

Massimo Aleo

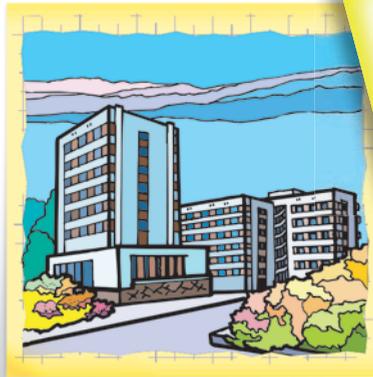
# IL NUOVO MANUALE DEL CTU

**CONSULENZE TECNICHE, ACCERTAMENTI E PERIZIE**

**TERZA EDIZIONE**

**APPROFONDIMENTO SUL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT)**

A cura di Dario Mottadelli e Giorgio Ponti



**SOFTWARE INCLUSO**

MODELLI DI CONSULENZE E DOCUMENTI-TIPO, MASSIMARIO DELLA CORTE DI CASSAZIONE  
PROGRAMMA LOGOS BOX PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI CON IL PCT (PROCESSO CIVILE TELEMATICO)



**PRONTO  
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato  
per **informazioni e promozioni**

**GRAFILL**

Massimo Aleo

## IL NUOVO MANUALE DEL CTU

Ed. III (6-2017)

ISBN 13 978-88-8207-941-3

EAN 9 788882 079413

Collana **Manuali** (217)

Aleo, Massimo <1963->

Il nuovo manuale del CTU / Massimo Aleo.

– 3. ed. – Palermo : Grafill, 2017.

(Manuali ; 217)

ISBN 978-88-8207-941-3

1. Immobili – Valutazione. 2. Consulenti tecnici – Manuali.

347.45016 CDD-23

SBN Pal0299495

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Il volume è **disponibile anche in eBook** (formato \*.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader.**

Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con c/c postale, bonifico bancario, carta di credito e PayPal.

Per i pagamenti con carta di credito e PayPal è consentito il download immediato del prodotto acquistato.

Per maggiori informazioni inquadra con uno Smartphone o un Tablet il Codice QR sottostante.



I lettori di Codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

Il programma **LOGOS BOX per CTU**,  
redattore atti per il deposito telematico P.C.T. (Processo Civile Telematico),  
installabile con il software incluso, è un prodotto

**raisesoft.net** **LOGOS**  
TECNOLOGICAMENTE SEMPLICE! L'EVOLUZIONE DELLO STUDIO LEGALE

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Finito di stampare nel mese di giugno 2017

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

 **PRONTO**  
**GRAFILL**  **CLICCA per maggiori informazioni**  
**... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## SOMMARIO

➤	<b>PRESENTAZIONE</b> .....	p.	15
➤	<b>PARTE PRIMA</b>		
	<b>CONSULENTI D’UFFICIO E PERITI</b> .....	"	17
<b>1.</b>	<b>IL RUOLO DEI CONSULENTI E DEI PERITI</b>		
	<b>COME AUSILIARI DELL’AUTORITÀ GIUDIZIARIA</b> .....	"	19
1.1.	La responsabilità del consulente.....	"	20
1.2.	Il segreto professionale.....	"	21
1.3.	Albo dei consulenti tecnici d’ufficio.....	"	21
1.4.	Caratteri della consulenza tecnica d’ufficio.....	"	22
<b>2.</b>	<b>L’ATTIVITÀ DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO</b> .....	"	24
2.1.	La nomina del consulente tecnico d’ufficio.....	"	25
2.2.	Giuramento.....	"	25
2.3.	Il quesito.....	"	26
2.4.	Inizio delle operazioni peritali.....	"	26
2.5.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	"	28
2.5.1.	Accesso ai luoghi di causa.....	"	28
2.5.2.	Acquisizione di atti e informazioni.....	"	29
2.5.3.	Intervento di collaboratori.....	"	30
2.5.4.	Intervento di personale specializzato.....	"	31
2.5.5.	Intervento della forza pubblica.....	"	32
2.5.6.	Sospensione delle operazioni peritali.....	"	32
2.5.7.	Proroga del termine delle operazioni peritali.....	"	32
2.6.	La relazione di consulenza.....	"	33
2.7.	Deposito della relazione di consulenza.....	"	35
2.8.	Osservazioni delle parti.....	"	36
2.9.	Richiamo del CTU.....	"	37
2.10.	Sostituzione del CTU.....	"	38
2.11.	Rinnovazione della consulenza.....	"	38
2.12.	Nullità della consulenza d’ufficio.....	"	38
<b>3.</b>	<b>L’INCARICO DI CTU</b>		
	<b>NELL’ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO</b> .....	"	39
3.1.	Nomina.....	"	40

3.2.	Il quesito .....	p.	40
3.3.	Inizio delle operazioni peritali .....	"	40
3.4.	Svolgimento delle operazioni peritali .....	"	41
3.5.	Osservazioni delle parti .....	"	41
3.6.	Accesso ai luoghi .....	"	41
3.7.	Il tentativo di conciliazione.....	"	41
3.8.	Acquisizione di atti e informazioni.....	"	42
3.9.	La relazione di consulenza.....	"	42
3.10.	Giuramento e deposito .....	"	43
<b>4.</b>	<b>L'INCARICO DI CTU NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI</b> .....	"	44
4.1.	Nomina.....	"	44
4.2.	Giuramento .....	"	44
4.3.	Il quesito .....	"	45
4.4.	Inizio delle operazioni peritali .....	"	45
4.5.	Svolgimento delle operazioni peritali .....	"	45
4.6.	Accesso ai luoghi .....	"	47
4.7.	La relazione di consulenza.....	"	47
4.8.	Deposito.....	"	48
4.9.	Osservazioni alla CTU.....	"	48
<b>5.</b>	<b>L'INCARICO DI CTU NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE</b> .....	"	49
5.1.	Nomina.....	"	49
5.2.	Inizio delle operazioni peritali .....	"	49
5.3.	Svolgimento delle operazioni peritali .....	"	50
5.4.	Accesso ai luoghi.....	"	50
5.5.	La relazione di consulenza.....	"	51
5.6.	Giuramento e deposito .....	"	51
<b>6.</b>	<b>L'INCARICO DI CTU NEL RITO AMMINISTRATIVO</b> .....	"	52
6.1.	Nomina.....	"	52
6.2.	I quesiti .....	"	53
6.3.	La relazione di consulenza.....	"	54
6.4.	Compensi .....	"	54
<b>7.</b>	<b>IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE</b> .....	"	55
7.1.	Nomina.....	"	55
7.2.	Funzioni .....	"	56
7.3.	Perizia stragiudiziale.....	"	57
7.4.	Osservazioni, istanze e note critiche.....	"	58
<b>8.</b>	<b>L'INCARICO DI AUSILIARIO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO</b> .....	"	59
<b>9.</b>	<b>L'INCARICO DI PERITO NEL RITO PENALE</b> .....	"	61



11.1.5.	Il criterio del più probabile valore complementare.....	p.	91
11.1.6.	Il criterio del più probabile valore di capitalizzazione.....	"	92
11.2.	Metodi di stima.....	"	93
11.2.1.	Stima diretta o sintetica.....	"	93
11.2.2.	Stima indiretta o analitica.....	"	94
11.3.	Il procedimento estimativo.....	"	95
11.4.	Alcuni casi ricorrenti di stima relativi a immobili.....	"	95
11.4.1.	Stima del valore venale di un immobile.....	"	95
11.4.2.	Stima del valore di un immobile alla data di apertura di una successione.....	"	97
11.4.3.	Stima del valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà....	"	97
11.4.4.	Stima del valore del diritto di uso e abitazione.....	"	98
11.4.5.	Stima del valore del diritto di superficie.....	"	98
11.4.6.	Stima del valore delle fruttificazioni da una certa data fino all'attualità.....	"	98
11.4.7.	Stima dei danni.....	"	99
11.4.8.	Stima del valore venale di un immobile locato.....	"	99
11.4.9.	Stima dell'indennità dovuta per una servitù di passaggio.....	"	100
11.5.	Criteri per la misurazione della consistenza di terreni, fabbricati e lavori edili.....	"	100
11.5.1.	Consistenza di alloggi e fabbricati.....	"	100
11.5.2.	Consistenza dei terreni.....	"	101
11.5.3.	Definizioni urbanistiche.....	"	101
11.5.4.	Consistenza dei lavori edili.....	"	103
<b>12.</b>	<b>ELEMENTI DI URBANISTICA.....</b>	"	104
12.1.	Strumenti urbanistici di livello territoriale.....	"	105
12.1.1.	Piani territoriali di coordinamento.....	"	105
12.1.2.	Piani regolatori intercomunali.....	"	105
12.1.3.	Piani paesistici e piani paesaggistici.....	"	105
12.1.4.	Piani comprensoriali.....	"	107
12.1.5.	Piani urbanistici delle Comunità montane.....	"	107
12.1.6.	Piani urbanistici regionali.....	"	107
12.1.7.	Piani territoriali di coordinamento delle province.....	"	108
12.1.8.	Piani urbanistici delle aree metropolitane.....	"	108
12.2.	Strumenti urbanistici di livello comunale.....	"	108
12.2.1.	Vincoli e zonizzazione negli strumenti urbanistici di livello comunale.....	"	108
12.2.2.	Opere di urbanizzazione.....	"	110
12.2.3.	Piano regolatore comunale.....	"	111
12.2.4.	Regolamento edilizio.....	"	113
12.2.5.	Programma di fabbricazione.....	"	114
12.2.6.	Piano di ricostruzione.....	"	114
12.2.7.	Il piano strutturale.....	"	114

12.2.8.	Il piano operativo .....	p.	115
12.3.	Strumenti urbanistici attuativi.....	"	115
12.3.1.	Piani particolareggiati .....	"	116
12.3.2.	Piani di lottizzazione .....	"	117
12.3.3.	Comparto edificatorio .....	"	117
12.3.4.	Piani per l'edilizia economica e popolare .....	"	118
12.3.5.	Piani per insediamenti produttivi .....	"	119
12.3.6.	Piani di recupero del patrimonio edilizio .....	"	119
12.3.7.	Programmi pluriennali di attuazione .....	"	120
12.4.	Strumenti della pianificazione di settore.....	"	120
12.4.1.	Piani per le aree e i nuclei di sviluppo industriale .....	"	121
12.4.2.	Piani di bacino e Piani stralcio di bacino (PAI) .....	"	121
12.4.3.	Pianificazione dei trasporti .....	"	122
12.4.4.	Pianificazione dell'urbanistica commerciale .....	"	122
12.4.5.	Piani dei parchi.....	"	123
12.4.6.	Piano parcheggi.....	"	124
12.4.7.	Piani urbani del traffico.....	"	124
12.4.8.	Regime urbanistico delle opere pubbliche .....	"	124
12.4.9.	Programma triennale delle opere pubbliche.....	"	125
12.4.10.	Piani di gestione dei siti di Natura 2000 .....	"	125
12.4.11.	Sistema di gestione ambientale e piano di gestione ambientale ...	"	126
12.4.12.	Piani regolatori dei porti .....	"	126
12.5.	Strumenti dell'urbanistica negoziata e innovativa.....	"	127
12.5.1.	Patto territoriale.....	"	127
12.5.2.	Contratto di programma .....	"	128
12.5.3.	Contratto d'area.....	"	128
12.5.4.	Progetti integrati del QCS per le Regioni ex obiettivo I (P.O.R. 2000-2006).....	"	129
12.5.5.	Programmi integrati .....	"	129
12.5.6.	Programmi integrati di intervento .....	"	130
12.5.7.	Programmi di recupero urbano .....	"	130
12.5.8.	Programmi di riqualificazione urbana.....	"	130
12.5.9.	L'iniziativa comunitaria Urban I e II .....	"	131
12.5.10.	Urban Italia .....	"	131
12.5.11.	Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (P.R.U.S.S.T.).....	"	131
12.5.12.	Contratti di quartiere .....	"	132
12.5.13.	Programmi di riabilitazione urbana.....	"	132
13.	TARIFFE E COMPENSI .....	"	133
13.1.	La nota spese e proposta competenze.....	"	134
13.1.1.	Spese .....	"	134
13.1.2.	Onorari a vacanza .....	"	135
13.1.3.	Onorari fissi o a percentuale.....	"	135



16. <i>Determinazione del valore corrente di mercato di un complesso sportivo</i> .....	p.	209
17. <i>Determinazione del valore corrente di mercato di alcuni appartamenti</i> .....	"	223
18. <i>Determinazione del valore del diritto di uso e abitazione di un appartamento</i> .....	"	231
19. <i>Relazione di consulenza tecnica di parte</i> .....	"	238
20. <i>Calcolo dell'indennità di occupazione di un alloggio</i> .....	"	240
21. <i>Verifica delle condizioni di inabitabilità di un appartamento</i> .....	"	245
22. <i>Individuazione di un immobile ai fini dell'immissione in possesso</i> .....	"	248
23. <i>Conciliazione in ordine a danni in un negozio</i> .....	"	250
24. <i>Calcolo del valore locativo di un appartamento</i> .....	"	251
25. <i>Calcolo del diritto di usufrutto di un locale commerciale</i> .....	"	254
 ✎ <b>PARTE QUARTA</b>		
<b>FORMULARIO</b> .....	"	261
– <b>Modello 1</b>		
<i>Istanza per l'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio</i> .....	"	263
– <b>Modello 2</b>		
<i>Istanza per l'iscrizione all'Albo dei Periti</i> .....	"	264
– <b>Modello 3</b>		
<i>Comunicazione di avvenuta iscrizione all'Albo del Tribunale</i> .....	"	265
– <b>Modello 4</b>		
<i>Ordinanza ammissiva della consulenza</i> .....	"	265
– <b>Modello 5</b>		
<i>Avviso di nomina</i> .....	"	266
– <b>Modello 6</b>		
<i>Decreto di nomina (accertamento tecnico preventivo)</i> .....	"	266
– <b>Modello 7</b>		
<i>Istanza di astensione dall'incarico</i> .....	"	267
– <b>Modello 8</b>		
<i>Istanza di rinvio del conferimento dell'incarico per gravi motivi</i> .....	"	267
– <b>Modello 9</b>		
<i>Verbale di giuramento</i> .....	"	268
– <b>Modello 10</b>		
<i>Comunicazione di inizio delle operazioni peritali</i> .....	"	269
– <b>Modello 11</b>		
<i>Verbale di inizio delle operazioni peritali</i> .....	"	270
– <b>Modello 12</b>		
<i>Convocazione di sopralluogo</i> .....	"	271

– <b>Modello 13</b>		
<i>Verbale di sopralluogo</i> .....	p.	271
– <b>Modello 14</b>		
<i>Convocazione di riunione</i> .....	"	272
– <b>Modello 15</b>		
<i>Verbale di riunione</i> .....	"	272
– <b>Modello 16</b>		
<i>Istanza di accesso agli atti presso una Pubblica Amministrazione</i> .....	"	273
– <b>Modello 17</b>		
<i>Richiesta copia documenti presso uffici privati</i> .....	"	274
– <b>Modello 18</b>		
<i>Istanza di sospensione delle operazioni peritali</i> .....	"	274
– <b>Modello 19</b>		
<i>Istanza per integrazione fondo spese</i> .....	"	275
– <b>Modello 20</b>		
<i>Istanza di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale</i> .....	"	275
– <b>Modello 21</b>		
<i>Istanza di autorizzazione all'ausilio di collaboratore specializzato</i> .....	"	276
– <b>Modello 22</b>		
<i>Istanza di autorizzazione all'ausilio di personale specializzato</i> .....	"	276
– <b>Modello 23</b>		
<i>Istanza di autorizzazione a richiedere l'assistenza della forza pubblica e di personale specializzato</i> .....	"	277
– <b>Modello 24</b>		
<i>Istanza di sostituzione per gravi motivi</i> .....	"	278
– <b>Modello 25</b>		
<i>Verbale di conciliazione/transazione</i> .....	"	279
– <b>Modello 26</b>		
<i>Relazione di consulenza tecnica d'ufficio</i> .....	"	280
– <b>Modello 27</b>		
<i>Scheda di valutazione immobile</i> .....	"	282
– <b>Modello 28</b>		
<i>Verbale di giuramento per accertamento tecnico preventivo</i> .....	"	282
– <b>Modello 29</b>		
<i>Verbale di giuramento per procedura fallimentare</i> .....	"	283
– <b>Modello 30</b>		
<i>Verbale di asseverazione (perizia giurata)</i> .....	"	283

