



Presentano

CORSO UNIVERSITARIO DI ALTA FORMAZIONE PER CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI

Esecuzioni immobiliari, custodia giudiziaria, vendita delegata, aste telematiche, riparto, privacy e responsabilità del professionista

Percorso formativo abilitante ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.

conforme alla Linee guida SSM del 7.4.2023

**DURATA DEL CORSO DI 20 ORE IN MODALITA' WEBINAR
(AULA VIRTUALE) IN DIRETTA**

Data	Orario	Durata
Giovedì 26 novembre 2026	14:00 - 19:00	5 ore
Giovedì 03 dicembre 2026	14:00 - 19:00	5 ore
Giovedì 10 dicembre 2026	14:00 - 19:00	5 ore
Giovedì 17 dicembre 2026	14:00 - 19:00	5 ore

Durata complessiva	20 ore
Numero incontri	4 incontri da 5 ore
Modalità	Webinar in diretta / aula virtuale
Orario	14:00 - 19:00



PRESENTAZIONE

Il corso fornisce una preparazione completa e operativa sulle funzioni del custode giudiziario e del professionista delegato alle operazioni di vendita, con particolare riferimento alle procedure esecutive immobiliari, alla gestione del bene pignorato, alla vendita telematica, agli adempimenti fiscali e contabili, al decreto di trasferimento, al rendiconto, al progetto di distribuzione e ai profili di responsabilità.

Il percorso è strutturato in quattro incontri da cinque ore ciascuno, per una durata complessiva di 20 ore, ed è finalizzato a fornire ai professionisti un quadro aggiornato, pratico e interdisciplinare delle attività richieste nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

Saranno approfonditi gli aspetti giuridici, processuali, tecnico-estimativi, fiscali, contabili, informatici, privacy e di responsabilità professionale, con specifico riferimento al ruolo del custode, del delegato alla vendita, dell'esperto stimatore e degli altri ausiliari del giudice.

Il corso è progettato in coerenza con l'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e con le indicazioni formative applicabili ai professionisti che intendono operare, o confermare la propria posizione, negli elenchi dei custodi giudiziari e dei professionisti delegati alle vendite.

DESTINATARI

Il corso di formazione è rivolto a:

- Avvocati;
- Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili;
- Notai;
- Professionisti interessati all'attività di custode giudiziario;
- Professionisti interessati all'attività di professionista delegato alle vendite immobiliari;
- Professionisti già iscritti o interessati all'iscrizione negli elenchi ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.;
- Ausiliari del giudice;
- Operatori coinvolti nelle procedure esecutive immobiliari.



PROGRAMMA DEL CORSO

Prima giornata - Giovedì 26 novembre 2026 - ore 14:00-19:00

Ore 14:00-16:00 - Avv. Andrea Sirotti Gaudenzi

La fase iniziale. I titoli.

- Atti prodromici alla procedura esecutiva.
 - Notifica del titolo esecutivo e dell'atto di precetto e contenuto; requisiti a pena di nullità.
 - Titoli esecutivi previsti dall'art. 474 c.p.c. e da altre disposizioni normative.
 - Titoli giudiziali e stragiudiziali.
 - Requisiti di certezza, esigibilità e liquidità dei titoli.
 - Il principio che vieta l'esecuzione senza titolo.
-
- Sospensione e caducazione dei titoli esecutivi per vicende esterne e interne alla procedura esecutiva.
 - Successione soggettiva del titolo nella procedura esecutiva e soggetti legittimati attivi e passivi.
 - Protezione dei dati e antiriciclaggio.
 - Tutela del debitore, dei creditori e dei terzi e opposizioni.

Ore 16:00 – 17:00 - Dott. Giuseppe Buffone

Rapporti tra diritto dell'Unione europea e processo esecutivo

- Diritto europeo e garanzie nella procedura esecutiva.
- La sentenza della Corte di giustizia 17 maggio 2022, C-639/19.
- Riflessi della giurisprudenza della Corte di giustizia sul sistema nazionale.
- La protezione del “contraente debole” nel processo esecutivo.
- Le soluzioni adottate dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (sentenza n. 9479/2023).
- Il controllo sulle “clausole abusive”.
- Principi di proporzionalità, effettività e ragionevole durata.
- Un caso pratico: le linee guida per l'emissione dei decreti ingiuntivi del Tribunale di Milano.
- Il quadro delle opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi dopo la sentenza delle Sezioni Unite.



