

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



primo evento

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



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

## 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

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

INFO E ISCRIZIONI

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