



Ordine Avvocati Pescara



Fondazione Forum Aterni
Fondazione dell'Ordine degli Avvocati di Pescara

CORSO DI FORMAZIONE
PER PROFESSIONISTI DELEGATI
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 179 TER DISP. ATT. C.P.C.

Il corso si terrà da remoto sulle piattaforme Microsoft TEAMS e ZOOM

Durata: 40 ore

Inizio: 26 maggio 2021

Parte Generale (Diritto Civile): 12 ore, 2 lezioni da 3 ore + 3 lezioni da 2 ore.

Parte Speciale (Procedura Civile): 28 ore, 1 lezione da 4 ore + 8 lezioni da 3 ore

Il corso non sarà attivato se non sarà raggiunto il numero minimo di 60 iscritti

PARTE GENERALE (12 ore, 2 lezioni da 3 ore + 3 lezioni da 2 ore)

Date: 26.05 – 28.05 – 3.06 -9.06 – 16.06.2021

- 1) **MERC. 26 MAGGIO 2021 Il contratto di mediazione immobiliare 2 ore** Le caratteristiche del contratto di mediazione immobiliare - Mediazione tipica e atipica - Il procuratore d'affari - Il diritto del mediatore al compenso -La pluralità di mediatori - I doveri informativi e la responsabilità del mediatore - Le verifiche catastali e ipotecarie

- 2) **VEN. 28 MAGGIO 2021 La vendita immobiliare 3 ore**
La proposta di acquisto - Il contratto preliminare - La trascrizione del contratto preliminare - Il rogito notarile - Il deposito del prezzo presso il notaio - Gli adempimenti immobiliari- Riflessi civilistici delle violazioni delle normative urbanistiche- Le polizze assicurative contro il rischio di crollo degli edifici - Le fideiussioni per immobili da costruire

- 3) **GIOV. 3 GIUGNO 2021 La locazione commerciale di immobili 3 ore**
La legge 392 de l 1978 e le locazioni commerciali- Il deposito cauzionale - La durata minima del contratto- Il diniego di primo rinnovo- I canoni a scaletta e legati al fatturato L'affitto di azienda

4) **MERC. 9 GIUGNO 2021 Il contratto di mutuo fondiario 2 ore**

I limiti di finanziabilità (Tribunale di Fermo, 23 gennaio 2020) - I mutui per estinguere debiti pregressi - L'estinzione anticipata del mutuo fondiario - La risoluzione del contratto di mutuo - La surrogazione nei contratti di finanziamento; **Il leasing immobiliare** La disciplina del leasing immobiliare nella legge n. 124 del 2017 -Leasing di godimento e leasing traslativo - Canoni scaduti e canoni a scadere - Le clausole penali - Gli effetti della risoluzione - Il sale and lease back - Le revocatorie immobiliari- Il rent to buy

5) **MERC. 16 GIUGNO 2021 Ipoteche, esecuzioni immobiliari e fallimento 2 ore**

L'ipoteca in generale. Il divieto del patto commissorio- La riduzione (ecc.?) dell'ipoteca- Le procedure esecutive immobiliari- L'art. 41 t.u.b. e il procedimento esecutivo su immobili avviato dalla banca- Le spese dell'esecuzione e del fallimento

PARTE SPECIALE (28 ore)

9 INCONTRI (28 ore, 1 lezione da 4 ore + 8 lezioni da 3 ore)

Date: 23.06 – 30.06 – 7.07 – 14.07 – 21.07 -1.09 – 8.09 – 15.09 – 22.09.2021

1. **MERC. 23 giugno 2021 (4 ore)**

L'udienza ex art. 569 c.p.c. e la delega delle operazioni di vendita

Le categorie dei professionisti delegabili e la formazione degli elenchi: requisiti e condizioni per l'iscrizione; nomina contestuale di esperto e custode e le rispettive competenze; poteri e responsabilità del custode; la legittimazione processuale del custode; la rendicontazione; il custode e i contatti con il debitore; il custode e i contratti di locazione – la riscossione dei canoni; le indennità di occupazione senza titolo opponibile, casi di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile;