Ore 17:00-18:00 - Avv. Dario Lupo

Cenni storici. Il pignoramento in generale.

- L'evoluzione della procedura immobiliare e dei soggetti ausiliari coinvolti con indicazioni anteriori alle riforme del 2005 a attuali.
- La legittimazione processuale.
- Buone prassi degli uffici giudiziari seguite da successivi interventi del legislatore.
- Principi sottesi all'espropriazione forzata.
- Forme di soddisfazione del creditore tramite liquidazione in denaro dei beni del debitore.
- Fasi della procedura.
- Elementi specifici dell'espropriazione forzata immobiliare.
- Contenuto dell'atto di pignoramento con individuazione dei beni e dei diritti reali.
- Conseguenze dell'errata individuazione e casi di rettifica del pignoramento.
- Trascrizione.
- Soggetti passivi dell'espropriazione immobiliare in caso di morte del debitore anteriore al pignoramento e soggetti chiamati all'eredità che non l'hanno accettata.
- Effetti del decesso del debitore durante la procedura.
- Documentazione ipo-catastale.
- Termini e modalità di deposito con modifiche introdotte in senso acceleratorio.
- Certificazione notarile sostitutiva. Immobili abusivi o assoggettati a usi civici.
- Principi generali sulla custodia dei beni pignorati.
- La formazione esperenziale; il professionista delegato alter ego del Giudice dell'esecuzione.
- Gestione dinamica ed efficiente delle procedure esecutive immobiliari.

Ore 18:00-19:00 – Avv. Dario Lupo

Attività demandate al custode giudiziario

- Conservazione materiale del compendio pignorato e gestione dinamica con riscossione canoni di locazione, stipula di contratti temporanei di locazione, manutenzione.
- Visita del bene pignorato da parte dei potenziali offerenti.
- Oneri del custode antecedenti e successivi all'ordine del G.E. di liberazione dell'immobile pignorato.
- Segnalazione al Giudice dell'esecuzione di condotte ostruzionistiche o dannose del debitore che vive nel bene.
- Valutazione della sussistenza di titoli che consentono ai terzi la legittima detenzione del compendio esecutato.
- Attuazione dell'ordine di liberazione anche dopo la pronuncia del decreto di trasferimento



Seconda giornata - Giovedì 3 dicembre 2026 - ore 14:00-19:00

Ore 14:00-16:00 - Avv. Dario Lupo

La delega alle operazioni di vendita

- Fascicolo dell'esecuzione immobiliare.
- Intervento dei creditori.
- Delega alle operazioni di vendita.
- Carattere generale e storia.
- Risultati prodotti ampliamento dei compiti demandati ai professionisti delegati.
- Conversione.
- Vendita diretta.
- Adempimenti pubblicitari.
- Fondo spese.
- Fasi della vendita.
- L'avviso di vendita.
- L'asta.
- Aggiudicazione, saldo prezzo, termine per versamento, rateizzazione e mutuo contestuale del pagamento.
- Decreto di trasferimento: contenuto necessario e ordine di cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli. Eccezioni: trascrizione delle domande giudiziali anteriori al pignoramento e dei provvedimenti cautelari sul bene.
- Effetti del decreto. Modalità e termini di registrazione.
- Opposizione contro il provvedimento.
- Estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva.
- Ricorso al Giudice dell'esecuzione da parte del delegato per risolvere difficoltà che si presentano nel corso degli adempimenti delegati.
- Ricorso al Giudice dell'esecuzione da parte di altri soggetti.
- Reclamo contro la decisione del Giudice dell'esecuzione a seguito della riforma Cartabia e correttivo.

Ore 16:00-17:00 - Ing. Natascia Zacchei

Perizia estimativa, valutazione dell'immobile e criticità tecniche

- Incarico dell'esperto stimatore.
- Attività dell'esperto stimatore e coordinamento con il custode giudiziario.
- Sopralluogo e verifiche tecniche.



