



La consulenza tecnica estimativa nelle procedure esecutive e concorsuali

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it



Esperto o CTU ?

Giuramento del CTU (ex. Art. 193 c.p.c.):

Il CTU giura “ *di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità*”.

Giuramento dell'Esperto (ex. Art. 161 d.a. c.p.c.):

L'esperto è chiamato più semplicemente a giurare “*di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*”

Compito del CTU nel processo è quello di ***contribuire alla formazione del sapere*** (di natura tecnica), ***che costituisce la base per le successive valutazioni giuridiche delle parti e del giudice*** e, per tale ragione, anche ***il procedimento di svolgimento delle operazioni peritali non può sottrarsi alla regola del contraddittorio.***

All'Esperto non è richiesto di contribuire alla formazione di un sapere, non svolge compiti di natura cognitiva, nè è chiamato a (*contribuire a*) risolvere una controversia tra le parti, ma, più semplicemente, ***a procedere alle operazioni affidategli.***

Cass. 4919 del 04.04.2001

L'esperto *non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio coi consulenti delle parti*, sia perché la sua nomina è *un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita*, sia perché il suo ausilio non viene chiesto dal G.E. *per risolvere una controversia*, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati, cioè per l'esecuzione di un'attività di tipo esecutivo tipicamente unilaterale.

Contraddittorio differito:

l'esperto deve inviare la perizia (non la bozza) alle parti 30 giorni prima dell'udienza, e le parti possono a loro volta inviargli osservazioni entro 15 giorni (con ciò determinando l'obbligo dell'esperto di comparire all'udienza per rendere i chiarimenti del caso), al fine di consentire il miglior svolgimento del processo di esecuzione e di consentire al giudice, che rimane libero nel determinare il valore di vendita del bene (art. 568 c.p.c.), di esercitare i propri poteri di direzione del processo (art. 485 c.p.c.).

(ex. Art. 173 d.a. c.p.c.)

Gli interessi coinvolti e il ruolo delle prassi

L'esecuzione forzata per espropriazione deve svolgersi secondo criteri di **efficienza**, **efficacia** e **rapidità** al fine di liquidare i cespiti del patrimonio debitore conseguendo il massimo ricavato da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato, nel più breve tempo possibile.

Creditore procedente: chiede il soddisfacimento delle ragioni creditorie in rapido tempo per il consentire il rimborso delle spese anticipate e il pagamento dei debiti maggiorati degli interessi.

Debitore esecutato: auspica che il bene pignorato non venga venduto ad un prezzo vile così da potersi giovare di una sostanziale esdebitazione (con eventuale rimessione del residuo allo stesso esecutato)

Esperto: Ausiliario che provvede a determinare il valore di mercato del compendio

Custode: Ausiliario delegato a custodia dei beni pignorati e di tutti gli accessori

Delegato alla vendita: professionista (Notaio, Avvocato, Commercialista) delegato alla vendita del compendio.

II CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

(art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

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

E' demandato all'esperto stimatore il **controllo preliminare** che consiste nella completezza della documentazione e della regolarità dell'instaurazione del processo.

Ogni eventuale mancanza nella documentazione deve essere segnalata tempestivamente al Giudice.

Il C.S.M segnala la possibilità di ricorrere alla nomina contestuale del perito e del custode affinché si occupino, in sinergia, della verifica preliminare della documentazione.

... **supporto convergente** di professionalità distinte: quello dello **stimatore** e quella del **custode**

*Il controllo della documentazione appare dunque **più esauriente nella misura in cui stimatore e custode sommino i rispettivi angoli di visuale nella prospettiva di una verifica coordinata e simultanea.***

La tempestività della comunicazione al G.E. è necessaria **per evitare il compimento di ulteriori attività che si rileverebbero inutili** qualora la procedura dovesse presentare “a monte” delle patologie che ne impediscano la regolare esecuzione, con inutile aggravio di costi e tempi.

Quali sono i documenti da controllare?



1) deve verificare

-se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

In entrambi i casi le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni debbono estendersi per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e, quanto alle trascrizioni degli atti di provenienza, fino al primo atto di acquisto a titolo originario o a titolo derivativo antecedente al ventennio.

2) deve verificare

- se il creditore precedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

3) deve assicurarsi

- che il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato (purché non si tratti di coniugi entrambi stranieri).**

In difetto, l'esperto **deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso**, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune del luogo in cui il matrimonio è stato celebrato, contenente a margine l'annotazione del regime patrimoniale scelto dai coniugi.