– <b>Modello 31</b> <i>Osservazioni del CTP</i> .....	p. 284
– <b>Modello 32</b> <i>Nota spese e proposta competenze</i> .....	" 284
– <b>Modello 33</b> <i>Tabella di calcolo delle spese</i> .....	" 285
– <b>Modello 34</b> <i>Tabella di calcolo degli onorari commisurati al tempo (vacazioni)</i> .....	" 286
– <b>Modello 35</b> <i>Tabella di calcolo degli onorari a percentuale in materia di costruzioni edilizie, impianti, infrastrutture, ecc.</i> .....	" 287
– <b>Modello 36</b> <i>Tabella di calcolo degli onorari a percentuale in materia di estimo</i> .....	" 287
– <b>Modello 37</b> <i>Tabella di calcolo degli onorari a importo variabile</i> .....	" 288
– <b>Modello 38</b> <i>Tabella di calcolo dell'indennità di trasferta con mezzo proprio di trasporto</i> .....	" 289
– <b>Modello 39</b> <i>Tabella riepilogativa di spese e competenze</i> .....	" 290
– <b>Modello 40</b> <i>Ordinanza di liquidazione per spese e onorario</i> .....	" 291
– <b>Modello 41</b> <i>Decreto di liquidazione per spese e onorario</i> .....	" 292
– <b>Modello 42</b> <i>Ricorso avverso il provvedimento di liquidazione</i> .....	" 293
– <b>Modello 43</b> <i>Nota di richiesta pagamento acconto per fondo spese</i> .....	" 294
– <b>Modello 44</b> <i>Nota di richiesta pagamento saldo competenze</i> .....	" 295
– <b>Modello 45</b> <i>Parcella</i> .....	" 296
– <b>Modello 46</b> <i>Trasmissione della parcella</i> .....	" 297
– <b>Modello 47</b> <i>Tabella di calcolo dei diritti di usufrutto e nuda proprietà</i> .....	" 298
– <b>Modello 48</b> <i>Interessi legali</i> .....	" 298

↳ PARTE QUINTA

<b>APPENDICE NORMATIVA</b> .....	p. 299
<b>SELEZIONE NORMATIVA</b> .....	" 301
1. Estratto del codice di procedura civile.....	" 301
1.1. Determinazione del valore della causa.....	" 301
1.2. L'incarico di consulente tecnico d'ufficio.....	" 301
1.3. L'incarico di consulente tecnico di parte.....	" 304
1.4. Le esecuzioni immobiliari.....	" 304
1.5. L'accertamento tecnico preventivo.....	" 305
1.6. L'accertamento tecnico in corso di causa.....	" 306
1.7. Il procedimento cautelare.....	" 306
2. Estratto delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.....	" 306
2.1. L'albo dei C.T.U.....	" 306
2.2. Le norme disciplinari e di distribuzione degli incarichi.....	" 308
2.3. La redazione dei verbali.....	" 309
2.4. Astensione e ricsuzione del CTU.....	" 309
2.5. Lo svolgimento dell'incarico di CTU.....	" 309
2.6. L'attività del CTU nelle esecuzioni immobiliari.....	" 310
2.7. L'attività di ausiliario dell'ufficiale giudiziario.....	" 311
3. Estratto del codice di procedura penale.....	" 311
3.1. Responsabilità del perito.....	" 311
3.2. La perizia e l'attività peritale.....	" 311
3.3. La consulenza tecnica.....	" 314
3.4. Esame dei periti.....	" 315
4. Estratto delle disposizioni di attuazione del codice di procedura penale.....	" 316
4.1. Albo dei periti.....	" 316
4.2. Il consulente tecnico del pubblico ministero.....	" 318
5. Norme relative ai compensi.....	" 318
5.1. Legge 8 luglio 1980, n. 319 " <i>Compensi relativi ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria</i> ".....	" 318
5.2. D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 " <i>Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia di spese di giustizia</i> ".....	" 321
5.3. D.M. 30 maggio 2002 " <i>Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale</i> ".....	" 323
5.4. <i>Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e di quelli variabili dei periti e dei consulenti tecnici, per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale, in attuazione dell'articolo 2 della legge 8 luglio 1980, n. 319</i> .....	" 324
6. Estratto della legge fallimentare.....	" 331

6.1.	<i>Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 con le modifiche apportate dal Decreto Legislativo 9 gennaio 2006, n. 5 e dal Decreto Legislativo 12 settembre 2007, n. 169</i> .....	p.	331
7.	Ordinamento della professione di architetti, ingegneri e geometri.....	"	332
7.1.	<i>Tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli ingegneri e degli architetti (Legge 24 giugno 1923, n. 1395)</i> .....	"	332
7.2.	<i>Regolamento per le professioni d'ingegnere e di architetto (Regio Decreto 23 ottobre 1925, n. 2537)</i> .....	"	334
7.3.	<i>Regolamento per la professione del geometra (Regio Decreto 11 febbraio 1929, n. 724)</i> .....	"	344
7.4.	<i>D.P.R. 5 giugno 2001, n. 328 "Modifiche ed integrazioni della disciplina dei requisiti per l'ammissione all'esame di Stato e delle relative prove per l'esercizio di talune professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti"</i> (stralcio).....	"	350
↘	<b>PARTE SESTA</b>		
	<b>GIURISPRUDENZA</b> .....	"	361
	<b>GIURISPRUDENZA</b> .....	"	363
↘	<b>PARTE SETTIMA</b>		
	<b>IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT)</b> .....	"	387
	<b>IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT)</b> .....	"	389
1.	Premessa.....	"	389
2.	La normativa di riferimento .....	"	389
3.	Quali sono gli scopi del Processo Civile Telematico .....	"	391
4.	Come cambia l'attività del CT (CTU / Esperto o Perito Estimativo) con l'introduzione del PCT? .....	"	391
5.	La terminologia utilizzata nel PCT .....	"	392
6.	Specifiche Tecniche e Requisiti Fondamentali.....	"	392
7.	Problemi Informatici con la Firma Digitale .....	"	393
8.	Il ReGIndE – Registro Generale degli Indirizzi Elettronici .....	"	396
9.	Cosa Possiamo fare con il PCT? .....	"	398
9.1.	Deposito Telematico .....	"	398
9.2.	Consultazione dei fascicoli telematici di Causa .....	"	402
9.3.	I pagamenti telematici.....	"	402
10.	Il giuramento del CTU con l'introduzione del Processo Civile Telematico e con la nuova Legge n. 132/2015 .....	"	402
11.	Conclusioni .....	"	402
↘	<b>INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO</b> .....	"	405
–	Note sul software incluso .....	"	405
–	Requisiti hardware e software .....	"	405

– Download del software e richiesta della password di attivazione.....	p.	405
– Installazione ed attivazione del software.....	"	406
<b>↘ MANUALE OPERATIVO LOGOS BOX .....</b>	"	407
<b>1. Introduzione .....</b>	"	407
<b>2. Installazione di LOGOS BOX .....</b>	"	407
<b>2.1. Registrazione licenza d'uso .....</b>	"	408
<b>3. Configurazione .....</b>	"	410
<b>3.1. Wizard configurazione primo avvio.....</b>	"	410
<b>3.2. Configurazione Dati Anagrafici professionista mittente Busta.....</b>	"	412
<b>3.3. Configurazione PEC .....</b>	"	412
<b>3.4. Configurazione SmartCard e dispositivo CNS, firma e criptazione .....</b>	"	414
<b>4. Operatività.....</b>	"	415
<b>4.1. Per iniziare .....</b>	"	416
<b>4.2. Nuova Busta.....</b>	"	416
<b>4.3. Dati Generali Busta.....</b>	"	416
<b>4.4. Dati Specifici Busta .....</b>	"	418
<b>5. Gestione delle griglie .....</b>	"	423
<b>5.1. Per Iniziare.....</b>	"	423
<b>5.2. Selezione elemento riga.....</b>	"	423
<b>5.3. Filtri e Ricerche .....</b>	"	424
<b>5.4. Proprietà generali di visualizzazione delle griglie.....</b>	"	424
<b>5.5. Export in altro formato .....</b>	"	426
<b>6. Utility .....</b>	"	426
<b>6.1. Conversione documenti Word Editor         in PDF testuale (formato nativo) .....</b>	"	426
<b>6.2. Firma digitale documenti.....</b>	"	426
<b>7. Funzioni avanzate (disponibili con licenza PRO).....</b>	"	427
<b>7.1. Introduzione .....</b>	"	427
<b>7.2. Stato deposito Busta.....</b>	"	427
<b>7.3. Client email PEC (specializzato per il PCT) .....</b>	"	429
<b>7.4. Configura email PEC POP3 .....</b>	"	430
<b>7.5. PolisWeb .....</b>	"	431
<b>7.6. Planning grafico .....</b>	"	434
<b>7.7. Backup/Restore.....</b>	"	437
<b>7.8. Accesso PDA del Ministero.....</b>	"	438

## PRESENTAZIONE

Questo libro vuole costituire un'utile guida per i professionisti che intendono occuparsi di perizie e consulenza tecnica giudiziaria specialmente in campo immobiliare.

La consulenza d'ufficio sugli immobili è un particolare settore professionale che sta assumendo negli ultimi tempi un crescente rilievo parallelamente al notorio incremento del contenzioso civile e amministrativo.

Per altro verso, è lecito attendersi un ulteriore sviluppo per l'effetto (malauguratamente prevedibile) della futura proliferazione delle procedure esecutive immobiliari e fallimentari che deriveranno dalla grave crisi economica propagatasi in questi anni nel mondo occidentale, ponendo in risalto un livello di indebitamento delle famiglie italiane in molti casi ben oltre il limite della sostenibilità.

Dopo avere affrontato nella prima parte le principali questioni di interesse generale (da come si ottiene l'iscrizione all'albo presso il Tribunale fino alla descrizione dei diversi ruoli che il consulente tecnico può generalmente assumere nelle procedure di giustizia), il volume dispiega nella seconda i fondamenti di alcune materie base (catasto, estimo, urbanistica, tariffa professionale) la cui conoscenza è indispensabile per un corretto svolgimento dell'attività peritale.

La terza e la quarta parte, poi, raccolgono un esteso formulario di modelli di consulenze svolte e di schede documenti-tipo, che possono rivelarsi di importante ausilio sia per l'inquadramento pratico del lavoro sia per l'acquisizione di un metodo chiaro e efficace nella prassi professionale.

Infine, la quinta e la sesta parte contengono rispettivamente un'appendice normativa (che riporta in estratto le principali disposizioni codicistiche di interesse per il consulente tecnico e per il perito, la normativa relativa ai compensi, un estratto della Legge Fallimentare e della disciplina inerente agli ordinamenti professionali) e un ampio massimario della giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Questa nuova edizione contiene un utile approfondimento sul Processo Civile Telematico (PCT) con una parte tecnica specialistica ed una operativa con un software gestionale.

PARTE PRIMA  
**CONSULENTI D'UFFICIO E PERITI**



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## CAPITOLO 1

**IL RUOLO DEI CONSULENTI E DEI PERITI  
COME AUSILIARI DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA**

Nel processo civile, manifestandosi la necessità di acquisire conoscenze specifiche per esprimere un giudizio finalizzato a risolvere una controversia, il giudice può richiedere l'assistenza di uno o più consulenti in possesso di particolare competenza tecnica su determinate materie, coerentemente con l'oggetto del giudizio.

La nomina di questa particolare figura ausiliaria non è quindi un obbligo per il giudice ma una facoltà che viene esercitata allo scopo di integrare o definire le cognizioni di ordine tecnico relative alla causa anche indipendentemente dalla formulazione di una richiesta in tal senso da parte di uno dei contendenti.

La scelta del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), di norma, deve ricadere su esperti iscritti in speciali albi istituiti presso ogni tribunale e suddivisi per categorie professionali.

Eventuali eccezioni non devono sorprendere in quanto la discrezionalità del magistrato è molto ampia trattandosi di incarichi a carattere prettamente fiduciario. Tra i pochi vincoli, vi è il divieto di affidare liberamente le funzioni di CTU agli iscritti all'albo di un tribunale diverso da quello in cui il giudice stesso opera.

Nel caso in cui il magistrato intenda conferire l'incarico ad un consulente tecnico iscritto nell'albo di altro tribunale ovvero ad un professionista non iscritto, è tenuto a un duplice adempimento: primo, a sentire il presidente del tribunale da cui dipende; secondo, a motivare congruamente le ragioni di tale scelta nel provvedimento di nomina.

Il provvedimento del giudice con cui si effettua la nomina del CTU è solitamente costituita dalla stessa ordinanza ammissiva della consulenza, l'ordinanza cioè che consente l'assunzione di tale mezzo di valutazione. In essa sono contenuti il nominativo del professionista designato, la data fissata per l'udienza in cui questi è invitato a comparire per il conferimento dell'incarico e i quesiti cui dovrà rispondere.

Non è generalmente ammessa la nomina di più consulenti d'ufficio, tranne nel caso di grave necessità o quando disposizioni normative lo prevedono espressamente.

L'organo che provvede alla notifica del provvedimento di nomina, materialmente eseguita dall'ufficiale giudiziario, è la cancelleria del tribunale (o della relativa sezione) in cui il giudice opera.

Il professionista nominato CTU ha, in linea di principio, l'obbligo di accettare e svolgere la funzione per la quale è stato designato. Egli, tuttavia, se si trova nelle condizioni di non potere accettare la nomina deve rassegnare, non più tardi di tre giorni prima dell'udienza di comparizione, apposita istanza motivata dalla quale il giudice può riconoscere che ricorrono giuste ragioni di astensione dall'incarico.

I motivi di astensione possono essere di variegato genere, riguardando tutta una serie di molteplici ragioni che vanno dal caso dell'incompatibilità professionale, al caso di parentela con una delle parti in lite, all'incompetenza rispetto alla materia oggetto del quesito o ancora, infine, alle

gravi ragioni di convenienza e opportunità. Quest'ultimo motivo di astensione ricorre quando il CTU individua la sussistenza di potenziali fonti di preconcetti o condizionamenti (come forte inimicizia, rapporti economici, legami affettivi, liti pendenti, ecc.), che potrebbero pregiudicare i requisiti di imparzialità, obiettività e serenità di valutazione che il tecnico deve sempre assicurare all'organo giudicante. Altri giusti motivi di astensione dall'obbligo, per il professionista designato, di accettare l'incarico possono concernere la non iscrizione all'albo del tribunale o l'iscrizione in albo di diverso tribunale. L'istanza di astensione può essere proposta, nei termini stabiliti, nell'usuale forma scritta o mediante dichiarazione verbalizzata dalla cancelleria del giudice che ha disposto la nomina.

Sempre nel suddetto termine di tre giorni antecedenti l'udienza fissata per il conferimento dell'incarico, ove le parti in causa siano in grado di provare motivi di astensione del consulente possono proporre motivata istanza di ricusazione depositando in cancelleria apposito ricorso.

L'ordinanza del giudice che decide sull'astensione o sulla ricusazione del CTU deve essere riportata per iscritto in calce all'istanza del consulente o al ricorso della parte (tali atti sono comunque acquisiti al fascicolo d'ufficio), non è impugnabile ed è seguita dal provvedimento di nomina di un nuovo consulente in sostituzione del soggetto astenuto o ricusato. Nel caso di legittimo impedimento a presenziare all'udienza di conferimento dell'incarico da parte del tecnico nominato (per seri motivi di salute, di lavoro, di famiglia, ecc.), è buona norma comunicare per iscritto e tempestivamente la circostanza al giudice con la richiesta di convocazione per altra data.

### **1.1. La responsabilità del consulente**

In materia di responsabilità va chiarito, innanzi tutto, che il consulente nominato dal giudice è, secondo molte autorevoli fonti, una persona incaricata di un pubblico servizio, attività disciplinata dalle forme della funzione pubblica per quanto priva dei poteri tipici di quest'ultima.

In base ad altra dottrina altrettanto significativa la funzione è invece quella di pubblico ufficiale, esercitando il CTU una pubblica funzione a carattere giudiziario. In tal senso resterebbe pertanto soggetto al corrispondente regime penalistico.

Alla figura del consulente tecnico d'ufficio si applicano pienamente le disposizioni del codice penale che, per i profili disciplinari, sono statuite per i periti. Esse prevedono sanzioni molto serie che possono arrivare alla comminazione di pene detentive e pecuniarie.

È anche possibile la sospensione o l'interdizione dalla professione per il professionista che in modo fraudolento ottenga l'esenzione dall'obbligo di comparire o di prestare le funzioni per le quali è stato nominato ovvero si rifiuta di prestare giuramento o, infine, si rifiuta di assumere o adempiere al compito affidatogli.

Nel caso in cui si accerti colpa grave del consulente nell'esecuzione degli atti richiesti, il medesimo è tenuto al risarcimento del danno causato alle parti e può subire la sospensione dalla professione per un periodo da 15 giorni a due anni.

