



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

**LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: ACCERTAMENTI
PRELIMINARI**



Palermo, 21.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

**LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: ACCERTAMENTI
PRELIMINARI**

**LE PROCEDURE ESECUTIVE: COSA È UN'ESECUZIONE IMMOBILIARE, RUOLO E COMPITI
DEMANDATI ALL'ESPERTO STIMATORE E SOGGETTI COINVOLTI**

Palermo, 21.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



CONCETTI BASE

PRINCIPIO DELLA RESPONSABILITA' PATRIMONIALE

- a norma dell'art. 2740 cc comma 1, *il debitore risponde dell'adempimento delle proprie obbligazioni assunte con tutti i suoi beni presenti e futuri.*
- Se il debitore non esegue spontaneamente la prestazione dovuta, il creditore può realizzare il proprio diritto aggredendo i beni che fanno parte del patrimonio dell'obbligato.
- Tuttavia, la legge (comma 2) prevede alcune limitazioni a questo principio, come l'impignorabilità di alcuni beni per ragioni umanitarie o sociali.
- art. 514 cpc - c.d. impignorabilità assoluta.



PRINCIPI PROCESSO ESECUTIVO

Nel caso il debitore non adempia, il creditore può esperire **l'azione esecutiva** colpendone il patrimonio, e questo anche contro la volontà del debitore, al fine di trasformare dei beni immobili in denaro circolante.

ESECUZIONE FORZATA



soddisfa le pretese creditorie ovvero ha lo scopo di assicurare un risultato **equivalente** a quello cui si perverrebbe in caso di adempimento spontaneo dell'obbligato, sottraendo **coattivamente** beni compresi nel patrimonio debitorio e trasformandoli, sempre coattivamente, in denaro da destinare alla soddisfazione dei creditori.



PRINCIPI PROCESSO ESECUTIVO

*Il processo esecutivo di espropriazione immobiliare è articolato **in 4 fasi**:*

- a) la **fase di autorizzazione alla vendita**, che è conclusa dalla relativa ordinanza;*
- b) la **fase della vendita**, che è conclusa dal provvedimento di aggiudicazione;*
- c) la **fase del trasferimento** dell'immobile pignorato, che si conclude col decreto di trasferimento;*
- d) la **fase della distribuzione del ricavato**, che si conclude con l'approvazione del piano di riparto.*



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

E' una delle possibili forme di **esecuzione forzata** di tipo generico.

È l'atto introduttivo formale del processo esecutivo consistente in un'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni che si assoggettano all'espropriazione e i frutti di essi
(**costituzione di un vincolo giuridico**)

E' una procedura legale con cui un creditore, munito di **titolo esecutivo**, può far vendere un immobile del debitore per recuperare il proprio credito.

Con l'**esecuzione immobiliare** l'ordinamento si sostituisce a quelle condotte che il debitore, violando i suoi obblighi, non pone in essere.

L'oggetto di un pignoramento è costituito dal **diritto di proprietà e dai diritti reali di godimento** su beni immobili del debitore e loro pertinenze



CARATTERISTICHE PRINCIPALI PROCESSO ESECUTIVO

- A. *Mancanza della fase istruttoria* (si attua un diritto già riconosciuto)
- B. *Mancanza del contraddittorio* (parti convocate solo per migliorare l'esercizio della potestà ordinatoria)
- C. Il processo esecutivo presuppone l'esistenza di un valido **titolo esecutivo**.

Che cosa si intende per titolo esecutivo?

