



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: LA RELAZIONE DI STIMA



Palermo, 28.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: LA RELAZIONE DI STIMA

LA RELAZIONE DI STIMA

QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Palermo, 28.05.2025

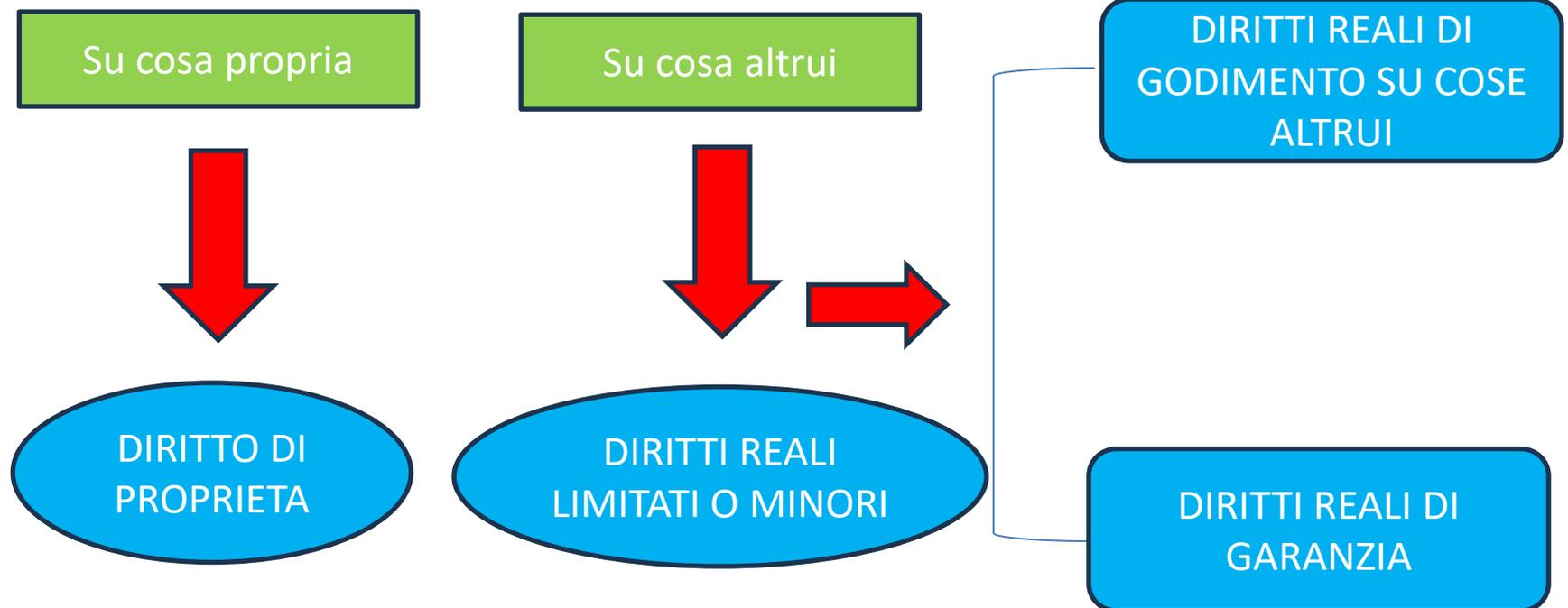
Ing. Fabrizio Ferro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 / DIRITTI REALI.

DIRITTI REALI = diritti soggettivi che attribuiscono al titolare un potere su una **cosa**





QUESITO n. 1 / DIRITTI REALI.

DIRITTI REALI DI GODIMENTO = Attribuiscono ad una persona il diritto di utilizzare una cosa di proprietà di altra persona

- ASSOLUTEZZA
- IMMEDIATEZZA
- TIPICITA'
- PATRIMONIALITA'
- DIRITTO DI SEGUITO



Usufrutto

Uso

Abitazione

Superficie

Enfiteusi



QUESITO n. 1 VERIFICA ESATTEZZA CATASTALE E UNICITA' DIRITTO PIGNORATO

VERIFICA
CORRISPONDENZA DATI
IDENTIFICATIVI CATASTALI E
DIRITTO PIGNORATO

Dati con cui il bene è censito al Catasto del comune

Dati indicati nell'atto di pignoramento

Dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Dati indicati nell'atto di «acquisto» in titolarità del soggetto esecutato



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 *CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO*

DIFFORMITA' TRA I DATI IDENTIFICATIVI (CATASTALI E ALTRI) NEI VARI ATTI

Difformità dei dati catastali tra atto di pignoramento (e relativa nota di trascrizione) e titolo di provenienza

Pignoramento **improcedibile**, perché il bene pignorato è diverso da quello intestato al debitore.
Gli atti restituiti al G.Es.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

DIFFORMITA' TRA I DATI IDENTIFICATIVI (CATASTALI E ALTRI) NEI VARI ATTI

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione sono conformi, ma non corrispondono a nessun bene esistente al Catasto

