



## **Tribunale di Como**

### ***Linee-guida per lo svolgimento delle operazioni peritali e per la redazione delle consulenze tecniche.***

#### *Prima del conferimento dell'incarico.*

L'iscritto nell'Albo dei periti e dei consulenti tecnici istituito presso il Tribunale avrà cura di verificare periodicamente che le specializzazioni, risultanti dall'Albo, siano corrispondenti alle competenze effettive e attuali in suo possesso, così da evitare il conferimento di incarichi che non rientrino, o non rientrino più, nell'area dei suoi interessi e delle sue esperienze professionali.

L'emergere di nuove e diverse specializzazioni potrà formare oggetto di variazione dell'Albo, da chiedere alla Segreteria del Comitato incaricato della sua tenuta.

#### *Accettazione dell'incarico.*

L'iscritto all'Albo, una volta nominato C.T.U., ha l'obbligo di accettare l'incarico e conseguentemente di prestare il suo ufficio.

Può chiedere, al giudice che lo ha nominato, di essere sostituito ove sussistano, o siano fondatamente prevedibili, cause concrete di impedimento all'esecuzione dell'incarico, dipendenti, ad esempio, da necessità personali, carichi di lavoro già assunti, impegni professionali non rinviabili. Tali cause devono essere comunicate nel più breve tempo possibile per consentire al giudice di nominare tempestivamente altro iscritto e di non differire l'udienza di comparizione e giuramento già fissata.

Ha il dovere di segnalare, al giudice che lo ha nominato, l'esistenza di cause di astensione obbligatoria, e conseguentemente di eventuale ricusazione (che sono le stesse stabilite per il giudice: art. 51 c.p.c.), come l'esistenza di rapporti di parentela, di amicizia o di collaborazione professionale con alcuna delle parti o come la circostanza di aver già prestato attività di C.T.U. in altro grado del processo, esclusi peraltro, sotto quest'ultimo profilo, non costituendo "gradi" del processo in senso proprio, i procedimenti cautelari e di istruzione preventiva (accertamento tecnico preventivo e consulenza tecnica preventiva).

Fuori dei casi previsti dalla norma citata, il C.T.U. ha comunque facoltà di rappresentare al giudice altri fatti e situazioni, da essa non previsti, che rendano consigliabile di non accettare l'incarico, come rapporti pregressi di lavoro e di collaborazione con alcuna delle parti (anche se esauriti al momento della nomina), o come la prospettiva di future collaborazioni, o, più in generale, come ogni situazione idonea a far sorgere preconcetti e condizionamenti, anche solo indiretti, durante l'esecuzione dell'incarico.

Ai fini di un'eventuale astensione, come per una verifica della propria competenza rispetto ai temi d'indagine proposti o implicati nel quesito, il C.T.U. ha facoltà di prendere visione del fascicolo prima dell'udienza e di conferire direttamente con il giudice.

Le cause di astensione, tanto obbligatoria come facoltativa, devono essere portate a conoscenza del giudice, per i provvedimenti di sua competenza, almeno tre giorni prima dell'udienza di comparizione e di giuramento del consulente (art. 192 c.p.c.), anche se è decisamente preferibile, per evitare il differimento dell'udienza, che l'eventuale sussistenza di cause di astensione formi oggetto di riscontro, da parte del C.T.U., nel più breve tempo possibile a decorrere dalla ricezione del provvedimento di nomina.

*L'udienza di comparizione e giuramento.* Il C.T.U. si deve presentare puntualmente all'udienza. Se gli siano noti o ritenga di poter prevedere impedimenti, avrà cura di darne comunicazione con largo anticipo, così da consentirne il tempestivo differimento e da evitare, di conseguenza, l'inutile comparizione delle parti. Se l'impedimento risulta imprevisto, lo dovrà comunicare e adeguatamente documentare.

*Le operazioni peritali.* E' preferibile che la data di inizio delle operazioni peritali venga comunicata alle parti già all'udienza di comparizione e di giuramento del C.T.U. e annotata nel relativo verbale.

Se ciò non fosse possibile, il C.T.U. la deve comunicare ai difensori delle parti e ai loro consulenti tecnici a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o con altro mezzo che consenta la verifica dell'avvenuta ricezione (ad es., via PEC), entro un termine adeguato e congruo, tale da rendere possibile la loro partecipazione.