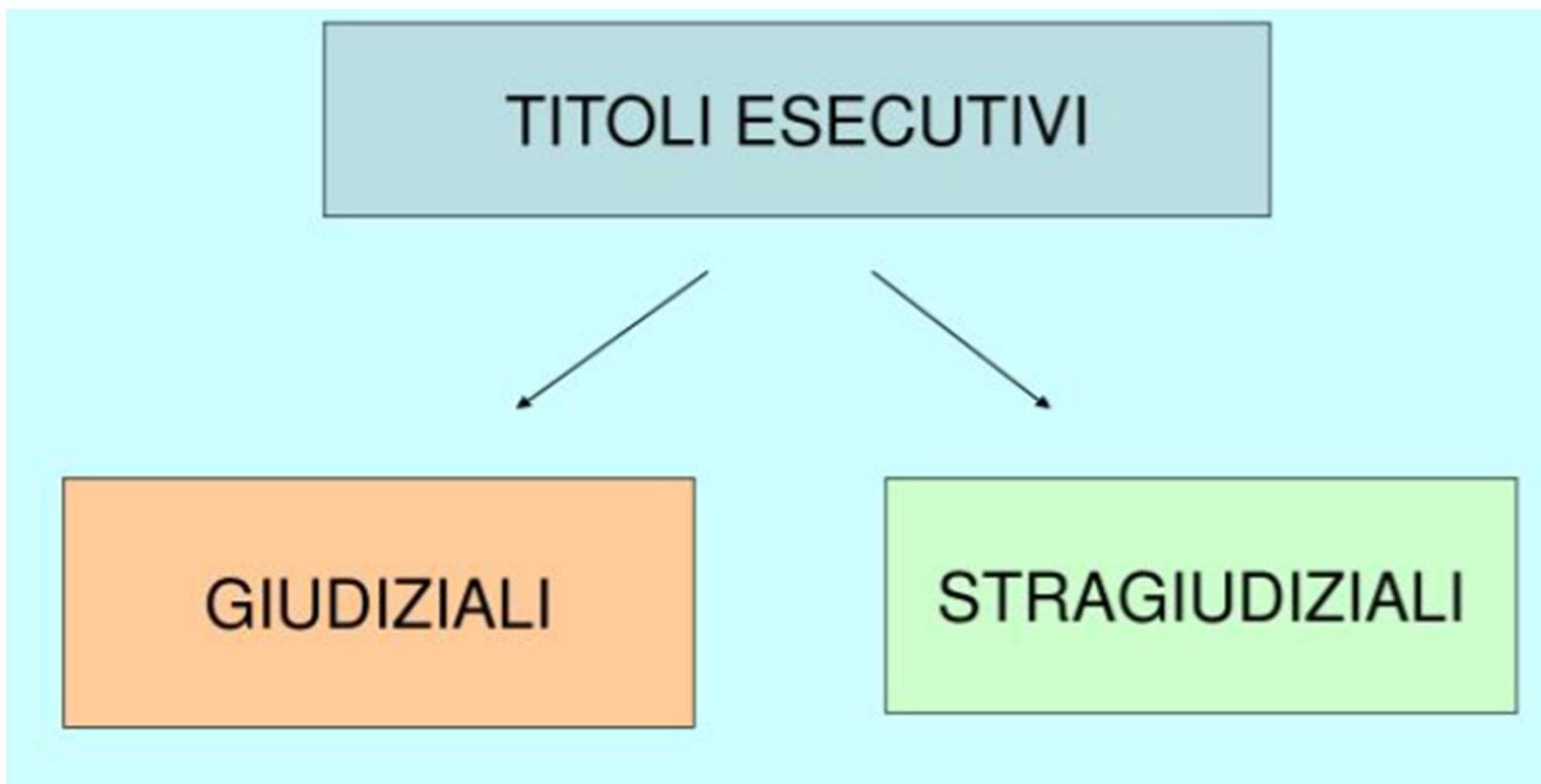
Il titolo esecutivo è il presupposto fondamentale per l'esercizio dell'azione esecutiva, senza il quale non è possibile iniziare la procedura di espropriazione forzata.

Legittima un creditore a iniziare l'esecuzione forzata.

Prima doveva avere la «formula esecutiva», ora sufficiente la copia conforme.



CARATTERISTICHE PRINCIPALI PROCESSO ESECUTIVO





TITOLO ESECUTIVO (ART. 474 CPC)

L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.

Sono titoli esecutivi:

1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;

2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;

3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.



TITOLO ESECUTIVO (ART. 474 CPC)