Il pignoramento e la trascrizione sono **inefficaci.**

Il pignoramento non ha raggiunto il suo scopo tipico ed essenziale: non ha stabilito efficacemente alcun vincolo e quindi non può assicurare al futuro aggiudicatario la preminenza del suo titolo di acquisto rispetto ad altri aventi causa del debitore esecutato.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

DIFFORMITA' TRA I DATI IDENTIFICATIVI (CATASTALI E ALTRI) NEI VARI ATTI

Difformità tra atto di pignoramento e nota di trascrizione

La trascrizione è **nulla** in quanto i dati della Nota sono errati. I riferimenti catastali del bene indicati nel pignoramento, poiché non trascritti, **non sono opponibili** ai terzi.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

DIFFORMITA' TRA I DATI IDENTIFICATIVI (CATASTALI E ALTRI) NEI VARI ATTI

Atto Pignoramento errato

Il pignoramento è **nullo**.

Gli atti restituiti al G.Es.

È necessario **rinnovare** l'atto di pignoramento con notifica di nuovo precetto se il primo precetto è perento e conseguente nuovo e distinto fascicolo che potrà essere riunito.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

DIFFORMITA' TRA I DATI IDENTIFICATIVI (CATASTALI E ALTRI) NEI VARI ATTI

Atto Pignoramento corretto
ma Nota di Trascrizione errata

È sufficiente una nuova trascrizione "in
rettifica", con efficacia «ex nunc».



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

ERRATA AMPIEZZA DEL PIGNORAMENTO

Pignoramento di un diritto di «**portata**» minore

Il pignoramento è **NULLO**
(Giurisprudenza di Legittimità)

Se il pignoramento **attiene ad un diritto minore** rispetto a quello che risulti essere nella titolarità dell'esecutato al momento del pignoramento.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

ERRATA AMPIEZZA DEL PIGNORAMENTO

Pignoramento di un diritto di «**portata**» maggiore o pignoramento in «eccesso»

Il pignoramento è **SANABILE**.
L'atto di pignoramento rimane **valido**,
ma i suoi effetti si limitano al diritto
minore del debitore.

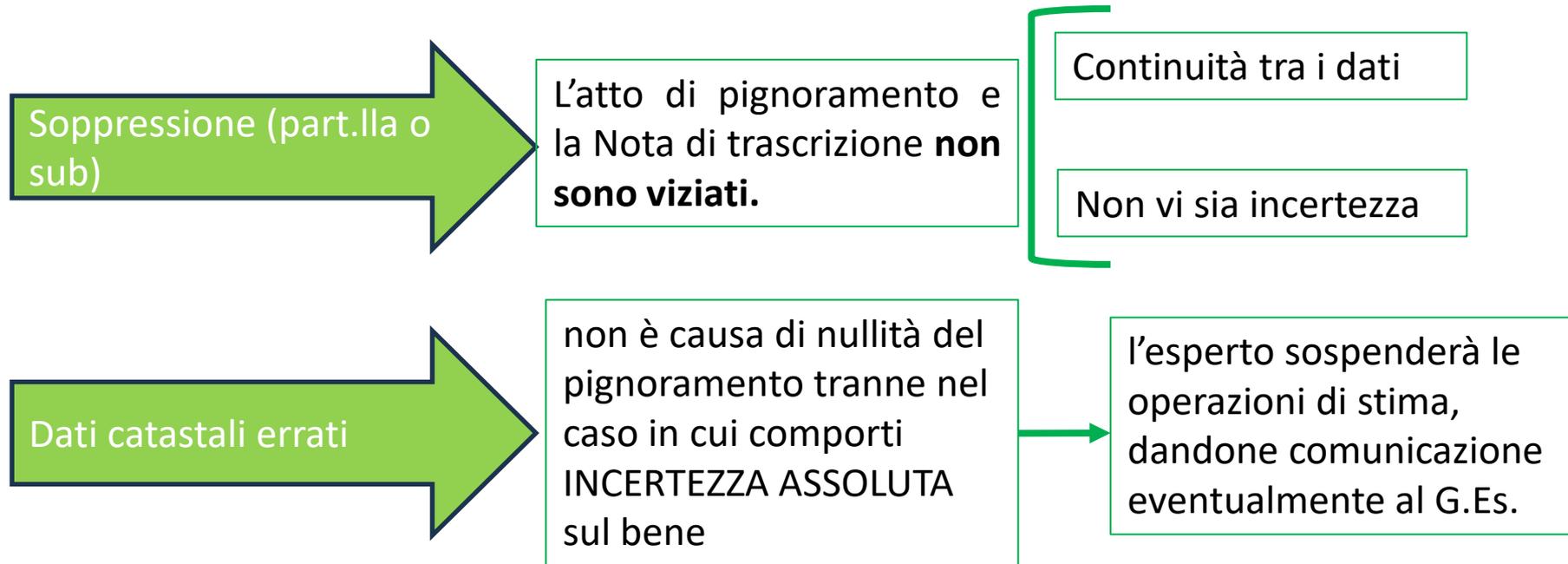
Il pignoramento attiene ad un diritto più ampio rispetto a quello che risulti essere nella titolarità dell'esecutato al momento del pignoramento.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Errore per variazione “**nominale**” riveste solo il dato catastale ma non la consistenza





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Variazione “**sostanziale**” che investe solo la rappresentazione ma non la consistenza

Soppressione

Se il dato costituito come conseguenza della soppressione, rinvia ad un dato **esistente e tracciabile**, cioè non genera un'incertezza assoluta.

