

Master di specializzazione (4 incontri)

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

Procedura e adempimenti del professionista delegato dopo la riforma del DL 83/2015



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

SEDI e DATE | Orario: venerdì 14.00-18.00 / sabato 09.30-13.30

GENOVA

Hotel NH Marina

17-18 giugno 2016
01-02 luglio 2016

CORPO DOCENTE (1 relatore singola giornata)

Salvatore Leuzzi

Esperto in procedure esecutive

Giovanni Piazza

Avvocato - Esperto in procedure esecutive

Raffaele Rossi

Giudice della Corte di Cassazione

QUOTA DI PARTECIPAZIONE Riservata iscritti ODCEC GENOVA

€ 360,00 + IVA (Anzichè € 600,00 + IVA)

Non cumulabile con altre offerte

PROGRAMMA

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La delega per le operazioni di vendita

- Le categorie di professionisti delegabili
- 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
 - creditori muniti di causa legittima di prelazione
 - il difetto di continuità delle trascrizioni: in particolare, la trascrizione degli acquisti mortis causa
 - situazioni di impignorabilità degli immobili (fondo patrimoniale, trust, patrimonio di destinazione)
 - immobili pignorati sottoposti a sequestri e confische penali

L'avviso di vendita: contenuto, notifica, pubblicità

GLI ESPERIMENTI DI VENDITA

La vendita e tutte le operazioni correlate

- I poteri del delegato e i poteri del Giudice dell'Esecuzione in sede di esperimenti di vendita
- Il nuovo art. 503 c.p.c: la sostanziale abrogazione dell'incanto
- Il contenuto necessario dell'ordinanza di vendita
- La vendita senza incanto
 - le novità introdotte dal DL 83/2015
 - le offerte di acquisto: forma, contenuto, luogo, modalità di presentazione ammissibilità, efficacia e irrevocabilità
 - offerte per persona da nominare
 - deliberazione sulle offerte

- La vendita con incanto: presupposti e modalità di svolgimento
- La verbalizzazione delle operazioni di vendita
- L'aggiudicazione del bene e l'art 187bis disp. att. c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo e le novità del DL 83/2015

- 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 ex DL 83/2015: 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

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento

- Adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento
- Il decreto di trasferimento: natura e forma
- Contenuto del decreto di trasferimento:
 - i soggetti del decreto
 - oggetto del decreto: identificazione dell'immobile
 - formalità pregiudizievoli da cancellare
 - ingiunzione al rilascio dell'immobile;
 - clausole particolari
- Adempimenti successivi alla pronuncia del decreto di trasferimento: registrazione, trascrizione, voltura catastale.

La tassazione del decreto di trasferimento

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

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Come gestire la distribuzione del ricavato e problematiche connesse

- Formazione ed approvazione del progetto di distribuzione
 - attività prodromiche: note di precisazione dei crediti e verifiche del delegato
 - la graduazione dei crediti
 - le spese di giustizia in prededuzione
 - collocazione dei crediti assistiti da privilegio immobiliare
 - collocazione dei crediti assistiti da ipoteca
 - collocazione dei crediti chirografari
 - approvazione del progetto di distribuzione e controversie distributive
- La collocazione del credito fondiario in sede di distribuzione: criticità operative
- Interferenze tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione de ricavato

Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita.