**REQUISITI DEL CREDITO CONTENUTI
NEL TITOLO ESECUTIVO**

certezza

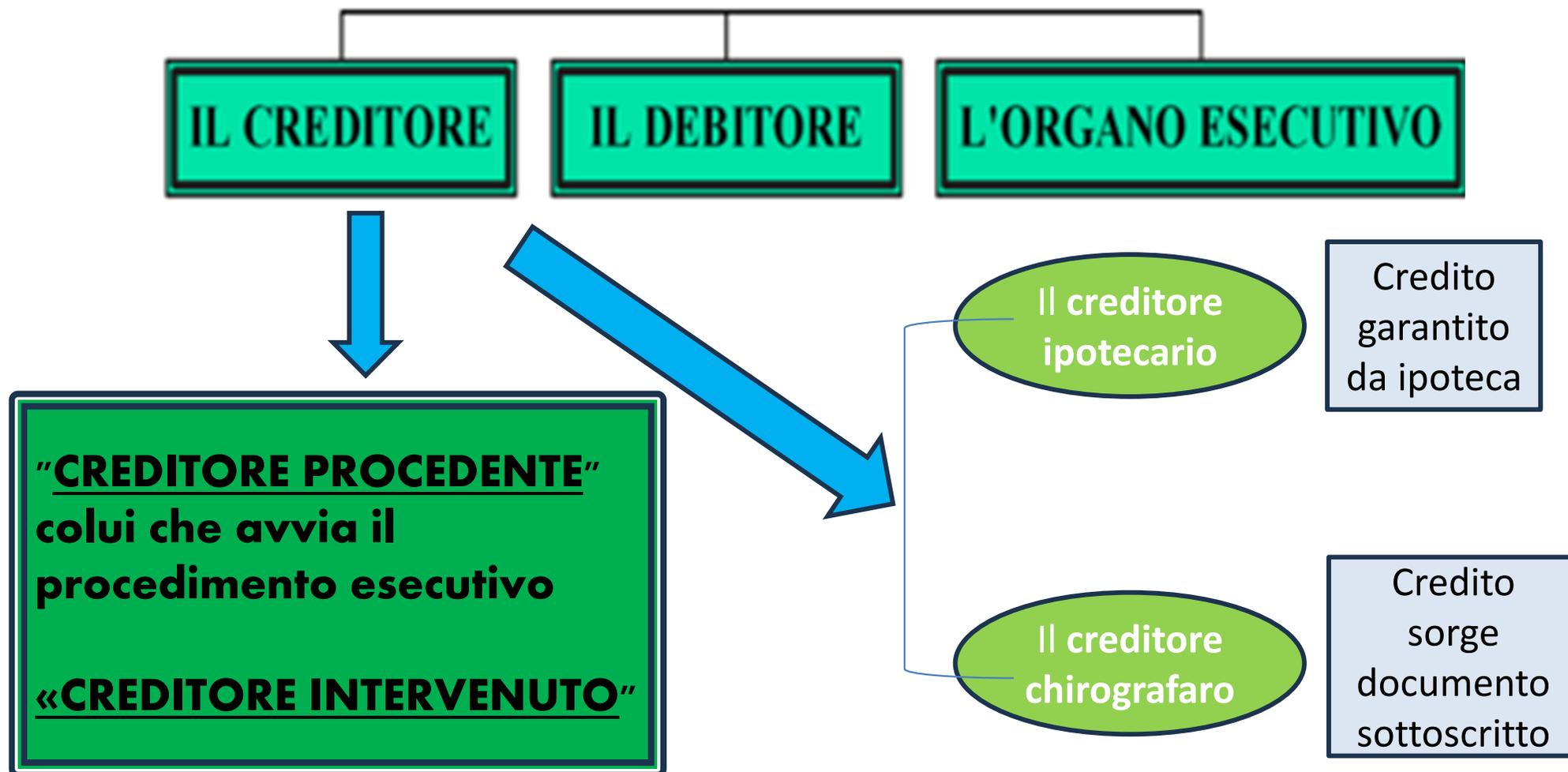
liquidità

esigibilità



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SOGGETTI DEL PROESSO ESECUTIVO

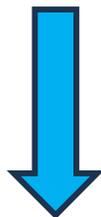




ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SOGGETTI DEL PROESSO ESECUTIVO

IL CREDITORE



Creditore
Procedente

Creditore
Intervenuto

Che ha dato avvio
al processo
espropriativo

Intervenuto dopo
il pignoramento

Intervenuto **con titolo**
(poteri processuali)
(nessuna incombenza)

Intervenuto **senza titolo**
(partecipano solo alla distribuzione)

Hanno attuato **sequestro**



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SOGGETTI DEL PROESSO ESECUTIVO