La vigilanza sulle delicate questioni afferenti responsabilità e disciplina dei consulenti compete in primo luogo al presidente del tribunale che, direttamente d'ufficio ovvero su istanza del procuratore della Repubblica o del presidente dell'associazione professionale di appartenenza del consulente, può promuovere il procedimento disciplinare nei confronti del professionista che non ha tenuto una condotta morale specchiata o che non ha ottemperato puntualmente agli obblighi derivanti dall'incarico ricevuto.

## L'ATTIVITÀ DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Nei successivi paragrafi di questo capitolo saranno tratteggiate in linea generale le attività cui il consulente tecnico deve attendere nell'espletamento del mandato.

Tenuto conto della mole del contenzioso e del superlavoro esistente nei tribunali, in realtà, come avremo poi modo di spiegare, il coinvolgimento professionale del tecnico può iniziare ben prima del conferimento dell'incarico e terminare anche molto tempo dopo la consegna della relazione di consulenza.

La nomina del consulente tecnico d'ufficio da parte del giudice infatti avviene, nel più dei casi, nell'udienza che precede quella in cui il tecnico viene convocato per la formalizzazione del mandato e giuramento.

Può anche accadere, ma non così frequentemente, che nomina e giuramento del tecnico si effettuino nella stessa udienza. Questa possibilità ricorre quando, per un motivo qualsiasi, il tecnico si trovi ad assistere alla trattazione delle cause della giornata (ricordiamo, peraltro, che le udienze dei processi civili e penali sono aperte al pubblico).

Senza necessità di giurare nuovamente, il CTU può essere inoltre chiamato dal giudice a controdedurre tecnicamente alle osservazioni delle parti o ad approfondire determinati aspetti o, ancora, a proseguire le indagini tenuto conto di fatti sopravvenuti evidenziati dallo stesso CTU.

L'attività peritale dal momento della nomina fino al deposito della relazione di consulenza può venire così preliminarmente schematizzata:

- 1) partecipazione all'udienza di conferimento dell'incarico e alle altre alle quali è invitato a comparire dal giudice istruttore;
- 2) esame degli atti di causa;
- 3) esecuzione delle operazioni peritali che possono contemplare, in base ai quesiti ricevuti, sopralluoghi, rilievi e altro genere di accertamenti.

Tali attività sono svolte dal consulente da solo o con la presenza del giudice, in base alle disposizioni emanate da quest'ultimo. Nell'ambito dell'incarico, il CTU può anche acquisire chiarimenti dalle parti e assumere informazioni da terzi.

Alle operazioni peritali è sempre consentito l'intervento personale di tutti i soggetti in causa con l'assistenza dei rispettivi consulenti tecnici e difensori. A tutti costoro è consentito presentare al consulente, per iscritto o verbalmente, osservazioni e istanze, purché comunicate alle controparti.

Eventuali questioni che sorgano sui poteri o sui limiti dell'incarico, devono essere rappresentate dal CTU al giudice, a meno che la parte interessata non vi provveda direttamente con proprio ricorso;

- 4) analisi e valutazioni tecniche in studio;
- 5) stesura della relazione di consulenza;
- 6) deposito dell'elaborato peritale presso la cancelleria.

### 2.1. La nomina del consulente tecnico d'ufficio

È stato poco sopra riferito che la disposizione del giudice con cui si procede alla nomina del CTU è costituita in genere dall'ordinanza ammissiva della consulenza, che è l'ordinanza da cui discende l'assunzione di tale mezzo di valutazione (dato il carattere essenzialmente tecnico e non giuridico della presente trattazione, ci sembra preferibile non entrare nel merito dell'eventuale qualificazione di *mezzo istruttorio* o di *mezzo di prova* che la consulenza tecnica d'ufficio può arrivare ad incarnare in base alle circostanze).

Può anche verificarsi il caso che l'ordinanza di nomina sia disgiunta dalla esplicitazione delle valutazioni del giudice relative alle ragioni di necessità e opportunità della consulenza tecnica.

Il provvedimento deve comunque indicare il nome e cognome del professionista designato nonché la data dell'udienza in cui dovrà comparire per il giuramento di rito al fine del formale conferimento dell'incarico.

La consegna dell'atto, come detto, avviene per mezzo di ufficiale giudiziario a cura della cancelleria, ufficio competente a predisporre la notifica mediante apposito avviso al quale può essere allegata copia dell'ordinanza.

In un caso o nell'altro, l'atto notificato deve contenere l'indicazione del numero di ruolo della causa, del giudice istruttore e delle parti in causa nonché la data di rinvio dell'udienza e, infine (ma questo non sempre avviene), l'orario fissato dal giudice per la comparizione.

### 2.2. Giuramento

All'udienza fissata per il conferimento dell'incarico, il giudice istruttore – previa raccolta delle generalità – ricorda al consulente l'importanza dell'incarico che è chiamato a svolgere e ne riceve a verbale il giuramento di *“bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”*, di solito invitando il professionista a dire *“lo giuro”* dopo avere egli stesso declamato la formula di rito. Trattandosi di atto che precede l'espletamento dell'incarico si definisce giuramento *promissorio* distinguendosi così dal giuramento *asseveratorio*, vale a dire successivo alla redazione della perizia, tipico delle consulenze stragiudiziali.

Nella consuetudine, inoltre, al fine di velocizzare le formalità, la cancelleria dispone sovente di un apposito modulo che viene riempito nel corso dell'udienza, sottoscritto e allegato al verbale del processo. Anche se si tratta di un adempimento formale di una certa solennità, la mancata prestazione del giuramento all'udienza fissata per il conferimento dell'incarico (a volte può succedere per mera dimenticanza) non comporta la nullità della consulenza tecnica.

Il verbale di giuramento, indipendentemente dalla disponibilità o meno di una modulistica precompilata, riporta i seguenti elementi essenziali:

- data di udienza;
- numero di ruolo del procedimento;
- nome e cognome del giudice istruttore;
- parti in causa;
- generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di studio) del consulente tecnico d'ufficio;
- la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali fissati dal CTU (ovvero una sua dichiarazione con la quale si riserva la successiva comunicazione formale alle parti, per esempio a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, telegramma o fax);

## CAPITOLO 3

**L'INCARICO DI CTU  
NELL'ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO**

Può richiedere un accertamento tecnico preventivo chi ha urgenza di far verificare, prima di instaurare un giudizio, lo stato, la qualità o la condizione di un immobile ovvero di far valutare le cause e i danni subiti allo scopo di poter provare formalmente il fatto e procedere alle riparazioni in anticipo rispetto all'eventuale giudizio di merito.

Il procedimento si avvia mediante un'azione cautelare diretta a garantire lo stato di diritto avanzando ricorso al presidente del tribunale o al giudice di pace (in base alla competenza). L'organo adito provvederà quindi con proprio decreto alla nomina del consulente tecnico d'ufficio fissando, nello stesso provvedimento, la data dell'inizio delle operazioni peritali anche mediante l'indicazione di un termine entro cui le stesse devono essere avviate<sup>1</sup>.

L'espletamento della consulenza tecnica in via preventiva può essere richiesto anche ai fini dell'accertamento e della determinazione di crediti derivanti da mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali o conseguenti a fatto illecito. In questi casi il decreto di nomina prevede altresì che il CTU, prima del deposito dell'elaborato peritale, esegua il tentativo di conciliazione.

Nel caso in cui, a seguito dell'intervento del consulente d'ufficio, le parti riescano a conciliare le rispettive posizioni, il giudice attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al verbale di conciliazione<sup>2</sup>.

Il ricorso per accertamento tecnico al fine della verifica dello stato, qualità o condizione di un immobile ovvero della valutazione delle cause e dei danni lamentati dal ricorrente, può essere presentato non solo in via preventiva ma anche nel corso della causa e durante l'eventuale periodo in cui il processo è interrotto o sospeso<sup>3</sup>.

Un'ultima fattispecie di azione cautelare riguarda la domanda proposta da chi possiede un fondato motivo di temere per il proprio immobile un pregiudizio imminente e irreparabile nelle more dello svolgimento di una causa (cosiddetto *periculum in mora*)<sup>4</sup>.

La richiesta affinché siano adottati i provvedimenti d'urgenza più idonei, è formulata anche in questo caso presentando ricorso al giudice che provvede con ordinanza alla nomina del CTU.

Diversamente dal caso dell'accertamento tecnico preventivo in cui, come abbiamo appena visto, la nomina del CTU non avviene nel corso di un'udienza e il giuramento si formalizza al momento del deposito della relazione di consulenza, nei procedimenti cautelari in corso di causa e d'urgenza le modalità di conferimento dell'incarico e giuramento del CTU sono quelle generali regolate dall'articolo 191 e seguenti del codice di procedura civile.

<sup>1</sup> Articolo 696 c.p.c.

<sup>2</sup> Articolo 696-bis c.p.c.

<sup>3</sup> Articolo 699 c.p.c.

<sup>4</sup> Articolo 700 c.p.c.

Nel prosieguo saranno descritti pertanto i passaggi salienti dell'incarico di CTU nel caso dell'accertamento tecnico preventivo regolato dall'articolo 696 (e 696-*bis*) c.p.c., dato che nelle altre due fattispecie regolate dagli articoli 699 e 700 c.p.c. non vi sono differenze pratiche rispetto al caso generale.

### 3.1. Nomina

Si è detto in apertura di questa sezione che la nomina del CTU nell'accertamento tecnico preventivo è richiesta dalla parte interessata con ricorso motivato rivolto al presidente del tribunale o al giudice di pace, in base alla competenza.

Il giudice adito, letto il ricorso e valutata la sussistenza delle circostanze previste dall'articolo 696 c.p.c. (o, eventualmente, dell'articolo 696-*bis*), procede alla nomina del consulente tecnico d'ufficio. Il decreto di nomina, la cui notifica al consulente (unitamente a copia del ricorso) è a carico del ricorrente che provvede tramite ufficiale giudiziario, dispone in merito:

- all'attività richiesta al CTU;
- al termine entro il quale il CTU deve dare inizio alle operazioni peritali;
- al termine di consegna della relazione peritale;
- all'ammontare dell'acconto a favore del CTU;
- alle eventuali altre richieste del giudice (per esempio riguardo all'esperimento del tentativo di conciliazione, l'autorizzazione a ricorrere ad ausiliari, il termine assegnato alle parti per la nomina dei CTP, ecc.).

### 3.2. Il quesito

In linea generale, il decreto di nomina non postula specificatamente le domande a cui il tecnico deve rispondere ma si limita a disporre che il CTU accerti la veridicità e fondatezza di quanto lamentato nel ricorso.

Ricordando che l'accertamento tecnico preventivo, in base al testo novellato dell'articolo 696 c.p.c., può comprendere anche valutazioni in ordine a danni e alle relative cause, si capisce bene come, in sostanza, è dalla formulazione del ricorso stesso che emerge l'articolazione e la natura delle richieste costituenti il quesito rivolto al CTU. È quindi solo il ricorso che definisce nella realtà pratica l'oggetto e l'ambito dell'incarico affidato al professionista.

Ricevuto il decreto di nomina unitamente alla copia del ricorso, il nominato CTU avrà cura, come primo adempimento, di prelevare dalla competente cancelleria il fascicolo che contiene tutti gli atti depositati dal ricorrente (originale del ricorso, eventuale perizia di parte, ecc.).

### 3.3. Inizio delle operazioni peritali

Il consulente avvia formalmente la propria attività dando inizio alle operazioni peritali mediante apposita comunicazione scritta indirizzata sia al ricorrente sia alle altre parti coinvolte i cui recapiti sono desumibili dalle relate di notifica che l'ufficiale giudiziario allega all'originale del ricorso. Nel caso in cui le verifiche richieste riguardino un bene immobile, considerati i ristretti termini ordinariamente assegnati, per economia di tempo l'atto di inizio delle attività tecniche di solito avviene direttamente sui luoghi. Nulla comunque vieta che, tenuto conto della

## L'INCARICO DI CTU NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'espropriazione forzata è la procedura esecutiva che viene promossa da un creditore per la vendita dei beni oggetto del pignoramento<sup>1</sup> di proprietà del debitore al fine del recupero del credito. A tal fine, il giudice dell'esecuzione nomina un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la verifica della loro effettiva commerciabilità (titolo, regolarità amministrativa, vincoli, ecc.) e dispone per la vendita forzata in base all'iter definito dal codice di procedura civile.

L'avviso d'asta è pubblicato nell'albo dell'ufficio giudiziario dinanzi al quale pende la procedura esecutiva e nei principali quotidiani di informazione locale o, se ritenuto opportuno, in quotidiani nazionali o in altri mezzi di diffusione pubblicitaria, compresi appositi siti internet. Le operazioni di vendita possono essere eseguite direttamente dal giudice dell'esecuzione ovvero delegate ad un notaio o altro professionista, secondo quanto stabilito dalla legge.

### 4.1. Nomina

Nella procedura di esecuzione immobiliare, la nomina del CTU viene disposta dal giudice dell'esecuzione (GES) emettendo l'ordinanza ammissiva della consulenza a seguito dell'istanza avanzata da parte del creditore procedente.

In questa procedura, l'attività del consulente tecnico d'ufficio viene effettuata anteriormente alla prima udienza al fine di accelerare l'iter di esproprio mediante l'acquisizione della relazione in via preliminare e poter fissare la vendita.

### 4.2. Giuramento

Il giudice dell'esecuzione conferisce in sede di giuramento al nominato consulente tecnico d'ufficio, l'incarico di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita dell'immobile colpito dal pignoramento, tra i quali anche il valore di stima.

L'esperto nominato può sostenere la formalità del giuramento dinanzi al giudice senza la presenza delle parti ovvero con la sola presenza del creditore procedente.

L'attività peritale richiesta al professionista, nella procedura di esecuzione immobiliare, possiede gran parte dei caratteri generali della consulenza tecnica d'ufficio. Si tratta tuttavia di un'attività funzionale alla vendita forzata di beni avviata a richiesta di soggetti aventi titolo per il recupero di loro crediti e non di uno strumento giuridico teso all'accertamento di fatti e circostanze in vista dell'espressione di un giudizio per la soluzione di una controversia.

<sup>1</sup> Atto con cui si ingiunge al debitore ad astenersi dal compiere atti tesi alla sottrazione del bene alla garanzia del credito.

### 4.3. Il quesito

Nella procedura coattiva di esproprio, l'oggetto principale del quesito a cui il consulente tecnico d'ufficio deve rispondere riguarda la verifica di tutti gli elementi indispensabili per definire l'effettiva commerciabilità del bene e evitare l'insorgere di motivi ostativi alla vendita in fase di trasferimento della proprietà.

In particolare, la relazione di stima deve contenere i seguenti elementi<sup>2</sup>:

- 1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) informazioni sullo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se il bene è 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'indicazione delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli condizionanti l'eventuale trasformazione a fini edilizi dello stesso nonché i vincoli conservativi di carattere storico-artistico;
- 5) l'indicazione delle 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 dell'immobile nonché dell'esistenza della relativa certificazione di abitabilità/agibilità ovvero l'acquisizione o l'aggiornamento, in caso di terreni, del certificato di destinazione urbanistica.

### 4.4. Inizio delle operazioni peritali

Considerati i caratteri di accelerazione introdotta dalla novellata disciplina in materia di esecuzioni immobiliari la data, l'orario e il luogo di inizio delle operazioni peritali vengono di norma definiti già all'udienza di giuramento, restando comunque impregiudicata la facoltà del consulente di inviare in tempi brevi apposita comunicazione scritta sia al creditore precedente sia al debitore esecutato all'indirizzo risultante in atti.

### 4.5. Svolgimento delle operazioni peritali

L'esperto nominato per l'esecuzione della consulenza, preliminarmente è tenuto a controllare la completezza dei documenti del fascicolo di ufficio, segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei<sup>3</sup>.

In genere la documentazione in atti è composta da:

- estratto catastale;
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
- titolo da cui deriva il credito;
- titolo di proprietà del bene pignorato con allegato, nel caso di terreni, certificato di destinazione urbanistica.

<sup>2</sup> Articolo 173 c.p.c.

<sup>3</sup> Articolo 567, II comma, del c.p.c.

## L'INCARICO DI CTU NEL RITO AMMINISTRATIVO

Nel rito amministrativo, il giudice di merito può disporre dello strumento della consulenza tecnica d'ufficio in due differenti circostanze al fine di acquisire conoscenze specifiche per integrare o definire le cognizioni di ordine tecnico relative alla controversia sulla quale è chiamato a giudicare.

La prima è quella regolata dal terzo comma dell'articolo 35 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 80 il quale, nel testo modificato dall'articolo 7 della legge n. 205/2000, stabilisce che *“il giudice amministrativo ... può disporre l'assunzione dei mezzi di prova previsti dal codice di procedura civile, nonché della consulenza tecnica d'ufficio ...”* nelle materie rientranti nella sua giurisdizione esclusiva.

