

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Presentazione

Il Corso di Alta Formazione è indirizzato ai professionisti iscritti agli Ordini dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Avvocati, Notai e a tutti coloro che operano nel mondo delle procedure esecutive immobiliari quali professionisti delegati alla vendita e custodi giudiziari. Ha l'obiettivo di fornire conoscenze normative e giurisprudenziali, nonché nozioni tecnico pratiche e strumenti operativi agli operatori del settore. Il Corso viene tenuto da relatori esperti della materia e da Giudici dell'Esecuzione che hanno determinato le prassi menzionate nel presente programma.

Durata del corso: 24 ore, suddivise in 6 giornate **dalle ore 14,30 alle ore 18,30.**

Inizio del corso – 10 febbraio 2021

Modalità di svolgimento: Erogazione su piattaforma ZOOM.

Modalità d'iscrizione: Le iscrizioni sono disponibili sul sito www.milanopercorsi.it

Programma del corso

PRIMA GIORNATA – 10.02.2021

Ore 14.30 Saluti istituzionali

Ore 15.00 – 16.00: Il ruolo del Custode Giudiziario alla luce del nuovo art. 560 c.p.c.

Il decreto di fissazione dell'udienza e la nomina contestuale di esperto e custode; i rispettivi ruoli; la nomina anticipata e le buone prassi in materia di esecuzione forzata; 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.

Ore 16.00 – 17.00: 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).

Ore 17.00 – 18.30: 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.

SECONDA GIORNATA – 24.02.2021

Ore 14.30 -15.45: 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.

Ore 15.45 – 17.00: La trascrizione del pignoramento. Le difformità catastali.

Lo 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.

Ore 17.00 – 18.30: 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.

TERZA GIORNATA – 10.03.2021**Ore 14.30 -15.45: 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.

Ore 15.45 – 17.00: Aggiudicazione ed assegnazione

La richiesta di assegnazione del creditore: ammissibilità, contenuto e termine di presentazione dell'istanza; interazione tra offerta e assegnazione; l'assegnazione a favore del terzo.

Ore 17.00 – 18.30 terza sessione**QUARTA GIORNATA – 24.03.2021****Ore 14.30 -15.45: La stabilità dell'aggiudicazione e gli elementi ostativi.**

Il principio della stabilità dell'aggiudicazione; gli eventi ostativi all'aggiudicazione; pubblicità legale e commerciale; l'estinzione; la sospensione; l'improseguibilità (procedure concorsuali, normativa antiusura, antimafia); improcedibilità ed estinzione post aggiudicazione; vizi del sub-procedimento di vendita; omessa comunicazione convocazione ex art. 569 c.p.c.; omessa notifica dell'ordinanza di vendita.

Ore 15.45 – 17.00: Il versamento del prezzo

Pagamento del prezzo in conformità all'ordinanza; versamento quale presupposto del decreto di trasferimento; le modalità di versamento: mutuo contestuale o ipoteca su cosa altrui, sistemi telematici di pagamento; art. 508 c.p.c.: natura dell'assunzione del debito e deroga

all'effetto purgativo, inadempimento; termine del saldo prezzo e dies a quo; perentorietà del termine; rimessione in termini; casistica sulle ipotesi di rimessione in termini; applicabilità della sospensione feriale; saldo prezzo e decadenza; conseguenze: confisca della cauzione, nuova fissazione delle vendite, decreto ex art. 177 dis. att. c.p.c.; destino della somma confiscata e della differenza tra prezzo di aggiudicazione e prezzo successivo ex ad. 177 disp. att. c.p.c.; l'assegnazione del credito nel progetto di distribuzione.

Ore 17.00 – 18.30: Il creditore fondiario e i rapporti con il fallimento del debitore esecutato.

Il versamento del prezzo nelle mani del creditore fondiario, i rapporti tra fallimento del debitore e procedura esecutiva e la deroga all'improseguibilità in presenza di creditore fondiario.

QUINTA GIORNATA – 07.04.2021

Ore 14.30 -15.45: Il decreto di trasferimento

Presupposti, natura e revoca; i soggetti; l'oggetto; identificazione dell'immobile; rinnovo delle verifiche e aggiornamento della documentazione ipo-catastale; verifiche sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario; le formalità pregiudizievoli cancellabili; eccezioni all'effetto purgativo della vendita forzata sulle ipoteche; gli artt. 508 c.p.c. e 41, quinto comma, TUB; rifiuto del Conservatore di eseguire la cancellazione delle formalità.

Ore 15.45 – 17.00: 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.

Ore 17.00 – 18.30: Gli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento.

La registrazione, la ricerca dell'importo dovuto e il pagamento delle imposte, la trascrizione, il pagamento delle somme dovute, la voltura catastale, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il controllo e il versamento delle somme dovute.

SESTA GIORNATA – 21.04.2021**Ore 14.30 -15.45: La redazione della richiesta di compenso del professionista delegato e del custode giudiziario.**

La redazione della parcella da parte del professionista delegato ex DM 227/2015 e del custode giudiziario ex DM 80/2009.

Ore 15.45 – 17.00: 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.

Ore 17.00 – 18.30: 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.

Le date potrebbero subire variazioni in base alle disponibilità dei relatori.