L'ORGANO ESECUTIVO

GIUDICE
DELL'ESECUZIONE

nomina

ESPERTO
STIMATORE

CUSTODE
GIUDIZIARIO

Dirige il processo

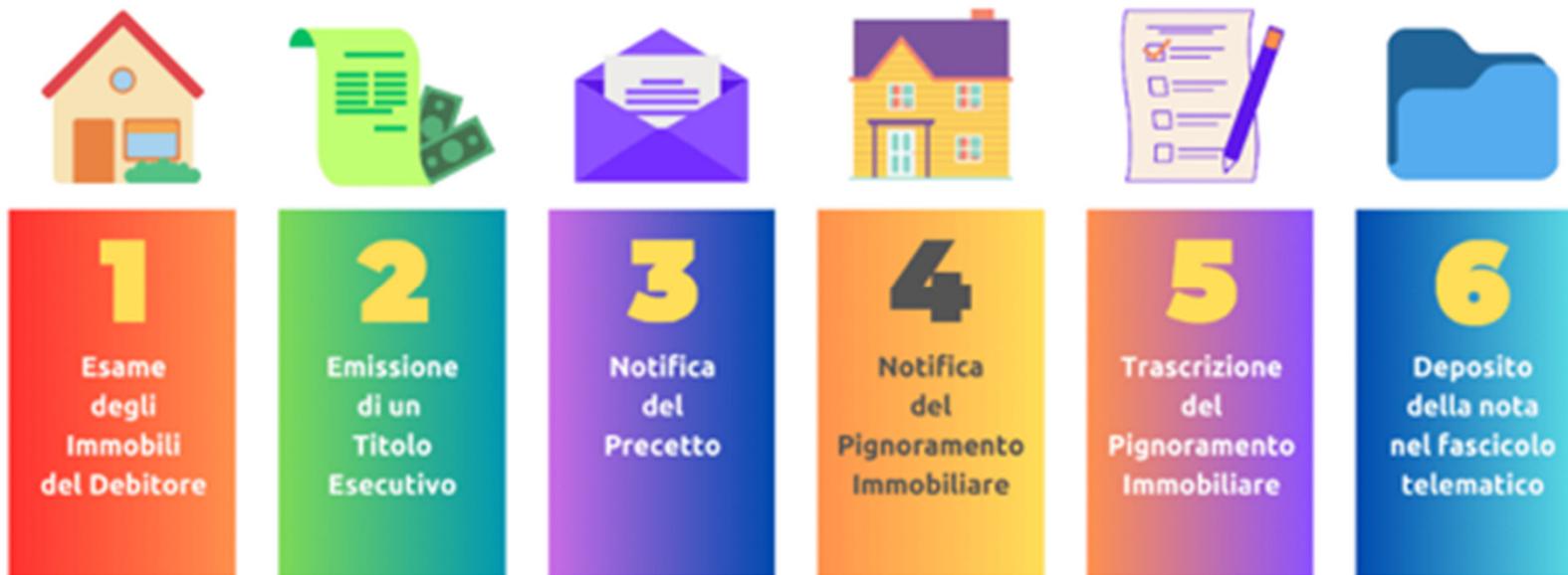
Potere di ordinanza

Potere di audizione delle parti



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

OBBLIGHI DEL CREDITORE PROCEDENTE





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

OBBLIGHI DEL CREDITORE PROCEDENTE

Notifica

- Realizza l'INIZIO dell'esecuzione ed è atto rivolto al debitore

Indicazione beni pignorati
Ingiunzione ad astenersi dalla loro sottrazione alla garanzia

Trascrizione

- Realizza la OPPONIBILITA' AI TERZI ed è rivolto ai soggetti diversi dal debitore

Rendere operante nei confronti di terzi il vincolo processuale cui sono stati sottoposti i beni pignorati



EFFETTI GIURIDICI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

La trascrizione è un passaggio obbligatorio per **conferire efficacia** al pignoramento. Senza la trascrizione l'atto non produce effetti e rende il creditore vulnerabile a eventuali azioni di alienazione del bene.

PROCEDURA PRECISA

- ***Redazione della nota di trascrizione*** (contiene informazioni sul bene e parti)
- ***Deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari***
- ***Pubblicazione della formalità e rilascio del duplo*** (nota di trascrizione firmata)

Pubblicità

**Tutela del
creditore**

**Avvio azione
esecutiva**



OBBLIGHI DEL CREDITORE PROCEDENTE PER AVVIO PROCEDURA

- 1) **Notifica** al debitore del titolo esecutivo e del relativo atto di Precetto;
- 2) **Redazione** atto di Pignoramento (**forma corretta**)
- 3) **Notifica** (U. G.) dell'atto di Pignoramento
- 4) **Trascrizione** (U. G.) atto di Pignoramento
- 5) **Deposito** Nota iscrizione a ruolo (con le copie atti) dopo riconsegna dell'Atto di Pignoramento e della Nota di trascrizione da parte dell'U.G.
- 6) **Avviso** ai Creditori Privilegiati
- 7) **Deposito** Istanza di Vendita
- 8) **Deposito** della documentazione ipocatastale

Tutti i depositi telematici devono essere con «attestazione di conformità»



FORMA DEL PIGNORAMENTO (ART. 555 CPC)

**ATTO PIGNORAMENTO
DEVE CONTENERE**

Elementi obbligatori ai sensi art. 125 cpc

Esatta indicazione dei beni

l'avvertimento ai sensi art. 495 cpc (conversione)

Ingiunzioni ai sensi art. 492 cpc (residenza, astenersi
atti diretti a sottrarre alla garanzia i beni)

Invito ai sensi art. 615 cpc (opposizione)



