

**CORSO DI ALTA FORMAZIONE SPECIALISTICA PER PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE
VENDITE E CUSTODI GIUDIZIARI DI BENI PIGNORATI**

Art. 179-ter disp. att. c.p.c., come modificato dal D.Lgs. n. 149/2022 (Riforma Cartabia)

(durata del corso 30 ore)

PRIMO MODULO

LEZIONE INTRODUTTIVA

26.05.2023 dalle 15:00 alle 19:00

Saluti:

Cons. Dott. Valerio Fracassi, Presidente del Tribunale di Brindisi

Dott.ssa Fausta Palazzo, Presidente della sezione civile del Tribunale di Brindisi

Avv. Daniela Faggiano, Presidente dell'ordine degli Avvocati di Brindisi

Relatori:

Prof. Avv. Giuseppe Trisorio Liuzzi

Prof. Avv. Giuseppe Miccolis

Prof. Avv. Carmela Lucia Perago

Moderatore:

Cons. Dott. Francesco Maria Giliberti

-La responsabilità del professionista delegato alla vendita nell'espropriazione immobiliare

-I principi ispiratori della Riforma Cartabia in materia di esecuzione forzata

-Il reclamo *ex art 591-ter c.p.c.*

SECONDO MODULO

di *Anna Maria Soldi, Giuseppe Miccolis e Francesco Maria Giliberti*

L'ULTIMA (?) RIFORMA DEL PROCESSO ESECUTIVO E PRINCIPI GENERALI DELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA

08.06.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. "Le recenti riforme del processo esecutivo";
2. La scansione trifasica del procedimento di espropriazione forzata;
3. Atti c.d. prodromici alla procedura esecutiva: il titolo esecutivo e il precetto;
- 3.1 *Segue*: nozione di titolo esecutivo, giudiziale e stragiudiziale; requisiti di certezza, esigibilità e liquidità; il principio "*nulla executio sine titulo*";
4. La prima fase: la creazione del vincolo sui beni. Il pignoramento immobiliare e la trascrizione dell'atto di pignoramento;
- 4.1 *Segue*: conseguenze di un'erronea individuazione dei beni e dei limiti entro i quali è ammessa una rettifica del pignoramento;
5. Le opposizioni esecutive e principi generali in materia di sospensione;
6. Rapporti tra esecuzione forzata individuale, codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e sovraindebitamento.

TERZO MODULO

di *Carmela Lucia Perago*

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

21.06.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. La fase liquidativa. L'istanza di vendita ed i provvedimenti del G.E. *ex art. 569 c.p.c.* La documentazione c.d. ipo-catastale: termini e modalità di deposito anche alla luce delle recenti modifiche introdotte in senso acceleratorio; nozione; certificazione notarile sostitutiva; problematiche peculiari (es. immobili abusivi o beni assoggettati ad usi civici) e possibilità/modalità di risoluzione delle stesse;
2. La delega delle operazioni di vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*: la nomina del professionista

delegato;

3. L'esame preliminare del fascicolo d'ufficio e le situazioni ostative alla vendita;

3.1. *Segue*: segnalazione delle formalità pregiudizievoli rilevanti;

4. L'ordinanza di vendita: forma e contenuto;

5. L'avviso di vendita: i diritti di godimento di terzi, le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e le altre circostanze da dover evidenziare nell'avviso;

6. La pubblicità dell'avviso di vendita *ex art.* 490 c.p.c.;

7. Il Portale delle Vendite Pubbliche. Adempimenti pubblicitari e fondo spese;

8. Il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere le difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati; il ricorso al giudice dell'esecuzione da parte di altri soggetti; il reclamo contro la decisione del giudice dell'esecuzione;

QUARTO MODULO

di *Francesco Porcari*

IL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE VENDITE DELEGATE

23.06.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. Principi generali sulla custodia dei beni pignorati;

