



FORUM CREDITO

CONTRATTO DI MUTUO, RENT TO BUY E LEASING IMMOBILIARE

- **Interventi della BCE sul QE**
- **Disciplina europea e vigilanza bancaria**
- **Nuove opportunità offerte dal mercato**
- **Direttiva Mutui 2014/17 /UE**
- **Valutazioni immobiliari e perizie**
- **Tassi applicabili**
- **Sospensione e portabilità**
- **Crediti immobiliari e sofferenze bancarie**
- **Anatocismo e usura**



Milano, 10 – 11 Giugno 2015

Starhotels Ritz

Synergia Formazione S.r.l – Via Pomba, 14, 10123 – Torino
Tel. 011 812 91 12 – Fax 011 817 36 63 – C.F. e P. IVA 08906900017
E-mail: info@synergiaformazione.it - www.synergiaformazione.it
partnership with Synergia Consulting Group Alleanza Professionale - www.synergiaconsulting.it
partnership with Arcadia Consulting – www.arcadia-consulting.it

PROGRAMMA PRIMA GIORNATA: mercoledì 10 giugno 2015

- ❖ **La disciplina europea e la vigilanza bancaria nell'erogazione del credito: gli interventi della BCE per la ripartenza dei finanziamenti alla clientela retail e corporate**
 - allentamento quantitativo (QE) della politica monetaria
 - requisiti di capitale per le esposizioni ai rischi di credito
 - *Single Supervisory Mechanism* e attribuzione della vigilanza alla BCE
 - disciplina europea della vigilanza bancaria
 - vigilanza e ispezioni BCE/Bankitalia

Dott. Lorenzo Bocchi

- ❖ **Le nuove opportunità offerte dal mercato e la Direttiva Mutui 2014/17/UE**
 - estinzione del mutuo e rinegoziazione dei tassi
 - portabilità del mutuo e delle garanzie accessorie
 - Linee Guida per la valutazione delle esposizioni creditizie ABI
 - Direttiva Mutui e credito ai consumatori: evoluzione normativa e classificazione della clientela
 - verifica del merito creditizio

Prof. Avv. Fabrizio Maimeri

- ❖ **Il contratto di mutuo nel rinnovato sistema bancario: mutuo ipotecario e mutuo fondiario**
 - caratteristiche e differenze
 - peculiarità del credito fondiario
 - mutuo di scopo
 - credito per estinzione passività pregresse
 - credito per ristrutturazione

Avv. Antonio Petraglia

- ❖ **Le garanzie connesse alla stipulazione del contratto di mutuo; i contratti agevolati introdotti dal Governo Renzi**
 - ipoteca
 - fideiussione
 - cessione crediti
 - mandato a vendere
 - prestito ipotecario vitalizio
 - garanzia dello Stato per le giovani coppie

Avv. Antonio Petraglia

- ❖ **Il tasso fisso, il tasso variabile e le altre opportunità offerte del mercato; novità sul tasso EURIBOR negativo e sul tasso floor**
 - tasso fisso, tasso variabile e possibili combinazioni
 - operare in un mercato in deflazione: tasso Euribor negativo e finanziamenti a tasso variabile
 - tasso Euribor negativo come indice di riferimento dei contratti derivati di tasso di interesse
 - opzioni *floor* come derivati *embedded*

Dott. Ivan Fogliata

- ❖ **La valutazione degli immobili e le perizie immobiliari: requisiti dei periti e codice di condotta**
 - evoluzione della dottrina estimativa a livello internazionale e nazionale
 - metodi di stima del “valore di mercato”, del “valore di credito ipotecario” e del “valore di realizzo”
 - caratteristiche e requisiti dei valutatori
 - codice di condotta dei periti di cui alla norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare)

Prof. Giampiero Bambagioni

 - Regolamento 2013/575/UE
 - “valore di mercato” e “valore di credito ipotecario” nell’attività bancaria
 - Loan to Value (LTV) e prerequisiti per l'erogazione dei mutui

- valutazioni degli immobili ai fini dell'AQR

Arch. Giuseppina Rizzi

❖ **La redazione della perizia immobiliare: suggerimenti pratici e operativi**

- database funzionali al reperimento di “comparables” prezzi di mercato
- analisi delle variabili rilevanti dell'immobile
- consigli tecnici nell'analisi e nella valutazione dell'immobile

Prof. Giampiero Bambagioni

- struttura e schema del Rapporto di Valutazione Immobiliare
- importanza del segmento di mercato e degli indicatori economici estimativi
- selezione dei comparabili e aggiustamenti dei prezzi marginali

Geom. Stefano Giangrandi

PROGRAMMA SECONDA GIORNATA: giovedì 11 giugno 2015

❖ **La sospensione del mutuo**

- sospensione prevista dalla legge e sospensione concordata: differenze
- varie tipologie di sospensione e postergazione
- problematiche operative nell'attività corrente

