



Il Custode ed il Professionista Delegato alla Vendita

Le espropriazioni forzate, complice la crisi economica, sono in crescente aumento e tale prospettiva comporta la necessità dei Giudici di avvalersi di professionisti qualificati che sappiano risolvere tempestivamente eventuali criticità, prospettare soluzioni e far sì che la procedura possa essere portata a termine entro un ragionevole tempo-

Il Corso si propone di affrontare capillarmente tutto l'iter procedurale che il professionista deve seguire, analizzando i "temi caldi" e le questioni spinose con un taglio essenzialmente pratico.

Verranno analizzati casi concreti mediante lo studio di atti depositati e ordinanze emesse.

Verranno forniti documenti su cui i discenti potranno confrontarsi con i docenti in maniera dinamica e stimolante al fine di chiarire eventuali questioni giuridiche e dubbi operativi.

DESTINATARI:

Avvocati

Dottori Commercialisti ed esperti contabili

I° Giornata

Il Custode Giudiziario

- Compiti e ruolo del custode - nomina, natura e oggetto della custodia
- Funzioni e compiti del custode
- Gestione ed amministrazione del compendio pignorato:
 - accesso all'immobile
 - verifica dello stato di occupazione
 - stipula, rinnovazione, disdetta di contratti di godimento opponibili e non opponibili alla procedura
 - l'ordine di liberazione e la sua attuazione il nuovo art. 560 c.p.c.: la liberazione successiva all'emissione del decreto di trasferimento le spese per l'attività di custodia
- La liberazione del compendio pignorato
 - Analisi dell'art. 560 c.p.c.
 - Immobile adibito ad abitazione del debitore (con specifico riferimento alla disciplina intertemporale)
 - Immobile occupato da terzi
 - Interferenza con l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020
- Rendiconto, compenso e profili di responsabilità
- Profili fiscali della custodia
- La valutazione del compendio pignorato:
 - Le operazioni di stima e la collaborazione tra l'esperto stimatore ed il custode
 - La descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di vendita
 - La determinazione del valore dell'immobile



II° Giornata

La delega dell'attività di vendita dell'immobile

- Il professionista delegato
 - L'iscrizione all'elenco dei professionisti delegati alla vendita - requisiti
 - La nomina del professionista delegato: criteri e competenze
 - Natura della delega e qualificazione giuridica del professionista delegato
 - Responsabilità del p.d.
- Oggetto e contenuto della delega: i poteri di controllo e direzione del Giudice dell'Esecuzione
- L'ordinanza di delega e il "programma delle vendite"
 - Tempi, luoghi e modalità di svolgimento delle attività del professionista delegato
 - Verifiche preliminari: esame della documentazione ipocatastale e della perizia di stima
 - L'avviso di vendita: pubblicità e notifiche
 - L'avviso di vendita: finalità e contenuto
- Le operazioni di vendita
 - L'avviso di vendita: pubblicità e notifiche
 - L'avviso di vendita: finalità e contenuto
- I poteri del delegato e i poteri del Giudice dell'Esecuzione in sede di esperimenti di vendita
 - Il ricorso ex art. 591-ter c.p.c.
- La vendita senza incanto
- La vendita con incanto: presupposti e modalità di svolgimento
- L'aggiudicazione del bene
- 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 e asincrona
 - Le vendite telematiche: correlazione con il portale delle vendite e l'offerta telematica
- Il versamento del saldo prezzo
- Il termine per il versamento
- Modalità di versamento del saldo prezzo: il pagamento diretto al creditore fondiario e l'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario
- La decadenza dell'aggiudicatario:
 - confisca della cauzione;
 - decreto di condanna ex art. 177 d.a. c.p.c.



III° Giornata

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
- Trascrizione e profili fiscali e voltura catastale
- Registrazione del decreto di trasferimento
- Trattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili
- Regime pubblicitario del decreto di trasferimento – la continuità delle trascrizioni
- L'ordine di cancellazione dei gravami
 - Efficacia immediata o differita di tale ordine
- Decreto di trasferimento e l'ingiunzione di liberazione

IV° Giornata

- Il progetto di distribuzione la distribuzione del ricavato della vendita
- Formazione e approvazione del progetto di distribuzione
- La distribuzione parziale: presupposti, condizioni, modalità
- L'udienza di discussione e l'approvazione del progetto da parte del professionista delegato
- Il progetto di distruzione
- Interferenze tra procedure concorsuali ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione del ricavato
- Interferenze tra procedure regolamentate dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione del ricavato
- Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita
- Il rapporto riepilogativo finale del delegato