La seconda circostanza è invece quella riguardante l'articolo 16 della suddetta legge n. 205/2000, integrativo dell'articolo 44 del R.D. n. 1054/1924 e che concerne il giudizio ordinario di legittimità. In particolare detta disposizione statuisce che il giudice amministrativo possa disporre anche della consulenza tecnica d'ufficio in aggiunta agli strumenti istruttori della *“richiesta di schiarimenti e di documenti”* e della *“verificazione”*.

In realtà bisogna ricordare che in campo amministrativo, fino all'abrogazione sancita dall'entrata in vigore del T.U. dell'edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), esisteva anche lo strumento della *“perizia”* regolata dall'articolo 16 della legge n. 10/1977, strumento a cui i giudici dei T.A.R. potevano ricorrere nel contenzioso relativo al rilascio o diniego di concessioni edilizie e in quello scaturente nella determinazione degli oneri concessori e delle relative sanzioni.

Evidenziando che lo strumento della *“verificazione”* affidata all'organo tecnico di una pubblica amministrazione possiede molti punti in comune con la CTU (non è tuttavia prevista la formalità del giuramento e, va detto, si tratta oggi di uno strumento in sostanziale recessione), si deve rimarcare che, comunque, la scelta di avvalersi in ogni momento di un ausiliario resta sempre riservata alle valutazioni discrezionali del giudice.

È il giudice, infatti, che deve determinare volta per volta, su istanza di parte o d'ufficio, la sussistenza delle ragioni di opportunità o necessità, ai fini della decisione, della collaborazione di un professionista in possesso di specifica competenza tecnica.

Per quanto riguarda le modalità di esecuzione della consulenza tecnica d'ufficio, i motivi di astensione e ricasazione e gli aspetti relativi ai contenuti dell'elaborato peritale si rinvia al caso generale per la richiamata compatibilità con le norme del c.p.c. e del c.p.p..

### 6.1. Nomina

La nomina del CTU e lo svolgimento dell'incarico si possono attuare nel giudizio amministrativo secondo l'iter previsto dalle disposizioni del codice di procedura civile (nomina, giura-

mento, inizio delle operazioni peritali, attività connesse alla realizzazione delle stesure e stesura della relazione di consulenza, deposito), in quanto assolutamente compatibili con le norme vigenti in materia di procedura amministrativa.

In assenza di disposizioni applicative in merito alla creazione di albi ufficiali di consulenti tecnici presso le sedi giurisdizionali amministrative (T.A.R. e Consiglio di Stato), la nomina del consulente tecnico d'ufficio avviene secondo una prassi caratterizzata da ampia discrezionalità e comunque prescindendo dal ricorso agli albi di periti e consulenti istituiti presso i tribunali civili e penali.

In concreto accade che il CTU venga individuato facendo riferimento a istituti, organismi specializzati o università nonché a funzionari tecnici di strutture o istituzioni pubbliche o, al limite, a liberi professionisti purché in possesso di esperienza in campo pubblicistico (amministratori di pubbliche amministrazioni locali, ecc.) ovvero a soggetti già in precedenza investiti di incarichi ausiliari dell'organo giudicante, ad esempio a titolo di commissario ad acta. Diventando, nel tempo, sempre più numerosi i casi di nomina di consulenti tecnici d'ufficio, presso molti tribunali amministrativi si è instaurata la prassi di formare elenchi – cosa comunque diversa dagli albi previsti dal c.p.c. – di professionisti qualificati dai quali attingere i nominativi cui conferire gli incarichi. Da quanto precede emerge dunque la sostanziale inapplicabilità del sistema sanzionatorio e di controllo definiti dal c.p.c. stesso.

Il conferimento dell'incarico del consulente d'ufficio avviene di norma con la stessa ordinanza ammissiva dello strumento istruttorio e che solitamente ha veste collegiale (dati i caratteri peculiari del processo amministrativo) salvo il caso in cui venga emessa dal presidente del collegio o dal consigliere a tale scopo delegato. Tale ordinanza di norma contiene i seguenti elementi essenziali:

- nominativo del CTU o indicazione dei criteri per la sua individuazione (preside di una data facoltà universitaria, responsabile di un dato ufficio, ecc.);
- specificazione dei quesiti;
- data del giuramento;
- disposizioni in ordine a eventuali acconti;
- termine per il deposito della relazione di consulenza;
- data della successiva udienza di trattazione.

## 6.2. I quesiti

La motivazione dell'ordinanza ammissiva della consulenza specifica i punti o le questioni che necessitano di accertamento, verifica o chiarimento da parte dell'organo giudicante affinché questi possa avere “*accesso diretto al fatto*”.

Nel caso in cui l'esperimento della CTU sia connessa ad un provvedimento cautelare (in genere l'ordinanza di sospensione degli effetti di un atto amministrativo che possa determinare un danno “*grave e irreparabile*” al ricorrente, ad esempio l'ordine di demolizione di un fabbricato), l'approfondimento istruttorio conterrà altresì i caratteri dell'urgenza tipici di questa fase.

Come negli altri, anche nel rito amministrativo il giudice può decidere discostandosi motivatamente dalle risultanze della consulenza, richiedere al consulente indagini supplementari ovvero disporre la rinnovazione delle stesure, eventualmente affidando l'incarico a un nuovo consulente.

### 6.3. La relazione di consulenza

Nell'azione di impugnativa per l'annullamento (previa sospensione o meno) dell'efficacia di un provvedimento amministrativo, il soggetto ricorrente richiede al T.A.R. sostanzialmente una pronuncia sulla conformità a legge dell'attività svolta da un determinato organo della P.A. (comune, provincia, regione, ministero, A.S.L., ecc.) ritenuta lesiva della sfera giuridica del privato.

Nella relazione di consulenza il CTU, nel rispondere al quesito, espone al giudice le risultanze dell'attività svolta rappresentando con precisione le varie fasi in cui questa si è realizzata dando conto dei sopralluoghi e di ogni operazione tecnica eseguita indicando, eventualmente, le caratteristiche tecnologiche della strumentazione utilizzata nonché tempi, luoghi e modalità di esecuzione.

Un elaborato peritale riguardante questioni afferenti provvedimenti amministrativi oggetto di impugnativa (ad esempio le delibere di adozione di strumenti urbanistici o loro varianti, oppure il silenzio della P.A. in ordine a determinate istanze, ecc.) si compone in genere delle seguenti parti:

- a) Premessa;
- b) Quadro delle attività svolte;
- c) Precisazioni introduttive;
- d) Descrizione dei luoghi;
- e) Risposte ai quesiti;
- f) Conclusioni;
- g) Allegati:
  - 1) Comunicazione di inizio delle operazioni peritali o di sopralluogo;
  - 2) Verbale delle operazioni peritali;
  - 3) Documentazione acquisita;
  - 4) Rilievi;
  - 5) Osservazioni dei CTP (eventuali).

### 6.4. Compensi

Le spettanze economiche dovute ai consulenti tecnici d'ufficio nominati in sede processuale amministrativa concernono una triplice tipologia di voci:

- 1) l'onorario, da determinare nella misura prevista dalla legge o in base alla modalità (che, ricordiamo, è residuale) delle vacanze;
- 2) le eventuali indennità di viaggio, dal momento che il soggetto incaricato può legittimamente essere individuato senza vincolo di giurisdizione e dunque sull'intero territorio nazionale;
- 3) il rimborso delle spese effettivamente sostenute per l'adempimento dell'incarico e regolarmente documentate.

## IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

Il giudice istruttore, nell'emettere l'ordinanza di nomina del consulente tecnico d'ufficio o alla stessa udienza stabilita per il giuramento, assegna alle parti un termine entro il quale hanno facoltà di nominare un loro consulente tecnico.

Ordinariamente la scadenza di tale termine viene fissato in coincidenza con l'inizio delle operazioni peritali.

L'incarico di CTP si configura come un mandato professionale a tutti gli effetti e prescinde da tutte quelle specifiche procedure codicistiche che, al contrario, caratterizzano finalità e natura dell'incarico del consulente tecnico d'ufficio.

Per tale ragione la materia dei compensi ai consulenti di parte, ad esempio, non è regolata dalle norme relative ai CTU ma dagli accordi con la parte che conferisce l'incarico o, in mancanza, dalla tariffa professionale. Le spese sostenute per la consulenza di parte possono rientrare in quelle che la parte soccombente nel giudizio è tenuta a rimborsare alla controparte salvo il caso che il giudice le ritenga eccessive o superflue.

Il tecnico di parte, oltre ad assistere alle operazioni e ai sopralluoghi effettuati dal consulente tecnico d'ufficio, può partecipare alle udienze ogni volta che quest'ultimo vi è chiamato a intervenire.

L'attività di consulente tecnico di parte non si configura come attività di pubblico ufficiale né di incaricato di pubblico servizio. Essa, pertanto, non soggiace al regime penalistico tipico di tali figure. Il CTP può dunque, a differenza del CTU, legittimamente rifiutare l'incarico proposto dal privato e la fonte dell'eventuale obbligazione professionale assunta si ritrova unicamente nel contratto di diritto privato di prestatore d'opera intellettuale. Intervendendo nel giudizio anche il consulente di parte è però soggetto a specifiche responsabilità penali. In particolare sono previste sanzioni per il CTP:

- che rendendosi infedele ai suoi doveri professionali arreca nocumento agli interessi della parte da lui assistita;
- che arreca nocumento agli interessi della parte da lui assistita colludendo con la parte avversaria;
- che presta contemporaneamente, anche per interposta persona, la sua consulenza alla parte contraria;
- che nello stesso giudizio, dopo avere assistito una parte, assume senza il consenso di quest'ultima la consulenza della parte avversaria.

### 7.1. Nomina

La nomina del consulente tecnico di parte in genere è effettuata dal difensore, in sede di udienza o mediante deposito della nomina in cancelleria o, ancora, con dichiarazione consegnata

al CTU entro i termini consentiti. L'incarico può essere conferito anche direttamente dalla parte che presenzia all'inizio delle operazioni peritali indicando a verbale il nome e il recapito del professionista designato.

La nomina effettuata dopo la scadenza resta priva di effetti e il CTP nominato non ha alcun diritto di assistere o partecipare alle operazioni del CTU.

Il CTP non è tenuto a sostenere alcun giuramento poiché risponde unicamente alla parte che lo ha nominato e non deve necessariamente essere iscritto né all'albo dei consulenti tecnici del tribunale né a particolari altri albi o ordini professionali.

Nell'eventualità in cui la stessa parte possieda competenze professionalmente adeguate rispetto alla materia oggetto di consulenza tecnica, nulla preclude che possa svolgere personalmente la funzione di CTP a tutela del proprio interesse.

Nella dichiarazione di nomina devono essere sempre specificati, oltre al nome e al titolo professionale, il domicilio o i recapiti (telefonici, di posta elettronica, ecc.) dove il CTP possa regolarmente ricevere le comunicazioni.

Fermo restando che la nomina formale del CTP può solo avvenire in giudizio conseguentemente a quella del CTU, la predisposizione di una relazione tecnica da parte di un tecnico di fiducia molto frequentemente è finalizzata a soddisfare tre fondamentali esigenze:

- la decisione di intraprendere la vertenza legale;
- l'impostazione della linea difensiva;
- la ricerca di un accordo transattivo.

## 7.2. Funzioni

Con particolare riferimento al rito processuale civile, va sottolineato che il CTP è chiamato a svolgere essenzialmente una funzione di "*ausiliario del processo*" configurandosi come un difensore di carattere tecnico che svolge un ruolo complementare a quello del difensore giurista (l'avvocato) di assistenza della parte fornendo le proprie cognizioni tecniche ed eseguendo, nell'interesse della stessa, un'attività di controllo sull'operato del consulente tecnico d'ufficio oltre che di difesa nei confronti della parte avversa.

Tra le attribuzioni salienti del consulente tecnico di parte vi è la partecipazione alle operazioni peritali, la presentazione di osservazioni ed istanze al consulente tecnico d'ufficio nel corso delle stesse nonché la formulazione di osservazioni alle risultanze della consulenza dopo il deposito ed entro il termine all'uso fissato dal giudice istruttore.

Per quanto riguarda specificatamente la partecipazione ai sopralluoghi, riunioni, ecc. convocate regolarmente dal CTU, è opportuno ricordare che la mancata presenza del tecnico di parte – giustificata o meno – non impedisce all'ausiliario del giudice di procedere nelle indagini. Peraltro è esclusa ogni ipotesi di "*collegialità*" delle operazioni peritali che sono condotte dal CTU autonomamente pur avendo i CTP diritto di assistervi. Inoltre, solo sussistendo una valida giustificazione dell'assenza il CTU sarà tenuto a comunicare i successivi appuntamenti.

Gli impedimenti che possono giustificare la mancata comparizione possono essere di carattere oggettivo (es. malattia) o legittimo (es. concomitanti impegni lavorativi precedentemente assunti e non differibili).

L'attività del consulente tecnico di parte può essere finalizzata alla redazione di quattro diversi tipi di elaborati tecnici:

## L'INCARICO DI AUSILIARIO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Il soggetto risultato vincitore in un giudizio civile che intende ottenere l'esecuzione forzata di una sentenza di condanna non eseguita o eseguita dal soccombente solo parzialmente (cosiddetti “*obblighi di fare*” o di “*non fare*”), dopo la notificazione dell'atto di precetto può chiedere con ricorso al giudice competente che siano determinate le modalità tecniche e pratiche dell'esecuzione.

Questa tipologia di incarico ricorre, a titolo esemplificativo, nel caso di giudizi relativi ad immobili quando l'adempimento da eseguirsi per effetto della sentenza passata in giudicato e non sospesa, riguarda la realizzazione di determinate opere edilizie ovvero il ripristino dello stato dei luoghi preesistente a lavori lesivi di diritti.

Il giudice dell'esecuzione competente, dopo avere ascoltato in udienza le ragioni della parte soccombente nel giudizio e quindi obbligata a eseguire la sentenza, con propria ordinanza designa l'ufficiale giudiziario che deve procedere all'esecuzione della sentenza, nonché un professionista in possesso delle necessarie competenze tecniche e la ditta a cui dovrà essere affidata la realizzazione materiale dell'opera non eseguita ovvero la distruzione di quella compiuta.

Di norma, ad espletare l'incarico di ausiliario dell'ufficiale giudiziario relativamente alle attività tecniche connesse all'esecuzione forzata, viene chiamato lo stesso professionista cui è stata commissionata, durante la fase istruttoria del giudizio, la redazione della consulenza tecnica d'ufficio.

Chiarito da subito che la tipologia e l'importanza del mandato può essere molto differente da caso a caso, in linea generale le attività del tecnico incaricato della direzione di lavori possono così declinarsi:

- partecipazione a riunioni con le parti e ai sopralluoghi congiuntamente con l'ufficiale giudiziario;
- relazione tecnica resa all'ufficiale giudiziario con l'elencazione delle opere edili da eseguirsi ai fini dell'esecuzione della sentenza e i tempi occorrenti;
- redazione del progetto esecutivo dell'intervento edilizio, comprensivo di computo metrico estimativo, elenco prezzi e capitolato;
- predisposizione della pratica amministrativa da presentare al comune e agli altri eventuali enti competenti, ai sensi della normativa vigente e delle prescrizioni dello strumento urbanistico, al fine del rilascio dei necessari atti di assenso (comunicazione, autorizzazione, permesso di costruire, ecc.) ovvero della DIA;
- direzione dei lavori;
- misura e contabilità dei lavori, compresa la predisposizione dei certificati di pagamento alla ditta incaricata;
- certificato di regolare esecuzione, fine lavori e collaudo finale.

Per quanto riguarda infine la materia dei compensi, il tecnico incaricato potrà fare riferimento alla tariffa professionale dato che questa particolare tipologia di incarico non rientra tra quelle

## L'INCARICO DI PERITO NEL RITO PENALE

In materia penale, la figura di ausiliare tecnico del giudice è rappresentata dal perito. Diversamente rispetto al processo civile, in cui il disporre una consulenza tecnica d'ufficio appartiene in generale al potere discrezionale del giudice, nel rito penale la perizia è sempre ammessa quando lo svolgimento delle indagini richiede specifiche competenze tecniche, scientifiche o artistiche.

Il ruolo di perito riveste serie e particolari responsabilità, giacché dall'esito degli accertamenti tecnici possono scaturire gravi conseguenze per le persone imputate, in primo luogo per quanto riguarda il piano della libertà personale e il piano patrimoniale.

Questa considerazione introduce un altro elemento di differenza rispetto al ruolo di CTU.

Il perito, infatti, può essere sostituito anche solo se non fornisce il parere richiesto nel termine fissato all'udienza di conferimento dell'incarico (salvi i casi in cui dimostri la sussistenza di cause di forza maggiore e a lui non imputabili) o se la eventuale richiesta di proroga non è accolta.