CUSTODE GIUDIZIARIO

INQUADRAMENTO GENERALE

Il custode giudiziario è previsto all'art. 65 cpc:

«La conservazione ed amministrazione dei beni pignorati sono affidati ad un custode»

Il custode viene nominato, unitamente all'esperto estimatore, dal Giudice della esecuzione ai sensi dell'art. 559 cpc (Avvocati, commercialisti, Notai, IVG)

Il custode collabora con l'esperto estimatore alla verifica del fascicolo (l'esistenza e l'esattezza della documentazione e dei titoli, termini, irregolarità formali o sostanziali)



ESPERTO STIMATORE

INQUADRAMENTO GENERALE

L'art. 568 così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, prevede che il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'**esperto stimatore**.

ART 568

«Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,...»



NOMINA

ART 569

«A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza»

Deve redigere la perizia che è il **documento informativo** in relazione al quale si forma la volontà degli interessati all'acquisto e in base alla stessa, il Giudice dell'Esecuzione può individuare correttamente il prezzo giusto a cui porre in vendita il compendio pignorato e gli interessati possono trarre elementi utili a valutare la convenienza dell'affare.



ESPERTO STIMATORE

La figura dell'esperto non è assimilabile sic et simpliciter a quella del consulente tecnico di ufficio (C.T.U.), ma è riconducibile alla categoria omnicomprensiva dei cosiddetti "altri ausiliari" di cui all'art. 68 cpc.

ART 68

«Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità, il giudice, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario si può fare assistere da esperti in una determinata arte o professione e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo»

Distinto dall'ausiliare «tipico» ovvero il CTU ai sensi dell'art. 61 cpc



ESPERTO STIMATORE

La cassazione ha chiarito che l'esperto non deve svolgere necessariamente il suo incarico in contraddittorio (solo se richiesto eccezionalmente) in quanto il suo ausilio non è richiesto dal G.Es. per risolvere una controversia

La nomina non **dà diritto alle parti di nominare propri consulenti tecnici.**

La nomina dell'esperto assume natura meramente preparatoria e organizzativa della vendita forzata: ne deriva la inapplicabilità delle norme di cui agli artt. 191 ss. cpc e l'art. 201 cpc



ESPERTO STIMATORE

In tema di “responsabilità” l’esperto è equiparabile al CTU.

Responsabilità civile

Ai sensi dell’art. 2043 c.c. vige la c.d. responsabilità extracontrattuale derivante dalla violazione dei doveri di diligenza e correttezza.

Responsabilità penale

L’esperto rivestendo la qualifica di pubblico ufficiale.

Responsabilità disciplinare

È soggetto alla responsabilità connessa all’albo professionale.



ART. 173 DISP. CPC

1. L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*



ART. 173 DISP. CPC

- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*



ART. 173 DISP. CPC

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



ART. 173 DISP. CPC

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



ART. 173 DISP. CPC

2. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

3. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria.

4. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

5. La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

COMPITI PRATICI ESPERTO STIMATORE

- 1) **Consultare** il fascicolo nel PST e **scaricare tutta** la documentazione;
- 2) **Acquisire TUTTA** la documentazione catastale e ipocatastale;
- 3) **Ottenimento** titoli di provenienza fino al ventennio antecedente al Pignoramento;
- 4) **Ottenere** certificato di stato civile dell'esecutato (certificato di matrimonio);
- 5) **Ottenere** certificato di residenza storico del soggetto debitore;
- 6) **Esame** della documentazione (verifica corrispondenza dati, esistenza trascrizioni);
- 7) **Individuare** esattamente i beni pignorati;
- 8) **Verificare** la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cpc,
- 9) **compilare** l'apposito modulo per il controllo della documentazione;
- 10) **segnalare** tempestivamente al Giudice eventuali carenze nella documentazione;



COMPITI PRATICI ESPERTO STIMATORE

- 1) **Accesso** atti edilizi;
- 2) **Sopralluogo** con rilievi metrici, grafici e fotografici, confronto plan catastale ;
- 3) **Descrizione** beni pignorati;
- 4) **Analisi** regolarità edilizia beni pignorati;
- 5) **Richiesta** CDU
- 6) **Accertamento** stato occupazionale dell'immobile (data registrazione locazione)
- 7) **Analisi** eventuale congruità canone di locazione (canone «vile»);
- 8) **Richiesta** eventuale certificazione condominiale (spese ordinarie, straordinarie);
- 9) **Verifica** sussistenza «usi civici» e altri pesi;
- 10) **Stima** beni pignorati ed eventuale «formazione» lotti e comoda «divisibilità»;