

**CORSO DI FORMAZIONE ED AGGIORNAMENTO PER  
DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO  
AI FINI DELLA CONFERMA DELL'ISCRIZIONE NELL'  
ELENCO EX ART. 179-TER Disp. Att. c.p.c.**

\* \* \* \* \*

**Premessa.**

Il Corso di Alta Formazione, programmato ai sensi dell'art. 179-ter Disp. Att. c.p.c. garantisce come previsto dalle linee elaborate dalla Scuola Superiore della Magistratura la specializzazione del Professionista di cui il giudice si avvale come ausiliario nelle operazioni di vendita del comparto immobiliare pignorato al debitore.

Come è noto, in base a quanto previsto dall'art. 179-ter, ai fini della conferma dell'iscrizione nell'elenco i professionisti delegati dovranno certificare di aver partecipato in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi di alta formazione, organizzati anche delegando gli Ordini Locali, dal Consiglio Nazionale Forense (CNF), dal Consiglio Nazionale dei Dottori e Commercialisti e degli Esperti Contabili, dal Consiglio Notarile, o da Università Pubbliche o Private, conseguendo un numero di crediti non inferiore a 60 nel triennio di riferimento e comunque a 15 per ciascun anno.

Il Corso, fornirà le competenze indispensabili per mantenere l'iscrizione nell'elenco dei Professionisti Delegati e dei

Custodi, e verranno pertanto riproposte tutte le fasi della procedura esecutiva immobiliare e gli adempimenti dei Professionisti garantendo l'acquisizione di tutte le conoscenze necessarie per gestire anche le problematiche più complesse che potranno riscontrare nella pratica professionale.

Come è ormai noto, nel processo esecutivo immobiliare riformato, assoluta importanza assume il ruolo dell'ausiliario del Giudice, sia esso perito, custode o delegato alla vendita: uno degli strumenti *ictu oculi* più adeguati a snellire i tempi della fase esecutiva, è infatti da un lato l'affidamento a diversi professionisti dei compiti prima svolti da un solo giudice o da un solo cancelliere (le operazioni di vendita, gli adempimenti pubblicitari, la predisposizione di bozza del decreto di trasferimento e del piano di riparto) e, dall'altro, la presenza di un soggetto che si occupi dei contatti con il debitore, delle relazioni informative con gli interessati, della collocazione dell'immobile sul mercato.

Importanti, se non essenziali, quindi, sono la formazione e la competenza dei singoli professionisti coinvolti nel processo, affidate alla iniziativa singola e non solo all'attività di coordinamento del giudice.

Alla fine di ogni sessione verrà trattato un caso pratico sotto forma di laboratorio, come previsto dalle Linee Guida e dalla Nota CNF 12-4-2023..

Il corso si svolgerà in modalità on line come consentito dalle Linee Guida elaborate dalla Scuola Superiore della Magistratura e come disciplinato dal Regolamento del CNF del 1-4-2024 e ai partecipanti verrà inviato un link di collegamento all'evento.

Il corso è rivolto a tutti i professionisti iscritti all'Albo degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, che hanno già ottenuto l'abilitazione per l'iscrizione alle nuove liste per Delegati alla vendita e Custodi giudiziari e che devono ottenere n. 20 crediti all'anno (n. 60 nel triennio) per poter rimanere iscritti alle liste con un minimo di n. 15 crediti da maturarsi ogni anno solare, decorrente dalla data di iscrizione all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.

Quota di iscrizione: da definire.

Termine di iscrizione: da definire

Modalità di iscrizione: invio dell'apposito modulo di iscrizione (da redigere), debitamente compilato in ogni parte unitamente a copia dell'avvenuto bonifico della quota di iscrizione, alternativamente alle seguenti mail: da definire.

Crediti formativi: ai fini della formazione professionale continua, si segnala che il corso è accreditato dai COA di

Ancona, Urbino, Pesaro, Fermo, Macerata e Ascoli Piceno, per 20 crediti formativi.

Attestato finale: all'esito dei singoli incontri e del corso di aggiornamento sarà effettuato un test di verifica della presenza e della partecipazione come richiesto dalla normativa ed ai partecipanti verrà quindi rilasciato l'attestato secondo le attuali disposizioni di legge, che potrà essere utilizzato ai fini della dimostrazione della partecipazione al corso di alta formazione come previsto dall'art.179-ter disp. att. c.p.c.

Direttore scientifico: Avv. Romualdo Picozzi –

Relatori: Prof. Avv. Francesco Fradeani (foro di Ancona e Docente di Procedura Civile presso l'Università di Roma Tre) Dott. Francesco Paolo Grippa (Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Urbino), Dott.ssa Giuliana Filippello (Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Ancona), Dott.ssa Maria Letizia Mantovani (Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Ancona), Avv. Corrado Gioacchini (Foro di Ancona), Avv. Bianca D'Aloia (Foro di Fermo), Avv. Gabriele Sartini (Foro di Ancona), Avv. Romualdo Picozzi (Foro di Ancona).