Nel rito penale esiste poi una seconda figura di ausiliario del magistrato, il consulente tecnico del pubblico ministero che può essere nominato per accertamenti, rilievi segnaletici, descrittivi o fotografici e ad ogni altra operazione tecnica per cui sono necessarie competenze specifiche.

I compensi relativi alle perizie sono liquidati dal giudice che ha disposto l'incarico e, se la citazione del perito è stata richiesta da una parte privata, è questa che ne deve anticipare la spesa.

### 9.1. Nomina del perito

L'ordinanza con la quale il magistrato del rito penale dispone la perizia contiene:

- la motivazione;
- la nomina di uno o più periti in casi di notevole complessità ovvero richiedenti conoscenze in più discipline;
- la sommaria enunciazione dell'oggetto delle indagini;
- l'indicazione dell'udienza (giorno, ora e luogo) fissata per la comparizione del tecnico al fine del conferimento dell'incarico.

La designazione del perito può investire non solo iscritti all'albo dei periti del tribunale ma anche soggetti di riconosciuta competenza nella specifica disciplina richiesta dalla tipologia di accertamenti necessari.

Nel caso dei consulenti tecnici del pubblico ministero invece la scelta deve ricadere, di regola, su una persona iscritta all'albo dei periti.

La consegna dell'ordinanza di nomina avviene tramite ufficiale giudiziario che può avvalersi per la notifica anche del servizio postale o delle forze di pubblica sicurezza (polizia, carabinieri).

## 9.2. Conferimento dell'incarico

All'udienza fissata per il conferimento dell'incarico, il giudice – previa raccolta delle generalità – avverte il perito degli obblighi e delle responsabilità previste dalla legge penale e lo invita a dichiarare la seguente formula: *“consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo nello svolgimento dell'incarico, mi impegno ad adempiere al mio ufficio senza altro scopo che quello di far conoscere la verità e a mantenere il segreto su tutte le operazioni peritali”*.

Le formalità relative al conferimento dell'incarico attengono anche all'accertamento da parte del giudice che non sussistono a carico del perito designato eventuali motivi di incapacità giuridica (interdizione, inabilità, infermità di mente, interdizione dai pubblici uffici o dall'esercizio della professione, ecc.), di incompatibilità, di astensione o di ricasazione.

## 9.3. Il quesito

Nella stessa udienza fissata per il conferimento dell'incarico, il giudice formula i quesiti, sentiti il perito, i consulenti tecnici, il pubblico ministero e i difensori presenti.

Nella gran parte dei casi, data l'ordinaria complessità e delicatezza delle richieste, al perito non è possibile rendere immediatamente il parere a verbale. In questo caso il giudice può concedere al professionista un termine fino a 90 giorni (prorogabile non oltre sei mesi) per rispondere anche mediante relazione scritta.

## 9.4. Svolgimento delle operazioni peritali

Le attività peritali successive al conferimento dell'incarico concernono, in sintesi, le seguenti fasi:

- inizio delle operazioni peritali. Il perito avvia formalmente la propria attività nella data, orario e luogo indicati alle parti nel verbale di udienza ovvero mediante comunicazione scritta.
- consultazione e eventuale acquisizione degli atti del procedimento, previa autorizzazione del giudice;
- partecipazione all'assunzione delle prove, previa autorizzazione del giudice;
- acquisizione di notizie alle parti (utilizzabili esclusivamente ai fini peritali);
- partecipazione alle ispezioni e alle perquisizioni se richiesto del giudice;
- esame dell'oggetto della perizia, effettuando prove e facendosi assistere da collaboratori;
- redazione della relazione che può contenere o meno giudizi di stima immobiliare in base al quesito;
- partecipazione alle udienze secondo citazione.

## 9.5. La relazione di consulenza

Nella sua relazione il perito, nel rispondere al quesito, espone al giudice le risultanze dell'attività svolta dal momento del conferimento dell'incarico in poi.

Un elaborato peritale riguardante questioni afferenti ad un immobile si compone in genere delle seguenti parti:

PARTE SECONDA

**IL QUADRO DI RIFERIMENTO  
DELLE COMPETENZE DISCIPLINARI**

## I DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

La relazione del consulente tecnico deve cercare di evidenziare tre requisiti fondamentali che riverberano direttamente non solo il livello qualitativo e la concreta affidabilità dei contenuti dell'elaborato ma, soprattutto, la capacità tecnica e la personalità del professionista che lo ha predisposto.

Essa, in particolare, deve contraddistinguersi per essere:

- sobria, cioè priva di tutto ciò che può risultare ridondante e superfluo;
- ordinata, cioè organizzata secondo un criterio organico e ragionato, rispondente all'esigenza di praticità e chiarezza complessiva dell'esposizione;
- obiettiva, cioè non influenzata da personalismi né da interferenze esterne.

Il corpo della relazione, così come descritto ampiamente in precedenza al § 2.6. della I parte, deve riportare – tra l'altro – una completa descrizione del bene oggetto dell'elaborato peritale.

Nell'espone tale descrizione il consulente, oltre a riferire le informazioni relative all'ubicazione e agli altri caratteri fisici dell'immobile oggetto degli accertamenti, è bene che indichi dettagliatamente tutti i dati rilevanti sotto il profilo giuridico, i quali sono:

- 1) il titolo di provenienza;
- 2) i confini;
- 3) i riferimenti catastali;
- 4) gli atti di pubblicità immobiliare (trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nei pubblici registri);
- 5) la posizione amministrativa in materia edilizia.

### 10.1. Il titolo di provenienza

Al fine della corretta individuazione di un immobile, il primo elemento da prendere in considerazione riguarda il titolo di provenienza, che è l'atto pubblico con il quale la proprietà è stata acquistata, cioè è stata oggetto di un trasferimento da un precedente proprietario (*“dante causa”*) all'attuale.

Rinviando ai testi di diritto e al codice civile per ciò che attiene alle multiformi modalità di acquisto della proprietà, gli elementi fondamentali del titolo da riportare in una relazione di consulenza tecnica sono:

- generalità del dante causa (nome, cognome, data di nascita e, eventualmente, di apertura della successione);
- natura dell'atto (rogito o compravendita, denuncia di successione, sentenza);
- ufficio o ufficiale rogante;
- data dell'atto e numero del repertorio;
- luogo, data e numero della registrazione fiscale;
- data e numero della trascrizione.

## 10.2. I confini

I confini (denominati anche *limiti*, *coerenze* o *termini*) di un immobile possono essere rappresentati in una relazione tecnica essenzialmente in tre modi:

- 1) indicando il nominativo del proprietario confinante risultante da un atto pubblico (anche seguito dalla formula “*o suoi aventi causa*”);
- 2) indicando la qualità dell’immobile di proprietà privata confinante (*terreno*, *appartamento* o altro anche seguito dalla formula “*di proprietà di terzi*” o “*di proprietà aliena*” cioè non appartenente al proprietario del bene in oggetto, ecc.) ovvero di proprietà condominiale (*corpo scala*, *androne*, *giardino*, ecc.) o, infine, di proprietà pubblica (*via*, *piazza*, ecc.);
- 3) indicando gli identificativi catastali degli immobili confinanti<sup>1</sup>.

Per la inequivocabile identificazione di un immobile in base ai suoi confini, è necessario indicarne almeno tre, indipendentemente dalla loro localizzazione che va riferita preferibilmente ai punti cardinali (*nord*, *est*, *sud* e *ovest*) ovvero considerando la posizione relativa rispetto all’immobile in esame (*soprastante*, *sottostante*, *a destra rispetto a*, e così via).

## 10.3. I riferimenti catastali

Chiarendo da principio che le risultanze catastali non hanno alcuna funzione probatoria al fine di stabilire il titolare del diritto di proprietà di un immobile, il reperimento degli estremi di accatastamento di un terreno o di un fabbricato resta comunque un’attività di importanza prioritaria nella redazione di una perizia in quanto essi sono fondamentali per la corretta individuazione dell’immobile.

Gli elementi da riferire nell’elaborato peritale vanno desunti dalle visure condotte presso l’ufficio competente dell’Agenzia del Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale).

Oggi, grazie alla diffusione dell’uso di strumenti informatici, la consultazione degli atti catastali può essere effettuata molto più agevolmente rispetto al passato, gratuitamente e per via telematica anche da parte di professionisti autorizzati (notai, commercialisti, ecc.).

I dati catastali di interesse possono essere riferiti:

- al catasto terreni, nel caso di fondi rustici e fabbricati rurali;
- al catasto fabbricati, nel caso di proprietà immobiliari urbane.

Nel primo caso la consultazione pone in evidenza:

- intestazione ditta;
- numero di partita;
- numero di foglio di mappa;
- numero di particella e subalterno (eventuale);
- consistenza in termini di superficie espressa in ettari, centiare, are;
- qualità;
- classe;
- reddito agrario;
- reddito dominicale;
- data dell’ultima variazione.

<sup>1</sup> Articolo 950 c.c.

## CENNI DI ESTIMO

Oggetto della disciplina dell'estimo è la stima del valore, espresso generalmente in termini di corrispettivo in moneta, di un bene economico, tenuto conto delle sue caratteristiche generali (sotto il profilo economico e giuridico) nonché di quelle intrinseche (natura del bene, aspetti fisici, qualitativi, ecc.) e estrinseche (condizioni ambientali e del contesto).

Chiarito che l'accezione storicamente consolidata di "*bene economico*" è quella di "*qualsiasi mezzo idoneo a soddisfare un bisogno e disponibile in quantità limitata*", va detto che ogni attività di quantificazione in termini di valore è condizionata principalmente dalla destinazione economica del bene da stimare.

Per lo stesso oggetto, il mutare della sua destinazione economica comporta il mutamento dello scopo della stima e, conseguentemente, l'apprezzamento.

Si prenda come esempio un fabbricato: se tale scopo è riferibile solo alla sua costruzione, il valore che si ricerca è appunto quello di costruzione ed è ottenibile dalla sommatoria di tutte le spese ipotizzabili per la sua realizzazione (acquisto del terreno, progetto e altre competenze tecniche, materiali, manodopera, spese generali, oneri finanziari, ecc.).

Se invece lo scopo è quello di individuare il più probabile prezzo ricavabile collocando sul mercato l'immobile dopo averlo costruito, si comprende bene che sarebbe assolutamente irragionevole, sul piano logico, considerare il valore precedentemente ottenuto.

D'altra parte, sul piano pratico, è evidente che il calcolo del valore venale del bene eseguito prendendo a riferimento, ad esempio, la media degli importi a m<sup>2</sup> di altri immobili in vendita con caratteristiche analoghe, fa pervenire a un risultato sensibilmente superiore a quello di costo, dovendo comprendere anche l'utile netto dell'imprenditore.

Anche solo da queste minime considerazioni introduttive, è agevole comprendere che in qualsiasi procedimento di stima è indispensabile riconoscere i seguenti caratteri:

- la sussistenza di una funzione o destinazione economica pratica e concreta del bene da stimare;
- l'intima conoscenza del mercato assunto come elemento fondativo di ogni valutazione;
- l'astrattezza del giudizio di stima in quanto mera previsione di un ipotetico prezzo che nel momento storico stabilito nel quesito potrebbe ricavarsi da un utilizzo commerciale del bene attraverso una libera contrattazione in un libero mercato.

L'estimo *ordinario* è quello che interessa principalmente l'attività del consulente tecnico. Esso si basa sull'applicazione dei principi della matematica finanziaria e delle leggi economiche, differendo così sostanzialmente dall'estimo catastale finalizzato al classamento impositivo e fiscale. Assume, come è noto, un'importanza particolare quando si riferisce a beni immobili e si distingue in estimo rurale (agrario o forestale) e civile (edilizio o industriale).

Nei successivi paragrafi si passeranno brevemente in rassegna i principi maggiormente rilevanti della disciplina facendo stretto riferimento alle finalità di questo libro mentre si rinvia per gli approfondimenti ai numerosi testi specialistici esistenti in commercio.

### 11.1. Criteri di stima

È stato spiegato in precedenza che esaminare a fini estimativi un bene sotto differenti profili riguardanti la sua destinazione economica, e quindi per differenti scopi, può determinare differenti stime. Da questo punto di vista, diventa evidente che una delle prime questioni che il perito deve affrontare consiste nella individuazione dello scopo a cui la stima è rivolta e al criterio da adottare, tra i vari definiti dalla disciplina dell'estimo, per una attendibile formulazione dell'apprezzamento.

#### 11.1.1. *Il criterio del più probabile valore di mercato*

Il valore di mercato corrente o valore venale di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima quindi, normalmente, all'*attualità*. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione tra parti in possesso di normale diligenza, esperienza e cognizione di causa svolta in un libero mercato. Può essere determinato sia per via sintetica, mediante comparazione di prezzi desunti da indagine di mercato, sia per via analitica determinando il reddito netto e applicando la formula della capitalizzazione del reddito<sup>1</sup>.

#### 11.1.2. *Il criterio del più probabile valore di costo*

Il valore di costo o di produzione di un bene è costituito dalla somma di tutte le spese che intervengono per la sua realizzazione.

Ogni voce di costo deve essere riferita a quantità misurate correttamente e a corrispondenti prezzi unitari reali e verificabili. In campo immobiliare, questo criterio è ordinariamente utilizzato nella stima dei costi di realizzazione dei fabbricati nonché per la stima dei danni (intesi come costo delle opere necessarie per la loro eliminazione).

Le principali voci di costo da considerare (ove necessario da distinguere tra acquisto materiali, noli e manodopera) nella realizzazione di un fabbricato, in generale sono:

- acquisto dell'area;
- progetto, direzione lavori e altre spese tecniche;
- oneri amministrativi per ottenere il titolo abilitativo all'edificazione;
- approntamento cantiere;
- utenze di cantiere;
- movimenti terra (scavi, rinterri, rilevati);
- strutture portanti (opere di contenimento, sottofondazioni, vespaio, fondazioni, corpo scala-ascensore, travi, pilastri, solai, coperture);
- opere murarie (tompagnamenti, tramezzi);

<sup>1</sup> Vedi *infra*.

## ELEMENTI DI URBANISTICA

Per introdurre questa sezione, occorre brevemente accennare alla questione relativa alle connessioni e ai rapporti tra economia e assetti territoriali, in altre parole tra le dimensioni dello sviluppo e quelle dell'urbanistica, ponendo in evidenza quanto siano intime le relazioni che intercorrono tra i meccanismi di programmazione economica e gli strumenti di *pianificazione* degli assetti territoriali.

Dato che la prospettiva e gli obiettivi dei primi appartengono, secondo logica, ad un livello certamente vasto e non locale, non deve sorprendere che la legge urbanistica n. 1150 del 1942 prevedeva e prevede, essendo tutt'oggi in vigore, non solo i sistemi di organizzazione dell'ordinato assetto del territorio comunale ma, in primo luogo, modelli di pianificazione di livello territoriale e sovracomunale.

L'impostazione cosiddetta "*a cascata*", vale a dire discendente dall'amministrazione centrale verso le amministrazioni locali, delle strategie di programmazione economica, si trasferisce nel disegno delle linee di sviluppo territoriale, il quale acquisisce maggior dettaglio man mano che progressivamente si riduce l'ambito territoriale di riferimento (la base cartografica di supporto procede dalla scala a denominatore più grande a quella a denominatore più piccolo).

In tal senso, anche i modelli di pianificazione possono definirsi "*a cascata*" ovvero basati sul "*principio dei piani a cannocchiale*", locuzioni che molto efficacemente descrivono la sovrapposizione gerarchica ordinatrice dei vari strumenti per la composizione della disciplina urbanistica del territorio. Risulta chiaro, pertanto, che in questi sistemi gerarchici la pianificazione di grado inferiore si uniforma a quella di livello superiore.

Non essendo questo lavoro la sede più opportuna per approfondimenti giuridici sulla complessa materia dell'urbanistica, si preferisce a questo punto procedere alla rassegna, il più possibile spedita, dello strumentario che compone il sistema complessivo di pianificazione del territorio. Ciò sarà fatto tentando di non appesantire oltremodo la trattazione con disquisizioni di livello tecnico-giuridico sulle differenti interpretazioni che gli specialisti attribuiscono alla nozione di "*urbanistica*" o, secondo una moderna accezione derivante dalla riforma del titolo V della Costituzione, di "*governo del territorio*".

Deve tuttavia sottolinearsi la grande attualità del tema e delle sue connessioni con il variegato apparato disciplinare riguardante la materia della tutela ambientale e delle dinamiche di trasformazione urbana e territoriale. Per tali ragioni si è ritenuto opportuno non limitare la rassegna ai classici strumenti di pianificazione urbanistica estendendola, sebbene in termini molto sintetici, anche ai principali strumenti settoriali riguardanti da una parte la disciplina della salvaguardia ambientale e, dall'altra, i modelli innovativi di pianificazione e di *governance* territoriale.

