

CUSTODI E DELEGATI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PER AVVOCATI, COMMERCIALISTI, NOTAI, OPERATORI I.V.G., CUSTODI NELLE ESECUZIONI

SIENA 25, 26 Maggio - 15, 16 Giugno 2018

info cell. 389 4338397
convegnicorsi@gmail.com



ASTEGIUSTIZIA.IT



ASTAlegale.net



ZUCCHETTI
Software Giuridico



"Giustizia in Trono"

Particolare dell'affresco "Allegoria del Buongoverno"
di A. Lorenzetti 1338-39 Siena Palazzo Pubblico



COMITATO SCIENTIFICO:
Prof. Avv. Niccolò Pisaneschi
Dr. Alberto Crivelli
Dr.ssa Sabrina Passafiume

PARTECIPERANNO:

Dr. **AULETTA ALESSANDRO**
Dr.ssa **BARRECA GIUSEPPINA LUCIANA**
Dr. **CARDINO ALBERTO**
Dr.ssa **CATERBI SIMONA**
Dr.ssa **CIOFETTI CLARA**
Dr. **COLASANTI DARIO**
Dr. **COSENTINO NICOLA**
Dr. **D'ALONZO RINALDO**
Dr.ssa **D'AMELIO LAURA**
Dr. **DE STEFANO FRANCO**
Prof.ssa **DURELLO LAURA**
Prof.ssa **FARINA PASQUALINA**
Dr.ssa **GHEDINI ANNA**
Dr.ssa **GIORDANO MARIA ROSARIA**
Dr.ssa **GIUGLIANO MARIA ROSARIA**
Dr.ssa **MAIOLINO MARIA ANTONIA**
Prof. **MENCHINI SERGIO**
Prof. **MICCOLIS GIUSEPPE**
Prof. **NASCOSI ALESSANDRO**
Dr.ssa **PERNA BARBARA**
Avv. **PIAZZA GIOVANNI**
Dr. **PIESCHI FABRIZIO**
Dr. **ROSSETTI SERGIO**
Dr. **SAIJA SALVATORE**
Avv. **SCHEPIS BARBARA**
Dr.ssa **SOLDI ANNAMARIA**
Dr. **SOSCIA CRISTIAN**
Prof.ssa **TOTA GABRIELLA**
Avv. **VESCERA DORIANA**
Dr. **VIGORITO FRANCESCO**
Prof.ssa **VINCRE SIMONETTA**

L'Alta Formazione fornisce conoscenze approfondite e abilità specifiche sulle principali tematiche che consentono poi di poter operare con sicurezza nel settore delle esecuzioni civili, anche alla luce delle recenti riforme. Il buon esito di un procedimento espropriativo dipende in larga misura dagli ausiliari di cui il Giudice dell'Esecuzione si avvale, i quali devono essere in grado di svolgere il proprio ruolo con la necessaria competenza, trasparenza e terzietà. Di conseguenza il corso è rivolto sia a quanti già svolgono la funzione di custode o di delegato alla vendita, sia ai professionisti che tale percorso intendano iniziare, mirando a fornire ai primi una ricognizione sistematica delle loro conoscenze nel confronto con la pratica e, ai secondi, gli indispensabili strumenti culturali ed operativi per misurarsi con questa delicata attività professionale.

VENERDI 25 MAGGIO 2018

1^ AREA TEMATICA : L'INTRODUZIONE DEL GIUDIZIO ESECUTIVO E IL RUOLO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA FASE ANTECEDENTE ALLA VENDITA
SALUTI: 9,30 - 10,00

Prof. FRANCESCO FRATI, Magnifico Rettore Università di Siena - Dr.ssa MARGHERITA CASSANO, Presidente della Corte d'Appello di Firenze
Dr. ROBERTO MARIA CARRELLI PALOMBI, Presidente del Tribunale Siena

SESSIONE I: 10,00 - 13,00

Modera: Prof. Avv. NICCOLO' PISANESCHI, Università degli Studi di Siena

A) IL PIGNORAMENTO, LA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E L'ISTANZA DI VENDITA. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:
Dr.ssa ANNAMARIA SOLDI, *sostituto procuratore Generale presso la Corte di Cassazione*

