

CORSO DI FORMAZIONE

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

Dal 15 settembre 2025 al 10 novembre 2025

Presso Centro di Cultura, Formazione e Attività Forensi

dell'Ordine degli Avvocati di Genova in Via XII Ottobre 3 (II piano)

PRIMA SESSIONE

Lunedì 15 settembre pomeriggio ore 14,00 – 18,00

Principi generali del processo di esecuzione. 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) anche alla luce delle modifiche in punto notifica introdotte dalla recente riforma Cartabia.
 - La verifica sulla continuità delle trascrizioni. Ipotesi particolari
 - 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
- **Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati**

Relatore/i: Avv. Fabio Bajetto, Avv. Alessandra Boccardo, Avv. Ivano Cavanna e Dott. Filippo Pongiglione

Crediti formativi n. 4

SECONDA SESSIONE

Lunedì 22 settembre pomeriggio ore 09,00 – 13,00

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

- 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; il “programma delle vendite”
- 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

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Relatore/i: Dott. Filippo Pongiglione, Avv. Ivano Cavanna e Avv. Elena Bassoli

Crediti formativi n. 4

TERZA SESSIONE

Giovedì 09 ottobre ore 14,00 – 18,00

- L'esperimento di vendita e il portale della vendita telematica. 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/offrente).
 - 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.
- **Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati**

Relatore/i: Avv. Fabio Bajetto, Avv. Alessandra Boccardo e Dott. Filippo Pongiglione

Crediti formativi n. 4

QUARTA SESSIONE

Lunedì 20 ottobre ore 14.00 – 18.00

Il decreto di trasferimento

- 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 d (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)
- Trascrizione e 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

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Relatore/i: Dott. Filippo Pongiglione, Avv. Fabio Bajetto, Dott. Marco Abbondanza

Crediti formativi 4

QUINTA SESSIONE

Lunedì 03 novembre ore 14.00 – 18.00

La custodia e la liberazione

- 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 Raccolta questioni criticità e/o dubbi dei Professionisti Delegati

Relatore/i: SOVEMO, Dott. Massimo Cusatti

Crediti formativi 4

SESTA SESSIONE

Lunedì 10 novembre ore 14.00 – 18.00

Il piano di riparto e la fase conclusiva della procedura esecutiva.

- 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.

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Relatore/i: Dott. Filippo Pongiglione, Avv. Fabio Bajetto

Crediti formativi n.4

Saluti conclusivi

MODALITA' DI SCRIZIONE

- **Per gli avvocati:** tramite accesso a sfera
- **Per i commercialisti:**
 - in presenza tramite il sito dell'Ordine: www.odcecege.it
 - in remoto è possibile effettuare la registrazione e seguire il corso in diretta streaming tramite il link: <https://us06web.zoom.us/meeting/register/brdHpWMkST6o8ZpswZdntQ>

I relatori/docenti che parteciperanno all'evento formativo con successiva suddivisione del programma sono Avv. Elena Bassoli, Avv. Alessandra Boccardo, Avv. Fabio Bajetto, Avv. Ivano Cavanna, Dott. Filippo Pongiglione, Dott. Marco Abbondanza, Dott. Luigi Manzoni (Conservatoria di Genova), Dott. Roberto Braccialini (Presidente della Sezione VII Tribunale di Genova) e altri Magistrati della Sezione VII, Dott. Massimo Cusatti (Presidente della Sezione Riesame del Tribunale di Genova).