Nella considerazione che al giorno d'oggi nessun tecnico può trascurare tali questioni, al lettore interessato ad eventuali approfondimenti si suggerisce la consultazione dei numerosi ed autorevoli testi esistenti in commercio, alcuni dei quali indicati in bibliografia.

### 12.1. Strumenti urbanistici di livello territoriale

In base alla legge urbanistica del 1942, i contenuti dei piani di livello territoriale (*piani territoriali*), dovrebbero essere di tipo direttivo, dovrebbero cioè indicare regole e criteri da osservare nello svolgimento di determinate attività. Ciò in quanto, almeno in origine, non affidarsi di efficacia conformativa della proprietà privata, al contrario degli strumenti urbanistici di livello comunale.

La tendenza osservata negli anni è tuttavia diretta verso l'attribuzione, da parte della P. A., anche alle forme di pianificazione territoriale di connotati maggiormente vincolistici dal punto di vista della capacità di condizionare l'attività e la proprietà privata.

#### 12.1.1. Piani territoriali di coordinamento

I piani territoriali di coordinamento sono previsti dall'articolo 5 della legge n. 1150/1942 e insieme ai piani intercomunali costituiscono i modelli di pianificazione d'area vasta definibili di "prima generazione".

Essi indicano le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

- a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;
- b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;
- c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

Originariamente di competenza statale, in realtà non sono mai stati redatti, determinando una grave inadempienza da annoverare tra le concause principali del fallimento del sistema ordinario delineato dalla legge urbanistica.

Infatti, la funzione particolare e specifica del piano territoriale di coordinamento era quella di *piano-cornice* finalizzato a orientare e coordinare tutta l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale.

Il trasferimento alle Regioni delle competenze riguardanti le procedure approvative (D.P.R. n. 8/1972) e l'effetto di un'interpretazione da parte ministeriale circa la dimensione territoriale del P.T.C., estensibile fino alla coincidenza con l'intera superficie regionale, ha portato nel tempo al definitivo abbandono dello stesso concetto di tale forma di strumentazione, sostituita ovunque dai Piani urbanistici regionali.

#### 12.1.2. Piani regolatori intercomunali

Questa tipologia di piani è regolata dall'articolo 12 della legge urbanistica n. 1150 del 1942.

La loro predisposizione riguarda il caso in cui, per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più comuni contermini, si ritenga opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico degli stessi.

Si tratta di strumenti che possono essere considerati "estensione" della pianificazione di livello comunale, dato che hanno oggettivamente natura e contenuti tipici del PRG.

#### 12.1.3. Piani paesistici e piani paesaggistici

I piani paesistici sono gli strumenti di attuazione del vincolo paesistico, disciplinati in origine dalla legge n. 1497/1939, fonte normativa di recente confluita nel Codice dei beni culturali e del

## TARIFFE E COMPENSI

Le spettanze economiche dovute agli ausiliari del giudice, ai periti e ai consulenti riguardano essenzialmente tre voci:

- onorario;
- eventuali indennità di viaggio e di soggiorno con le relative spese;
- rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico.

A sua volta, la natura dell'onorario può distinguersi secondo una triplice tipologia:

- onorario fisso (detto anche a percentuale), quando viene calcolato applicando a un valore di riferimento predeterminato, le aliquote stabilite in apposite tabelle approvate con decreto ministeriale (quelle in atto vigenti sono state approvate con D.M. 30/05/2002);
- onorario variabile, quando il suo ammontare deve rientrare necessariamente tra un importo minimo e un importo massimo stabiliti dal provvedimento ministeriale relativamente a specifiche attività eseguite dal tecnico;
- onorario a tempo, se deve essere determinato considerando l'attività svolta dal professionista in riferimento ad una specifica unità di misura temporale della prestazione. Tale unità di misura è la "vacazione" che corrisponde a un periodo di tempo pari a due ore. La vacanza può essere divisibile a metà (mezza vacanza = un'ora), è comunque da corrispondere interamente se il tempo impiegato per una data attività supera un'ora e un quarto e non possono essere liquidate più di quattro vacanze al giorno<sup>1</sup>.

Anche l'importo della vacanza, come le altre forme di misura dell'onorario, è stabilito con decreto ministeriale.

Tutti gli onorari sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti.

Al momento della formulazione della "*nota spese e proposta competenze*", gli onorari devono essere computati dal CTU seguendo le modalità indicate dalla normativa di riferimento (costituita essenzialmente dalla legge n. 319/80, dal Testo Unico sulle spese di giustizia D.P.R. n. 115/2002 e dal D.M. 30/05/2002) e con l'applicazione degli importi e delle percentuali oggetto delle tabelle approvate con provvedimento ministeriale.

Secondo l'articolo 54 del suddetto T.U., la misura degli onorari andrebbe adeguata con periodicità triennale in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT.

In atto si attende l'aggiornamento degli importi essendo tuttora vigenti sia il tabellario sia l'importo unitario della vacanza, approvati con decreto emanato in data 30 maggio 2002 dal Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

<sup>1</sup> Articolo 4 della legge n. 319/1980.

La materia dei compensi spettanti al CTU o al perito merita infine tre annotazioni particolari.

- *Primo*: le competenze tecniche dipendono, oltre che dal pregio e dalla completezza, essenzialmente dalla quantità e dalla specifica tipologia delle prestazioni richieste dal giudice. Nulla vieta quindi che l'articolazione dei quesiti determini un complesso di attività variegato e tale da comportare il calcolo di più voci di onorario anche attraverso l'applicazione di metodi diversi. Compete, al contrario, un solo onorario quando il consulente ritenga autonomamente di eseguire indagini non espressamente richieste (comportanti ad esempio rilievi, verifiche di conformità a progetti o a normative, ecc.) allo scopo di meglio corroborare le risposte ai quesiti.
- *Secondo*: se l'incarico prevede distinte valutazioni relativamente a uno ovvero a una pluralità di beni immobili, al tecnico possono competere distinti onorari per ognuno dei beni stimati, secondo il prudente apprezzamento del giudice e considerata la natura pubblicistica dell'incarico. Compete invece un solo onorario nel caso in cui si adottino più criteri di stima al fine della valutazione di un singolo bene.
- *Terzo*: nel caso di onorari a percentuale, il limite superiore dello scaglione più alto stabilito dalle tabelle configura anche un limite insuperabile, determinando così l'importo massimo dell'onorario liquidabile. Detto importo massimo resta pertanto indifferente all'eventuale maggior valore, rispetto a detto scaglione, della controversia, del bene o dell'utilità oggetto delle indagini peritali.

### 13.1. La nota spese e proposta competenze

Abbiamo visto in precedenza che, al momento del deposito in cancelleria dell'elaborato peritale, il consulente è tenuto a presentare contestualmente l'istanza al giudice per la liquidazione dell'onorario proposto e il rimborso delle spese sostenute. Tale istanza è comunemente denominata "nota spese e proposta competenze". Ad essa occorre allegare tutti i giustificativi delle spese (fatture, ricevute, scontrini, ecc.) nonché il calcolo analitico dell'onorario, nelle sue eventuali diverse componenti, e dell'indennità di trasferta nel caso in cui siano state svolte missioni fuori sede nel senso di svolgimento di attività in comune diverso da quello di residenza.

#### 13.1.1. Spese

La materia delle spese da riconoscere agli ausiliari del giudice è regolata dall'articolo 56 del T.U. sulle spese di giustizia.

Compete al magistrato accertare le spese sostenute dal tecnico e, se del caso, escludere dal rimborso quelle che siano ritenute non necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Un elenco a titolo indicativo delle voci di spesa che un tecnico può sostenere nel redigere una perizia o consulenza tecnica in campo immobiliare è il seguente:

- visure e certificati catastali;
- visure ipotecarie;
- postali;
- servizi amministrativi e commissioni;
- cancelleria/copia/rilegatura;
- benzina, trasporti, parcheggi;
- servizi di informatica;

PARTE TERZA  
**SCHEDE DOCUMENTI-TIPO**

## MODELLI DI PERIZIE SVOLTE

Nelle pagine che seguono sono riportati un certo numero di esempi di perizie svolte negli ultimi anni, selezionate come particolarmente significative e indicative, allo scopo di illustrare al meglio le modalità di svolgimento delle operazioni peritali e di composizione di una consulenza tecnica d'ufficio.

Per ovvi motivi di riservatezza tutti i riferimenti alle persone coinvolte e agli immobili oggetto degli accertamenti sono stati omessi o modificati in maniera fantasiosa. Lo stesso criterio è stato seguito per ciò che riguarda la toponomastica, le date, i riferimenti catastali e di numero di iscrizione a ruolo dei relativi procedimenti.

D'altra parte, l'utilità del contributo risiede non tanto nella conoscenza del singolo caso, quanto nell'appropriazione, da parte del neofita, di un metodo di lavoro efficace per la redazione delle perizie.

### ***1. Valutazione di un cespite ereditario, accertamento della sua comoda divisibilità e predisposizione del progetto di divisione (caso A)***

#### **Premessa**

Il sottoscritto è stato nominato C.T.U. in relazione alla causa iscritta al n. 1234/03 del Ruolo Generale promossa da Rossi Alba contro Rossi Bice e Rossi Carla, germane e tutte coeredi di beni immobili siti in territorio di Colfiorito, località Belcolle, al fine di “*valutare il patrimonio ereditario, verificarne la comoda divisibilità ed eventualmente predisporre un progetto di divisione*” così come riportato nell'ordinanza stessa.

Il giuramento di rito è stato prestato all'udienza del ..., nella quale, peraltro, il G.I. ha disposto l'estensione del quesito onde “*accertare i titoli di proprietà del dante causa delle parti, nel ventennio precedente la data di notifica della citazione*”.

Per l'espletamento del mandato è stato accordato dal G.I. termine di 120 giorni.

I fascicoli delle produzioni legali prelevati all'atto del giuramento sono costituiti dai seguenti documenti:

– *omissis* –

#### **1. Le attività condotte**

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- studio delle produzioni dei legali e della relazione tecnica di parte;
- apposito sopralluogo;

- rilievo fotografico;
- reperimento della cartografia per l'inquadramento territoriale ed urbanistico.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio sui luoghi con la partecipazione dei C.T.P. nominati dalle parti in base a quanto disposto all'atto del giuramento.

In quella sede si è proceduto alla ricognizione degli immobili e della zona ove ricadono, nonché al relativo rilievo fotografico.

Per il corretto espletamento del mandato, si è altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

### 1.1. *La controversia*

In data 7 aprile 2000 decedeva il padre dell'odierna attrice Rossi Alba, e delle sorelle di questa, signore Rossi Bice e Carla, entrambe convenute.

Da quanto esposto in citazione, il *de cuius* era proprietario in ragione di 3/6 – unitamente alle figlie, ognuna per 1/6 dell'intero – di alcuni beni immobili in territorio del Comune di Colfiorito, località Belcolle.

Per effetto della successione, ciascuna delle coeredi risulta ora comproprietaria dei 2/6 indivisi di detti immobili, che sono individuati catastalmente dai seguenti identificativi:

- fg. 12, part.lla 6 sub 7, quale porzione di fabbricato rurale;
- fg. 12, part.lla 20, seminativo;
- fg. 12, part.lla 23, seminativo;
- fg. 12, part.lla 25, seminativo;
- fg. 21, part.lla 59, seminativo;
- fg. 21, part.lla 109, seminativo;
- fg. 21, part.lla 112, seminativo;
- fg. 21, part.lla 118, seminativo.

Sempre secondo quanto riferito in citazione, non riuscendo ad addivenire allo scioglimento bonario della comunione ereditaria, l'attrice si è rivolta al Tribunale per ottenerne lo scioglimento giudiziale con l'attribuzione alle coeredi delle rispettive quote.

Entrambe le convenute non si oppongono alla chiesta divisione. Presumono tuttavia l'antieconomicità del frazionamento evidenziando che l'attrice, assumendo un comportamento contraddittorio, avrebbe fatto sfumare una favorevole trattativa avviata per la vendita in toto dei suddetti beni – per un prezzo asserito superiore a quello di mercato – ad un proprietario confinante.

### 1.2. *La relazione tecnica di parte*

Risulta in atti una relazione, redatta su incarico dell'attrice, finalizzata ad “*accertare la conformità alle vigenti normative edilizie ed urbanistiche dell'immobile che è oggetto di divisione*”.

Invero la stessa concentra l'attenzione sulla porzione di fabbricato rurale, facente parte del casale individuato in mappa al foglio n. 12, particella n. 7.

Le indagini del professionista incaricato, condotte anche presso l'ufficio tecnico comunale competente, gli hanno consentito di poter affermare la conformità dell'immobile – soggetto in passato a lavori di ricostruzione a seguito di una frana – alla normativa urbanistica.

Alla relazione è allegata copia della licenza n. 211 rilasciata dal Sindaco il 18/07/1973 e della planimetria, riferita al piano terra, del relativo progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 28/05/1973.

## 2. Le risposte ai quesiti del G.I.

Gli accertamenti tecnici effettuati hanno determinato le risultanze riportate nei paragrafi seguenti.

### 2.1. Descrizione e valutazione del patrimonio ereditario

In questa fase, senza per il momento voler entrare nel merito della divisibilità dei beni oggetto della causa ma al solo fine di una maggiore chiarezza espositiva, si reputa opportuno procedere nella descrizione, distinguendoli in base a criteri di omogeneità, autonomia funzionale e economica, e cioè come segue:

- porzione del fabbricato rurale;
- appezzamento costituito dalle particelle n. 20, 23 e 25 del FM 12 ubicato a ridosso di detto casale;
- appezzamento costituito dalle particelle n. 59, 109, 112 e 118 del FM 21 a circa 500 m di distanza in linea d'aria dal precedente.

I beni si trovano, come detto in località Belcolle di Colfiorito, una cinquantina di km a ovest del capoluogo), ad una quota di circa 400 m s.l.m. sulle pendici del monte Grande che si erge sulla piana in cui il fiume di fondovalle forma l'omonimo lago.

Per raggiungerli, a partire dallo svincolo n. 7 dell'autostrada, occorre percorrere la strada statale per circa 5 km, quindi la strada provinciale n. 5 per circa 8 km, infine la strada provinciale n. 11 in direzione nord per circa 5 km (superando il lago), fino all'imbocco sulla destra della strada non asfaltata che conduce al detto casale e ad uno degli appezzamenti.

Il contesto ambientale è di assoluto pregio e riscuote un certo apprezzamento come attestato dalla presenza di alcune strutture agrituristiche ben avviate.

Superando invece la stradella, proseguendo sulla provinciale sempre in direzione nord, a circa 250 m sulla sinistra si trova il secondo degli appezzamenti.

#### 2.1.1. La porzione di fabbricato rurale

La costruzione si presenta come un corpo di fabbrica unitario, secondo la diffusa tipologia rurale del "baglio", con un solo accesso alla corte interna da un portale ad arco.

Catastalmente è suddiviso nei vari subalterni dell'unica particella n. 6 del FM 12 (con 8 subalterni accertati dalla relazione tecnica di parte).

Il subalterno 7, compreso tra i beni oggetto del contendere, è costituito dall'appartamento al piano terra, nella zona nord del fabbricato, con annessi un magazzino più piccolo ubicato nel seminterrato sottostante ed uno più grande posto alla stessa quota del piano terra ma con accesso dalla corte interna.

Secondo quanto appreso all'U.T.E., anche perché trattasi di fabbricato rurale, non esisterebbe planimetria catastale né altro atto da cui potere accertare l'effettiva consistenza catastale di tale unità immobiliare.

Al riguardo, considerato che la descrizione riportata nella citata relazione del CTP dell'attrice non è stata contestata dalle controparti neppure in sede di sopralluogo, non si è ritenuto di dover ulteriormente approfondire la questione, ferma restando totale disponibilità in tal senso, ove specificatamente richiesto.

Relativamente ai magazzini va riferito che il primo, quello sulla corte interna, ha forma rettangolare per una superficie coperta di circa 100 m<sup>2</sup> ed è destinato a ricovero di attrezzature e

prodotti agricoli. Al secondo invece, posto al di sotto dell'appartamento (grosso modo in corrispondenza della camera da letto più grande e di parte dell'adiacente terrazza), vi si accede dall'esterno del fabbricato tramite una stradella discendente lungo il pendio del rilievo su cui è ubicato il baglio; detto magazzino ha forma e destinazione analoga al precedente, per una superficie di circa 35 m<sup>2</sup>.

Tornando all'appartamento, avente superficie coperta di circa 170 m<sup>2</sup>, dalla visita effettuata in occasione del sopralluogo, è apparso rispecchiare fedelmente nella distribuzione interna il disegno allegato alla menzionata relazione di parte.

