ODCEC di Terni

“Il Custode ed il Professionista Delegato alla Vendita alla luce della riforma del processo civile”

22 MAGGIO / 16 GIUGNO 2023

Orario lezioni:
dalle 14,00 alle 19,00

Il corso di alta formazione specialistica in “**Il Custode ed il Professionista Delegato alla Vendita alla luce della riforma del processo civile”** è una iniziativa congiunta dell’Università degli Studi Perugia, dell’Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Terni e dell’Ordine degli Avvocati di Terni.

Il corso è rivolto ai professionisti che operano nel settore delle esecuzioni immobiliari sia a seguito di incarico giudiziario sia a seguito di assistenza al debitore che al creditore il tutto al fine di creare, laddove possibile, un “prassi comune” necessaria per lo svolgimento dell’attività professionale in materia di processo esecutivo immobiliare.

La partecipazione al corso potrà permettere l’iscrizione nell’elenco di cui all’art. 179 *ter* d.a.c.p.c. in qualità di professionista delegato alla vendita. La partecipazione al corso permette, inoltre, di adempiere alla formazione continua obbligatoria annuale.

Il corso si terrà in modalità webinar mediante accesso alla piattaforma CONCERTO.

I° Giornata 22 maggio 2023 dalle 14,00 alle 19,00

Saluti e introduzione al corso:

- **Dott. Carmelo Campagna Presidente ODCEC di Terni**
- **Prof. Lorenzo Mezzasoma Ordinario di diritto privato UNIPG**

Relatori:

- **Prof.ssa Daniela Longo – UNIFG**
- **Dott. Francesco Angelini – Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Terni**
- **Avv. Barbara Schepis – Roma**
- **Dott. Francesco Angeli – ODCEC Terni**

Il Custode Giudiziario

1) La riforma del processo civile in tema di processo esecutivo immobiliare – I principi generali – la nozione di titolo esecutivo giudiziale ed extragiudiziale
2) Le fasi dell'espropriazione forzata in generale e dell'esecuzione immobiliare
3) Compiti e ruolo del custode - nomina, natura e "contenuto elastico" della custodia
4) Controlli preliminari di ordine documentale:
    a) Filtro della completezza del fascicolo
    b) Filtro della regolarità della procedura:
        i. Esatta individuazione del diritto pignorato
        ii. Esatta identificazione del bene immobile pignorato
        iii. Titolarità del bene in capo all'esecutato e verifica della continuità delle trascrizioni
    c) Segnalazione delle formalità pregiudizievoli rilevanti. In particolare l'opponibilità ai creditori degli atti di destinazione patrimoniale aventi ad oggetto il bene pignorato (artt. 167 c.c., 2117 c.c., 2447bis c.c., 2645ter c.c., trusts)

5) Gestione ed amministrazione del compendio pignorato:
    a) accesso all'immobile
    b) verifica dello stato di occupazione e dell'opponibilità alla procedura dei diritti di godimento:
        i. contratto di locazione
        ii. contratto di comodato
        iii. provvedimento di assegnazione della casa coniugale
    c) verifica dello stato di manutenzione del compendio
    d) gestione attiva: stipula di contratti di godimento
    e) legittimazione processuale attiva e passiva

6) La liberazione del compendio pignorato
    a) L'evoluzione del diritto di abitazione della persona
    b) Le problematiche collegate all'occupazione abusiva degli immobili – prospettive di riforma
    c) La tutela dell'abitazione principale del debitore
    d) Analisi dell'art. 560 c.p.c. alla luce delle più recenti riforme normative
    e) Immobile adibito ad abitazione del debitore e presupposti per la liberazione "anticipata"
    f) Immobile non abitato dal debitore
    g) Modalità di attuazione dell'ordine di liberazione

7) Rendiconto, compenso e profili di responsabilità

8) Profili fiscali della custodia

9) La valutazione del compendio pignorato:
    a) Le operazioni di stima e la collaborazione tra l'esperto stimatore ed il custode
    b) La descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di vendita
    c) La determinazione del valore dell'immobile

II° Giornata 23 maggio 2023 dalle 14,00 alle 19,00

Relatori:

