

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.**