- Identificazione catastale dell'immobile.
- Regolarità urbanistica ed edilizia. Stato di occupazione del bene.
- Vincoli, difformità e criticità ricorrenti.
- Valore di mercato e criteri estimativi.
- Rapporti tra perizia, custodia e vendita.
- Incidenza delle criticità tecniche sulla procedura di vendita

Ore 17:00-19:00 - Dott. Gaetano Di Gregorio

Profili fiscali, contabili e documentali della procedura

- Adempimenti fiscali nella vendita giudiziaria.
- Verifiche contabili preliminari.
- Spese della procedura.
- Compensi del custode, del delegato e degli ausiliari.
- Anticipazioni e recupero delle spese.
- Prime verifiche sui crediti.
- Documentazione utile al successivo riparto.
- Errori frequenti nella gestione contabile della procedura.
- Relazioni informative.
- Piano di riparto: i principi che governano la graduazione dei crediti ai sensi degli artt. 2740 e ss. c.c.
- Criteri distintivi essenziali tra crediti prededucibili, crediti muniti di cause di prelazione e crediti chirografari. Accantonamento dei crediti oggetto di accertamento.
- Riparto parziale. Adempimenti successivi alla proposizione di contestazioni distributive.

Terza giornata - Giovedì 10 dicembre 2026 - ore 14:00-19:00

Ore 14:00-16:00 - Dott. Valerio Lupo

Aste telematiche e gestione informatica della vendita

- Vendita telematica sincrona, asincrona e mista.
- Portale delle Vendite Pubbliche.
- Gestori della vendita telematica.
- Presentazione delle offerte telematiche.
- Documenti informatici e verifiche del delegato.
- Verbal di gara. Identificazione degli offerenti.



- Criticità tecniche delle piattaforme.
- Gestione delle anomalie operative.
- Rapporti tra vendita telematica, fascicolo telematico e attività del professionista delegato.
- Criteri di aggiudicazione.
- Conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita.
- La prospettiva informatica dell'offerente e quella del professionista delegato.

Ore 16:00-17:00 - Avv. Sabina Bulgarelli

Privacy, GDPR e trattamento dei dati personali nelle procedure esecutive

- Trattamento dei dati personali nelle esecuzioni immobiliari.
- Dati del debitore, dei terzi occupanti e degli aggiudicatari.
- Pubblicità degli atti e limiti alla diffusione dei dati.
- Avvisi di vendita e documentazione pubblicata.
- Fotografie, planimetrie e dati sensibili.
- Obblighi di riservatezza del custode e del delegato.
- Rapporti con portali, gestori e soggetti terzi.
- Cautele operative nella gestione delle informazioni.
- Responsabilità in caso di trattamento non corretto dei dati.

Ore 17:00-19:00 - Avv. Michele Rossetti

Profili penali, responsabilità civile, professionale e deontologica del custode e del delegato

- Responsabilità penale del custode giudiziario.
- Responsabilità penale del professionista delegato.
- Condotte omissive e commissive rilevanti.
- Falsità documentali, omissioni e irregolarità.
- Violazioni nella gestione del bene.
- Violazioni nella fase di vendita.
- Rapporti tra responsabilità penale, civile, disciplinare e deontologica.
- Responsabilità civile del professionista incaricato.
- Diligenza professionale e corretto adempimento dell'incarico.
- Rispetto dei termini e delle direttive del giudice.
- Responsabilità per errori nella gestione della procedura.
- Revoca dell'incarico e conseguenze professionali.
- Buone prassi operative.
- Gestione del rischio professionale.



Quarta giornata - Giovedì 17 dicembre 2026 - ore 14:00-19:00

Ore 14:00-15:00 - Avv. Dario Lupo

Decreto di trasferimento, liberazione e consegna del bene

- Attività successive all'aggiudicazione.
- Verifica del saldo prezzo.
- Predisposizione degli atti per il decreto di trasferimento.
- Cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- Registrazione, trascrizione e voltura.
- Ordine di liberazione.
- Consegna dell'immobile all'aggiudicatario.
- Rapporti con il debitore e con gli occupanti.
- Istanze al giudice dell'esecuzione.

Ore 15:00-16:00 - Dott. Valerio Lupo

Laboratorio operativo sulle aste telematiche

- Simulazione della gestione di una vendita telematica.
- Verifica delle offerte.
- Controllo della documentazione.
- Gestione della gara.
- Verbale di aggiudicazione.
- Adempimenti successivi alla vendita.
- Criticità operative e soluzioni pratiche.
- Check-list del professionista delegato.