Si compone di doppio ingresso dal vano scala, salone (pranzo/soggiorno) con affaccio su una terrazza di circa 45 m<sup>2</sup>, cucina, corridoio, tre camere da letto (due con balconi di circa 6 m<sup>2</sup> cadauno), cameretta, bagno principale e wc di servizio.

L'appartamento si presenta dotato di impianto idrico ed elettrico, completo ed arredato in ogni sua parte, con finiture discrete, pavimenti in segati di marmo, intonaci interni rifiniti con idropittura, cucina e bagni con pareti rivestite in ceramica. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono e non sono stati osservati inconvenienti dovuti ad infiltrazioni umidifere né dissesti statici o evidenti difetti costruttivi.

Riguardo quest'ultimo aspetto si rileva che l'immobile non possiede alcuna delle caratteristiche costruttive tipiche del baglio a cui è annesso. In particolare non è sostenuto da muratura portante ma è stato realizzato con struttura in cemento armato, come del resto l'intera ala del fabbricato in cui è inserito.

Sul punto, avendo già accennato ai lavori di "ricostruzione" oggetto della licenza n. 211/1973, non sembra il caso di soffermarsi oltre.

Nella valutazione dell'immobile sopra descritto bisogna tener conto di vari elementi.

In primo luogo, trovandosi il bene in aperta campagna a parecchia distanza dai centri abitati, e avendo quindi un esclusivo carattere di ruralità, non possono tenersi in considerazione i parametri di riferimento più usuali ai fini della stima (redditività, mercato, appetibilità, ubicazione, presenza di servizi, esposizione, ecc.) in quanto non sarebbero significativi, se non addirittura di impossibile identificazione.

Per tale ragione il criterio di stima che può consentire la maggiore attendibilità del risultato è quello della determinazione del costo di costruzione (o ricostruzione) del fabbricato, applicando tuttavia all'importo così determinato un coefficiente di maggiorazione per tener conto del vantaggio costituito dalla possibilità dell'immediata fruizione del bene rispetto, per esempio, al caso della costruzione su terreno nudo o a quello della ricostruzione di un immobile diruto.

Dall'indagine di mercato condotta si è accertato che, per la realizzazione di unità abitative, tale costo può oscillare nella zona tra 400 e 600 €/m<sup>2</sup>.

Viste le complessive caratteristiche costruttive, di conservazione e di finiture, per l'appartamento appare congruo assumere l'importo massimo di €/m<sup>2</sup> 600 ottenendo il seguente valore, assimilato al costo (superfici accessorie considerate pari a 1/3 di quelle effettive):

$$- V_{app} = m^2 [170 + (45 + 6 + 6)/3] \times \text{€/m}^2 600 = \text{€ } 113.400$$

Per i magazzini si assume, ragionevolmente, lo stesso valore unitario ma ridotto di un'aliquota correttiva pari al 30%:

$$- V_{mag1} = m^2 100 \times \text{€/m}^2 600 \times 0,70 = \text{€ } 42.000$$

$$- V_{mag2} = m^2 35 \times \text{€/m}^2 600 \times 0,70 = \text{€ } 14.700$$

PARTE QUARTA  
**FORMULARIO**



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## ▾ MODELLO 1

### *Istanza per l'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio*

Luogo, data ...

Ill.mo dott. ...

Presidente del Tribunale di ...

**Oggetto:** *richiesta di iscrizione all'albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio, categoria ...*

Il sottoscritto ..., di ... (paternità) e di ... (maternità) chiede di essere iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di ..., categoria ... .

A tal fine dichiara:

- di essere nato a ... il ...;
- di essere residente a ... in via ... (CAP ...), tel. ...;
- di essere regolarmente iscritto dall'anno ... al n. ... dell'Ordine professionale degli ... della provincia di ...;
- di non avere riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non avere presentato istanza di concordato;
- di non essere iscritto in albi analoghi di altri Tribunali e di impegnarsi a comunicare un eventuale cambio di residenza.

*Allegati:*

1. fotocopia del documento di identità;
2. attestazione del versamento per tassa di concessione governativa.

*In fede*

...

↳ **MODELLO 2*****Istanza per l'iscrizione all'Albo dei Periti***

Luogo, data ...

Ill.mo dott. ...

Presidente del Tribunale di ...

**Oggetto:** *richiesta di iscrizione all'albo dei Periti categoria ...*

Il sottoscritto ..., di ... e di ... chiede di essere iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di ..., categoria ... .

A tal fine dichiara:

- di essere nato a ... il ...;
- di essere residente a ... in via ... (CAP ...), tel. ...;
- di essere regolarmente iscritto dall'anno ... al n. ... dell'Ordine professionale degli ... della provincia di ...;
- di non avere riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- di non trovarsi in stato di liquidazione o di fallimento e di non avere presentato istanza di concordato;
- di non essere iscritto in albi analoghi di altri Tribunali e di impegnarsi a comunicare un eventuale cambio di residenza.

*Allegati:*

1. fotocopia del documento di identità;
2. attestazione del versamento per tassa di concessione governativa.

*In fede*

...

PARTE QUINTA  
**APPENDICE NORMATIVA**



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## SELEZIONE NORMATIVA

### 1. Estratto del codice di procedura civile

#### 1.1. *Determinazione del valore della causa*

##### Art. 15 (*Cause relative a beni immobili*)

1. Il valore delle cause relative a beni immobili è determinato moltiplicando il reddito dominicale del terreno e la rendita catastale del fabbricato alla data della proposizione della domanda: per duecento per le cause relative alla proprietà; per cento per le cause relative all'usufrutto, all'uso, all'abitazione, alla nuda proprietà e al diritto dell'enfiteuta; per cinquanta con riferimento al fondo servente per le cause relative alle servitù.

2. Il valore delle cause per il regolamento di confini si desume dal valore della parte di proprietà controversa, se questa è determinata; altrimenti il giudice lo determina a norma del comma seguente.

3. Se per l'immobile all'atto della proposizione della domanda non risulta il reddito dominicale o la rendita catastale, il giudice determina il valore della causa secondo quanto emerge dagli atti, se questi non offrono elementi per la stima, ritiene la causa di valore indeterminabile.

#### 1.2. *L'incarico di consulente tecnico d'ufficio*

##### Art. 61 (*Consulente tecnico*)

1. Quando è necessario, il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica.

2. La scelta dei consulenti tecnici deve essere normalmente fatta tra le persone iscritte in albi speciali formati a norma delle disposizioni di attuazione al presente codice.

##### Art. 62 (*Attività del consulente*)

1. Il consulente compie le indagini che gli sono commesse dal giudice e fornisce, in udienza e in camera di consiglio, i chiarimenti che il giudice gli richiede a norma degli articoli 194 ss. e degli articoli 441 e 463.

##### Art. 63 (*Obbligo di assumere l'incarico e ricusazione del consulente*)

1. Il consulente scelto tra gli iscritti in un albo ha l'obbligo di prestare il suo ufficio, tranne che il giudice riconosca che ricorre un giusto motivo di astensione.

2. Il consulente può essere ricusato dalle parti per i motivi indicati nell'articolo 51<sup>1</sup>.

3. Della ricusazione del consulente conosce il giudice che l'ha nominato.

<sup>1</sup> Art. 51 (*Astensione del giudice*). – Il giudice ha l'obbligo di astenersi: 1) se ha interesse nella causa o in altra vertente su identica questione di diritto; 2) se egli stesso o la moglie è parente fino al quarto grado o legato da vincoli di

*Art. 64 (Responsabilità del consulente)*

1. Si applicano al consulente tecnico le disposizioni del codice penale relative ai periti.
2. In ogni caso, il consulente tecnico che incorre in colpa grave nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti, è punito con l'arresto fino a un anno o con l'ammenda fino a euro 10.329. Si applica l'articolo 35 del codice penale. In ogni caso è dovuto il risarcimento dei danni causati alle parti.

*Art. 68 (Altri ausiliari)*

1. Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorga 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 non è in grado di compiere da sé solo.
2. Il giudice può commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge.
3. Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica.

*Art. 191 (Nomina di consulente tecnico)*

1. Nei casi previsti dagli articoli 61 e seguenti il giudice istruttore, con ordinanza ai sensi dell'articolo 183, settimo comma, o con altra successiva ordinanza, nomina un consulente, formula i quesiti e fissa l'udienza nella quale il consulente deve comparire.
2. Possono essere nominati più consulenti soltanto in caso di grave necessità o quando la legge espressamente lo dispone.

*Art. 192 (Astensione e ricusazione del consulente)*

1. L'ordinanza è notificata al consulente tecnico a cura del cancelliere, con invito a comparire all'udienza fissata dal giudice.
2. Il consulente che non ritiene di accettare l'incarico o quello che, obbligato a prestare il suo ufficio, intende astenersi, deve farne denuncia o istanza al giudice che l'ha nominato almeno tre giorni prima dell'udienza di comparizione; nello stesso termine le parti debbono proporre le loro istanze di ricusazione, depositando nella cancelleria ricorso al giudice istruttore.
3. Questi provvede con ordinanza non impugnabile.

*Art. 193 (Giuramento del consulente)*

1. All'udienza di comparizione il giudice istruttore ricorda al consulente l'importanza delle funzioni che è chiamato a adempiere, e ne riceve il giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

*Art. 194 (Attività del consulente)*

1. Il consulente tecnico assiste alle udienze alle quali è invitato dal giudice istruttore; compie, anche fuori della circoscrizione giudiziaria, le indagini di cui all'articolo 62, da sé solo o insieme

affiliazione, o è convivente o commensale abituale di una delle parti o di alcuno dei difensori; 3) se egli stesso o la moglie ha causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori; 4) se ha dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, o ha deposto in essa come testimone, oppure ne ha conosciuto come magistrato in altro grado del processo o come arbitro o vi ha prestato assistenza come consulente tecnico; 5) se è tutore, curatore, amministratore di sostegno, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti; se, inoltre, è amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nella causa. In ogni altro caso in cui esistono gravi ragioni di convenienza, il giudice può richiedere al capo dell'ufficio l'autorizzazione ad astenersi; quando l'astensione riguarda il capo dell'ufficio, l'autorizzazione è chiesta al capo dell'ufficio superiore.

PARTE SESTA  
**GIURISPRUDENZA**

## GIURISPRUDENZA

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Consulente tecnico d'ufficio – Indagini del consulente e comunicazioni alle parti – Omissioni – Nullità della consulenza – Esclusione – Condizioni*

Il principio della limitazione oggettiva della nullità dell'atto, contenuto nell'art. 159, comma 2, c.p.c., è applicabile anche in presenza di un atto finale che costituisce la risultante di una serie di atti distinti l'uno dall'altro, cioè di attività continuativa nel tempo e frazionabile in momenti autonomi. In particolare, se una parte dell'attività di accertamento e rilevazione dei dati compiuta dal consulente tecnico sia invalida, perché svolta in violazione del principio del contraddittorio e al di fuori del necessario controllo delle parti, qualora quella frazione di attività non si sia riverberata sull'atto conclusivo, consistente nella relazione di consulenza, il vizio non si traduce in una nullità che possa assumere rilevanza. L'affermazione o la esclusione del suddetto nesso di dipendenza forma oggetto di un apprezzamento riservato al giudice di merito, in quanto intimamente connesso con la valutazione delle risultanze della relazione peritale, ed è perciò insindacabile in sede di legittimità.

*Cassazione civile, sez. lav., 27-07-2011, n. 16441*

*Consulenza tecnica in materia civile – Poteri del giudice – Omessa prestazione del giuramento da parte del consulente tecnico – Invalidità della consulenza – Esclusione – Fondamento*

La mancata prestazione del giuramento da parte del consulente tecnico costituisce una mera irregolarità formale, inidonea a determinare l'invalidità del verbale e del relativo conferimento dell'incarico, ostandovi il principio di tassatività delle nullità.

*Cassazione civile, sez. II, 06-07-2011, n. 14906*

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Consulente tecnico d'ufficio – Nomina – Iscrizione all'albo dei consulenti – Mancanza o invalidità – Nullità della nomina – Esclusione – Fondamento*

La mancanza o l'invalidità della iscrizione nell'albo dei consulenti tecnici non è motivo di nullità della relativa nomina da parte del giudice, la cui scelta è insindacabile in sede di legittimità, così come quella di attenersi, in tutto o in parte, al relativo parere, ove la stessa sia sorretta da adeguata motivazione.

*Cassazione civile, sez. II, 06-07-2011, n. 14906*

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Poteri del giudice – Richiesta di rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio – Rigetto – Obbligo di motivazione – Sussistenza*

In tema di consulenza tecnica d'ufficio, il giudice è tenuto a motivare sul rigetto della argomentata richiesta di rinnovazione delle indagini tecniche rivolta dalla parte.

*Cassazione civile, sez. I, 27-04-2011, n. 9379*

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Consulente tecnico d'ufficio – Attività – Acquisizione da parte del C.T.U. di documenti che la parte avrebbe potuto produrre – Ammissibilità – Esclusione*

La consulenza tecnica d'ufficio costituisce un mezzo di ausilio per il giudice, volto alla più approfondita conoscenza dei fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede nozioni tecnico-scientifiche, e non un mezzo di soccorso volto a sopperire all'inerzia delle parti; la stessa, tuttavia può eccezionalmente costituire fonte oggettiva di prova, per accertare quei fatti rilevabili unicamente con l'ausilio di un perito. Ne consegue che, qualora la consulenza d'ufficio sia richiesta per acquisire documentazione che la parte avrebbe potuto produrre, l'ammissione da parte del giudice comporterebbe lo snaturamento della funzione assegnata dal codice a tale istituto e la violazione del giusto processo, presidiato dall'art. 111 Cost., sotto il profilo della posizione paritaria delle parti e della ragionevole durata.

*Cassazione civile, sez. III, 19-04-2011, n. 8989*

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Poteri del giudice – Valutazione della consulenza – D'ufficio – Rilievi critici di parte alla consulenza d'ufficio – Possibilità – Condizioni e tempi – Preventiva sottoposizione della bozza di Ctu ai Ctp – Necessità – Esclusione – Fondamento – Fattispecie*

In tema di consulenza tecnica di ufficio, nel regime precedente la modifica dell'art. 195 c.p.c. ad opera della l. 18 giugno 2009 n. 69, nessuna norma del codice di rito impone al C.T.U. di fornire ai consulenti di parte una «bozza» della propria relazione, in quanto, al contrario, le parti possono legittimamente formulare critiche solo dopo il deposito della relazione da parte del consulente tecnico d'ufficio, atteso che il diritto di esse ad intervenire alle operazioni tecniche anche a mezzo dei propri consulenti deve essere inteso non come diritto a partecipare alla stesura della relazione medesima, che è atto riservato al consulente d'ufficio, ma soltanto all'accertamento materiale dei dati da elaborare. Ne deriva che non è affetta da nullità – ma da mera irregolarità, che resta irrilevante ove non tradottasi in nocumento del diritto di difesa – la consulenza tecnica d'ufficio, qualora il consulente, pur disattendendo le prescrizioni del provvedimento di conferimento dell'incarico peritale, abbia ommesso di mettere la sua relazione a disposizione delle parti per eventuali osservazioni scritte, da consegnargli prima del deposito della relazione stessa.

*Cassazione civile, sez. lav., 11-03-2011, n. 5897*

*Consulenza tecnica in materia civile (perizia) – Poteri del giudice – Valutazione della consulenza – Efficacia vincolante per il giudice – Esclusione – Possibilità per il giudice di discostarsene – Limiti – Espletamento di più consulenze tecniche – Soluzioni prospettate difformi fra loro – Scelta del giudice – Motivazione specifica – Necessità – Fattispecie in tema di revisione prezzi nell'appalto di opere pubbliche*

Le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice e, tuttavia, egli può legittimamente disattenderle soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risulti congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del C.T.U. Qua-

PARTE SETTIMA  
**IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT)**

PARTE TRATTA DAL VOLUME

Dario Mottadelli – Giorgio Ponti  
**LA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA  
ED IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO**

Ed. Grafill 2016 (Codice 842-3)

## IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT)

### 1. Premessa

Tra il 2014 e l'inizio del 2015 abbiamo assistito alla più grande innovazione tecnologica che ha interessato il settore giustizia in Italia: è stato reso obbligatorio il deposito degli atti processuali e dei documenti esclusivamente con modalità telematiche. Avviando, perciò, il Processo Civile Telematico, alla piena attuazione anche se non ne completa il percorso.

Chi frequenta i Tribunali sa bene che non esiste stanza nei Palazzi di Giustizia che non sia piena di cataste di fascicoli cartacei.

L'idea iniziale del Legislatore è stata molto semplice: eliminare tutta la carta presente nelle Cancellerie dei Tribunali.

