



CORSO DI FORMAZIONE PER L'ISCRIZIONE NELL'ELENCO DEI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI

previsto dall'Art. 179-ter, disp. att. c.p.c., come aggiornato e modificato dall'art. 4, comma 11, lett. c), D.Lgs. 149/2022 (Riforma Cartabia), conforme alle Linee Guida della Scuola Superiore della Magistratura del 7 aprile 2023.

Il Corso è rivolto ai professionisti destinati a svolgere le funzioni di **Custode giudiziario** e **Delegato alle vendite** ai sensi degli artt. 534-bis e 591-bis c.p.c..

Obiettivi del corso

Il corso, riservato agli iscritti all'Albo degli Avvocati di Roma, intende fornire il **titolo** e le **competenze indispensabili** per accedere quale **professionista che provvede alle operazioni di vendita nell'Elenco di cui all'art. 179 ter disp.att. c.p.c.** istituito presso ciascun Tribunale offrendo **nuove e concrete opportunità di crescita e specializzazione professionale**.

La lettera c) dell'art.179-ter disp. att. c.p.c. indica la frequentazione del Corso quale **requisito per poter essere iscritto nell'elenco presso le sezioni esecuzioni dei tribunali** nazionali come Custode e Delegato alle vendite.

Il corso avrà un taglio teorico-pratico per comprendere a fondo le principali problematiche applicative della disciplina e per formare professionisti in grado di affrontare adeguatamente e con professionalità le molteplici attività connesse alle funzioni di Custode e Delegato alle vendite-

Il corso vuole fornire ai Tribunali **professionisti tecnicamente preparati**, consapevoli della propria delicata funzione. Il buon esito di un **processo esecutivo** dipende infatti in larga parte dagli ausiliari di cui il giudice dell'esecuzione si avvale che devono essere in **grado di svolgere il proprio ruolo con la necessaria competenza, trasparenza e terzietà**.

I Docenti che si alterneranno nelle lezioni saranno Magistrati di Cassazione e delle Sezioni Esecuzioni Immobiliari, Professori universitari, Avvocati esperti nella materia dell'esecuzione forzata, Notai, Dottori commercialisti.

Il Corso si avvale della collaborazione degli operatori delle Sale Aste attive nel Tribunale di Roma Edicom, Zucchetti, Aste Giudiziarie e IVG che effettueranno esercitazioni pratiche sulle attività previste per il PVP e per la vendita telematica.

Sono previsti laboratori per esaminare casi pratici e questioni giurisprudenziali-

La durata del corso ed il programma è conforme alle Linee guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento emanate dalla Scuola Superiore della Magistratura in data 7 aprile 2023 ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. comma c.p.c.

Durata e modalità di erogazione

40 ore di didattica complessiva:

5 incontri di 4 ore in presenza di lezione frontale [20]

5 incontri di 4 ore da remoto [20]

Esame di casi e questioni giurisprudenziali, esercitazioni pratiche, laboratori ESAME FINALE conforme alle indicazioni delle Linee Guida della SSM

Massimo di assenze tollerato: 30% delle ore previste

- Durante il corso verrà fornito materiale didattico
- Verranno organizzati laboratori, gruppi di studio e di approfondimento moderati da un docente/coordinatore;
- Esercitazioni pratiche in gruppi ristretti a cura degli operatori delle Sale Aste

Sede di svolgimento del Corso

Teatro degli Eroi – Via Girolamo Savonarola 36/m Roma

Numero partecipanti: 200

PROGRAMMA DIDATTICO

PRIMA LEZIONE

12 giugno 2023 (lunedì) h. 13/17 – AULA AVVOCATI

Breve presentazione del Corso

CENNI GENERALI SULL'ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE

IL PIGNORAMENTO

Relatori:

Dott. Francesco VIGORITO

Presidente Tribunale di Civitavecchia

Dott.ssa Biancamaria FERRAMOSCA

Presidente Sezione Esecuzioni Immobiliari Tribunale Roma

Dott. Giuseppe LAUROPOLI

G.E. del Tribunale di Roma

Avv. Marco FARINA

Professore a contratto Diritto Processuale Civile La Sapienza

Avv. Paolo VOLTAGGIO

Responsabile Commissione Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Cristina FUSCO