2. La gestione ed amministrazione dei beni posti in vendita: le attività demandate al custode giudiziario, da quelle tradizionali afferenti la conservazione materiale del compendio pignorato alla gestione "dinamica" dello stesso (ad esempio, riscossione dei canoni di locazione; stipula di contratti temporanei di locazione, manutenzione, disdetta dei contratti di godimento, gli oneri condominiali, *etc.*); i titoli opponibili alla procedura esecutiva (locazione, affitto, comodato, assegnazione della casa coniugale, *etc.*); rapporti fra custodia e contratto di *rent to buy*;

3. Il sopralluogo iniziale presso gli immobili e la visita del bene pignorato da parte dei potenziali offerenti; la legittimazione processuale;

4. L'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;

5. La liberazione degli immobili pignorati. L'avviso di soggio. L'abitazione principale;

6. La presenza di beni mobili estranei alla esecuzione. La procedura dell'art. 609 c.p.c.;

7. L'intervento della forza pubblica e di altri ausiliari nelle vendite delegate.

QUINTO MODULO

di *Olga Desiato e Donato Manelli*

LA FASE DELLA VENDITA

27.06.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. La vendita telematica sincrona, asincrona e mista.
2. La domanda di partecipazione alla vendita: forma e contenuti.
3. L'offerta per persona da nominare.
4. L'offerta inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ ex art. 572 c.p.c.
5. Le regole dell'asta. Le vendite deserte. I ribassi d'asta.
6. Il verbale di vendita.
7. Criteri di aggiudicazione L'aggiudicazione provvisoria e l'assegnazione del bene al creditore precedente.
8. Conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita
9. L'aggiudicazione: il saldo-prezzo e il termine per il versamento dello stesso; l'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva; la rateizzazione del pagamento del prezzo;
10. Decadenza dell'aggiudicatario.

SESTO MODULO

di *Stefano Bardaro e Chiara Giordano*

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

30.06.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. Il decreto di trasferimento dell'immobile aggiudicato: contenuto "necessario" (identificazione compiuta del bene pignorato oggetto di vendita e ordine di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli);
2. Le funzioni "notarili" del delegato alle vendite;

3. L'acquisito in comunione legale e la dichiarazione del coniuge *ex art. 179, lett. f, c.c.*;
4. Il mutuo nell'acquisito della casa all'asta;
5. I profili fiscali del trasferimento dell'immobile. La tassazione. I benefici della "*prima casa*";
6. La registrazione del decreto di trasferimento: tempi e modalità;
7. La trascrizione del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
8. Effetti del decreto di trasferimento; problematiche in ordine alle trascrizioni delle domande giudiziali anteriori al pignoramento e dei provvedimenti cautelari sul bene;
9. L'opposizione contro il provvedimento;
10. Le modalità di esecuzione;
11. Normativa antiriciclaggio e decreto di trasferimento.

SETTIMO MODULO

di Alessandro Silvestrini e Antonio Ivan Natali

IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE DELLE SOMME RICAIVATE

07.07.2023 dalle 15:00 alle 19:00

1. Terza fase: la distribuzione forzata. I principi regolatori.
2. Crediti preeducibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari;
3. Note di precisazione dei crediti e le verifiche del delegato;
4. Interventi tempestivi e tardivi;
5. L'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento;
6. La graduazione dei crediti e la preeducazione delle spese;
7. L'assegnazione delle somme al creditore fondiario *ex art. 41 T.U.B.*;
8. Interferenze in sede di riparto tra esecuzione forzata individuale, codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e sovraindebitamento
9. Il progetto di distribuzione delle somme;
10. Piano di riparto parziale;
11. Le opposizioni al progetto di distribuzione predisposto dal delegato.

OTTAVO MODULO

di Giuseppina Santomanco e Gestori alle vendite telematiche

LA GESTIONE TELEMATICA DELLE VENDITE IMMOBILIARI:

ASPETTI PRATICI

14.07.2023 dalle 15:00 alle 17:00

-Avv. Giuseppina Santomanco

-Gestori delle vendite telematiche

Responsabile scientifico Università del Salento

Prof. Avv. Carmela Lucia Perago

Comitato scientifico

Prof. Avv. Giuseppe Miccolis e Avv. Stefano Bardaro

Avv. Daniela Faggiano