Avv. Antonio Petraglia

❖ **La portabilità del mutuo e dei contratti collegati**

- natura giuridica della portabilità
- tecniche operative
- sorte delle garanzie
- criticità e sanzioni
- recente giurisprudenza

Avv. Antonio Petraglia

❖ **Gli strumenti innovativi per la gestione della finanza immobiliare e delle sofferenze: veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico dei patrimoni immobiliari**

- strutture societarie per operare nel settore immobiliare
 - Società di Gestione del Risparmio (SGR)
 - fondi immobiliari
 - società immobiliari quotate, Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e Società di Investimento Immobiliare non Quotate (SIINQ)
 - Real Estate Investment Companies (REIC)
- costituzione di bad bank con garanzie statali per la cessione di crediti immobiliari in sofferenza
- strumenti per la valorizzazione di immobili pubblici

Avv. Roberta Pierantoni

- veicoli e tecniche di valorizzazione del collaterale a garanzia dei mutui nel pre-contenzioso e nella gestione delle sofferenze
- “valore di mercato”, “valore di credito ipotecario” e “valore di realizzo”: differenti conseguenze nella definizione del valore economico dell'immobile nelle aste immobiliari

Prof. Giampiero Bambagioni

❖ **Il contratto di mutuo agli aggiudicatari nelle aste immobiliari**

- formulazione dell'art. 585 c.p.c. a seguito della riforma del 2005
- contratto di finanziamento ipotecario e ipoteca di primo grado
- protocolli ABI; mutuo contestuale e ipoteca su cose altrui
- caducazione del decreto di trasferimento e restituzione delle somme

Avv. Giorgia Viola

❖ **La concessione di mutui e operazioni di microcredito a cittadini extracomunitari**

- condizioni e limiti
- policy della banca in materia di pricing e tassi di interesse
- prestazione di ulteriori garanzie e sistemi di rete
- mancato pagamento delle rate ed escussione delle garanzie

Dott. Roberta Conte

❖ **Il finanziamento del rent to buy e degli acquisti “atipici”**

- inquadramento contrattuale e ruolo del notaio
- garanzie accessorie nel rent to buy
- frazionamento ipotecario e art. 8 D.Lgs.112/05
- insolvenza del venditore

Notaio Francesco Pene Vidari

❖ **Il leasing immobiliare nell'erogazione del credito: caratteristiche, peculiarità e problematiche emergenti**

- valore dell'immobile in relazione al prezzo di acquisto
- lease-back
- disciplina della risoluzione e relativa giurisprudenza
- altre patologie rilevanti

Avv. Alberto Sandrini

❖ **L'anatocismo e l'usura nel contratto di mutuo, nel rent to buy e nel leasing immobiliare: recenti orientamenti dottrinali e dell'ABF**

- anatocismo: luci, ombre e possibili soluzioni
- art. 120 TUB: vera o falsa partenza?
- anatocismo nell'ammortamento alla francese
- usura originaria, sopravvenuta, presunta e concreta: limiti e confini
- dilemma dei tassi di mora tra calcoli matematici e storture normative: verso un consolidamento giuridico e di buon senso

Avv. Emilio Girino

RELATORI

Prof. Giampiero Bambagioni

**Docente a contratto di
Economia ed Estimo Civile
Università di Perugia
Responsabile Scientifico
Codice Valutazioni Immobiliari**

Dott. Lorenzo Bocchi

**Partner
Prometeia
Credit and Operational Risk**

Dott. Roberta Conte

**Responsabile Ufficio Fidi
Banca Popolare Etica - Padova**

Dott. Ivan Fogliata

**CEO
FSA SpA
Corporate Finance
Analisti Finanziari Associati - Brescia**

Geom. Stefano Giangrandi

CEO

**Varestate
Valuation Advisor Real Estate
La Spezia**

Avv. Emilio Girino

**Partner
Studio Ghidini, Girino & Associati
Milano
Docente CUOA Finance
Componente Effettivo
Arbitro Bancario Finanziario
Collegio Nord**

Prof. Avv. Maurizio Maimeri

Avvocato in Roma

Notaio Francesco Pene Vidari

Notaio in Torino

Avv. Antonio U. Petraglia

**Studio Legale
Petraglia & Associati
Roma**

Avv. Roberta Pierantoni

**Studio Legale e Tributario
Biscozzi Nobili - Milano**

Arch. Giuseppina Rizzi

**Head of
Property Evaluation
Unicredit S.p.A.**

Avv. Alberto Sandrini

**Head of Legal, Compliance and Corporate Affairs
Secretary of the Board of Directors
Unicredit Leasing S.p.A.**

Avv. Giorgia Viola

**Avvocato in Napoli
Membro Comitato Scientifico
Rivista Ex parte creditoris**