Ore 16:00-19:00 - Dott. Gaetano Di Gregorio

Rendiconto, progetto di distribuzione e chiusura della procedura

- Rendiconto del custode e del professionista delegato.
- Individuazione delle masse attive.
- Graduazione dei crediti.
- Creditori ipotecari, privilegiati e chirografari.
- Spese in prededuzione.
- Accantonamenti.
- Progetto di distribuzione.
- Contestazioni distributive.



- Rapporti tra esecuzione individuale e procedure concorsuali.
- Adempimenti fiscali conclusivi.
- Rapporti riepilogativi finali.
- Chiusura della procedura.
- Laboratorio pratico su rendiconto e riparto.
- Errori frequenti nella predisposizione del progetto di distribuzione.

RIQUADRO RIEPILOGATIVO ORE PER DOCENTE

Docente	Ore	Materie principali
Avv. Andrea Sirotti Gaudenzi	2 ore	Inquadramento normativo, art. 179-ter disp. att. c.p.c., ruolo del professionista
Dott. Giuseppe Buffone	1 ora	Rapporti tra diritto dell'Unione europea e processo esecutivo
Avv. Dario Lupo	5 ore	Esecuzione immobiliare, custodia, delega alla vendita, decreto di trasferimento
Dott. Gaetano Di Gregorio	5 ore	Profili fiscali e contabili, rendiconto, riparto, progetto di distribuzione
Dott. Valerio Lupo	3 ore	Aste telematiche, gestione informatica, laboratorio operativo
Avv. Michele Rossetti	2 ore	Profili penali, responsabilità civile, professionale e deontologica
Ing. Natascia Zacchei	1 ora	Perizia estimativa e valutazione dell'immobile
Avv. Sabina Bulgarelli	1 ora	Privacy, GDPR e trattamento dei dati personali

Totale complessivo: 20 ore

PROFILI DEI DOCENTI

Nota: i profili sono sintetici e possono essere integrati o verificati con i CV ufficiali dei relatori prima della pubblicazione.

Avv. Andrea Sirotti Gaudenzi

Avvocato cassazionista, docente universitario e autore di pubblicazioni in materia giuridica. Si occupa, tra l'altro, di diritto civile, diritto europeo, diritto internazionale, nuove tecnologie e tutela dei diritti. Nell'ambito del corso curerà l'inquadramento normativo generale, con particolare attenzione alla disciplina dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e al ruolo del professionista nelle procedure esecutive.

**Dott. Giuseppe Buffone**

Magistrato ordinario. Dottore di ricerca in Teoria del diritto e Ordine giuridico Europeo. Consigliere per la Giustizia e gli Affari Interni alla «Rappresentanza Permanente d'Italia presso l'Unione europea» a Bruxelles, è autore di numerosi testi giuridici. L'intervento sarà dedicato alle prassi giudiziarie, al ruolo del giudice dell'esecuzione, alle garanzie del giusto processo e alle ricadute del diritto dell'Unione europea nelle procedure esecutive.

Avv. Dario Lupo

Avvocato cassazionista, esperto nelle procedure concorsuali e individuali immobiliari. Nel corso tratterà la struttura dell'esecuzione immobiliare, la custodia, la delega alle operazioni di vendita, il decreto di trasferimento e gli adempimenti conclusivi della fase liquidatoria.

Dott. Gaetano Di Gregorio

Dottore commercialista esperto in procedure esecutive, incarichi giudiziari, profili contabili, fiscali, distributivi, con cause di prelazione nel progetto di distribuzione. Nel corso curerà gli aspetti fiscali, contabili e documentali della procedura, nonché il laboratorio sul rendiconto e sul riparto.

Dott. Valerio Lupo

Dottore commercialista e revisore contabile, con esperienza in attività di consulenza, di incarichi giudiziari, con formazione professionale e gestione di procedure connesse alle vendite immobiliari. Nel corso affronterà la disciplina e l'operatività delle aste telematiche, l'utilizzo del Portale delle Vendite Pubbliche, la gestione informatica della procedura e il laboratorio operativo sulle offerte e sui verbali di gara.

Avv. Michele Rossetti

Avvocato abilitato innanzi alle giurisdizioni superiori con esperienza in diritto penale d'impresa, responsabilità professionale, profili penali connessi all'attività economica e gestione del rischio legale. Nel corso tratterà i profili penali, civili, professionali e deontologici della funzione di custode giudiziario e di professionista delegato alle vendite.