Potremmo quindi definire il Processo Civile Telematico un insieme di regole e di strumenti informatici, definiti dal Ministero della Giustizia, che permette a tutti i soggetti di un processo civile (Giudici, Cancellieri, Avvocati, Consulenti ed Ausiliari del Giudice e Parti in causa) di collaborare, scambiarsi e condividere informazioni e documenti direttamente via internet.

### 2. La normativa di riferimento

È necessario e corretto iniziare questo nostro percorso attraverso il Processo Civile Telematico, citando l'attuale normativa di riferimento<sup>1</sup>.

Non entreremo nel dettaglio di ogni singola norma, che spesso disciplina protocolli tecnici ed informatici, perché l'obiettivo principale di questo capitolo è quello di chiarire gli aspetti più importanti del PCT, ma soprattutto quello di essere una guida assolutamente pragmatica per poter operare, fin da subito, "telematicamente" con la massima efficienza ed efficacia.

Dal punto di vista normativo il progetto Processo Civile Telematico ha origine circa 20 anni fa con l'**art. 15, comma 2 della Legge n. 59/1997** (legge delega al Governo per la riforma P.A. e semplificazione amministrativa) con cui è stato attribuito ai documenti informatici, agli atti ed ai dati della Pubblica Amministrazione formati sui supporti informatici trasmessi per via telematica, valore e rilevanza ad ogni effetto di legge.

Successivamente, è stato emanato il **D.P.R. n. 513 del 10 novembre 1997**: «Regolamento recante criteri e modalità per la formazione, l'archiviazione e la trasmissione di documenti con strumenti informatici e telematici, a norma dell'articolo 15, comma 2, della legge 15 marzo 1997, n. 59» ed il regolamento del Consiglio di Stato, del 13 gennaio 2000, con i quali sono state stabilite le modalità di conservazione dei registri informatici degli uffici giudiziari.

<sup>1</sup> Per maggiori informazioni sulle norme, circolari e regolamenti consigliamo di visitare il Portale dei Servizi Telematici del Ministero di Giustizia accessibile all'indirizzo internet pubblico <http://pst.giustizia.it>.

Ma è solamente con il **decreto del Ministero della Giustizia del 13 febbraio 2001, n. 123** che realmente avviato l'iter legislativo necessario per attuare il Processo Civile Telematico.

Dopo un percorso molto travagliato e tentativi non andati a buon fine, l'attuale normativa tecnica/informatica si può così riepilogare:

- **D.M. n. 44 del 21 febbraio 2011**: *Regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione nel processo civile delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione*;
- **D.L. n. 179/2012 (decreto Crescita)**, così come modificato dalla Legge di stabilità 2013 (Legge 24 dicembre 2012, n. 228) che ha introdotto l'obbligatorietà del deposito telematico degli atti processuali, a partire dal 30 giugno 2014;
- **Regolamento del 16 aprile 2014**;
- **D.L. n. 90 del 24 giugno 2014 convertito in Legge n. 114 dell'11 agosto 2015**: *Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari*;
- **Circolare Ministeriale del 27 giugno 2014**: *Adempimenti di cancelleria conseguenti all'entrata in vigore degli obblighi di cui agli artt. 16-bis e seguenti del D.L. n. 179/2012 e del D.L. n. 90/2014; sostituita con la Circolare 23 ottobre 2015 "adempimenti di cancelleria relativi al processo civile Telematico"*;
- **D.L. n. 132 del 12 settembre 2014**: *Misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile*;
- **D.L. n. 83 del 27 giugno 2015**: *Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria convertito in Legge n. 132/2015 del 6 agosto 2015*.

Finalmente, dopo oltre 10 anni, con il **D.L. n. 90 del 24 giugno 2014**, viene stabilito che il deposito telematico degli atti c.d. endoprocessuali relativi ai procedimenti instaurati innanzi al Tribunale Ordinario è **obbligatorio per i procedimenti iniziati a partire dal 30 giugno 2014**, mentre per i procedimenti già pendenti al 30 giugno 2014., il deposito telematico sarà applicato a partire dal 31 dicembre 2014. Inoltre, a partire dal 30 giugno 2015 è reso obbligatorio il deposito telematico anche nei procedimenti pendenti dinanzi alla Corte d'Appello.

L'entrata in vigore di tale modalità di deposito ha costituito una tappa fondamentale verso un processo civile integralmente telematico ma non ne completa il percorso intrapreso; la normativa relativa al Processo Civile Telematico è in costante aggiornamento, soprattutto per quando riguarda gli aspetti tecnici/informatici.

Abbiamo, comunque, deciso di fare riferimento, almeno per ora, al **D.L. n. 90 del 24 giugno 2014** per due ragioni:

- 1) il **D.L. n. 90/2014** è quello che disciplina il deposito telematico degli atti processuali ed è quindi il "momento zero", tutto quello che verrà successivamente può essere solo un insieme di specifiche tecniche;
- 2) le norme successive non riguardano specificatamente la figura del CT, ma altri soggetti come gli Avvocati che ora in seguito all'emanazione del D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015 possono anche depositare gli "atti introduttivi", o riguardano altre fattispecie come ad esempio la facoltà di effettuare pagamenti telematici.

Dopo la pubblicazione di questo testo alcune delle norme sopra indicate potrebbero essere già superate, ma possiamo affermare che l'impatto operativo, per il CT, sarà sicuramente mini-

## INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO

### Note sul software incluso

Il software incluso<sup>1</sup> installa quanto di seguito riportato:

- **25 schede documenti-tipo** (modelli di perizie svolte);
- **48 modelli** che sono di importante ausilio sia per l'inquadramento pratico del lavoro sia per l'acquisizione di un metodo chiaro, rapido e efficace nella prassi professionale;
- **Massimario della giurisprudenza** della Corte di Cassazione;
- **LOGOS BOX per CTU**, redattore atti per il deposito telematico P.C.T. (Processo Civile Telematico). Il programma, realizzato da [raisesoft.net](http://raisesoft.net), è distribuito in monoutenza con licenza comodato d'uso gratuito, assegnata nominalmente al soggetto per il quale è dichiarato l'indirizzo PEC e Codice Fiscale, quest'ultimo corrispondente al certificato CNS (Carta Nazionale dei Servizi) utilizzato per l'autentica dei documenti da depositare in forma Telematica.

**LOGOS BOX** è scaricabile al sito [www.raisesoft.net](http://www.raisesoft.net) con avvio automatico del programma autoinstallante (Logos.Box.application). In caso di difficoltà consultare i Video Tutorial e le FAQ pubblicate sul medesimo sito (area Download), oppure richiedere assistenza tecnica con invio email a [helpdesk@raisesoft.net](mailto:helpdesk@raisesoft.net).

Unitamente alla versione **LOGOS BOX** viene fornito un *Codice Coupon* per attivare le funzionalità della versione **PRO** valide per 30 giorni solari, successivi ai quali è possibile rivolgersi alla software house per eventuale upgrade a pagamento.

Altre utilità disponibili con il software: **Glossario; FAQ; Test iniziale; Test finale.**

### Requisiti hardware e software

- **Requisiti hardware e software di base:** Processore da 2.00 GHz; MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore); MS .Net Framework 4 e vs. successive; 250 MB liberi sull'HDD (archivio dati escluso); 2 GB di RAM; MS Word 2007 e vs. successive; Accesso ad internet e browser web.
- **Requisiti hardware e software per LOGOS BOX:** CPU Pentium core-duo; MS Windows Server 2008/Server 2012 Famiglia Client/7/8/8.1 (funziona anche su Windows XP SP3, tuttavia il produttore non certifica la totale compatibilità); Adobe Reader XI; **LOGOS BOX** può essere installato su sistemi operativi MAC con iOS purché avviato in emulazione MS Windows, nel rispetto delle specifiche tecniche sopra indicate.

<sup>1</sup> Il software incluso è parte integrante della presente pubblicazione e resterà disponibile nel menu **G-cloud** dell'area personale del sito [www.grafill.it](http://www.grafill.it).

## Download del software e richiesta della password di attivazione

1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

**[http://www.grafill.it/pass/941\\_3.php](http://www.grafill.it/pass/941_3.php)**

- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**].
- 3) **Per utenti registrati** su [www.grafill.it](http://www.grafill.it): inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**], accettare la licenza d’uso e cliccare [**Continua**].
- 4) **Per utenti non registrati** su [www.grafill.it](http://www.grafill.it): cliccare su [**Iscriviti**], compilare il form di registrazione e cliccare [**Iscriviti**], accettare la licenza d’uso e cliccare [**Continua**].
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati, in tempo reale, all’indirizzo di posta elettronica inserito nel form di registrazione.  
**N.B.** La **password di attivazione** può essere utilizzata anche come *Codice Coupon* per l’attivazione delle funzionalità di **LOGOS BOX PRO** per 30 giorni solari.

## Installazione ed attivazione del software

- 1) Scaricare il setup del software (file \*.exe) cliccando sul link ricevuto per e-mail.
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-8207-942-0.exe**.
- 3) Avviare il software:
  - Per utenti MS Windows Vista/7/8: [**Start**] > [**Tutti i programmi**] > [**Grafill**] > [**Il nuovo Manuale del CTU III Ed**] (cartella) > [**Il nuovo Manuale del CTU III Ed**] (icona di avvio)
  - Per utenti MS Windows 10: [**Start**] > [**Tutte le app**] > [**Grafill**] > [**Il nuovo Manuale del CTU III Ed**] (icona di avvio)
- 4) Compilare la maschera *Registrazione Software* e cliccare su [**Registra**].
- 5) Dalla finestra *Starter* del software sarà possibile accedere ai documenti disponibili. Per l’installazione di **LOGOS BOX** fare riferimento al capitolo che segue.



## MANUALE OPERATIVO LOGOS BOX

### 1. Introduzione

**LOGOS BOX** appartiene ad una famiglia di programmi gestionali dedicati a professionisti avvocati per l'organizzazione degli Studi Legali ed è realizzato da **raisesoft.net**. Il programma è distribuito in monoutenza con licenza comodato d'uso gratuito, assegnata nominalmente al soggetto per il quale è dichiarato l'indirizzo **PEC** e **Codice Fiscale**, quest'ultimo corrispondente al certificato CNS (Carta Nazionale dei Servizi) utilizzato per l'autentica dei documenti da depositare in forma Telematica.

**! ATTENZIONE!** Per effettuare un deposito telematico PCT è necessario che l'indirizzo email PEC del professionista sia iscritta al Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE).

**LOGOS BOX** archivia i dati delle Buste redatte e delle Schede Anagrafiche dei soggetti, permettendo all'utilizzatore di elencare, richiamare e riutilizzare le informazioni memorizzate.

Con **LOGOS BOX** è possibile:

- 1) Depositare atti giuridici in forma telematica con il modello organizzativo **PCT** (Processo Civile Telematico), ottemperanti alle specifiche ministeriali del marzo 2015, prevedendo:
  - import multiplo di Allegati archiviati su una cartella del sistema operativo;
  - richiamo scheda di un Soggetto Anagrafico precedentemente registrato;
  - firma elettronica dei documenti;
  - crittografia dei file;
  - deposito dell'Atto con invio Busta all'Ufficio competente tramite PEC.
- 2) Classificare e organizzare in elenchi Buste e Schede Anagrafiche grazie all'ausilio di griglie multi-funzionali (*filtri, ordinamento, raggruppamenti, esportazione, ecc.*).
- 3) Modalità avanzate disponibili solo nelle versioni a pagamento.

**LOGOS BOX** è un'applicazione autoaggiornante basata sulla tecnologia di distribuzione ClickOnce di MS Windows che verifica autonomamente la presenza di versioni più recenti e sostituisce i file variati rispetto la versione correntemente in uso.

### 2. Installazione di LOGOS BOX

Prima di avviare l'installazione di **LOGOS BOX** è opportuno disporre:

- 1) **Connessione Internet**, possibilmente in ADSL per invio email PEC pesanti:
  - accertarsi che il Personal Computer sia in grado di accedere ad Internet.
- 2) Parametri di **configurazione della PEC** assegnata al professionista mittente della Busta telematica:

- indirizzo email PEC;
  - username e password per accedere al server SMTP;
  - parametri di configurazione (nome del server e porta) del provider di posta elettronica PEC.
- 3) Dispositivo **CNS predisposto per la firma digitale** (Smartcard o Token USB/Business Key):
- Accertarsi che il dispositivo per l'accesso al CNS sia riconosciuto dal Sistema Operativo in cui dovrà essere installato **LOGOS BOX**;
  - PIN del dispositivo CNS.

La fase di installazione consiste nella copia dei programmi eseguibili di **LOGOS BOX** presso il Personal Computer dell'utilizzatore. Si tratta di un processo completamente automatico attraverso una procedura guidata semplice e intuitiva.

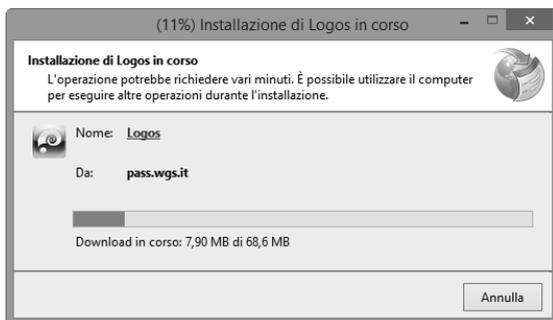
**LOGOS BOX** è scaricabile al sito [www.raisesoft.net](http://www.raisesoft.net) con avvio automatico del programma autoinstallante (Logos.Box.application). In caso di difficoltà consultare i Video Tutorial e le FAQ pubblicate sul medesimo sito (area Download), oppure richiedere assistenza tecnica con invio email a [helpdesk@raisesoft.net](mailto:helpdesk@raisesoft.net).

---

**N.B.** Prima di avviare l'installazione si suggerisce di disattivare eventuali sistemi di protezione Antivirus, onde evitare interruzioni per sospetta attività sul sistema; altrimenti, mantenere attivo il sistema Antivirus e autorizzare il proseguo della procedura di installazione rispondendo affermativamente agli avvisi sottoposti dal programma Antivirus.

---

Lo *starter* deve essere avviato con un doppio click dalla cartella di download predisposta dal browser internet utilizzato, dando così inizio alla successiva fase di scarico dei restanti file applicativi di **LOGOS BOX**.



Terminata la procedura di installazione, **LOGOS BOX** predispose una nuova icona di avvio sul desktop.

### 2.1. Registrazione licenza d'uso

Accettato il disclaimer, per attivare **LOGOS BOX** sono richiesti i dati dell'utilizzatore, al fine di assegnare una regolare Licenza d'uso Prodotto in comodato **gratuito ad uso personale**.

Logos

**PROCEDURA ATTIVAZIONE LOGOS BOX**

*N.B. Per completare l'attivazione di LOGOS BOX il computer deve essere collegato a internet*

**LOGOS**

Nome: Mario

Cognome: Rossi

Codice Fiscale: RSSMRA50C11H294M Partita Iva

Preconfigurazione per il deposito telematico

Email Pec: rossi.mario@pec.it

Foro abituale: RIMINI

Mansione: Perito

Rulo

Avvocato

CTU

Delegato

Curatore

Acrobat Reader versione 11.0

Accetto la licenza d'uso del programma

Autorizzo raisesoft.net al trattamento dei miei dati personali

Chiudi Conferma

**⚠ ATTENZIONE!** Alcuni dati richiesti sono utilizzati per configurare il sistema ai fini del deposito degli Atti. Si richiede la massima attenzione nel dichiarare l'account PEC e il Codice Fiscale dell'utilizzatore.

Una maschera di conferma attesta l'esito della registrazione, presentando, in caso di successo, un riepilogo dei dati immessi con il codice univoco di Attivazione prodotto assegnato.

**N.B.** I dati di registrazione e il disclaimer approvato potranno essere visionati in qualsiasi momento agendo sul bottone "Informazioni su..." dal menu generale di **LOGOS BOX**.

**N.B.** Alcune distribuzioni **LOGOS BOX** potrebbero richiedere l'inserimento di un codice di attivazione attraverso un coupon.

Logos

**PROCEDURA ATTIVAZIONE LOGOS BOX**

*N.B. Per completare l'attivazione di LOGOS BOX il computer deve essere collegato a internet*

**LOGOS**

Attivazione con Coupon

1234 - 4321 - 1234 - 4321

Nome: Mario

Cognome: Rossi

Codice Fiscale: Partita Iva

Preconfigurazione per il deposito telematico

Email Pec:

Foro abituale: Seleziona una voce

Mansione: Seleziona una voce

Rulo

Avvocato  CTU  Delegato  Curatore

Acrobat Reader versione 11.0

Accetto la licenza d'uso del programma

Autorizzo raisesoft.net al trattamento dei miei dati personali

Chiudi Conferma