Laddove risulti che **alla data dell'acquisto** l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale **ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario**, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione, al fine di consentire al Giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere fatto **entro quindici (15) giorni** dal giuramento.

ex art. 567 c.p.c.

Alcuni Tribunali hanno concordato con gli Ordini professionali e con i Custodi una **check list** relativa al controllo preliminare della documentazione

Il Quesito

Il quesito posto all'esperto deriva dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.

[ex art. 173 bis d.a. c.p.c.](#)

Esempio di Ordinanza di Giuramento - [Tribunale di Grosseto](#)

[Tribunale di Vicenza](#)

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".



Criteria per le valutazioni aziendali, industriali, attività artigianali.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it

L'esperto deve indicare il **valore di mercato dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento.

Nella determinazione del valore di mercato, si deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni di stima**, dovuti a:
oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute

Sulla scorta del valore di mercato determinato, l'esperto proporrà al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite *che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile*, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il **15% ed il 30%** del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;**
- nella mancata **operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;**
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Alcuni Tribunali chiedono che la valutazione del compendio venga effettuata nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio è **chiesto all'esperto di utilizzare i metodi del confronto di mercato** (Market Approach), **di capitalizzazione del reddito** (Income Approach) **e del costo** (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Valutazione della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Vediamo alcuni esempi di stima



Onorari dell'esperto e liquidazione dei compensi nel processo civile di esecuzione immobiliare.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it

Principi Giurisprudenziali

Si ha riguardo al tipo di accertamento richiesto dal giudice e non al tipo di indagini che il consulente ha svolto per pervenire all'accertamento (C. 8298/1997)

L'attività svolta deve essere pertinente all'accertamento chiesto, rispondenza dell'opera svolta ai quesiti posti (C. 7632/2006)

Residualità della liquidazione a vacazione, quando l'accertamento richiesto non rientri in alcuno di quelli previsti, neppure in via analogica (C. 17685/2010)

Necessità di liquidare l'onorario sommando quelli relativi a ciascun tipo di accertamento (C. 7186/2007)

Cass. 18070 / 2012

Pur tenuto conto della natura pubblicistica dell'incarico, che giustifica l'inapplicabilità delle tariffe, l'opera del CTU deve pur sempre essere remunerata in modo da assicurare un ragionevole risultato economico, in relazione al tempo e all'impegno prestato.

Onorari

-Fissi

-Variabili

- A tempo

(Ogni vacanza equivale a 2 ore, la prima vacanza vale euro 14,68, le altre euro 8,15, non più di 4 al giorno)

Onorari fissi e variabili: tabelle adottate con D.M. adeguate ogni tre anni (art. 50-51)

Onorari a tempo (art. 4 L. 319/1980, vacanze)

Principio di omnicomprensività (art. 29: relazione, udienze, attività strumentali)

Pluralità immobili – operazioni ripetitive (Cass 18070/2012)

Ausiliari

- *Occorre l'autorizzazione del giudice*
- *Solo per operazioni materiali strumentali (se si tratta di attività aventi carattere intellettuale autonomo va dato apposito incarico)*
- *Solo se per la prestazione non esiste una specifica voce in tabella si può chiedere il rimborso a fattura (es. rilevazioni fonometriche), altrimenti liquidazione in base alla voce di tabella corrispondente all'attività concretamente svolta*

Liquidazione

- *Le spettanze sono liquidate a domanda (art. 71)*
- *Presentata a pena di decadenza entro 100 gg (art. 71)*
- *Il giudice liquida le spettanze con decreto motivato*
- *Il decreto costituisce titolo esecutivo (art. 168)*
- *Deve indicare la parte tenuta al pagamento (art. 53 d.a. c.p.c.)*
- *Ciascuna parte anticipa le spese degli atti che compie o che chiede o di quelli necessari (art. 8)*
- *Le parti interessate sono comunque tenute in solido (art. 28094/2009)*

D.L. 83/2015 convertito in L 132/2015

- *Il compenso è calcolato in base al valore di vendita*
- *Prima della vendita non possono liquidarsi acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sul misura superiore al 50% del compenso calcolato sul valore di stima*

Foglio calcolo [compenso](#)

[Foglio Compiti Esperto](#)



La deontologia professionale CTU/ESPERTO

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it

Codice Etico – Deontologico del CTU/Esperto

Nell'espletamento del proprio incarico il CTU è fedele ai principi di correttezza, lealtà, trasparenza e imparzialità.