\* \* \* \* \*

## **PROGRAMMA DETTAGLIATO DEL CORSO**

**1. GIOVEDI' 12 SETTEMBRE 2024 – ORE 15,00 – 19,00.**

**L'espropriazione forzata in generale e quella immobiliare in particolare. DURATA 1 ORA 30 MINUTI**

**Relatore: Avv. Prof. Francesco Fradeani.**

- Principi generali che governano la materia dell'esecuzione forzata in generale anche alla luce della giurisprudenza costituzionale e, segnatamente, della fondamentale rilevanza dell'esecuzione forzata quale componente ineludibile del diritto dell'effettività della tutela giurisdizionale sancito dall'art. 24 della Costituzione, il titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale (principio "nulla executio sine titulo", sospensione e caducazione dei titoli esecutivi sia per vicende "interne" che "esterne" alla procedura esecutiva individuale, tenuto conto del titolo e delle regole in tema di successione soggettiva nello stesso di cui all'art. 477 c.p.c. dei soggetti legittimati sul piano attivo e passivo nella procedura esecutiva).

- Gli atti prodromici alla procedura esecutiva, con peculiare riguardo alla notifica del titolo esecutivo e dell'atto di precetto e al contenuto di quest'ultimo (specie con riferimento ai requisiti contemplati a pena di nullità).

- I principi sottesi all'espropriazione forzata, come forma di soddisfazione del creditore mediante la liquidazione in denaro dei beni del debitore e le fasi della procedura.

**2. Le fasi e la funzione dell'espropriazione forzata in generale. DURATA 2 ORE: Relatore: Avv. Prof. Francesco Fradeani.**

Caratteristiche specifiche dell'espropriazione immobiliare (trascrizione dell'atto di pignoramento, contenuto dello stesso, anche rispetto all'individuazione del bene, e i diritti che possono essere oggetto della medesima, nonché soprattutto le conseguenze di una erronea individuazione di essi e dei limiti entro i quali è ammessa la rettifica del pignoramento). La documentazione c.d. ipocatastale: termini e modalità di deposito anche alla luce delle recenti modifiche introdotte in senso acceleratorio; nozione, certificazione notarile sostitutiva; problematiche peculiari (es. titoli di provenienza ultranovennali, immobili abusivi o beni assoggettati ad usi civici) e possibilità/modalità di risoluzione delle stesse.

- Il soggetto passivo della espropriazione immobiliare in caso di decesso del debitore, con specifico riguardo alla frequente situazione dei soggetti chiamati all'eredità che non hanno ancora accettato la stessa.

- Le opposizioni esecutive.
- I rapporti tra l'esecuzione forzata individuale e procedure concorsuali.

## LABORATORIO

Discussione con suddivisione in gruppi in ordine alla rettifica del pignoramento non regolare: analisi di un caso concreto e eventuali soluzioni.

### **3. VENERDI' 13 SETTEMBRE 2024 ORE 15,00 – 19,00.**

**La custodia dei beni pignorati. DURATA 1 ORA 30 MINUTI: Relatore: Avv. Corrado Gioacchini.**

- Evoluzione della figura del custode dall'assetto anteriore alla riforma del 2005, a quello attuale, le buone prassi degli uffici giudiziari seguite da successivi interventi del legislatore.
- Ruolo, poter e doveri del custode giudiziario.
- Attività di conservazione del bene pignorato.
- Gestione "dinamica" del bene pignorato (la riscossione dei canoni di locazione, la stipula di contratti temporanei di locazione) e la visita del bene pignorato.
- Attività di gestione del bene pignorato.
- Legittimazione processuale.

**4. Attività del custode propulsiva e successiva alla pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile**

**pignorato. DURATA 1 ORA 30 MUNUTI: Avv. Corrado Gioacchini.**

- Segnalazione al Giudice dell'esecuzione di condotte ostruzionistiche o dannose del debitore che vive nel bene.
- Valutazione della sussistenza di titoli che consentono ai terzi la legittima detenzione del compendio.
- L'attivazione dell'ordine di liberazione.
- Immobile adibito ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari.
- Immobile non adibito ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari.
- Immobile occupato da terzi "cum titolo".
- Immobile occupato da terzi "sine titolo".
- Il nuovo 560 c.p.c.
- Criteri per la determinazione del compenso del custode.

**LABORATORIO:**

Discussione con divisione in gruppi di un caso riguardante un immobile adibito a abitazione principale del debitore e dei suoi familiari. Analisi e eventuali soluzioni.