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Andrea ORDINE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Antonella SCANO

Professionista Delegato Vendite

Avv. Massimo CARAVETTA

Professionista Delegato Vendite

SECONDA LEZIONE

14 giugno 2023 (mercoledì) h. 13/17 - da remoto

IL CUSTODE GIUDIZIARIO (prima parte) – coord. Avv. Fusco

Relatori:

Avv. Paola LICCI

Ricercatore a contratto Univ. Tor Vergata

Avv. Diana DATOLA

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Silvia FRIGGI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Massimo CARAVETTA

Professionista Delegato Vendite

Avv. Flavia FORGIONE

Custode Giudiziario (I.V.G. di Roma S.r.l.)

Avv. Giampaolo RUGGIERO

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Paola CHIEFARI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

TERZA LEZIONE

19 giugno 2023 (lunedì) h. 13/17 - Teatro degli Eroi

IL CUSTODE GIUDIZIARIO (seconda parte) – coord. Avv. Provenzani

Relatori:

Dott.ssa Miriam IAPPELLI

Giudice Esecuzione Tribunale Roma

Avv. Andrea ORDINE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Eva DI VENUTA

Dottore di ricerca Procedura Civile Tor Vergata

Avv. Giuseppe PROVENZANI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Stefano PANICCIA

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Paolo VOLTAGGIO

Consigliere Tesoriere COA e Responsabile Commissione Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Rosita VALLONE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Antonella SCANO

Professionista Delegato Vendite

QUARTA LEZIONE

21 giugno 2023 (mercoledì) h. 13/17 - da remoto

LE OPPOSIZIONI, LA VENDITA DIRETTA E IL PROFESSIONISTA DELEGATO (prima parte) – coord.

Avv. Pallotta

Relatori:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

G.E. del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto

Dott. Antonino GERACI

Magistrato Corte Conti Perugia già G.E. del Tribunale di Viterbo

Avv. Leonardo PALLOTTA

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Prof. Alessio BONAFINE

Ricercatore Procedura Civile LUM

Avv. Marco MARCHESE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Domenico VIZZONE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Arch. Michela Carozza

Esperto Estimatore de Tribunale di Roma

QUINTA LEZIONE

26 giugno 2023 (lunedì) h.13/17 - Teatro degli Eroi

IL PROFESSIONISTA DELEGATO (seconda parte) E LE OPERAZIONI DI VENDITA – coord. Avv. Ordine

Relatori:

Dott. Alberto CRIVELLI

Magistrato Corte di Cassazione

Prof. Avv. Roberta Tiscini

Ordinario Procedura Civile La Sapienza

Avv. Rosita VALLONE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Massimiliano CATAPANO

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Giuseppina FANELLI

Ricercatore Università Teramo

Avv. Andrea ORDINE

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Barbara STANCHI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

SESTA LEZIONE

28 giugno 2023 (mercoledì) h. 13/17 - da remoto

L'ASSEGNAZIONE, L'AGGIUDICAZIONE ED IL DECRETO DI TRASFERIMENTO – coord. Avv. Giannuzzi

Relatori:

Dott.ssa Elisa PUGLIELLI

Notaio e Professionista Delegato Vendite

Dott. Antonio FIASCHE'

Conservatore Roma 1

Avv. Alessandro GIANNUZZI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Cristina FUSCO

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Letizia SDRUBOLNI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Francesco PISELLI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Barbara STANCHI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

SETTIMA LEZIONE

3 luglio 2023 (lunedì) h. 13/17 - Teatro degli Eroi

LABORATORIO

ESERCITAZIONE PRATICA

Simulazione pubblicazione sul PVP

Simulazione presentazione domanda di partecipazione all'asta in via telematica

Simulazione di vendita telematica

ESAME DELLA MODULISTICA DEL TRIBUNALE DI ROMA

Relatori:

Componenti della Commissione Esecuzione immobiliare (Avv. Cristina FUSCO; Avv. Andrea ORDINE; Avv. Silvia FRIGGI; Avv. Diana DATOLA)

