



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



CON LA COLLABORAZIONE DI



**ASSOCIAZIONE
CUSTODI GIUDIZIARI e
DELEGATI alle VENDITE**



CORSO DI FORMAZIONE IN AULA PER L' ISCRIZIONE NEGLI ELENCHI ISTITUITI EX ART. 179 - TER DISP. ATT. C.P.C.

previsto dall'Art. 179-ter, disp. att. c.p.c., come aggiornato e modificato dall'art. 4, comma 11, lett. c), D.Lgs. 149/2022 (Riforma Cartabia), conforme alle Linee Guida della Scuola Superiore della Magistratura del 7 aprile 2023.

Il Corso:

- è rivolto ai professionisti che intendono svolgere le funzioni di **Custode giudiziario** e **Delegato alle vendite** ai sensi degli artt. 534-bis e 591-bis c.p.c.
- è **organizzato, congiuntamente dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma e dal Consiglio Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia,**
- avrà le seguenti caratteristiche:
 - svolgimento di **lezioni con la modalità "frontale"** in presenza,
 - svolgimento esclusivamente in presenza delle giornate di laboratorio e dell'esame finale;
 - durata di n. **40 ore (quindi il doppio del "minimo inderogabile" previsto dalle Linee Guida S.S.M.);**
 - ammissione alla prova d'esame dei soli partecipanti che abbiano presenziato ad almeno l'80% delle lezioni, espresse in ore di frequenza e, quindi, ad almeno n. 32 ore di aula;
 - prova finale attraverso domande a risposta chiusa a correzione automatica, esito positivo con almeno 35 esatte;
 - docenti qualificati (Magistrati con esperienza nell'esecuzione come GE; professionisti nel possesso dei requisiti necessari all'adempimento del compito, con approfondite conoscenze del diritto processuale civile e pregresse esperienze in esecuzione forzata; professionisti con esperienza continuativa e di tempo apprezzabile).

Obiettivi del corso

Il Corso intende fornire il **titolo** e le **competenze indispensabili** per accedere quale **professionista che provvede alle operazioni di vendita nell'Elenco di cui all'art. 179 ter disp.att. c.p.c.** istituito presso ciascun Tribunale offrendo **nuove e concrete opportunità di crescita e specializzazione professionale**.

La lettera c) dell'art. 179 - ter disp. att. c.p.c. indica la frequentazione del Corso quale **requisito per poter essere iscritto nell'elenco presso le sezioni esecuzioni dei Tribunali** nazionali come Custode e Delegato alle vendite.

Il corso avrà un taglio teorico-pratico per comprendere a fondo le principali problematiche applicative della disciplina e per formare professionisti in grado di affrontare adeguatamente e con professionalità le molteplici attività connesse alle funzioni di Custode e Delegato alle vendite.

Il corso vuole fornire ai Tribunali, **professionisti tecnicamente preparati**, consapevoli della propria delicata funzione. Il buon esito di un **processo esecutivo** dipende infatti in larga parte dagli ausiliari di cui il giudice dell'esecuzione si avvale che devono essere in **grado di svolgere il proprio ruolo con la necessaria competenza, trasparenza e terzietà**.

I Docenti che si alterneranno nelle lezioni saranno Magistrati di Cassazione e delle Sezioni Esecuzioni Immobiliari, Professori universitari, Avvocati esperti nella materia dell'esecuzione forzata, Notai, Dottori Commercialisti, Esperti Estimatori.

Il Corso si avvale della **collaborazione dell'ACGDV (Associazione Custodi Giudiziari e Delegati alle Vendite)** di Roma, degli operatori delle Sale Aste attive nel Tribunale di Roma Edicom, Zucchetti, Aste Giudiziarie e IVG che **effettueranno esercitazioni pratiche sulle attività previste per il PVP e per la vendita telematica**.

Sono previsti laboratori per esaminare casi pratici e questioni giurisprudenziali, come previsto dalle Linee Guida della SSM.

La durata del corso ed il programma è conforme alle Linee guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento emanate dalla Scuola Superiore della Magistratura in data 7 aprile 2023 ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. comma c.p.c.

Durata e modalità di erogazione

40 ore di didattica complessiva:

7 incontri di 4 ore in presenza di lezione frontale [28]

3 laboratori pratici di 4 ore in presenza [12]

ESAME FINALE conforme alle indicazioni delle Linee Guida della SSM

Massimo di assenze tollerato: 20% delle ore previste

Sede di svolgimento del Corso

AULE DEGLI ORDINI PROFESSIONALI ORGANIZZATORI DEL CORSO

Numero partecipanti: Massimo 150

Il programma è stato predisposto tenendo conto:

- delle modifiche normative introdotte dalla Riforma Cartabia e dal correttivo;
- delle “Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari” adottate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera del 6/12/2021;
- delle “Linee Guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento di cui all’art. 179 - ter disp. att. c.p.c.” della Scuola Superiore della Magistratura del 07/04/2023.

