

CORSO DI FORMAZIONE
PER IL MANTENIMENTO DELL'ISCRIZIONE NELL' ELENCO DEI PROFESSIONISTI
DELEGATI CHE PROVVEDONO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Dal 14 Settembre al 26 Ottobre 2026

Presso Centro di Cultura, Formazione e Attività Forensi
dell'Ordine degli Avvocati di Genova in Via XII Ottobre 3 (II piano)

Al fine di consentire ai professionisti il mantenimento dell'iscrizione nell'elenco dei Delegati alle Vendite, è stato predisposto un percorso formativo specialistico organizzato congiuntamente dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, a conferma della comune attenzione riservata alla formazione di figure professionali chiamate a svolgere un ruolo di particolare rilievo nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari.

Il corso è articolato in più incontri, ciascuno dedicato ad uno specifico tema di approfondimento della delega alle vendite, affrontato sia sotto il profilo teorico sia attraverso l'analisi delle problematiche operative che quotidianamente si presentano nello svolgimento dell'incarico.

Gli argomenti spaziano dagli adempimenti preliminari alla vendita, alla gestione delle aste telematiche, dal decreto di trasferimento alla custodia degli immobili, fino alla formazione del piano di riparto e alle più recenti innovazioni normative e tecnologiche.

Ogni incontro prevede la partecipazione congiunta di avvocati e commercialisti con la previsione di invitare anche Magistrati e altri professionisti del settore, così da offrire ai partecipanti un confronto multidisciplinare e un approccio pratico alle diverse questioni affrontate.

A conclusione di ciascuna lezione è previsto un ampio dibattito tra relatori e partecipanti, dedicato all'esame di casi concreti, alla soluzione delle criticità applicative e allo scambio di esperienze professionali, elemento che rappresenta uno dei principali punti di forza dell'iniziativa formativa.

PROGRAMMA DEL CORSO

Primo Incontro – 14/09/2026 orario 14-18

Principi generali del processo di esecuzione

Relatori: Avv. Bajetto, Avv. Cavanna, Avv. Vassallo

Espropriazione forzata immobiliare

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.

Formule esecutive

La caducazione del titolo esecutivo per vicende interne ed esterne

La redazione dell’atto di pignoramento e la notifica dell’atto di pignoramento anche alla luce delle modifiche in punto notifica introdotte dalla recente riforma Cartabia

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

La trascrizione dell’atto di pignoramento

Controlli dei delegati alle vendite sulle verifiche della notifica del titolo esecutivo, dell’atto di precetto (con riferimento al contenuto necessario di quest’ultimo a pena di nullità) delle copie depositate anche alla luce delle modifiche in punto notifica introdotte dalla recente riforma Cartabia

La verifica sulla continuità delle trascrizioni

Ipotesi particolari: l’espropriazione contro il terzo proprietario art. 602 cpc

Titolarità del bene in capo all’esecutato e verifica della continuità delle trascrizioni

Segnalazione delle formalità pregiudizievoli rilevanti: l’opponibilità ai creditori degli atti di destinazione patrimoniale aventi ad oggetto il bene pignorato (artt. 167 c.c., 2117 c.c., 2447bis c.c., 2645ter c.c., trusts)

Vicende particolari che coinvolgono il debitore esecutato: decesso del debitore anteriore al pignoramento, con specifico riguardo alla frequente situazione di soggetti chiamati all’eredità che non hanno ancora accettato la stessa eredità

L’eredità giacente

La documentazione c.d. ipo-catastale

I 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

Focus:

L’esecuzione immobiliare su determinati beni immobiliari sottoposti a vincoli e/o l’ipotesi dell’immobile locato a terzi.

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Secondo Incontro: 28/09/2026 orario 14-18

**Approfondimento adempimenti preliminari del delegato alle vendite
e rapporti fra procedure esecutive individuali e concorsuali**

Relatori: Avv. Bajetto, Avv. Boccardo, Dott. Pongiglione, Avv. Cavanna

Il professionista delegato requisiti: iscrizione all'elenco dei professionisti delegati alla vendita – requisiti; criteri e competenze di nomina; natura della delega e qualificazione giuridica del professionista delegato

Ricorso del delegato al GE ex art. 591-ter c.p.c.