2. **MERC. 30 giugno 2021 (3 ore)**

La verifica degli atti della procedura esecutiva immobiliare a seguito della nomina di custode

Il pignoramento, l'istanza di vendita, il deposito della certificazione ipotecaria e catastale. Il rispetto dei termini introduttivi del processo esecutivo. La verifica del pignoramento (requisiti di forma e contenuto dell'atto di pignoramento; la notifica, gli avvisi e avvertimenti contenuti nell'atto; l'individuazione del bene e la descrizione catastale dell'immobile; beni e diritti reali pignorabili; gli immobili abusivi; il problema dell'erronea indicazione dei diritti pignorati (il pignoramento del diritto di superficie e le pertinenze).

La verifica dell'appartenenza del bene e la funzione della documentazione ex art. 567 c.p.c. il pignoramento di quota; il pignoramento di beni in comunione legale; il controllo della certificazione ipotecaria e catastale; il controllo delle visure. La continuità delle trascrizioni; i beni di provenienza ereditaria; controlli necessari al fine di assicurare la stabilità della vendita; trascrizioni pregiudizievoli opponibili e non; fondo patrimoniale, contratto preliminare, domande giudiziali,

sequestri conservativi e giudiziari, sequestri penali, provvedimenti amministrativi, trust; creditori muniti di cause legittime di prelazione; l'avviso ex art. 498 c.p.c.

3. MERC. 7 luglio 2021 (3 ore)

L'udienza ex art. 569 c.p.c. e le preclusioni di fase.

- I rimedi a favore del debitore (la conversione e l'estinzione), le note di precisazione del credito, l'apertura del conto corrente del processo esecutivo (requisiti minimi del conto funzione consultativa online, funzione dispositiva online, strumenti di bonifico, mybank).
- Il professionista delegato: criteri di scelta, obblighi informativi, responsabilità. L'ordinanza di delega e il programma della vendita. La determinazione del prezzo di vendita. Attività preliminari del delegato.
- Esame della documentazione ipotecaria e catastale e della perizia di stima; verifiche necessarie ai fini della stabilità della vendita; casistica in materia di difformità catastali; allineamento catastale, fusione di particelle; dati catastali errati o non attuali; difformità catastali formali e sostanziali; beni colpiti da difformità urbanistiche; l'accertamento di conformità; la doppia conformità e le difformità dalle norme attuali e/o quelle vigenti al momento della realizzazione; la riapertura dei termini dei condoni e le condizioni per usufruirne; l'abuso non eliminabile senza demolizione; terreni; ruolo del perito stimatore.

4. MERC. 14 luglio 2021 (3 ore)

La trascrizione del pignoramento. Le difformità catastali.

La notifica dell'atto di pignoramento; la trascrizione del pignoramento e la sua rilevanza; il contenuto della nota di trascrizione: omissioni, inesattezze, erronea indicazione del soggetto; difformità tra titolo e nota; mancato rinnovo della trascrizione del pignoramento nel ventennio.

La redazione dell'avviso di vendita, pubblicità, reclamo ex art 591 ter c.p.c.

Contenuto dell'avviso di vendita; gli adempimenti pubblicitari; l'omessa pubblicità sul portale; il ricorso del delegato al Giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter c.p.c. e il reclamo avverso gli atti del delegato.

5. MERC. 21 luglio 2021 (3 ore)

Il procedimento di vendita e le attività correlate. La vendita con modalità telematica.

Natura della vendita forzata; vendita senza incanto (cenni alle differenze con incanto); vendita con modalità telematica (sincrona, asincrona, mista); le offerte di acquisto: forma, contenuto, luogo, modalità di presentazione, ammissibilità, efficacia e irrevocabilità; l'offerta per persona da nominare; l'udienza per deliberare sulle offerte; la verbalizzazione delle operazioni di vendita.

