



# Corso DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

## Negli investimenti e nelle procedure esecutive

La due diligence immobiliare esprime il grado di commerciabilità di un bene immobile in procinto di acquisizione patrimoniale. In poche e più semplici parole, la due diligence informa in maniera immediata sulle concrete possibilità che abbiamo, acquistando un bene immobiliare, di poterlo rivendere (o anche metterlo a reddito) senza il rischio di veder depauperato il capitale investito, sia per sopravvalutazioni del prezzo di compravendita sia perché sul bene gravano pregiudizi tali da rendere difficoltosa la vendita. Vendita intesa in senso lato, cioè considerando anche le difficoltà di trasformazione del bene in oggetto.

La due diligence erroneamente si ritiene sia una procedura riservata solo agli investitori professionali nel campo immobiliare, mentre così non è, giacché anche il semplice acquisto della prima casa, un atto non destinato a scopi finanziari di investimento, trae sicuramente grande giovamento da una buona due diligence. Sapere il reale prezzo dell'abitazione, sapere eventuali vizi che gravano sulla stessa o l'irregolarità di alcuni aspetti giuridici, non sono informazioni da sottovalutare. Con una spesa tutto sommato modesta per l'esecuzione di una due diligence professionale, l'acquirente viene infatti a conoscenza di informazioni preziose che possono evitargli di pentirsi per aver comprato un'abitazione a prezzo troppo alto o inadatta alle proprie esigenze per la presenza di limiti inaspettati che potrebbero impedirgli, un domani, di rivendere il bene acquistato con troppa leggerezza.

La due diligence, peraltro, oggi è prevista anche nelle procedure esecutive come compito riservato al tecnico di carattere obbligatorio, unitamente alla valutazione del bene esecutato. Prima della riforma del processo esecutivo nelle procedure di vendita forzata si affidava al CTU l'incarico di valutare l'immobile caduto sotto la scure dell'esecuzione come una qualsiasi altra consulenza d'ufficio. In udienza si conferiva l'incarico al CTU con il quesito da risolvere che consisteva nella valutazione e, nel migliore dei casi, in minimi aspetti formali quale, ad esempio, l'eventuale occupazione del bene. La riforma ha trasformato questa semplice valutazione in una vera e propria due diligence. Tale rivoluzione è iniziata, come detto, estraendo dai compiti generici del CTU il ruolo di Esperto del Giudice che non interviene più in udienza ma, assume dei compiti ben precisi per effetto della Legge. Questi compiti stanno assumendo progressivamente i connotati di una vera e propria due diligence immobiliare.

La due diligence si attua attraverso una serie di procedure tecniche e rappresenta allo stato attuale uno degli sbocchi professionali per i tecnici di maggior interesse. [www.pedago.it](http://www.pedago.it) - [info@pedago.it](mailto:info@pedago.it)

durata 10 ore



### Requisiti Minimi di Sistema

- Ram 128 Mbytes
- Connessione ad internet veloce (consigliato: ADSL, 8MB download, 512KB upload)
- Web browser: MozillaFirefox, Google Chrome, Safari
- Plug-in Shockwave Player 10.0 (MX 2004) o superiore
- Plug-in Flash Player 7 o superiore
- Scheda video SVGA 800x600
- Scheda audio 16 bit
- Amplificazione audio (altoparlanti o cuffie)

### Supporti Didattici

Immagini, supporti in formato pdf, riferimenti normativi.

### Per Maggiori Informazioni



**CERTIFICATO DI  
GARANZIA**

## Obiettivi Professionali

Il corso intende conferire a tutti i tecnici la possibilità di operare correttamente e professionalmente nel mondo della due diligence immobiliare, acquisendo tutto il background essenziale per capire nel dettaglio in cosa consista la due diligence e come occorra procedere per arrivare ad una relazione finale da consegnare al cliente che sia corretta ed esauriente di tutti gli aspetti di cui egli ha bisogno per affrontare la vendita o l'acquisto di un bene immobiliare. Acquisto o vendita che egli, proprio per effetto della due diligence, potrà affrontare con un livello di informazione corretto e sullo stesso piano della controparte.