Revoca e responsabilità del professionista delegato; profili di responsabilità, civili, penali e deontologici

L'ordinanza di delega: focus sulla struttura, le funzioni e le problematiche del nuovo istituto della c.d. vendita diretta del bene pignorato da parte del debitore- artt. 568bis e 569bis c.p.c.

Oggetto e contenuto della delega

Adempimenti propedeutici alla vendita: verifiche documentali e attività operative preliminari

Avviso di vendita: finalità, contenuto e notificazioni

Pubblicità della vendita, con particolare riferimento al portale delle vendite pubbliche; apertura del conto corrente destinato alla procedura esecutiva

richiesta versamento fondo spese e oneri di pubblicità (omesso versamento del fondo segnalazione al GE)

La responsabilità civile, penale e deontologica degli ausiliari del GE

La relazione iniziale del delegato (i modelli richiesti dal GE e quelli ministeriali)

I rapporti tra procedure concorsuali ed esecutive

La modifica della consistenza del diritto pignorato nel corso della procedura esecutiva

Fattispecie particolari di pignoramento: immobili edificati in regime di edilizia convenzionata

Immobili abusivi

Acquisizione dell'immobile abusivo al patrimonio del Comune: riflessi e conseguenza sulla procedura esecutiva

Immobili sottoposti a vincolo dei beni culturali

La privacy e il professionista delegato Archiviazione e conservazione degli atti del Professionista delegato

Focus:

Delega al professionista e gli adempimenti preliminari del Delegato e rapporti con altre procedure concorsuali o di composizione negoziale della crisi e/o di procedure di divisione

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Terzo incontro 05/10/2026 orario 14-18

L'esperimento di vendita e il portale della vendita telematica

Relatori: Avv. Bajetto, Avv. Boccardo; Dott. Figari; Dott. Lippi

La vendita "senza incanto" o "con incanto"

Tipologie di vendita con modalità telematica

Le aste telematiche nelle vendite tramite procedure competitive: vendita sincrona telematica, sincrona mista e asincrona

Contenuto dell'offerta telematica del partecipante all'asta e correlazione con il portale delle vendite

Contenuto dell'offerta del partecipante all'asta e partecipazione di persona

Sospensione e rinvio della vendita dopo la prestazione della cauzione ex art. 161 bis disp. att. c.p.c.

Offerte congiunte

Procure

La documentazione a corredo delle offerte (integrabile non integrabile)

Le firme digitali e le pec

Provvedimenti del delegato alla vendita di esclusione o di ammissione dell'offerta

I compiti del delegato alla vendita nella gestione della vendita (riconoscimento offerenti presenti in sala, ammissione) le verbalizzazioni

Possibili esiti del tentativo di vendita: asta deserta e fissazione del nuovo esperimento e ribassi d'asta.

Chiusura anticipata della procedura per infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.

L'offerta di acquisto per persona da nominare (esame validità delega proponente/offerente)

Istanza di aggiudicazione termine di presentazione

Prevalenza dell'istanza di aggiudicazione rispetto all'offerta e viceversa

L'assegnazione del bene pignorato

La contestazione e l'impugnazione dei provvedimenti del delegato alla vendita

Focus:

Soggetti legittimati a partecipare alla procedura castale e problematiche che possono venire in essere durante la procedura

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Quarto incontro: 12/10/2026 orario 14 -18

Il decreto di trasferimento

Relatori: Avv. Boccardo, Dott. Abbondanza, Avv. Bassoli, Notaio Dott.ssa Alessandra Donato; Dott. Luigi Manzoni

Inadempimento e/o comunque effetti sulla cauzione ed emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicazione: il versamento del saldo prezzo e termine per il versamento dello stesso, natura del termine per il versamento del saldo prezzo, l'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva

La rateizzazione del pagamento del prezzo

Modalità di versamento del saldo prezzo: il pagamento diretto al creditore fondiario e L'erogazione di finanziamento all'aggiudicatario