- **Prof.ssa Maria Pia Gasperini – UNICAM**
- **Avv. Simona Romeo – Milano**

La delega dell'attività di vendita dell'immobile

1) Il professionista delegato
    a) L'iscrizione all'elenco dei professionisti delegati alla vendita - requisiti
    b) La nomina del professionista delegato: criteri e competenze
    c) Natura della delega e qualificazione giuridica del professionista delegato
    d) Ricorso del delegato al GE ex art. 591-ter c.p.c.
    e) Revoca e responsabilità del professionista delegato

2) L'ordinanza di delega:
    a) Udienza ex art. 569 c.p.c.
    b) Focus sulla struttura, le funzioni e le problematiche del nuovo istituto della c.d. vendita diretta del bene pignorato da parte del debitore- artt. 568bis e 569bis c.p.c.
    c) Oggetto e contenuto della delega
    d) Il "programma delle vendite"

3) Adempimenti propedeutici alla vendita
    a) Verifiche documentali e attività operative preliminari
    b) Avviso di vendita: finalità, contenuto e notificazioni
    c) Pubblicità della vendita, con particolare riferimento al portale delle vendite pubbliche

4) La vendita:
    a) vendita "senza incanto"
    b) vendita "con incanto"

5) La vendita telematica:
    a) Le tipologie di vendita con modalità telematica
    b) Le aste telematiche nelle vendite tramite procedure competitive: vendita sincrona telematica, sincrona mista e asincrona
    c) Contenuto dell'offerta telematica e correlazione con il portale delle vendite

6) Sospensione e rinvio della vendita:
    a) Rinvio della vendita dopo la prestazione della cauzione ex art. 161 bis disp. att. c.p.c.

7) Esito negativo della vendita: asta deserta
    a) Fissazione del nuovo esperimento e ribassi d'asta
    b) Chiusura anticipata della procedura per infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.

8) L'offerta di acquisto per persona da nominare

9) L'aggiudicazione del bene

10) L'assegnazione del bene al creditore e l'assegnazione a favore di un terzo
    a) Natura del termine per la presentazione dell'istanza di assegnazione

11) Attività successive all'aggiudicazione:
    a) Il versamento del saldo prezzo
    b) Natura del termine per il versamento
    c) Modalità di versamento del saldo prezzo: il pagamento diretto al creditore fondiario e l'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario

12) La decadenza dell'aggiudicatario:
    a) confisca della cauzione;
    b) decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c.

13) Compenso del professionista delegato

III° Giornata 15 giugno 2023 dalle 14,00 alle 19,00

Relatori:

- **Dott.ssa Lucia Bruni – Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Arezzo**
- **Prof.ssa Carmela Perago – UNISALENTO**
- **Avv. Matteo Tassi – Bologna e La Spezia**

Il Decreto di Trasferimento

- Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione
- Disciplina della vendita forzata nell'ipotesi in cui sia stato trascritto sul bene un contratto preliminare di compravendita - con le particolarità della disciplina di cui al D.lg. 122/05
- 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 16 giugno 2023 dalle 14,00 alle 19,00

Relatori:

- **Dott. Francesco Angelini – Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Terni**
- **Avv. Michela Biancalana – Perugia**
- **Avv. Girolamo Venturella – Siracusa**
- **Dott.ssa Elisa Pettirossi – ODCEC di Terni**

- 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 distribuzione
- 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
- Il regime delle opposizioni all'esecuzione ed agli atti esecutivi.
- Il rapporto tra il processo esecutivo immobiliare e le procedure concorsuali
- Il rapporto tra il processo esecutivo immobiliare e la normativa antiriciclaggio
- PROVA FINALE

Comitato Scientifico:

Dott. Francesco Angeli; Dott. Carmelo Campagna; Prof. Lorenzo Mezzasoma (P.); Dott.ssa Stefania Ricciarelli; Avv. Roberta Tarani.

Il corso è stato accreditato dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Terni e dall'Ordine degli Avvocati di Terni e prevede il riconoscimento di 20 crediti formativi assegnati in funzioni delle ore di effettiva presenza e dei regolamenti dei singoli Ordini.