Il pignoramento in generale: effetti sostanziali e processuali; la notifica del pignoramento (rilevanza di elezioni di domicilio effettuate nel corpo del titolo, es. del mutuo) e l'elezione di domicilio ex art.492 cpc ovvero la comunicazione degli atti in cancelleria: riflessi sui controlli ulteriori; elementi contenutistici; oggetto del pignoramento: beni e diritti reali pignorabili e impignorabili; dati identificativi del bene e validità del pignoramento: beni in comunione ordinaria; beni in comunione legale;

B) TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E VERIFICA DELL'APPARTENENZA: Dr. FRANCESCO VIGORITO, *Presidente del Tribunale di Civitavecchia*, Prof. GIUSEPPE MICCOLIS, *Università degli Studi Di Bari*

- La trascrizione del pignoramento (cenni al mancato rinnovo); la nota di trascrizione, sua rilevanza ; erroneità della nota; le pertinenze del bene pignorato;

- Le trascrizioni pregiudizievoli opponibili e non : fondo patrimoniale, contratti preliminari (anche di beni non ultimati), domande giudiziali, sequestri conservativi e giudiziari, sequestri penali; provvedimenti amministrativi; espropriazioni per p.u.; il trust; 2929 bis c.c.;

- La verifica dell'appartenenza di competenza del processo esecutivo: il sistema di cui all'art.567 cpc e la continuità delle trascrizioni; le questioni inerenti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (e l'acquisto ex lege della qualità di erede)

- La tempestiva iscrizione a ruolo del pignoramento e la tempestiva istanza di vendita: il ruolo del creditore e le conseguenze della sua inerzia;

-13,00 - Pausa Buffet

SESSIONE II 14,00 - 18,00

Modera: Dr.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO, *Segretario Nazionale C.E.S.P.E.C.*

IL CUSTODE GIUDIZIARIO E LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

A) IL DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA E LA NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr. NICOLA COSENTINO, *Giudice del Tribunale di Busto Arsizio - Avv. GIOVANNI PIAZZA, professionista delegato alle vendite Tribunale di Milano*

- Il decreto di fissazione dell'udienza e la nomina di esperto e custode; i rispettivi ruoli; in particolare il ruolo del custode nei controlli sopra rassegnati; 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: opponibilità e suoi limiti; riscossione dei canoni oneri fiscali (con segnato riferimento all'ipotesi in cui il debitore esecutato sia tenuto al versamento dell'IVA su canoni di locazione);

B) CUSTODE, GESTIONE DEL BENE ED ORDINE DI LIBERAZIONE: Dr. DARIO COLASANTI, *Giudice del Tribunale di Lecco*, Dr.ssa MARIA ROSARIA GIORDANO, *magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione*

- contratti inopponibili, permanenza dell'occupante e custode: come regolarsi; accordi eventuali fra occupante e custode: modalità e limiti; il custode e l'ordine di liberazione: limiti dell'istituto (diritti reali di terzi); il sistema del nuovo art.560 cpc e i diritti relativi di godimento in caso di mancata opposizione; l'esecuzione dell'ordine di liberazione nel nuovo sistema; il compenso del custode; custode e soggetti istituzionali o custodi/delegati;

VENERDI 15 GIUGNO 2018

3^ AREA TEMATICA: VENDITA, ASSEGNAZIONE ED AGGIUDICAZIONE Modera: Dr.ssa CLARA CIOFETTI, *Giudice del Tribunale di Siena*

SESSIONE V: 10,00 - 13,00
IL PROCEDIMENTO DI VENDITA E L'ASSEGNAZIONE.

A) IL PROCEDIMENTO DI VENDITA: Dr. RINALDO D'ALONZO, G.E. *del Tribunale di Larino*, Dr.ssa ANNA GHEDINI - G.D. *del Tribunale di Ferrara*

- la vendita forzata: natura ed effetti
- vendita senza e con incanto: differenze
- l'espletamento della vendita forzata con modalità telematiche (vendita sincrona, vendita sincrona mista e vendita asincrona);
- la vendita senza incanto: le offerte d'acquisto (forma, contenuto e modalità di presentazione; offerta minima; ammissibilità ed efficacia; irrevocabilità); l'offerta per persona da nominare; la delibazione dell'offerta; gara e criteri di aggiudicazione; riduzione del prezzo nelle successivi
- esperimenti di vendita; "tetto" delle vendite
- la verbalizzazione delle operazioni di vendita

B) L'ASSEGNAZIONE: Prof.ssa PASQUALINA FARINA, *Università La Sapienza di Roma - Prof. Avv. NICCOLO' PISANESCHI, Università degli Studi di Siena*