Avv. Antonella SCANO

Professionista Delegato Vendite

A cura degli operatori Sale Asta EDICOM, ZUCCHETTI, ASTE GIUDIZIARIE E IVG

OTTAVA LEZIONE

5 luglio 2023 (mercoledì) h. 13/17 - da remoto

LA DISTRIBUZIONE DEL RICAVALTO, LE OPPOSIZIONI AL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E LA DIVISIONE ENDOESECUTIVA. LE PROCEDURE CONCORSUALI E L'ESECUZIONE, IL RECLAMO ED IL PROFESSIONISTA DELEGATO – coord. Dott. Carini

Relatori:

Dott.ssa Miriam IAPPELLI

Giudice Esecuzione Tribunale Roma

Avv. Prof. Francesco DE SANTIS

Ordinario di Procedura Civile Università Salerno

Avv. Prof. Antonio CAIAFA

Ordinario Diritto Fallimentare LUM

Avv. Roberto CARISI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Paolo VOLTAGGIO

Responsabile Commissione Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Leonardo PALLOTTA

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

Avv. Stefano GORINI

Professionista Delegato Vendite e Comm.ne Esec. Immobiliari COA Roma

NONA LEZIONE

10 luglio 2023 (lunedì) h. 13/17 - Teatro degli Eroi

LABORATORIO

Relatori:

Dott. Cosimo D'ARRIGO

Magistrato di Cassazione

Dott.ssa Biancamaria FERRAMOSCA

Presidente Sezione Esecuzioni Immobiliari Tribunale Roma

Casi pratici e questioni giurisprudenziali a cura dei componenti della Commissione Esecuzioni Immobiliari

DECIMA LEZIONE

12 luglio 2023 (mercoledì) h. 13/17 - Teatro degli Eroi

ESAME FINALE

ARGOMENTI TRATTATI NELLE DIECI LEZIONI

PRIMO INCONTRO

CENNI GENERALI SULL'ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE.

L'esecuzione forzata in generale.

Il titolo esecutivo ed il principio "nulla executio sine titulo": l'art. 474 c.p.c. ed il catalogo dei titoli esecutivi previsti dal codice e dalle altre disposizioni di legge, con distinzione tra i titoli giudiziali e stragiudiziali; requisiti di certezza, esigibilità e liquidità dei titoli esecutivi; l'eliminazione della formula esecutiva e la nuova formulazione dell'art. 475 c.p.c.;

Soggetti legittimati attivamente e passivamente ed azionabilità del titolo in danno di soggetti diversi dal debitore

Successione soggettiva nel titolo esecutivo (art. 477 c.p.c., morte del creditore, società di persone e di capitali)

Cessione del credito e sostituzione processuale

Sospensione e caducazione del titolo per vicende esterne ed interne alla procedura.

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

IL PIGNORAMENTO

Il pignoramento in generale: cenni sull'espropriazione immobiliare, il pignoramento mobiliare e l'espropriazione presso terzi.

Le caratteristiche specifiche dell'espropriazione immobiliare: forma, contenuto e individuazione del bene e le conseguenze dell'erronea individuazione del bene; diritti pignorabili;

la trascrizione del pignoramento immobiliare;

l'iscrizione a ruolo e gli adempimenti successivi: dall'istanza di vendita alla documentazione ipocatastale, anche alla luce della recente riforma; istanza di rimessione in termini.

La nomina del custode giudiziario dell'esperto come disciplinata dal nuovo art. 559 c.p.c.;

L'art. 179 ter disp. att. c.p.c.: la prima iscrizione nell'elenco e le conferme successive

L'intervento: intervento tempestivo e non tempestivo; intervento con e senza titolo esecutivo e relativa procedura di accertamento del credito;

La conversione del pignoramento;

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

SECONDO INCONTRO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO (prima parte)

L'atto di precetto: contenuti, requisiti ed efficacia:

La custodia in generale: il nuovo art. 560 c.p.c., la nomina, accettazione e funzioni del custode giudiziario;

Esame del fascicolo: esame del titolo esecutivo, dell'atto di pignoramento (nella forma e del contenuto) e di tutti gli atti del processo (ivi compresi gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c.); verifica del rispetto dei termini processuali (anche alla luce delle novità introdotte con la riforma); individuazione del bene e descrizione catastale dell'immobile pignorato; verifica dell'appartenenza del bene; individuazione del diritto pignorato; pignoramento in difetto e in eccesso; pignoramento dei beni in comunione legale; il regime delle pertinenze; esame della nota di trascrizione e problematiche derivanti dall'erronea indicazioni dei dati (congruità tra la note di trascrizione e l'atto di pignoramento); esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. e continuità delle trascrizioni, in collaborazione con l'Esperto Stimatore nominato dalla procedura;

Comunicazioni e sopralluogo: comunicazione della nomina, sopralluogo presso l'unità pignorata e compilazione del relativo verbale;

Il sopralluogo e la redazione del verbale di immissione nel possesso e l'informativa all'esecutato; Accesso all'immobile e gestione dello stesso: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e relative autorizzazioni del giudice dell'esecuzione; rapporti con l'amministratore condominiale.

