

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI



03 giugno 2021 | 12 ottobre 2021
06 luglio 2021 | 26 ottobre 2021
20 settembre 2021



Diretta Web 14.00 - 18.00



RELATORE

Salvatore Leuzzi
Magistrato

Girolamo Venturella
Avvocato



MATERIALE DIDATTICO

Materiale didattico in formato PDF

PROGRAMMA

I incontro

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Compiti e ruolo del custode

- Nomina, natura e oggetto della custodia
- Funzioni, poteri e compiti del custode
- Gestione ed amministrazione del compendio pignorato
 - accesso all'immobile e verifica dello stato di occupazione
 - stipula, rinnovazione, disdetta di contratti di godimento
 - vincoli opponibili e non opponibili alla procedura
 - attività finalizzate alla vendita del bene
 - l'ordine di liberazione e la sua esecuzione
 - le spese per l'attività di custodia
 - rendiconto, compenso e profili di responsabilità
- La valutazione del compendio pignorato
 - le operazioni di stima e la collaborazione tra il CTU ed il custode
 - la descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di delega
- Le attività strumentali alla vendita del bene: informazioni e accompagnamento dei potenziali offerenti

Redazione degli atti con facsimili e simulazione caso pratico

Portale unico per la pubblicità degli avvisi di vendita e aste telematiche

- Le novità introdotte dal DM 26 febbraio 2015, n. 32
- La pubblicità degli avvisi e il portale delle vendite giudiziarie: ambito di operatività nelle procedure esecutive individuali e concorsuali vecchio e nuovo rito
- Pubblicazione degli avvisi di vendita e profili di responsabilità del professionista delegato
- Il versamento del contributo di pubblicità
- Funzionalità del Portale Vendite Pubbliche: area pubblica front office - area riservata back office
- Le aste telematiche nelle vendite tramite procedure competitive: vendita sincrona telematica - sincrona mista - asincrona
- Le vendite telematiche: correlazione con il portale delle vendite - l'offerta telematica

II incontro

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Compiti e ruolo del delegato

- L'iscrizione all'elenco dei professionisti delegabili: requisiti e condizioni
- La nomina del professionista delegato: criteri e competenze
- Natura della delega e qualificazione giuridica del professionista delegato

- Oggetto e contenuto della delega: i poteri di controllo e direzione del G.E.
- Delega parziale o frazionata: caratteristiche
- L'ordinanza di delega e il "programma della vendita"
- Tempi, luoghi e modalità di svolgimento delle attività delegate
- I compiti dell'esperto estimatore e la determinazione del valore dell'immobile
- La responsabilità penale del professionista delegato

Attività preliminari del delegato

- Esame della documentazione ipocatastale e della perizia di stima
- Verifiche necessarie ai fini della stabilità degli effetti della vendita
- Criticità nascenti dalla documentazione ipocatastale
- Le recenti modifiche all'art. 615 c.p.c. e le conseguenze sui compiti del professionista delegato

III incontro

LA VENDITA

Le operazioni di vendita

- Verifiche preliminari alla effettuazione della vendita
- I poteri del delegato e i poteri del Giudice dell'Esecuzione in sede di esperimenti di vendita
- Il contenuto necessario dell'ordinanza di vendita
- La vendita senza incanto
- La vendita con incanto: presupposti e modalità di svolgimento
- L'aggiudicazione del bene e l'art 187bis disp. att. c.p.c.
- L'assegnazione del bene al creditore e l'assegnazione a favore di un terzo

La vendita telematica

- Le tipologie di vendita con modalità telematica
- Contenuto dell'offerta telematica
- Le aste telematiche nelle vendite tramite procedure competitive: vendita sincrona telematica - sincrona mista - asincrona
- Le vendite telematiche: correlazione con il portale delle vendite - l'offerta telematica

Il versamento del saldo prezzo

- Il termine per il versamento
- Modalità peculiari di versamento: il pagamento diretto al creditore fondiario e l'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario
- Il pagamento rateale: presupposti e condizioni
- L'immissione dell'aggiudicatario nel possesso dell'immobile in pendenza del termine per il pagamento del saldo prezzo

La decadenza dell'aggiudicatario: presupposti ed effetti

Redazione degli atti con facsimili e simulazione caso pratico

IV incontro

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione

- Adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento
- Decreto di trasferimento: natura, forma e contenuto
- Saldo prezzo e spese di trasferimento
- Registrazione del decreto di trasferimento

Trascrizione e profili fiscali

- Registrazione del decreto di trasferimento
- Trattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili
- Istanze dell'aggiudicatario: agevolazioni prima casa, applicazione del criterio di determinazione della base imponibile mediante il c.d. prezzo valore
- Voltura catastale
- Regime pubblicitario del decreto di trasferimento: predisposizione della nota di trascrizione
- Il c.d. effetto purgativo del decreto di trasferimento: predisposizione delle annotazioni di cancellazione delle formalità mediante l'utilizzo del programma UNIMOD
- Decreto di trasferimento come titolo esecutivo: l'ordine di liberazione

Redazione degli atti con facsimili e simulazione caso pratico

V incontro

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

La distribuzione del ricavato della vendita

- Formazione ed approvazione del progetto di distribuzione
- Interferenze tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione del ricavato
- La distribuzione parziale: presupposti, condizioni, modalità
- Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita

Redazione degli atti con facsimili e simulazione caso pratico