Fusione

Se il pignoramento ha ad oggetto e contiene indicazione (precisa e univoca) di tutti i sub o p.lle interessate dalla fusione

Frazionamento

Se la consistenza originaria corrisponde esattamente alla somma delle consistenze derivate

Variazione non incide sulla continuità dei dati catastali e non comporta incertezza sul bene pignorato

L'atto di pignoramento rimane **valido** in quanto la **discrasia** non incide sulla continuità dei dati catastali e non comporta incertezza sul bene pignorato.



QUESITO n. 1 CORRETTA INDIVIDUAZIONE *BENI* OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Variation “**sostanziale**” che investe la consistenza

Es. Il creditore sottopone oggi a pignoramento il mappale n. 90. Dalle risultanze catastali, il mappale n. 90 risulta ancora attivo, ma ha subito una riduzione nella consistenza catastale: degli originari 160 mq. sono stati stralciati e costituiti in autonomo mappale (oppure accorpati ad altro mappale) 20 mq.

Il pignoramento a carico del mappale n. 90 deve intendersi riferito alla consistenza originaria (mq. 160) o a quella risultante dalla variazione (mq. 140)?

Dipende se la nota di trascrizione del pignoramento riporta la consistenza del mappale che si intende vincolare ai fini dell'esecuzione.

In caso negativo deve intendersi l'estensione iscritta a Catasto alla data dell'atto.



QUESITO n. 1 **CORRETTA INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento su un terreno con successiva realizzazione e accatastamento fabbricato sovrastante

Nel pignoramento si fa riferimento e si descrive solo il terreno

Il pignoramento è come se fosse eseguito sull'area di sedime ed è **valido** e si estende sul fabbricato (accessione)

Nella descrizione si fa riferimento ai dati del solo terreno ma si indica l'esistenza del fabbricato sovrastante

Il pignoramento che vuole colpire solo una **porzione del fabbricato** è **nullo** (incertezza del sub pignorato)

Il pignoramento vuole colpire l'intero fabbricato è **valido**



QUESITO n. 1 CORRETTA INDIVIDUAZIONE *BENI* OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Elementi e dati da analizzare e inserire in perizia

- Raffronto delle ortofoto con le mappe catastali;
- I confini del bene devono essere menzionati con precisione mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti;
- Formazione dei lotti (unico o plurimi) che assicurino la maggiore appetibilità.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: LA RELAZIONE DI STIMA

LA RELAZIONE DI STIMA

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Palermo, 28.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- ❖ Notizie di carattere generale zona;
- ❖ Caratteristiche dell'edificio e del complesso;
- ❖ Descrizione materiale del bene pignorato con report fotografico;
- ❖ Caratteristiche bene pignorato (esposizione, grado di soleggiamento, ecc.)
- ❖ Ubicazione precisa;
- ❖ Accessi;
- ❖ Dotazione condominiali edificio e proprietà del bene pignorato;
- ❖ Anno di costruzione;



QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- ❖ Condizioni manutentive;
- ❖ Stato d'uso;
- ❖ Dotazioni impiantistiche e loro grado di funzionamento;
- ❖ la conformità degli impianti alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- ❖ Verificare se l'immobile è dotato di APE;
- ❖ Dati metrici con dpr 138/98 (superficie lorda, netta, altezza interna, commerciale,);
- ❖ Redazione planimetria stato reale dei luoghi;
- ❖ Stato occupazionale.



QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata.

PERTINENZA (Art. 817 CC.)

Le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

- ✓ Deve sussistere il c.d. *vincolo di pertinenzialità*, di tipo economico funzionale, che è costituito da elemento oggettivo (idoneità del bene) e soggettivo (volontà di destinare);
- ✓ Il rapporto di subordinazione non si spinge fino a far sì che il bene accessorio perda la propria individualità o non possa separarsi dal bene principale alterandone la funzione economica.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'estensione del pignoramento non si applica alle pertinenza con autonomo identificativo catastale

La mancata indicazione espressa nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dei **dati catastali propri, esclusivi e univoci** di una pertinenza **rende inoperante** l'estensione del pignoramento

Deve esistere un'**effettiva autonomia catastale** (visura catastale).



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: LA RELAZIONE DI STIMA

LA RELAZIONE DI STIMA

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Palermo, 28.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Acquisire tutta la documentazione catastale

Esatta identificazione catastale bene pignorato

Indicare la storia catastale del bene indicando tutte le variazioni intervenute nel tempo;

Verificare l'esatta corrispondenza tra i dati catastali con cui è indicato il bene pignorato nei vati atti e con il quale è censito al Catasto;



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Accertare esistenza di eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Predisporre apposita planimetria con indicazione grafica delle riscontrate difformità

Specificare processo di regolarizzazione catastale e gli eventuali costi