Vincoli opponibili e non opponibili alla procedura: locazione, comodato, assegnazione della casa coniugale, fondo patrimoniale, domande giudiziali, sequestri giudiziari, conservati e penali, fallimento.

Adempimenti fiscali e tributari del custode.

Rapporti con le parti: i comproprietari ed i creditori iscritti, l'avvio del giudizio di divisione endoesecutiva e la disamina dell'ordinanza che dispone il giudizio di divisione.

Le azioni giudiziarie del custode e le autorizzazioni del giudice dell'esecuzione.

Verifica dello stato di occupazione del compendio pignorato: l'immobile occupato da soggetti diversi dal debitore; riscossione dei frutti in caso di locazione, stipula, rinnovazione, disdetta di contratti di godimento.

Impossibilità ad accedere all'immobile: mancata collaborazione dell'esecutato e/o occupante, il rilascio del bene ed emissione dell'ordine di liberazione prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

La perizia di stima: collaborazione con l'esperto; immobili abusivi o soggetti ad usi civici; Determinazione del prezzo;

L'ordine di liberazione e la sua attuazione: aspetti pratici, esecuzione dell'ordine di liberazione: i poteri e i compiti del custode; i rapporti con la forza pubblica; Beni mobili presenti nell'immobile da rilasciare;

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

TERZO INCONTRO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO (seconda parte)

Le formalità pregiudizievoli: le domande giudiziali anteriori, fondo patrimoniale, provvedimenti cautelari sul bene ecc.

L'udienza ex art. 569 c.p.c.: predisposizione della descrizione da inserire nell'ordinanza di vendita;

Emissione dell'ordine di liberazione all'udienza ex art. 569 c.p.c. ed esame dello stesso; ordine di liberazione ed il nuovo art. 560 c.p.c. (per i pignoramenti post 13.2.2019 e la nuova formulazione)

Le visite all'immobile pignorato ed il rispetto della privacy dell'esecutato, anche nelle pubblicità.

La conversione ed il ruolo del custode.

Responsabilità del custode.

Il compenso del custode: esame e compilazione della documentazione messa a disposizione dal Tribunale di Roma.

La rendicontazione: compilazione della "Relazione iniziale" sulla base del modulo predisposto dal Tribunale di Roma

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

QUARTO INCONTRO

LE OPPOSIZIONI, LA VENDITA DIRETTA E IL PROFESSIONISTA DELEGATO (prima parte)

Le opposizioni ex artt. 615, 617 e 619 c.p.c.;

L'esperto e la redazione della perizia di stima

La vendita diretta, come introdotta dall'art. 568 bis c.p.c. e 569 bis;

L'udienza ex art. 569 c.p.c. e l'emissione dell'ordinanza di delega.

La delega: esame dell'oggetto e del suo contenuto, il "programma della vendita", art. 591 bis come modificato dalla Cartabia.

Le categorie di professionisti delegabili

La nomina del professionista delegato: criteri, competenze e ampliamento dei compiti allo stesso delegati;

Il professionista delegato: le attività preliminari del delegato, l'esame del fascicolo dell'esecuzione e le verifiche necessarie ai fini della stabilità degli effetti della vendita; difformità catastali ed urbanistiche, abusi edilizi

La responsabilità del delegato e del custode

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

QUINTO INCONTRO

IL PROFESSIONISTA DELEGATO (seconda parte) E LE OPERAZIONI DI VENDITA

Le tipologie di vendita telematica;

L'avviso di vendita: esame del contenuto.

Verifiche preliminari: la notifica, la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e le attività preliminari alla vendita del Delegato; soggetti legittimati a partecipare alla vendita, offrente/aggiudicatario straniero ed il regime patrimoniale.

