

Presentazione corso di formazione per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.

Il Corso

Il corso di formazione specialistica è una iniziativa del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Genova previo riconoscimento e accreditamento da parte del CNF.

Destinatari del Corso

Avvocati / professionisti che operano nel settore delle esecuzioni immobiliari a seguito di conferimento di specifico incarico giudiziario quale ausiliario dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione (c.d. delega) sia a seguito di conferimento di incarico da parte del debitore esecutato che del creditore procedente.

Finalità del corso

Consentire di approfondire le tematiche inerenti ai principi generali che governano la materia dell'esecuzione forzata in generale, con riferimento al rispetto dei diritti di tutti i soggetti coinvolti per la soddisfazione effettiva dei diritti, già accertati in sede cognitiva o ritraibili da un titolo stragiudiziale, dei creditori e per la tutela, tramite le adeguate forme di difesa che l'ordinamento riconosce, del debitore esecutato.

Il corso affronta sotto un profilo generale anche i profili di possibile responsabilità penale derivanti dalla delicata funzione svolta e gli aspetti deontologici.

L'avvocato ha un dovere di competenza che non si esaurisce nella conoscenza approfondita della legge sostanziale e processuale, ma pure un dovere di competenza in materia delle nuove tecnologie informatiche con cui l'avvocato è tenuto a confrontarsi quotidianamente e che consentono di adempiere alle singole incombenze.

La partecipazione al corso e il superamento della prova finale consentire di acquisire uno dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* d.a.c.p.c. in qualità di professionista delegato alla vendita.

La partecipazione al corso permette, inoltre, di adempiere alla formazione continua obbligatoria annuale.

Il corso è organizzato sui temi oggetto di maggiore approfondimento e dibattito ed è dedicato ad affrontare e risolvere casi concreti.

Gli esperti formatori

Il ruolo di docente è affidato a soggetti nel possesso di requisiti necessari all'adempimento del compito assegnato, considerata anche la platea professionale destinataria dei corsi di formazione e di aggiornamento:

- a) approfondite conoscenze teoriche del diritto processuale civile, con riferimento alle esecuzioni forzate, attestata, almeno tendenzialmente, da pubblicazioni scientifiche;
- b) pregresse esperienze pratiche in materia di esecuzione forzata: quanto ai magistrati, per aver svolto funzioni di giudice dell'esecuzione nei gradi di merito e/o essersi occupato di tale materia presso l'Ufficio del Massimario della Corte di cassazione e/o nello svolgimento delle funzioni di legittimità; quanto ai professionisti, per aver prestato attività professionale in tale materia svolgendo funzioni di delegati alle operazioni di vendita e/o di custodi e/o di legali in procedure esecutive immobiliari in modo continuativo e per un periodo di tempo oggettivamente apprezzabile;
- c) pregresse attività di docenza presso Università, in seminari, corsi di formazione, nonché relazioni a convegni.

La documentazione attestante il possesso dei succitati requisiti viene custodita dal COA che organizza il corso di formazione o di aggiornamento.

Durata del Corso

Ai fini della formazione iniziale dei custodi e dei professionisti delegati alle operazioni di vendita la durata del corso è di complessive venti ore, oltre alla prova finale.

Metodologia

I formatori esplicano una prima modalità formativa con una lezione frontale, in cui il docente espone, con l'ausilio di materiali, il tema oggetto di formazione.

A seguire un adeguato spazio di discussione sui temi trattati in aula in modalità laboratorio/confronto.

Prova finale

La prova finale viene realizzata attraverso domande a risposta chiusa, che permettano una correzione automatica.

Le domande, da indicare per ogni prova finale nel numero di cinquanta, fanno riferimento ai temi trattati ed individuati tramite sorteggio nell'ambito di un numero

complessivo di quattrocentocinquanta quesiti predisposti dai Consigli nazionali degli Ordini professionali in accordo tra loro.

I quesiti sono resi pubblici almeno trenta giorni prima della prova finale.

Per il positivo superamento della prova deve richiedersi la presenza di almeno trentacinque risposte esatte.

Proposta di corso formativo

Primo Incontro 5 Luglio 2023 15-18:

Principi generali del processo di esecuzione. Espropriazione forzata

Saluti e introduzione al corso:

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

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

I principi generali che governano la sospensione e la caducazione dei titoli esecutivi sia per le vicende “esterne” (ad esempio, esito delle impugnazioni proposte contro la sentenza di condanna) sia per le vicende “interne” alla procedura esecutiva (sospensione per gravi motivi del titolo in sede di opposizione all’esecuzione).