L'assegnazione nelle procedure esecutive immobiliari come alternativa alla vendita:

- tipologie di assegnazione;
- casi di assegnazione e interazione con offerta o offerte al di sotto del prezzo-valore (o del prezzo posto a base d'asta dell'esperimento di vendita successivo al primo);
- l'assegnazione a favore del terzo;
- Applicabilità o meno all'assegnazione della disciplina del saldo prezzo

-13,00 - Pausa Buffet

SESSIONE VI: 14,00 - 18,00
L'AGGIUDICAZIONE E IL VERSAMENTO DEL PREZZO

A) LA STABILITA' DELL'AGGIUDICAZIONE ED EVENTI OSTATIVI ALLA STESSA: Prof. SERGIO MENCHINI, *Università degli Studi Di Pisa*

il principio della stabilità dell'aggiudicazione; - gli eventi ostativi all'aggiudicazione: pubblicità - inidoneità della cauzione -estinzione, sospensione, improponibilità (procedure concorsuali, normativa antiusura, antimafia) - improcedibilità ed estinzione post aggiudicazione - vizi del sub-procedimento di vendita - omessa comunicazione convocazione ex 569 c.p.c. - omessa o nulla notifica dell'ordinanza di vendita;

B) IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE: Dr. FRANCO DE STEFANO, *consigliere della Corte di Cassazione - Prof.ssa GABRIELLA TOTA, Università LUISS di Roma.*

pagamento del prezzo in conformità all'ordinanza. Versamento quale presupposto del decreto trasferimento - le modalità di versamento: mutuo contestuale o ipoteca su cosa altrui, sistemi telematici di pagamento - art. 508: natura dell'assunzione, deroga all'effetto purgativo, inadempimento - termine del saldo e relativo dies a quo - perentorietà del termine - Prorogabilità o rimessione in termini - casistica sulle ipotesi di rimessione - applicabilità sospensione ferie - saldo prezzo e decadenza: conseguenze: confisca della cauzione, rifissazione delle vendite, decreto ex art. 177 disp. att. c.p.c. - destino della somma confiscata e della differenza ex art. 177 disp. att. c.p.c.: caso della distribuzione; caso dell'estinzione - La rateizzazione del prezzo.

SABATO 26 MAGGIO 2018

2^ AREA TEMATICA: IL PROFESSIONISTA DELEGATO Modera: Dr. CRISTIAN SOSCIA, G.D. *del Tribunale di Siena*

SESSIONE III 9,30 - 13,00
L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

A) UDIENZA E NOMINA DEL DELEGATO: Dr.ssa GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA, *Consigliere di Stato, già Consigliere della Corte di Cassazione*

- l'udienza ex art. 569 c.p.c. e le preclusioni di fase;
- l'obbligatorietà della delega;
- ammissibilità di una delega "frazionata"
- categorie dei professionisti delegabili: requisiti e condizioni per l'iscrizione; il possibile impatto della riforma dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.;

- il compenso del professionista delegato;

B) OGGETTO E CONTENUTO DELLA DELEGA: Dr.ssa SIMONA CATERBI, G.E. *del Tribunale di Milano* - Prof.ssa LAURA DURELLO, *Università degli Studi Di Ferrara*

- oggetto e contenuto dell'ordinanza di delega: il programma della vendita;

- i poteri di controllo e di direzione del G.E.;

- i termini assegnati al delegato;

- il rapporto riepilogativo iniziale, i rapporti periodici e il rapporto finale delle attività svolte;

-13,00 - Pausa Buffet

SESSIONE IV 14,00 - 18,00

IL PROFESSIONISTA DELEGATO: DALL'ASSUNZIONE DELL'INCARICO AGLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

A) ATTIVITA' DI VERIFICA: Dr.ssa BARBARA PERNA, G.D. *del Tribunale di Roma - Avv. BARBARA SCHEPIS, professionista delegato alle vendite Tribunale di Roma*

- attività preliminari: esame della documentazione ipocatastale e della perizia di stima; verifiche necessarie ai fini della stabilità degli effetti della vendita;

- casistica in materia di difformità catastali: allineamento catastale, fusione di particelle; dati catastali errati o non attuali; difformità catastali formali e sostanziali; pignoramento di diritti non corrispondenti o solo parzialmente corrispondenti a quelli di pertinenza del debitore; ancora sull'oggetto del pignoramento: beni colpiti da difformità urbanistiche: l'accertamento di conformità; le difformità dalle norme attuali e/o vigenti al momento della realizzazione; l'art.46 tu edilizia (riapertura dei termini dei condoni e loro condizioni); l'abuso non eliminabile senza demolizione della parte regolare; terreni e ruolo del CTU