L'assegnazione ed eventi ostativi alla stessa

L'istanza di assegnazione: presupposti, legittimazione ed effetti - Il concorso tra assegnazione (a prezzo base) ed aggiudicazione (ad offerta minima) - Istanze (di conversione; di riduzione; di rinuncia, di nomina dell'OCC, ecc.), fatti e opposizioni che non interferiscono sul dovere-potere del professionista di aggiudicare/assegnare - Istanze (di concordato preventivo; di prezzo vile ecc.), fatti e opposizioni ostativi all'aggiudicazione/assegnazione - L'assegnazione a favore del terzo.

6. MERC. 1 settembre 2021 (3 ore)

La stabilità della vendita e della assegnazione

La stabilità della vendita e dell'assegnazione forzata - L'irregolarità della pubblicità - L'aliud pro alio- I danni cagionati dal debitore ai beni pignorati e l'eventuale riduzione del versamento del saldo prezzo- Le ipotesi (tassative) della sospensione della vendita a prezzo ingiusto.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione

L'assegnazione del credito nel progetto di distribuzione - Termini e modalità peculiari di versamento il pagamento diretto al creditore fondiario e l'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario; il conguaglio e l'eventuale assegnazione a favore di un terzo; l'assunzione del debito; la concessione del mutuo sull'immobile pignorato; l'immissione dell'aggiudicatario nel possesso dell'immobile in pendenza del termine per il pagamento del saldo prezzo (l'eventuale rateizzazione); Il mancato versamento del saldo prezzo: la decadenza dell'aggiudicatario e dell'assegnatario; confisca della cauzione, nuova fissazione delle vendite, decreto ex art. 177 dis. att. c.p.c.; la condanna al pagamento della differenza tra l'aggiudicazione non perfezionata e quella successiva.

7. MERC. 8 settembre 2021 (3 ore)

Il decreto di trasferimento

Adempimenti preliminari; Il decreto di trasferimento: natura e forma; Contenuto del decreto di trasferimento; Rinnovo delle verifiche e aggiornamento della documentazione ipo-catastale; Verifiche sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario; Le formalità pregiudizievoli cancellabili; L'ordine al conservatore di cancellare i vincoli pregiudizievoli, anche in pendenza di opposizioni; Rifiuto del Conservatore di eseguire la cancellazione delle formalità; I vincoli che non possono essere cancellati; La revocabilità del decreto di trasferimento; la revocabilità del decreto di trasferimento

Le imposte sul trasferimento: la tassazione.

IVA: ipotesi di applicabilità; l'imposta di registro: misura, base imponibile, agevolazioni; l'imposta ipotecaria e catastale e gli altri tributi indiretti.

8. MERC. 15 settembre 2021 (3 ore)

Formazione e composizione del progetto di distribuzione

Formazione e composizione del progetto di distribuzione. Formazione del progetto di distribuzione dell'attivo e del passivo (eventuali cauzioni, decreto ex art. 176 disp. att. c.p.c.); progetto di graduazione preventivo alla richiesta delle note di precisazione del credito; progetto di distribuzione e pluralità di masse; la collocazione del credito fondiario in sede di distribuzione; la verifica del privilegio fondiario; interferenza tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale in sede di distribuzione; le spese relative ai giudizi di scioglimento della comunione endo-esecutivi ed alle opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi; spese relative a pignoramenti successivi e a interventi plurimi; l'udienza di approvazione, la riunione nello studio del delegato; la dichiarazione di esecutività dell'approvazione del progetto di distribuzione; la distribuzione parziale;

l'accantonamento per spese di liberazione e l'accantonamento ex art. 499 c.p.c, il pagamento delle somme assegnate.- Formazione del progetto di distribuzione dell'attivo e del passivo (eventuali cauzioni, decreto ex art. 176 disp. att. c.p.c.).