Adempimenti preliminari alla predisposizione del decreto di trasferimento, esame documentazione, visure in conservatoria

Il contenuto necessario (identificazione del bene pignorato e ordine di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli): i problemi della trascrizione delle domande giudiziali anteriori al pignoramento e dei provvedimenti cautelari sul bene; effetti del decreto; le modalità e i tempi di registrazione; l'opposizione contro il provvedimento; le modalità di esecuzione)

Presentazione offerta da entrambi i coniugi o da uno solo in regime di comunione legale dei beni e relative conseguenze pubblicitarie

Trascrizione, profili fiscali e voltura catastale

Registrazione del decreto di trasferimento

Trattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili

Regime pubblicitario del decreto di trasferimento – la continuità delle trascrizioni

Decreto di trasferimento oneri in materia di normativa antiriciclaggio

Il modello decreto di trasferimento in uso presso il Tribunale di Genova

Decreto di trasferimento e Ordine di liberazione dell'immobile

Normativa sulla privacy

Focus:

Problematiche sulla privacy e antiriciclaggio

Problematiche formalizzazione ed intestazione del decreto di trasferimento anche in relazione ad un acquisto tra coniugi in comunione legale dei beni

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Quinto incontro: 23/10/2026 orario 14-18

La custodia e la liberazione

Relatori: Avv. Vassallo, IVG -So.Ve.Mo. Genova

L'attività di custodia dell'immobile e la liberazione dell'immobile

Modalità di attuazione dell'ordine di liberazione

L'evoluzione del diritto di abitazione della persona

Le problematiche collegate all'occupazione abusiva degli immobili

La tutela dell'abitazione principale del debitore

Analisi dell'art. 560 c.p.c. alla luce delle più recenti riforme normative Immobile adibito ad abitazione del debitore e presupposti per la liberazione "anticipata" Immobile non abitato dal debitore attività poste dal custode e coordinamento con il Professionista delegato alla vendita

Rapporti procedura esecutiva immobiliare e altre procedure (concorsuali, sequestri e confische)

Rapporto procedura esecutiva immobiliare e giudizio di divisione

Focus:

La custodia dell'immobile: rapporto delegato alla vendita e custode. Vendita esecutiva endoprocessuale in giudizio di divisione e altre procedure

Raccolta questioni criticità e/o dubbi dei Professionisti Delegati

Sesto incontro: 26/10/2026 orario 14-18

Il piano di riparto e la fase conclusiva della procedura esecutiva

Relatori: Dott. Dott. Figari; Dott. Lippi, Dott.ssa Russo, Avv. Bajetto

Richiesta precisazione del credito e liquidazione compensi ausiliari del GE Compenso del delegato alla vendita modalità di determinazione

Il piano di riparto: i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi dell'art. 2740 c.c. e ss. Cc. crediti prededucibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari

L'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento e/o di contestazione

Il piano di riparto parziale

Formazione invio ai soggetti interessati del progetto di riparto

L'Udienza di discussione e l'approvazione

Il ricorso al Giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati; le relazioni periodiche; il ricorso al Giudice dell'Esecuzione da parte di terzi soggetti

Il reclamo contro la decisione del Giudice dell'Esecuzione anche a seguito della recente riforma di cui al D. Lgs. N. 149/2022

Relazione finale del delegato alla vendita

Il professionista delegato nei prossimi anni: l'uso della IA e aspetti deontologici e pratici

Focus:

Il riparto e tecniche di redazione e spese in prededuzione, privilegi, pagamenti ai creditori

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Saluti conclusivi

MODALITA' DI ISCRIZIONE

Per gli avvocati tramite accesso a sfera

Per i commercialisti:

- In presenza tramite il sito dell'Ordine www.odcecge.it

- In remoto tramite piattaforma ZOOM al link:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/Y8WF0EfjSN-xIYgbrXlcRw>

Introduzione alle varie sessioni di Dott.ssa Laura Benedettini, Dott.ssa Paola Carbonaro e Avv. Fabio Bajetto