

# DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

## Procedura e adempimenti del professionista delegato

### SEDI E DATE

---

Ancona	Arezzo	Avellino	Bergamo	Bologna
Bolzano	Brindisi	Firenze	Milano	Palermo
Pavia	Perugia	Roma	Siracusa	Torino
Treviso	Venezia	Vicenza		

*Il calendario completo di date e orari è disponibile in calce alla brochure.*

### PRESENTAZIONE

Il Master ha come obiettivo specializzare il professionista che intende svolgere l'attività di delegato nelle vendite immobiliari alla luce anche della Riforma ex **L.119/2016** che ha inciso notevolmente sul tema. Il numero crescente di espropriazioni forzate che si sono registrate negli ultimi anni ha aumentato di fatto la richiesta da parte dei Tribunali di avvalersi di figure sempre più competenti e preparate.

Verranno quindi analizzate con **taglio operativo**:

- le modalità di conservazione e gestione del bene pignorato
- tutte le fasi della **procedura di vendita** e i controlli da eseguire sul fascicolo delle esecuzioni che il professionista deve seguire
- gli **adempimenti** richiesti, nonché le **problematiche** che più spesso si riscontrano nella pratica professionale nella redazione del decreto di trasferimento e nel progetto di distribuzione

Durante il Master **verranno utilizzati fac-simili** e verranno affrontate **esercitazioni** pratiche sulle **fasi procedurali più delicate** fornendo una sistematizzazione pratica per coloro che già svolgono la funzione di custode e delegato alla vendita e un bagaglio conoscitivo di tutti gli adempimenti da svolgere per coloro che non hanno esperienza in materia.

## PROGRAMMA

### I incontro

#### LE OPERAZIONI ANTECEDENTI LA VENDITA

##### L'attività del custode, strumento di efficienza del sistema

- Amministrazione e gestione dell'immobile: accesso all'immobile e verifica dello stato di occupazione. Riscossione dei frutti; Interventi di manutenzione
- Attività finalizzate alla vendita del bene
- Il rilascio del bene
- L'ordine di liberazione autoesecutivo e la sua attuazione ad opera del custode
- La liberazione dell'immobile da beni mobili relitti
- Le attività strumentali alla vendita del bene: informazioni e accompagnamento dei potenziali offerenti
- Rendiconto, compenso e profili di responsabilità

#### IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

##### La delega per le operazioni di vendita

- Le categorie di professionisti delegabili
- L'iscrizione all'elenco dei professionisti delegabili: requisiti e condizioni
- 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
- Le recenti modifiche all'art. 615 c.p.c. e le conseguenze sui compiti del professionista delegato

#### REDAZIONE DEGLI ATTI DEL DELEGATO: SIMULAZIONE E FAC SIMILI

- Il rapporto riepilogativo iniziale del delegato previsto dall'art. 16 bis comma 9 sexies D.L. n. 179/12 e i rapporti riepilogativi periodici delle attività svolte: finalità, contenuto e modelli
- Difficoltà insorte nell'espletamento dell'incarico e rimessione atti al Giudice dell'esecuzione: l'istanza ex art. 591 ter c.p.c. - modelli e casi pratici
- L'avviso di vendita: finalità, contenuto, formule e menzioni necessarie e opportune

#### ASTE TELEMATICHE E PORTALE UNICO PER LA PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI VENDITA

- La pubblicità degli avvisi e il portale delle vendite giudiziarie: ambito di operatività nelle procedure esecutive individuali e concorsuali vecchio e nuovo rito
- Pubblicazione degli avvisi di vendita e versamento del contributo di pubblicità
- Funzionalità del Portale Vendite Pubbliche: area pubblica front office – area riservata back office
- Le aste telematiche nelle vendite tramite procedure competitive: vendita sincrona telematica – sincrona mista – asincrona
- Le vendite telematiche: correlazione con il portale delle vendite – l'offerta telematica

#### 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
- La sostanziale abrogazione dell'incanto
- Il contenuto necessario dell'ordinanza di vendita
- La vendita senza incanto
- La vendita con incanto: presupposti e modalità di svolgimento
- L'aggiudicazione del bene e l'art 187bis disp. att. c.p.c.
- L'assegnazione del bene al creditore e l'assegnazione a favore di un terzo

##### Il versamento del saldo prezzo

- 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 : 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

#### REDAZIONE DEGLI ATTI DEL DELEGATO: SIMULAZIONE E FAC SIMILI

- I verbali del delegato: aggiudicazione, diserzione, vendita infruttuosa, discussione riparto
- Attestazioni e certificazioni del delegato: funzioni, destinatari, casi pratici e modelli
- Le comunicazioni del delegato a soggetti diversi dai creditori: prelazione, opzione iva, cessione fabbricati
- Incasso somme e fatturazione del Delegato