Il CTU ha il dovere di conservare la propria autonomia tecnica ed intellettuale rispetto a qualsiasi forma di pressione e condizionamento esterno di qualunque natura.

Il CTU deve osservare le norme deontologiche della propria professione.

Nell'espletamento dell'incarico il CTU deve attenersi scrupolosamente ai dettami del codice di procedura civile, delle relative disposizioni attuative e, in generale, delle norme che regolano il processo, prestando particolare attenzione, qualora sorgano questioni sui suoi poteri o sui limiti dell'incarico conferitogli, a valutare la necessità o l'opportunità di informare il Giudice in merito.

Incompatibilità e incompetenza

Il CTU, al di là delle previsioni delle norme processuali sui motivi di astensione dall'assumere l'incarico o di rinuncia al medesimo, deve rendere edotto il Giudice di rapporti - anche pregressi - di lavoro o di stretta amicizia con una delle parti in causa, in modo che sia il Giudice a valutare la loro eventuale rilevanza

*Il CTU informerà il Giudice nel caso la consulenza verta prevalentemente su una materia in cui **non si possiedono le previste "speciali competenze"**, in modo che il Giudice possa valutare l'opportunità della sostituzione del consulente.*

*A maggior ragione, il CTU informerà il Giudice nel caso la consulenza verta prevalentemente su **una materia in cui non si possiedono le competenze professionali previste dalla legge.***

Condotta

Il CTU opera con coerenza, diligenza, educazione, professionalità, puntualità e zelo.

Il CTU non può discutere i quesiti con una parte – né con il suo avvocato o consulente tecnico – al di fuori delle riunioni peritali o comunque in assenza delle altre parti e dei loro consulenti e/o difensori, salvo che gli aventi diritto a partecipare non siano comparsi ancorché regolarmente convocati.

Il CTU non dovrà esorbitare i limiti del proprio mandato e, in particolare:

1) anche laddove ritenga che il quesito non sia stato correttamente formulato e non consenta di accertare le doglianze lamentate, dovrà astenersi da richieste di integrazione e dalla ricerca autonoma di prove al di fuori del relativo onere ripartito in capo alle parti in base alle regole processuali;

2) ove il CTU prenda contezza che non è possibile rispondere al quesito posto, renderà subito edotto il Giudice, affinché questi possa emettere il provvedimento che riterrà opportuno.

Condotta

Il CTU deve essere cosciente della funzione pubblica svolta e di tutti i risvolti ad essa connessi, anche relativamente alla segnalazione al Giudice e agli organi competenti di eventuali situazioni di illecito rilevate.

Il CTU profonde il proprio massimo impegno nell'espletare l'incarico indipendentemente dall'importanza o dal valore della causa.

Il CTU, a fronte di comportamenti dilatori, pretestuosi o offensivi delle parti, deve riferire la circostanza al Giudice, affinché Questi possa disporre i provvedimenti del caso.

Tutela della privacy

Il CTU è tenuto al segreto professionale; a tutela della privacy, deve mantenere il massimo riserbo su tutti gli elementi relativi alla causa, dei quali è venuto a conoscenza leggendo gli atti e durante le operazioni peritali; una volta espletato l'incarico, non dovrà conservare copia di alcun documento, sia informatico sia cartaceo, contenente dati personali in conformità alla normativa di legge.

Rapporti con le parti

Il CTU è tenuto a mantenere un atteggiamento rispettoso e bilanciato nei confronti delle parti, e dei loro difensori e consulenti tecnici; in particolare, il CTU dev'essere consapevole che tutti i consulenti (d'ufficio e di parte) hanno pari dignità.

E' opportuno che il CTU non accetti incarichi professionali dalle parti negli anni immediatamente successivi al termine del mandato.

Ausiliari

Il CTU sceglie i propri eventuali ausiliari senza scopo di lucro.

Il CTU informa preliminarmente l'ausiliare dell'attività che dovrà svolgere e dell'obbligo di tutelare la privacy delle parti processuali.

Il CTU non incarica soggetti terzi a compiere attività ausiliarie inerenti al mandato ricevuto dal Giudice se non può garantire in prima persona il pagamento delle relative prestazioni.

Il CTU verifica preliminarmente, per quanto possibile, l'insussistenza di conflitto d'interessi dell'ausiliare.



Grazie per l'attenzione.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it