

Programma del corso di venti ore per la formazione e l'aggiornamento di cui all'art. 179-ter disp.att. c.p.c. per professionisti delegati alle operazioni di vendita e custodi giudiziari (conforme alle Linee Guida generali della Scuola Superiore della Magistratura del 7.4.2023)

A. Indice sintetico

- a. Principi generali del processo di esecuzione forzata; giurisprudenza costituzionale; nozione di titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale; abrogazione della formula esecutiva; atto di precetto.
- b. Le fasi (e la funzione) dell'espropriazione forzata. Il pignoramento immobiliare. Le opposizioni all'esecuzione forzata e agli atti esecutivi.
- c. Limiti di pignorabilità dei beni. Obblighi, oneri e responsabilità del custode giudiziario e del professionista delegato.
- d. L'incarico all'esperto-CTU nell'esecuzione forzata immobiliare; il sopralluogo; la perizia estimativa.
- e. Ausiliari del giudice dell'esecuzione. La CTU nei casi di opposizione. Casi pratici.
- f. La delega alle operazioni di vendita; storia e compiti demandati ai professionisti delegati; l'avviso di vendita, la gestione delle aste, l'aggiudicazione e la consegna del bene.
- g. I rapporti tra esecuzione forzata individuale e le procedure concorsuali.
- h. Normativa fiscale nell'esecuzione forzata immobiliare.
- i. Nozioni in materia di riservatezza dei dati personali nel procedimento esecutivo; tutela del debitore, dei creditori e dell'aggiudicatario; l'antiriciclaggio.
- j. Il decreto di trasferimento; il contenuto; l'effetto traslativo; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli adempimenti.
- k. Aspetti contabili: formazione e approvazione del piano di riparto.
- l. La graduazione dei crediti tempestivi e tardivi in prededucibili, privilegiati e chirografari.
- m. Profili penali e responsabilità dei professionisti incaricati nelle procedure esecutive.
- n. Laboratorio; casi pratici.

B. Argomenti analitici

1. La portata del principio *nulla executio sine titulo*, avendo riguardo al catalogo dei titoli esecutivi delineato dall'art. 474 c.p.c. e ai titoli previsti da altre disposizioni di legge, con peculiare riferimento alla distinzione tra titoli giudiziali e stragiudiziali e ai requisiti di certezza, esigibilità liquidità degli stessi;
2. i principi generali che governano la sospensione e la caducazione dei titoli esecutivi sia per vicende "esterne" (ad esempio, esito delle impugnazioni proposte contro la sentenza di condanna) che "interne" alla procedura esecutiva (sospensione per gravi motivi del titolo in sede di opposizione all'esecuzione);
3. l'individuazione, tenendo conto del contenuto del titolo e delle regole in tema di successione soggettiva nello stesso dettate dall'art. 477 c.p.c., dei soggetti legittimati, sul piano attivo e passivo, nella procedura esecutiva;
4. i temi afferenti agli atti c.d. prodromici alla procedura esecutiva, con peculiare riguardo alla notifica del titolo esecutivo e dell'atto di precetto e al contenuto di quest'ultimo, specie con riferimento ai requisiti contemplati a pena di nullità;
5. i principi sottesi all'espropriazione forzata, come forma di soddisfazione del creditore mediante la liquidazione in denaro dei beni del debitore e le fasi della procedura;
6. le caratteristiche specifiche dell'espropriazione immobiliare: la trascrizione dell'atto di pignoramento; il contenuto dello stesso, anche rispetto alla corretta individuazione del bene, e i diritti che possono essere oggetto della medesima, nonché – soprattutto – le conseguenze

- di un'erronea individuazione di essi e dei limiti entro i quali è ammessa una rettifica del pignoramento;
7. 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;
 8. 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;
 9. i principi generali sulla custodia dei beni pignorati, previo *excursus* dell'evoluzione di tale figura dall'assetto anteriore alle riforme del 2005 a quello attuale, anche attraverso le buone prassi degli uffici giudiziari seguite da successivi interventi del legislatore;
 10. le attività demandate al custode giudiziario, da quelle tradizionali afferenti alla conservazione materiale del compendio pignorato alla gestione "dinamica" dello stesso (ad esempio, riscossione dei canoni di locazione; stipula di contratti temporanei di locazione etc.); la visita del bene pignorato da parte dei potenziali offerenti; la legittimazione processuale;
 11. 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;
 12. la delega alle operazioni di vendita, con opportune premesse di carattere generale sulla "storia" della stessa, sui risultati prodotti e sull'ampliamento, via via, dei compiti demandati ai professionisti delegati, da ultimo con la riforma c.d. Cartabia di cui al D.Lgs. n. 149/2022;
 13. la fase della vendita: gli adempimenti pubblicitari; il fondo spese; la vendita telematica (asincrona, sincrona, mista); i criteri di aggiudicazione; le conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita;
 14. 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;
 15. il decreto di trasferimento: il contenuto "necessario" (identificazione compiuta del bene pignorato oggetto di vendita 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 termini di registrazione; l'opposizione contro il provvedimento; le modalità di esecuzione;
 16. il piano di riparto: i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi degli artt. 2740 e ss. c.c.; in particolare, i criteri distintivi essenziali tra crediti prededucibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari; l'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento; il piano di riparto parziale; gli adempimenti successivi alla proposizione di contestazioni distributive;
 17. 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 anche a seguito della recente riforma di cui al D.Lgs. n. 149/2022;
 18. la formazione "esperenziale"; il professionista delegato quale *alter ego* del giudice dell'esecuzione; gestione dinamica ed efficiente delle procedure esecutive immobiliari;
 19. laboratorio e casi pratici;
 20. test.