9. MERC. 22 settembre 2021 (3 ore)

La relazione finale del professionista delegato.

Relazione sulle attività svolte, copia dei bonifici in conformità al progetto di distribuzione ed estratto conto della procedura esecutiva. Definizione del giudizio per avvenuta liquidazione dei beni.

La responsabilità civile e penale del custode e del professionista delegato ed i profili deontologici.

Il compenso del custode e del professionista delegato.

•••

Docenti:

Dott. Domenica Capezzerà, *Giudice Sezione Esecuzioni/Fallimenti, Tribunale di Pescara*

Dott. Federica Colantonio, *Giudice Sezione Esecuzioni/Fallimenti, Tribunale di Pescara*

Avv. Sergio Della Rocca, *Foro di Pescara*

Avv. Roberto De Rosa, *Foro di Pescara*

Avv. Carlo Fimiani, *Foro di Pescara*

Dott.ssa Luigina Tiziana Marganella, *Giudice Sezione Esecuzioni/Fallimenti, Tribunale di Pescara*

Dott. Francesco Turco, *Giudice Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Chieti*

•••

Quota di partecipazione: € 120,00 iva compresa

Crediti formativi: 20 di cui 7 in diritto civile, 10 in diritto processuale civile, 2 in deontologia e 1 in ordinamento professionale

•••

Pre-Iscrizioni da effettuarsi entro il 21 maggio 2021

utilizzando il modulo/allegato A da restituire a mezzo email a info@fondazioneforumaterni.it

Segreteria organizzativa:

Fondazione Forum Aterni

Fondazione dell'Ordine degli Avvocati di Pescara

Palazzo di Giustizia - Via A. Lo Feudo - 65129 PESCARA

Tel: 085-61966 Fax: 085-4503989 Cell: 329-7758886

E.mail: info@fondazioneforumaterni.it Pec: forumaterni@legalmail.it

P.I. 01695930683 Codice Univoco: M5UXCR1

ORDINE DEGLI AVVOCATI DI PESCARA
FONDAZIONE "FORUM ATERNI"
Fondazione dell'Ordine degli Avvocati di Pescara

CORSO DI FORMAZIONE
PER PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA EX ART. 179 TER DISP.
ATT. C.P.C.
26 maggio 2021 – 22 settembre 2021
Evento online su Piattaforma TEAMS o ZOOM

Allegato a)

Modulo di pre-iscrizione

Da compilare e consegnare, **entro il giorno 21 maggio 2021**,
alla Segreteria della Fondazione Forum Aterni
(fax: 085-4503989 **email:** info@fondazioneforumaterni.it, **pec:** forumaterni@legalmail.it),

Il sottoscritto/a		
<input type="checkbox"/> Avvocato del Foro di _____		
Via	C.A.P.	CITTA'
Tel	Fax	Cell
e-mail (obbligatoria)		
Codice Fiscale		
Partita Iva (obbligatoria)		
Codice Univoco (facoltativo)		
Pec Destinatario (obbligatoria)		

chiede

di essere pre- iscritto al Corso di formazione per Professionisti delegati alla vendita che avrà inizio il 26 maggio 2021

Pescara,

FIRMA _____

Si riserva di versare la quota d' iscrizione al corso (pari ad €. 120,00 iva inclusa) all'esito della comunicazione di attivazione del corso da parte della Fondazione Forum Aterni.

Informazioni c/o Fondazione "Forum Aterni", Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, Palazzo di Giustizia, Via A. Lo Feudo, 65129 PESCARA. Tel: 085-61966 – Fax: 085-4503989 – Cell: 329-7758886 – e-mail: info@fondazioneforumaterni.it; pec: forumaterni@legalmail.it

Autorizza il trattamento dei dati ai sensi della normativa vigente sulla tutela della privacy Firma _____