

Corso di alta formazione di 5 incontri

# DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO: CORSO ABILITANTE

per l'iscrizione negli Elenchi dei Custodi  
giudiziari e Delegati alle vendite





Diretta web

# DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO: CORSO ABILITANTE per l'iscrizione negli Elenchi dei Custodi giudiziari e Delegati alle vendite

Corso conforme alle Linee Guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., pubblicate il 7 aprile 2023 dalla Scuola Superiore della Magistratura.

Il corso è erogato dall'Università degli Studi Guglielmo Marconi in convenzione con Euroconference.



01	aprile	2025	07	maggio	2025
09	aprile	2025	14	maggio	2025
16	aprile	2025			



Diretta Web 14.00 - 19.00



## RELATORI

### Andrea Valerio Cambi

Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Treviso

### Ernestina De Medio

Avvocato - Esperta di procedure esecutive - Delegato in vendite immobiliari

### Giovanni Piazza

Avvocato - Esperto di procedure esecutive - Delegato in vendite immobiliari

### Mario Santopietro

Avvocato in Milano - Docente in materia di procedure esecutive

### Alberto M. Tedoldi

Professore Ordinario di Diritto Processuale civile, Università di Verona - Avvocato



## CREDITI FORMATIVI

È stata inoltrata richiesta di accreditamento ai fini della formazione professionale continua degli iscritti all'Albo degli Avvocati.



## MATERIALE DIDATTICO

Materiale didattico in formato PDF



## PRESENTAZIONE

Il corso di alta formazione, erogato ai sensi dell'art. 179-ter, disp. att. c.p.c., garantisce - come previsto dalle **linee guida** elaborate dalla Scuola Superiore della Magistratura - la specializzazione del professionista di cui il **giudice dell'esecuzione** si avvale come ausiliare nelle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato al debitore.

È rivolto a tutti i professionisti iscritti all'Albo degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dei Notai che intendono iscriversi nell'elenco dei **custodi giudiziari e delegati alle vendite** al fine di conseguire l'incarico di esperto che provvede alle operazioni di vendita.

Durante il corso, che fornirà le competenze indispensabili per accedere agli **elenchi dei delegati alle vendite e dei custodi giudiziari**, verranno analizzate le fasi della procedura e gli adempimenti dei professionisti delegati garantendo ai discenti l'acquisizione di tutte le conoscenze necessarie per gestire anche le problematiche più complesse che potranno riscontrare nella pratica professionale.

I docenti, con i quali è garantita l'interazione, forniranno risposte alle principali domande chiarendo così eventuali dubbi o incertezze.

Il titolo, rilasciato dopo aver sostenuto l'**esame finale**, è valevole ad ogni effetto di legge e può essere utilizzato ai fini dell'iscrizione negli elenchi dei custodi giudiziari e delegati alle vendite.

## PROGRAMMA

### Il incontro

#### PRINCIPI GENERALI DEL PROCESSO DI ESECUZIONE

##### Espropriazione forzata

- Titolo esecutivo e il precetto e il principio “*nulla executio sine titulo*”
- Titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale e i requisiti di certezza, esigibilità e liquidità
- I principi generali che governano la sospensione e la caducazione dei titoli esecutivi
  - le vicende “esterne” (ad esempio, esito delle impugnazioni proposte contro la sentenza di condanna)
  - le vicende “interne” alla procedura esecutiva (sospensione per gravi motivi del titolo in sede di opposizione all’esecuzione)
- l’individuazione dei soggetti legittimati, nella procedura esecutiva, in base al contenuto del titolo e alle regole in tema di successione soggettiva nello stesso dettate dall’art. 477 c.p.c.
- Gli atti prodromici alla procedura esecutiva
  - la notifica del titolo esecutivo
  - la notifica dell’atto di precetto e il suo contenuto
- I principi sottesi all’espropriazione forzata
  - la soddisfazione del creditore mediante la liquidazione in denaro dei beni del debitore
  - le fasi della procedura

##### Espropriazione forzata immobiliare

- La trascrizione dell’atto di pignoramento
- Il contenuto dell’atto di pignoramento e la corretta individuazione del bene e le conseguenze di un’erronea individuazione dei beni pignorati, i limiti entro i quali è ammessa una rettifica del pignoramento
- Il soggetto passivo dell’espropriazione immobiliare in caso di decesso del debitore anteriore al pignoramento, con specifico riguardo alla frequente situazione di soggetti chiamati all’eredità che non hanno ancora accettato la stessa
- La documentazione c.d. ipo-catastale
  - termini e modalità di deposito anche alla luce delle recenti modifiche introdotte in senso acceleratorio
  - nozione e certificazione notarile sostitutiva
  - problematiche peculiari (es. immobili abusivi o beni assoggettati ad usi civici) e possibilità/modalità di risoluzione delle stesse

##### Spazio di discussione dei temi trattati

### Il incontro

#### CUSTODIA DEI BENI PIGNORATI

##### Principi generali sulla custodia dei beni pignorati

- L’evoluzione della figura del custode dall’assetto anteriore alle riforme del 2005 a quello attuale, le buone prassi degli uffici giudiziari seguite da successivi interventi del Legislatore
- Ruolo, poteri 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
- Attività del custode propulsiva e successiva alla pronuncia dell’ordine di liberazione dell’immobile pignorato
  - la segnalazione al giudice dell’esecuzione di condotte ostruzionistiche o dannose del debitore che vive nel bene
  - la valutazione della sussistenza di titoli che consentono ai terzi la legittima detenzione del compendio
  - l’attuazione dell’ordine di liberazione, eventualmente anche dopo la pronuncia del decreto di trasferimento
- Criteri per la determinazione del compenso del custode

##### Ordine di liberazione: tratti salienti e novità

- 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 titulo*
- Immobile occupato da terzi *sine titulo*
- Il nuovo articolo 560 c.p.c.

## DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

### Professionista delegato

- La delega alle operazioni di vendita: l'ampliamento dei compiti demandati ai professionisti delegati da ultimo con la riforma c.d. Cartabia di cui al D.lgs. n. 149 del 2022
- Le operazioni preliminari e l'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c.
- Le operazioni di stima e la collaborazione tra il CTU e il custode
- Verifiche necessarie ai fini della stabilità degli effetti della vendita
- Criticità nascenti dalla documentazione ipocatastale
- La descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di delega
- L'ordinanza di delega e il "programma della vendita" - aspetti critici della "vendita privata" (cenni)

**La sessione prevede una parte di attività laboratoriale attraverso l'analisi di un caso pratico a cui poi seguirà discussione**

### III incontro

#### FASE DELLA VENDITA

##### Operazioni di vendita

- L'udienza di autorizzazione alle operazioni di vendita
- L'avviso di vendita: pubblicità, notifiche e il fondo spese
- L'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva e il caso di estinzione della procedura esecutiva ex art. 631 bis c.p.c. per omessa esecuzione delle forme di pubblicità (Cassazione n. 8113/2022)
- La vendita diretta introdotta dalla legge delega 26.11.2021 n. 206 e recepita negli artt. 568 bis e 569 bis del c.p.c.
- Gli effetti dell'apertura delle procedure concorsuali sull'esecuzione forzata in corso con particolare riferimento alla dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione forzata dopo l'aggiudicazione dell'immobile

##### Vendita telematica

- La vendita telematica (asincrona, sincrona, mista)
- L'offerta telematica
- L'esclusione di un offerente dalla vendita e legittimazione a proporre opposizione ex art. 617 c.p.c.: la pronuncia della Cassazione n. 23338/2022
- Il procedimento di vendita e i criteri di aggiudicazione
- L'interlocuzione tra delegato e giudice dell'esecuzione: l'art. 591 ter c.p.c.
- L'aggiudicazione del bene e l'art. 187 bis disp. att. c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario e le conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita

##### Aggiudicazione del bene

- 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 c.d. mutuo contestuale e adempimenti del professionista delegato
- Gli atti emanati dal delegato nella procedura di vendita e il ricorso ex art. 591 ter nel sistema attuale e nella riforma delineata dalla legge n. 206 del 2021
- L'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva e la rateizzazione del pagamento del prezzo

#### Assegnazione del bene al creditore e l'assegnazione a favore di un terzo

#### Spazio di discussione dei temi trattati

### IV incontro

#### DECRETO DI TRASFERIMENTO

##### Adempimenti successivi all'aggiudicazione

- Adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento
- Decreto di trasferimento: natura, forma e contenuto





## Trascrizione e profili fiscali

- Registrazione del decreto di trasferimento
- I problemi della trascrizione delle domande giudiziali anteriori al pignoramento e dei provvedimenti cautelari sul bene
- 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
- Il c.d. effetto purgativo del decreto di trasferimento: predisposizione delle annotazioni di cancellazione delle formalità
- Decreto di trasferimento come titolo esecutivo: l'ordine di liberazione

## Spazio di discussione dei temi trattati

### V incontro

#### PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

##### Distribuzione del ricavato della vendita

- Il piano di riparto
  - i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi degli artt. 2740 e ss. c.c.
  - i criteri distintivi essenziali tra crediti prededucibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari
  - l'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento
- Formazione e approvazione del progetto di distribuzione
- Interferenze tra procedura fallimentare ed esecuzione individuale nella fase di distribuzione del ricavato
- La distribuzione parziale: presupposti, condizioni, modalità
- Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita
- L'udienza di discussione e il riparto cartolare avanti il professionista delegato
- Le opposizioni distributive ed il rapporto con gli artt. 615 e 617 c.p.c.
- Il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati e il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte di altri soggetti
- Il reclamo contro la decisione del giudice dell'esecuzione anche a seguito della recente riforma di cui al D.Lgs. n. 149 del 2022

## La sessione prevede una parte di attività laboratoriale attraverso l'analisi di un caso pratico a cui poi seguirà discussione

*Il programma del corso, allineato alle nuove linee guida della Scuola Superiore della Magistratura, potrà subire modifiche di mero adattamento.*

*Il Corso è conforme a quanto stabilito dalla normativa e dalle linee guida della Scuola Superiore della Magistratura e pertanto Università degli Studi Guglielmo Marconi ed Euroconference non sono responsabili di eventuali dinieghi da parte dei Tribunali all'iscrizione o al mantenimento dell'iscrizione negli elenchi.*



## TEST FINALE E ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE

L'attestato di partecipazione, valido ai fini dell'iscrizione agli Elenchi dei custodi giudiziari e delegati alle vendite, verrà rilasciato da Unimarconi previa frequenza di almeno 20 ore in diretta web e il superamento del test finale.

La prova è composta da cinquanta domande, sorteggiate nell'ambito di un numero complessivo di quattrocentocinquanta quesiti predisposti dai Consigli Nazionali degli Ordini professionali e sarà somministrata al termine del corso. Per superare la prova sarà necessario rispondere correttamente ad almeno trentacinque domande.

**PREZZO DI LISTINO € 650 + IVA**

**iscriviti subito >**

Quota non cumulabile con sconto Privilege. L'evento non rientra in nessuna tipologia di abbonamento Euroconference Pass.

### QUOTA ADVANCE BOOKING

per iscrizioni 10 giorni prima della data d'inizio evento valide solo per Professionisti

**€ 520 + IVA**