**5. GIOVEDI' 19 SETTEMBRE 2024 ORE 15,00 – 19,00**

**La delega delle operazioni di vendita 1 ORA 30 MINUTI;**

**Relatrici: Dott.ssa Giuliana Filippello e Dott.ssa Maria**

## **Letizia Mantovani - Giudici Esecuzione Tribunale di Ancona.**

- Origini ed evoluzione dell'istituto in particolare l'ampliamento dei soggetti delegabili e delle attività delegabili, inquadramento di ordine sistematico, natura dell'attività del delegato, ricadute di ordine giuridico (in termini di risoluzione in via interpretativa di talune problematiche estremamente controverse) e di ordine pratico-applicativo .
- L'ordinanza di delega (in genere, quale "lex specialis", peculiarità e specifiche problematiche).
- I compiti del delegato di cui all'art. 591 bis c.p.c. in genere con riferimento a specifiche ipotesi.
- Gli obblighi antiriciclaggio a fronte della recente riforma di cui al D.Lgs. n. 149 del 2022.
- La rendicontazione dell'attività del delegato (rapporti riepilogativi).
- La revoca della delega e la cancellazione dall'elenco di cui all'art. 179-ter Disp. Att. c.p.c.
- La responsabilità del delegato.
- Il ricorso Giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati, il ricorso al G.E. da parte di altri soggetti, il reclamo contro la decisione del G.E. anche a

seguito della recente riforma di cui al D.Lgs. n. 149 del 2022.

**6. La vendita forzata. 1 ORA 30 MINUTI: Relatore: Avv. Bianca D'Aloia.**

- L'avviso di vendita.
- La pubblicità della vendita forzata. L'evoluzione normativa e le peculiarità della pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche (in particolare l'art. 631 bis del codice di rito e la violazione del termine stabilito dal giudice per la pubblicazione sul Portale). I vizi della vendita per omessa o irregolare pubblicità.
- Il fondo spese.
- La vendita diretta.
- L'ordinanza di vendita (in genere quale "lex specialis" del procedimento di vendita forzata, peculiarità e specifiche problematiche) e la scelta relativa al modello di vendita telematica: sincrona, asincrona, mista).
- Verifiche preliminari, impedimento, sospensione e rinvio della vendita.

**LABORATORIO.**

Discussione sui rapporti tra il Delegato e il Giudice dell'esecuzione per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati, anche con riferimento

alla sussistenza di clausole contrarie alla tutela del consumatore. Analisi di un caso e eventuali soluzioni.

## **7. VENERDI' 20 SETTEMBRE 2024 ORE 15,00-19,00**

**La vendita telematica. 1 ORE 30 minuti Relatore: Avv. Gabriele Sartini.**

Il procedimento di vendita (con particolare riguardo al ruolo del professionista delegato in ordine agli esiti negativi dei tentativi di vendita).

- L'aggiudicazione (con particolare riguardo ai criteri ad essa sottesi, al saldo prezzo, al termine per il suo versamento e alla rateizzazione del pagamento del prezzo).
- L'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario o assegnatario.
- La decadenza dell'aggiudicatario.
- Il principio di intangibilità dell'aggiudicazione, estensione e limiti.

**8. Il decreto di trasferimento, l'effetto purgativo e la stabilità della vendita forzata. 1 ORA 30 MINUTI: Relatore: Avv. Romualdo Picozzi.**

- Il decreto di trasferimento in genere.
- I presupposti del decreto di trasferimento e la sospensione della vendita forzata in ipotesi di prezzo offerto notevolmente inferiore a quello giusto.

- Il contenuto “necessario” del decreto di trasferimento (con particolare riguardo all’identificazione compiuta del bene pignorato oggetto di vendita, nonché all’ordine di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli).
- Il nesso dell’ordinanza di vendita e l’aggiudicazione.

## LABORATORIO

Discussione di un caso pratico relativo all’aggiudicazione del bene con riferimento al saldo del prezzo e al termine per il suo versamento e alla rateizzazione. Problematiche e soluzioni

**9. VENERDI’ 29 SETTEMBRE 2024 ORE 16,00 – 19,00.**

**Gli effetti del decreto di trasferimento. 1 ORA 30 MINUTI: Relatore: Avv. Romualdo Picozzi.**

Il perimetro dell’effetto purgativo con particolare riferimento alle problematiche legate alla trascrizione di domande giudiziali anteriori al pignoramento, dei provvedimenti cautelari sul bene, dei contratti preliminari.

- La stabilità e l’impugnabilità del decreto di trasferimento.
- Le modalità e i termini della registrazione del decreto di trasferimento.
- La trascrizione del decreto di trasferimento.
- Le modalità di esecuzione del decreto di trasferimento.
- Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto.

**10. La distribuzione del ricavato. 1 ORA 30 MINUTI Dott. Francesco Paolo Grippa – Giudice esecuzione – Tribunale di Urbino.**

- Inquadramento sistematico, tratti caratterizzanti ed iter di svolgimento in generale di questa fase del processo di espropriazione forzata.

- I principi che governano la graduazione dei crediti a sensi dell'art. 2740 c.c. (in particolare l'esame dei criteri distintivi essenziali tra crediti prededucibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari); l'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento; il piano di riparto parziale; gli adempimenti successivi alla proposizione di contestazioni distributive.

- Il ruolo del professionista delegato nell'ambito della distribuzione alla luce dell'attuale assetto normativo.

- La stabilità della distribuzione del ricavato.

**LABORATORIO**

Discussione sulle modalità di formazione del piano di riparto e sugli adempimenti successivi in presenza di contestazioni distributive. Analisi e soluzioni.