Le offerte di acquisto: forma, contenuto, luogo, modalità di presentazione ammissibilità, efficacia e irrevocabilità, offerte per persona da nominare.

Delibazione sulle offerte.

La verbalizzazione delle operazioni di vendita e la restituzione delle cauzioni.

Assunzione del debito ipotecario e l'aggiudicazione in favore del creditore ipotecario ex art. 508 e 585 c.p.c.;

Sospensione e rinvio della vendita

Simulazione della pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP (con la collaborazione del gestore della vendita).

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

SESTO INCONTRO

L'ASSEGNAZIONE, L'AGGIUDICAZIONE ED IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'assegnazione: soggetti legittimati a presentarla, contenuto e termine di presentazione della relativa istanza, assegnazione in favore del terzo, distribuzione del ricavato, Assegnazione e aggiudicazione: interazione tra loro.

L'aggiudicazione, la comunicazione all'aggiudicatario e acquisizione della documentazione per il calcolo degli oneri fiscali per il trasferimento

Versamento del saldo prezzo

La decadenza dell'aggiudicatario ed il decreto in danno.

Decreto di trasferimento: esame del contenuto, adempimenti successivi alla sua pronuncia (registrazione, trascrizione, voltura catastale), adempimenti antiriciclaggio

Fiscaltà del decreto di trasferimento (cenni generali)

Conservatoria: modalità di cancellazione delle pregiudizievoli

Simulazione pratica di una vendita: (con la collaborazione del gestore della vendita)

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

SETTIMO INCONTRO

LABORATORIO

ESAME DELLE MODULISTICA DEL TRIBUNALE DI ROMA

Il PVP, Simulazione di vendita telematica e la domanda di partecipazione all'asta in via telematica
ESERCITAZIONE PRATICA – lettura quesiti (membri della commissione)

OTTAVO INCONTRO

LA DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO, LE OPPOSIZIONI AL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E LA DIVISIONE ENDOESECUTIVA. LE PROCEDURE CONCORSUALI E L'ESECUZIONE, IL RECLAMO ED IL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'opposizione al decreto di trasferimento;

Il progetto di distribuzione. Formazione ed approvazione del progetto di distribuzione.

Attività prodromiche: note di precisazione dei crediti e verifiche del delegato

La graduazione dei crediti e spese in prededuzione

Il calcolo del compenso del professionista delegato.

Il credito fondiario

Opposizioni al progetto di distribuzione

Simulazione di redazione del progetto di distribuzione e relativo piano di riparto.

La divisione endoesecutiva

Analisi quesiti inerenti agli argomenti trattati

Il ricorso al Giudice dell'esecuzione da parte del delegato (art. 591 ter c.p.c.)

La rendicontazione e gli atti del delegato ed il reclamo avverso gli stessi.

Il reclamo contro le decisioni del G.E. dopo la Cartabia

La responsabilità del professionista delegato, il profilo deontologico e la revoca

Interazione tra esecuzione immobiliare e procedure concorsuali.

Simulazione presentazione di un'offerta telematica: (con la collaborazione del gestore della vendita).

Analisi quesiti inerenti gli argomenti trattati

NONO INCONTRO

LABORATORIO

PROFILI DEONTOLOGICI

CASI PRATICI E QUESTIONI GIURISPRUDENZIALI

LETTURA ED ANALISI DEI QUESITI (componenti commissione)

DECIMO INCONTRO

ESAME FINALE

COORDINATORE DEL CORSO

Avv. Paolo VOLTAGGIO

Consigliere Tesoriere COA e Responsabile Commissione Esec. Immobiliari COA Roma

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Centro Studi Ordine Avvocati Roma

COMITATO SCIENTIFICO

Dott. Cosimo D'Arrigo, Corte di Cassazione

Dott. Biancamaria Ferramosca, Presidente Sezione Esecuzioni Immobiliari Roma

Prof. Avv. Roberta Tiscini, Ordinario Procedura Civile La Sapienza

Prof. Avv. Riccardo Bolognesi, Direttore Scuola Forense Emanuele Orlando

Avv. Paolo Voltaggio, Tesoriere COA Roma, Responsabile Commissione Esecuzioni Immobiliari
COA