B) AVVISO DI VENDITA, PUBBLICITA', RECLAMO: Dr.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO, G.E. *del Tribunale di Napoli - Dr. SERGIO ROSSETTI, G.D. del Tribunale di Milano*

- l'avviso di vendita: contenuto e notifica;

- gli adempimenti pubblicitari;

- il portale delle vendite telematiche e le conseguenze in caso di omessa pubblicità sul portale

- l'art. 591-ter c.p.c.;

SABATO 16 GIUGNO 2018

4^ AREA TEMATICA: IL TRASFERIMENTO DEL BENE (ANCHE ALL'ESITO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA), IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E GLI ADEMPIMENTI FISCALI A CARICO DEL PROFESSIONISTA Modera: Dr.ssa LAURA D'AMELIO, G.E. *Tribunale di Firenze*

SESSIONE VII: 10,00 - 13,00

LA DIVISIONE ENDOESECUTIVA; IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

A) LA DIVISIONE ENDOESECUTIVA: Dr. ALBERTO CARDINO, *Sostituto Procuratore Generale presso la Corte di Cassazione*

La convocazione del comproprietario e relative formalità - presupposti per la vendita della quota indivisa o separazione in natura - il giudizio endoesecutivo- la vendita in sede divisionale - la delega nel giudizio divisionale - il progetto divisionale - l'ordine di liberazione nel giudizio divisionale

B) IL DECRETO DI TRASFERIMENTO: Dr. SALVATORE SAJJA, *magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione*, Avv. DORIANA VESCIERA, *professionista delegato alle vendite Tribunale di Monza*

- Presupposti, natura e revoca del decreto di trasferimento. - contenuto - carattere derivativo dell'acquisto e continuità delle trascrizioni. - successione nella titolarità del diritto dopo la trascrizione del pignoramento. - rinnovo delle verifiche e aggiornamento della documentazione ipocatastale - verifiche sul regime patrimoniale dell'aggiudicatario - difformità con lo stato di fatto - difformità incidenti sulla rendita catastale - cancellazione delle formalità pregiudizievoli. - eccezioni all'effetto purgativo della vendita forzata sulle ipoteche: gli artt. 508 c.p.c. e 41, quinto comma, t.u.b. - rifiuto del conservatore di eseguire la cancellazione delle formalità - strumentalità del controllo da parte del g.e. e del disposto dell'art.498 cpc alle ragioni del creditore ipotecario - vincoli non cancellabili - regime fiscale (agevolazioni prima casa, prezzo valore e in gen. tassazione del d.t.) - adempimenti successivi alla sua emissione - decreto di trasferimento, nullità degli atti esecutivi, estinzione del processo esecutivo- ordine di liberazione successivo al decreto di trasferimento

-13,00 - Pausa Buffet

SESSIONE VIII: 14,00 - 18,00

LA DISTRIBUZIONE DEL RICAVALTO

A) FORMAZIONE E COMPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE: Prof.ssa SIMONETTA VINCRE, *Università Statale di Milano*

- formazione del progetto di distribuzione: modello di delega anche dell'udienza o meno: vantaggi e svantaggi; la composizione dell'attivo e del passivo (eventuali cauzioni, decreto ex art. 176 disp. att. cpc); note di precisazione del credito; progetto di DISTRIBUZIONE e pluralità di masse passive; presenza di procedure concorsuali e/o di creditori fondiari; pagamenti anteriori al creditore fondiario;

B) SPESE DI GIUSTIZIA, CONTROVERSIE DISTRIBUTIVE, DISTRIBUZIONE PARZIALE, ACCANTONAMENTI: Dr. ALESSANDRO AULETTA, G.E. *del Tribunale di Napoli Nord - Prof. ALESSANDRO NASCOSI, Università degli Studi di Ferrara*

composizione della prededuzione: prededuzione o privilegio spese di giustizia?; in particolare spese relative ai giudizi divisionali endoesecutivi ed alle opposizioni; spese relative a pignoramenti successivi e a interventi; cenni alla soluzione delle controversie distributive; esecutività del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione; distribuzione parziale; ridistribuzione ed accantonamenti ex art.499 cpc o per altre eventuali ragioni.