Ing. Natascia Zacchei

Ingegnere con esperienza in attività tecnico-estimative, perizie immobiliari, valutazioni, verifiche urbanistiche, catastali ed edilizie nell'ambito di procedure giudiziarie. Nel corso curerà la parte relativa alla perizia estimativa, alla valutazione dell'immobile, alle criticità tecniche e all'incidenza delle irregolarità urbanistico-edilizie sulla procedura di vendita.

Avv. Sabina Bulgarelli

Avvocato e docente esperta in protezione dei dati personali, privacy e trattamento delle informazioni. Svolge attività di docenza e formazione in materia di GDPR e tutela dei dati personali. Nel corso curerà la parte dedicata alla privacy nelle procedure esecutive, con attenzione alla pubblicazione degli atti, alla diffusione dei dati, alla documentazione fotografica e agli obblighi di riservatezza del custode e del delegato.



PROVA FINALE E ATTESTATO

Al termine del percorso potrà essere prevista una prova finale di verifica dell'apprendimento, secondo le modalità definite dall'ente organizzatore e in coerenza con le indicazioni applicabili ai corsi ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.

La prova finale potrà essere svolta in sessione separata o in coda all'ultima giornata, evitando di ridurre le 20 ore di formazione effettiva. Ai partecipanti che avranno frequentato regolarmente il corso e superato la prova finale potrà essere rilasciato un attestato di partecipazione e superamento con profitto.

NOTA PRUDENZIALE

Il corso è strutturato in coerenza con l'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e con le indicazioni formative applicabili alla materia. Resta onere del partecipante verificare presso il Tribunale o il Comitato competente l'idoneità del percorso ai fini dell'iscrizione, conferma o permanenza negli elenchi dei custodi giudiziari e dei professionisti delegati alle vendite.

QUOTA SINGOLA DI PARTECIPAZIONE

Iscrizione al corso online

Euro 300,00 + IVA (se dovuta)

Il pagamento della quota deve avvenire all'atto di iscrizione per soggetti privati (Società, associazioni, cooperative, fondazioni, enti privati, libero professionista), mediante bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

Conto corrente bancario IBAN: IT74R0899524207000000092212 intestato ad
Accademia Europea Formazione S.r.l. c/o Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e
Gradara, filiale di Rimini Città (RN).

Il pagamento della quota di iscrizione per gli enti pubblici avverrà di norma a 30 giorni data fattura (modalità applicabile per Enti Pubblici e Aziende a partecipazione pubblica).

Se la fattura è intestata ad Ente Pubblico, la quota è esente IVA, ai sensi dell'art. 10, D.P.R. n. 633/72 (e successive modificazioni). Nelle fatture emesse in esenzione IVA verrà addebitato il costo del bollo virtuale pari a € 2,00.

Le adesioni si intenderanno perfezionate con la completa compilazione della domanda di iscrizione al webinar seguirà la trasmissione del link di collegamento all'evento e l'emissione della fattura



elettronica.

È necessario procedere alla compilazione della domanda di iscrizione per ogni partecipante (in caso di più iscritti appartenenti ad uno stesso ente o azienda occorre indicare un indirizzo e-mail diverso per ogni partecipante).

Il contratto si intenderà concluso e quindi efficace e vincolante tra le parti nel momento in cui il cliente avrà inoltrato telematicamente il modulo di iscrizione seguendo l'apposita procedura online. Agli iscritti assenti sarà garantita la trasmissione del link per accedere al video della formazione erogata e della relativa documentazione.

Il corso sarà corredato da idoneo materiale illustrativo e didattico in formato digitale.

Sarà attivo un servizio di segreteria organizzativa dalle ore 9,00 alle 13,00 al numero di telefono Fisso 0541/448562 - Cel: 333-2430327.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

PER ISCRIVERSI:

CLICCA QUI

Procedendo all'iscrizione, verrà perfezionata l'adesione al webinar (uno o più moduli) con impegno a procedere al pagamento per l'erogazione della formazione richiesta.

Prima dell'inizio del corso sarà inviata all'indirizzo e-mail indicato il *link* di collegamento al webinar e si procederà all'emissione della fattura elettronica.