PROGRAMMA DIDATTICO

PRIMA LEZIONE

12 gennaio 2026 ore 14:00 – 18:00

✓ Saluti e introduzione.

✓ **Introduzione alle procedure esecutive – I principi dell’esecuzione forzata.**

La portata del principio “*nulla executio sine titulo*”, avendo riguardo al catalogo dei titoli esecutivi delineato dall’art. 474 c.p.c. ed 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. Giurisprudenza costituzionale sulla rilevanza dell’esecuzione forzata.

Relatore: Dott. Giuseppe Lauropoli

✓ 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).

La tutela sostanziale del consumatore alla luce delle ultime sentenze comunitarie.

Relatore: Pres. Bianca Ferramosca

✓ I temi afferenti agli atti c.d. prodromici alla procedura esecutiva, con peculiare riguardo alla nozione di titolo esecutivo, giudiziale e stragiudiziale; 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.

Relatori: Avv. Andrea Ordine – Avv. Paolo Voltaggio

✓ Controllo formale e sostanziale del fascicolo dell’esecuzione.

la documentazione c.d. ipo-catastale e certificazione notarile sostitutiva: termini e modalità di deposito anche alla luce delle recenti modifiche introdotte in senso acceleratorio;

Relatore: Notaio Roberto Taccone

SECONDA LEZIONE

26 gennaio 2026 ore 14:00 – 18:00

✓ 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; l’esecuzione nei confronti del terzo.

✓ 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

Relatori: Avv. Barbara Stanchi – Notaio Giorgio Giorgi

✓ 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. Il pignoramento del bene in comunione legale.

Relatore: Dott.ssa Miriam Iappelli

✓ Tipologie di creditori e atti di intervento, gli avvisi ai creditori iscritti. La conversione del pignoramento.

Relatori: Dott. Giovanni Caravetta – Dott.ssa Elisabetta Polentini

TERZA LEZIONE

16 febbraio 2026 ore 14:00 – 18:00

- ✓ Forme di difesa dall'esecuzione. Le opposizioni.

Relatore: Dott. Giuseppe Lauropoli

- ✓ Problematiche peculiari (es. immobili abusivi o beni assoggettati ad usi civici) e possibilità/modalità di risoluzione delle stesse.

Relatori: Avv. Roberto Tartaglia – Arch. Tiziana Bellosi

- ✓ I principi generali sulla custodia dei beni pignorati, con un 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. La responsabilità del custode. Le spese, i rimborsi e il compenso.

Relatori: Avv. Cristina Fusco – Dott. Andrea Russo

- ✓ Le attività demandate al custode giudiziario, da quelle tradizionali afferenti la conservazione materiale del compendio pignorato alla gestione "dinamica" dello stesso (riscossione dei canoni di locazione; stipula di contratti temporanei di locazione etc.); la visita del bene pignorato da parte dei potenziali offerenti. Accesso: sopralluogo e immissione in possesso. Interventi di manutenzione. Azioni giudiziarie della custodia: la legittimazione processuale.

Relatori: Avv. Angela Sapio – Dott. Roberto Carisi

QUARTA LEZIONE

2 marzo 2026 ore 14:00 – 18:00

- ✓ Il pignoramento di diritti reali parziali/quote – la cd. "divisione endo-esecutiva"; l'ordinanza di divisione; la relazione del custode nella divisione; la delega in divisione.

Relatori: Pres. Bianca Ferramosca – Avv. Luca Bernardini

- ✓ Vincoli giuridici e contrattuali opponibili e non opponibili. Gli atti preparatori alla vendita: la perizia dell'Esperto, il contenuto dell'ordinanza di delega, la suddivisione dei beni in lotti, le forme di pubblicità dell'ordinanza di delega.

Relatori: Avv. Massimo Caravetta – Dott. Giampaolo Gatti

- ✓ 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.

Relatore Dott.ssa Miriam Iappelli

QUINTA LEZIONE

23 marzo 2026 ore 14:00 – 18:00

✓ La delega alle operazioni di vendita: premesse di carattere generale sulla “storia” della stessa, i risultati prodotti e l'ampliamento intercorso nel tempo dei compiti demandati ai professionisti delegati, da ultimo con la riforma c.d. Cartabia di cui al D.lgs. n. 149 del 2022.

Relatori: Avv. Francesco Piselli – Dott. Giampaolo Gatti

✓ La vendita diretta e l'antiriciclaggio

Relatori: Dott.ssa Federica d'Ambrosio – Notaio Alberto Capasso

SESTA LEZIONE

20 aprile 2026 ore 14:00 – 18:00

✓ 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; 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.

Relatori: Avv. Rosita Vallone – Dott.ssa Francesca Scicchitano

✓ Il decreto di trasferimento: il contenuto “necessario” (identificazione compiuta del bene pignorato oggetto di vendita e ordine di cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli); il decreto di trasferimento condizionato e in favore del terzo esecutato non debitore; 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.