## Il incontro

### 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:

#### Trascrizione e profili fiscali

- Registrazione del decreto di trasferimento;
- Trattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili;
- Istanze dell'aggiudicatario: agevolazioni prima casa, applicazione del criterio di determinazione della base imponibile mediante il c.d. prezzo valore;
- Voltura catastale
- Regime pubblicitario del decreto di trasferimento: predisposizione della nota di trascrizione mediante l'utilizzo del programma UNIMOD
- Il c.d. effetto purgativo del decreto di trasferimento: predisposizione delle annotazioni di cancellazione delle formalità mediante l'utilizzo del programma UNIMOD;
- Decreto di trasferimento come titolo esecutivo: l'ordine di liberazione.

### REDAZIONE DEGLI ATTI DEL DELEGATO: SIMULAZIONE E FAC SIMILI

- Il decreto di trasferimento: forma, contenuto, modelli, formule e casi pratici
- La nota di trascrizione del decreto di trasferimento: utilizzo programmi ministeriali
- Le annotazioni delle formalità ordinate di cancellazione con il decreto di trasferimento: utilizzo programmi ministeriali
- La nota spese e competenze del professionista delegato

### IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

#### Come gestire la distribuzione del ricavato e problematiche connesse

- Formazione ed approvazione del progetto di distribuzione
- Interferenze tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione de ricavato
- La distribuzione parziale: presupposti, condizioni, modalità

#### Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita.

### REDAZIONE DEGLI ATTI DEL DELEGATO: SIMULAZIONE E FAC SIMILI

- Il progetto di distribuzione: contenuto, modelli, formule e casi pratici
- Il rapporto riepilogativo finale del delegato: contenuto e modelli

## CORPO DOCENTE

### Francesco Angeli

Dottore Commercialista - Esperto in procedure esecutive - Delegato dal CNDCEC per la predisposizione del Portale Unico per la pubblicità degli avvisi di vendita

### Alberto Crivelli

Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Monza

### Giovanni Piazza

Avvocato - Esperto in procedure esecutive - Delegato in vendite immobiliari

### Mario Santopietro

Avvocato in Milano - Docente in materia di procedure esecutive

### Alessandro Auletta

Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Napoli

### Rita Bottiglieri

Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Milano

### Salvatore Leuzzi

Magistrato

### Salvatore Saija

Magistrato

## MATERIALE DIDATTICO



Attraverso l'utilizzo delle credenziali riservate, il partecipante potrà accedere all'Area Clienti sul sito di Euroconference per:

- visionare preventivamente e stampare il *materiale didattico* utilizzato in aula (**il materiale didattico viene fornito esclusivamente in formato PDF**)
- consultare e stampare l'eventuale *documentazione di approfondimento*

Tre giorni prima di ogni incontro formativo i partecipanti ricevono, nella propria casella di posta elettronica, un promemoria contenente l'indicazione del programma dell'incontro, dei docenti e il link diretto all'Area Clienti dove è possibile visionare in anticipo il materiale.

QUOTE DI PARTECIPAZIONE

€ 600,00 + IVA

ISCRIVITI ONLINE ▶

QUOTA "LEGAL FIDELITY PROGRAM" O ISCRITTI "CASSA FORENSE"

€ 360,00 + IVA

per iscrizioni entro il 10° giorno dall'inizio della sede selezionata - Non cumulabile con altri sconti

I VANTAGGI DELL'ISCRIZIONE ANTICIPATA	CLIENTI PRIVILEGE			
	NO PRIVILEGE	BLU 	GOLD 	PLATINUM 
Iscrizioni entro il 20° giorno dall'inizio della sede prescelta	€ 450,00 + IVA	€ 428,00 + IVA	€ 405,00 + IVA	€ 383,00 + IVA
Iscrizioni fra il 10° e il 19° giorno dall'inizio della sede prescelta	€ 510,00 + IVA	€ 485,00 + IVA	€ 459,00 + IVA	€ 434,00 + IVA
Iscrizioni oltre il 10° giorno dall'inizio della sede prescelta	€ 600,00 + IVA Nessuno sconto applicabile			

QUOTA DI PARTECIPAZIONE RISERVATA AGLI ISCRITTI ODCEC DELLE SEDI IN CUI SI SVOLGE L'EVENTO

€ 360,00 + IVA Valida per iscrizioni entro 10 giorni dalla data di inizio dell'evento

Per usufruire dello sconto "Cassa Forense" inserire il codice F-CASSAFORENSE nel form del carrello on-line

[Scarica il calendario completo dell'evento >](#)