## Obiettivi Formativi

Obiettivo finale del corso è quello di consentire al tecnico di prendere confidenza con lo strumento della Due Diligence in maniera altamente professionale e possa così proporsi a proprietari, acquirenti, società di investimenti per l'assunzione di incarichi o possa affrontare l'incarico di Esperto del Giudice nell'ambito delle procedure esecutive con un bagaglio culturale tale da non incorrere in errori.

## Destinatari

Il corso è riservato a tutti i professionisti autorizzati a redigere due diligence e analisi o relazioni collegate agli immobili. In particolare è dunque rivolto a tutti i professionisti del settore tecnico: geometri, ingegneri, architetti, periti agrari e industriali, ma anche a professionisti dell'indotto che vogliano cimentarsi nel mestiere di valutatore del rischio commerciale come gli agenti immobiliari o i semplici investitori.

## Programma

### PRIMA AREA: Capire la Due Diligence

Unità didattica n. 1 - In generale sulla due diligence

- Cos'è la Due Diligence
- La Due Diligence applicata agli immobili
- L'importanza della Due Diligence Immobiliare

Unità didattica n. 2 - Concetti base di due diligence

- Contratti e rischi contrattuali
- Asimmetrie d'informazione
- Costi d'informazione nella negoziazione
- Costi successivi e le competenze di Due Diligence

Unità didattica n. 3 - Classificazione nozioni fondamentali

- Tipologia d'indagini
- Classificazione delle informazioni e delle risultanze
- Processi di due diligence

### SECONDA AREA: La Due Diligence nelle compravendite ordinarie

Unità didattica n. 4 - Audit, strumenti per la due diligence

- Audit documentale
- Data Room
- Audit di sopralluogo

Unità didattica n. 5 - Analisi di due diligence

- Analisi amministrativa
- Analisi catastale e fiscale
- Analisi edilizia e urbanistica



- Analisi strutturale e valutazione del rischio crolli o cedimenti
- Analisi impiantistiche
- Analisi generale della sicurezza
- Analisi stato di manutenzione generale
- Analisi debitoria e creditoria
- Altre analisi: vincoli, energetica, prevenzione incendi, ambientale
- Risultati delle varie analisi

Unità didattica n. 6 - Relazione di due diligence

- Linguaggio e strutturazione della relazione di due diligence
- Relazione di due diligence in base alle varie analisi

Unità didattica n. 7 - Compensi per la due diligence

- Il problema dei compensi professionali in materia di due diligence
- Parametri previsti e loro utilizzo
- Una proposta di parcella

**TERZA AREA: La Due Diligence nelle esecuzioni**

**immobiliari Unità didattica n. 8 - Dal CTU all'EDG**

- Concetti base di esecuzione immobiliare
- La riforma del processo esecutivo in pillole
- Il nuovo ruolo di EDG
- Relazioni con il Giudice, con il creditore e con l'esecutato

Unità didattica n. 9 - Sopralluoghi e accessi

- Sopralluogo del bene esecutato
- Accesso agli uffici dello Stato
- Accesso agli uffici privati

Unità didattica n. 10 - Confronti tra stato di fatto e realtà

- Confronto tra risultanze accessi e sopralluogo
- Relazione di due diligence
- Problemi di valutazione immobiliare nelle esecuzioni immobiliari
- Relazione di stima

Unità didattica n. 11 - Compensi

- Istanza di liquidazione
- Opposizione al Decreto di liquidazione
- Problemi di pagamento con il creditore precedente

Durante il corso sono previsti test intermedi e un test finale.



## Vantaggi del corso in e-learning

- ✓ possibilità di ascoltare e rivedere in qualsiasi momento le lezioni del corso
- ✓ risparmio di tempo: i nostri corsi on-line ti consentiranno di formarti quando e dove vuoi, in autonomia, evitandoti eventuali costi per trasferte o spostamenti
- ✓ possibilità di gestire in autonomia il tuo iter formativo
- ✓ contenuti interattivi multimediali