

## **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)**

Proposta di corso formativo

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, Dott. Lippi; Avv. Cavanna e Avv. Vassallo**

Espropriazione forzata immobiliare Saluti e introduzione al corso

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

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**

**Crediti formativi 4**

-.-.-.-.-.-

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

**Approfondimento adempimenti preliminari del delegato alla vendita e rapporti fra procedure esecutive individuali e concorsuali.**

**Relatori: Avv. Bajetto, Avv. Boccardo, Dott. Pongiglione; Avv. Cavanna e Dott. Abbondanza**

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-

**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**

**Crediti Formativi 4**

-----

**Terzo incontro del 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**

**Crediti formativi 4**

-.-.-.-.-..

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

**il decreto di trasferimento**

**Relatori: Avv. Boccardo Dott. Lippi e Avv. Bassoli**

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.

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  
Crediti formativi 4**

-.-.-.-.

**Quinto incontro: 23/10/2026 orario 14-18  
la custodia e la liberazione**

**Relatori: Dott. Lippi, Dott. Figari e Avv. Vassallo**

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  
Crediti formativi 4**

-.-.-.-.

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

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

**Relatori: Dott. Lippi, Dott. Pongiglione e Dott. ssa Russo e 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 preeducibili, 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**

**Crediti formativi 4**

-----

**I relatori/docenti che parteciperanno all'evento formativo con successiva suddivisione del programma sono: Avv. Ivano Cavama, Avv. Elena Bassoli, Avv. Giorgia Vassallo; Avv. Fabio Bajetto; Dott. Filippo Pongiglione, Dott. Daniele Lippi, Dott.ssa Olga Russo e Dott. Luigi Figari e Dott. Marco Abbondanza; Dott.ssa Renata Bollni (SO.VE.MO), oltre alla partecipazione dei Magistrati della Sezione VII del Tribunale di Genova.**

#### **MODALITA' DI ISCRIZIONE**

**Per gli avvocati tramite accesso a sfera**

**Per i commercialisti tramite il sito dell'Ordine [www.odcecege.it](http://www.odcecege.it)**

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

I relatori/docenti che parteciperanno all'evento formativo con successiva suddivisione del programma sono: 1) L'Avv. Ivano Cavanna quale avvocato esperto nella subjecta materia; 2) L'Avv. Fabio Bajetto quale avvocato esperto nella subjecta materia; 3) l'Avv. Alessandra Boccardo quale avvocato esperto nella subjecta materia; 4) l'Avv. Elena Bassoli quale avvocato esperto nella subjecta materia; 5) il Dott. Filippo Pongiglione quale dottore commercialista esperto nella subjecta materia; 6) il Dott. Marco Abbondanza quale dottore commercialista esperto nella subjecta materia; 7) Il Dott. Daniele Lippi quale dottore



ORDINE DEGLI AVVOCATI  
DI GENOVA



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

commercialista esperto nella subjecta materia; 8) Dott.ssa Olga Russo quale dottore commercialista esperta nella subjecta materia; 9) Il Dott. Luigi Figari quale dottore commercialista esperto nella subjecta materia; 10) L'avv. Giorgia Vassallo quale avvocato esperto nella subjecta materia, e con previsione di interventi di soggetti qualificati quali Magistrati esperti in materia

Con possibilità di intercambio dei relatori e richiesta di partecipazione anche online, come da istanza separata quale parte integrante della presente.

### **Modalità di accreditamento per gli Avvocati**

L'evento è accreditato dal Consiglio dell'Ordine con il riconoscimento fino a 20 crediti formativi. Ciascuna delle lezioni in programma attribuisce 4 crediti formativi, riconosciuti esclusivamente in base all'effettiva partecipazione alla singola lezione.

In caso di partecipazione parziale, saranno riconosciuti i soli crediti relativi alle lezioni effettivamente frequentate, fino a un massimo di 20 crediti formativi.