L’individuazione dei soggetti legittimati sia da un punto di vista attivo che passivo, 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.

Individuazione degli Ausiliari del Giudice dell’Esecuzione (custode, delegato alla vendita).

Gli atti prodromici alla procedura esecutiva

La 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.

I principi sottesi all'espropriazione forzata come la soddisfazione del creditore mediante la liquidazione in denaro dei beni del debitore.

Individuazione delle varie fasi della procedura.

Individuazione dei rapporti tra esecuzione forzata individuale e procedure concorsuali.

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

-.---.---.--.

Secondo Incontro 17 Luglio 2023 h. 15-18:

Espropriazione forzata immobiliare

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

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.

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

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

Terzo Incontro: 14 Settembre 2023 h. 15-18:30

Il Custode giudiziario

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

La riforma del processo civile in tema di processo esecutivo immobiliare, con excursus della figura del custode sia nella fase ante riforma del 2005 sia nella fase attuale e individuazione della prassi locale presso il Tribunale di Genova.

Compiti e ruolo del custode - nomina, natura e “contenuto elastico” della custodia che variano dalla c.d. gestione dinamica del compendio pignorato (ad esempio riscossione dei canoni di locazione, stipula di contratti temporanei di locazione), la visita del bene pignorato (esame e controlli di ordine documentale mediante verifica della completezza del fascicolo e dunque dell’esatta individuazione del bene pignorato e del diritto pignorato).

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).

Gestione ed amministrazione del compendio pignorato: accesso all’immobile e verifica dello stato di occupazione e dell’opponibilità alla procedura dei diritti di godimento: contratto di locazione, contratto di comodato provvedimento di assegnazione della casa coniugale verifica dello stato di manutenzione del compendio gestione attiva: stipula di contratti di godimento

Individuazione della legittimazione processuale attiva e passiva ai fini dell’eventuale esecuzione di un ordine di liberazione del compendio pignorato (anche eventualmente dopo l’emissione del decreto di trasferimento).

Valutazione sulla sussistenza di condotte ostruzionistiche o dannose del debitore o di terzi che vivono nel bene pignoramento, la valutazione della sussistenza di terzi che consentono a terzi la legittima detenzione del compendio.

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

Rendiconto, compenso e profili di responsabilità

Profili fiscali della custodia.

Prassi di custodia presso il Tribunale civile di Genova

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

-.---.---.--.

Quarto Incontro: 28 Settembre 2023 h. 15-18:30

La valutazione dell'immobile, l'udienza di autorizzazione alla vendita e la delega dell'attività di vendita dell'immobile e l'esito della vendita astale

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

Nomina del CTU per la valutazione del compendio pignorato, quesito demandato, le operazioni di stima e la collaborazione tra l'esperto stimatore ed il custode. La descrizione dell'immobile ai fini dell'ordinanza di vendita

La determinazione del valore dell'immobile.

Il compenso del CTU.

L'udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. verifica degli adempimenti propedeutici all'autorizzazione (avviso ai creditori iscritti e ai comproprietari etc).

La delega dell'attività di vendita dell'immobile: la storia della delega e della formazione degli albi dei delegati alle vendite e dei maggiori compiti demandati al Delegato.

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 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.

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).

La delega in uso presso il Tribunale di Genova

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Quinto incontro: 4 Ottobre 2023 h. 15-18:30

Il decreto di trasferimento

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

L'aggiudicazione del bene o mediante assegnazione del bene al creditore o con l'assegnazione a favore di un terzo: natura del termine per la presentazione dell'istanza di assegnazione.

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

Tattamento fiscale del decreto di trasferimento: imposte applicabili

Regime pubblicitario del decreto di trasferimento – la continuità delle trascrizioni

Decreto di trasferimento e l'ingiunzione di liberazione

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

Dibattito e discussione e confronto sui temi trattati

Sesto incontro: 26 Ottobre 2023 h. 15-18:30

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

Relatori:

Avv. Ivano Cavanna

Dott. Andrea Balba

Avv. Fabio Bajetto

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.

Il rapporto tra il processo esecutivo immobiliare e la normativa antiriciclaggio

PROVA FINALE
