrogazione
 - 13.5 Valore di trasformazione
 - 13.5.1 Casi particolari
 - 13.6 Valore complementare
 - 13.7 Valore di capitalizzazione
 - 13.8 Altri criteri
 - 13.8.1 Valore mancato
 - 13.8.2 Valore in uso (value in use)
 - 13.8.3 Valore cauzionale (mortgage lending value)
 - 13.8.4 Valore di vendita futura
 - 13.8.5 Valore di realizzo (salvage value)
 - 13.8.6 Valore assicurabile
 - 13.8.7 Valore speciale (special value)
 - 13.8.8 Valore di locazione
 - 13.8.9 Valore di liquidazione (liquidation value)
 - 13.8.10 Valore di vendita forzata (forced value)
 - 13.8.11 Valore equo (fair value)
 - 13.8.12 Valore di investimento (investment value o worth)
 - 13.8.13 Valore di fusione (marriage value)
 - 13.8.14 Valore accertato o imponibile (taxable value)
 - 13.8.15 Valore di libro

- 14. I procedimenti estimativi
 - 14.1 Generalità
 - 14.1.1 Procedimenti diretti
 - 14.1.2 Procedimenti indiretti
 - 14.2 La stima comparativa monoparametrica
 - 14.3 La stima comparativa pluriparametrica
 - 14.3.1 Stima per punti di merito
 - 14.3.2 Stima per valore medio
 - 14.3.3 Stima Market Comparison Approach
 - 14.4 La stima per capitalizzazione del reddito

Parte IV - Esempi

- Esempio di relazione dell'esperto nell'esecuzione immobiliare
- Esempio di stima dei beni mobili nel fallimento
- Istanza di astensione dall'incarico
- Dichiarazione del terzo occupante

Glossario

Bibliografia

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546 oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