✓ Effetti traslativi e purgativi della vendita forzata.

Relatori: Avv. Antonella Scano – Dott. Fabrizio Ricciardi

✓ L'opposizione contro il provvedimento; le modalità di esecuzione. La decadenza dell'aggiudicatario. l'estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva;

Relatore: Pres. Bianca Ferramosca

SETTIMA LEZIONE

11 maggio ore 14:00 – 18:00

✓ Il piano di riparto: i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi degli artt. 2740 e ss. c.c.; in particolare, è opportuno che vengano forniti i criteri distintivi essenziali tra crediti pre-deducibili, crediti muniti di cause legittime di prelazione e crediti chirografari; l'accantonamento dei crediti oggetto di accertamento; Il decreto in danno; il piano di riparto parziale; gli adempimenti successivi alla proposizione di contestazioni distributive. Il progetto in sede di giudizio di divisione. Adempimenti conclusivi della procedura.

Relatori: Dott. Giuseppe Lauropoli – Dott.ssa Marianunzia Di Cera

✓ 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 del 2022.

Relatori: Avv. Andrea Greco – Dott. Paolo Ragosta

✓ I rapporti tra procedure esecutive individuali e concorsuali: *automatic stay*, il privilegio del creditore fondiario, la stabilità dell'aggiudicazione.

Relatori: Dott. Francesco Cottone – Dott.ssa Miriam Iappelli

Gli abbinamenti dei relatori non menzionati che partecipano al corso e ai laboratori, si definiranno prima dell'avvio delle lezioni.

LABORATORI PRATICI

Ciascun Ordine organizzerà 3 laboratori pratici riservati ad un massimo di 30/40 iscritti sui seguenti temi:

LABORATORIO 1

Presso Ordine Commercialisti 27 aprile ore 14:00 – 17:00

Presso Ordine Avvocati 6 maggio 2026 ore 14:00 – 17:00

✓ Comunicazioni iniziali e accesso

- ✓ Studio del fascicolo/ Redazione della relazione iniziale del custode e della documentazione in vista dell'udienza 569 c.p.c./600 c.p.c.. la modulistica per la vendita diretta;
- ✓ Fatturazione
- ✓ Avviso di vendita

LABORATORIO 2

Presso Ordine Commercialisti 18 maggio ore 14:00 – 17:00

Presso Ordine Avvocati 13 maggio 2026 ore 14:00 – 17:00

- ✓ Comunicazione di saldo prezzo
- ✓ Decreto di trasferimento
- ✓ Decreto in danno
- ✓ Progetto di distribuzione

LABORATORIO 3

Presso Ordine Commercialisti 25 maggio ore 14:00 – 17:00

Presso Ordine Avvocati 20 maggio 2026 ore 14:00 – 17:00

- ✓ Simulazione presentazione di un'offerta telematica: (con la collaborazione del gestore della vendita).
- ✓ La nuova modulistica del tribunale di Roma per la divisione endoesecutiva;
- ✓ Le pronunce giurisprudenziali recenti e i riflessi sulle procedure esecutive.

ESAME FINALE

3 giugno 2026

CORPO DOCENTE

MAGISTRATI

Dott.ssa Bianca Ferramosca - Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma.

Dott.ssa Federica d'Ambrosio (*); Dott.ssa Miriam Iappelli (*); Dott. Giuseppe Lauropoli - Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma; Dott. Francesco Cottone - Giudice della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma.

NOTAI

Notaio Alberto Capasso (*); Notaio Cristiano Cavicchioni (*); Notaio Giorgio Giorgi (*); Notaio Roberto Taccone (*).

AVVOCATI

Avv. Paolo Voltaggio (*); Avv. Luca Bernardini (*); Avv. Massimo Caravetta (*); Avv. Cristina Fusco (*); Avv. Andrea Greco (*); Avv. Leonardo Pallotta (*); Avv. Andrea Ordine (*); Avv. Francesco Piselli (*); Avv. Antonella Scano (*); Avv. Angela Sapio (*); Avv. Barbara Stanchi (*); Avv. Roberto Tartaglia (*); Avv. Rosita Vallone (*).

DOTTORI COMMERCIALISTI

Dott. Roberto Carisi (*); Dott. Giovanni Caravetta (*); Dott.ssa Laura del Santo (*); Dott.ssa Marianunzia Di Cera (*); Dott. Giampaolo Gatti (*); Dott. Giuseppe Gatti (*); Dott.ssa Elisabetta Polentini (*); Dott. Paolo Ragosta (*); Dott. Fabrizio Ricciardi (*); Dott. Andrea Russo (*); Dott.ssa Francesca Scicchitano (*).

ESPERTI ESTIMATORI

Arch. Tiziana Bellosi (*); Geom. Marco D'Alesio (*); Arch. Roberta Pecchia (*); Ing. Francesco Gravina (*); Geom. Maurizio Zaccardini (*); Arch. Pietro Infante (*).

(*) CV in allegato