Non è necessaria la comunicazione agli assenti delle successive date, se indicate alla fine di ogni incontro, mentre è necessario comunicare la nuova data di ripresa delle operazioni, se queste vengano sospese o rinviate a data da definirsi o se l'incontro successivo venga anticipato.

E' senz'altro opportuno che delle operazioni sia redatto, al termine di ogni incontro, il relativo processo verbale, contenente l'indicazione delle persone presenti e della loro rispettiva qualità, delle dichiarazioni dalle medesime rese e delle attività compiute. E' altresì opportuno che il processo verbale venga sottoscritto in calce, oltre che dal C.T.U., dagli avvocati, se presenti, e dai consulenti tecnici delle parti.

Fuori delle riunioni fissate, non è consentito al C.T.U. di avere contatti con le parti, i loro difensori e i loro consulenti, né a più forte ragione con uno solo di tali soggetti, né di compiere, senza contraddittorio, visite o sopralluoghi del bene oggetto di indagine ovvero attività di analisi o sperimentazione i cui risultati siano destinati a essere trasfusi nella proprie relazioni

Eventuali richieste di proroga dei termini assegnati (che sono, per il C.T.U., il termine per la redazione della bozza di relazione e quello per il deposito dell'elaborato conclusivo) devono essere formulate almeno alcuni giorni prima della loro scadenza.

E' necessario che la richiesta sia adeguatamente giustificata, anche in relazione alla misura del prolungamento del termine di cui si chiede la concessione.

Non sono, in ogni caso, giustificabili proroghe successive dipendenti da reiterati tentativi di conciliazione delle parti, anche nel caso in cui il quesito affidato al C.T.U. preveda espressamente l'effettuazione di tale attività.

La trasmissione della bozza di relazione agli avvocati e ai consulenti tecnici delle parti deve avvenire, nel termine assegnato, con una delle seguenti modalità: mediante consegna a mani (con attestazione a verbale o firma di ricevuta); mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento; mediante qualsiasi altro mezzo che consenta la verifica dell'avvenuta ricezione (ad es., via PEC).

*Oggetto del quesito, ricorso al giudice e fonti di conoscenza.* Il C.T.U. si deve attenere, nel corso delle indagini e nel formulare le proprie motivate risposte, ai punti in cui si articola il quesito che gli è stato sottoposto.

Se durante le indagini sorgono dubbi o contestazioni circa i limiti dello stesso, il C.T.U. deve prontamente informarne il giudice, a mezzo di nota scritta da depositare in cancelleria, salvo che la parte interessata vi provveda con ricorso; il giudice, sentite le parti, darà al riguardo i provvedimenti opportuni (art. 92 disp. att. C.P.C.).

Nel corso di tale sub-procedimento, sono sospese le operazioni peritali, salvo che per il compimento di attività di assoluta urgenza, che la nota del C.T.U. dovrà descrivere e giustificare.

Il C.T.U. è tenuto ad informare il giudice, nelle forme previste dall'art. 92 citato, anche ove sorgano questioni circa la natura e l'estensione dei suoi poteri di indagine.

Nel corso delle indagini il C.T.U. potrà prendere in esame e valutare i soli documenti prodotti dalle parti nei rispettivi fascicoli.

E' peraltro consentito che acquisisca di propria iniziativa, o sull'accordo scritto degli avvocati delle parti (non dei loro consulenti), documenti nuovi, alla condizione che essi (anche quelli su cui vi è il consenso dei difensori) offrano dimostrazione di fatti puramente accessori, rientranti nello stretto ambito tecnico delle operazioni di consulenza e costituenti il presupposto necessario per rispondere ai quesiti formulati (sono, ad es., tali, nel caso di un giudizio di divisione, le certificazioni catastali e i documenti relativi alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima).

E' consentito, inoltre, al C.T.U. acquisire presso terzi notizie e dati, non rilevabili dagli atti processuali, purché ciò sia necessario per espletare convenientemente il compito affidatogli e purché di tali notizie e dati siano esattamente indicate le fonti, in modo da consentire alle parti di effettuarne il controllo.

*Ausiliari.* Il C.T.U. può avvalersi dell'opera di esperti per il compimento di particolari e specifiche indagini, in relazione all'oggetto delle stesse e alla particolare specializzazione professionale del collaboratore, nonché di ogni sussidio tecnico necessario all'espletamento dell'incarico (come l'utilizzo di maestranze edili per campionature di materiali e ispezione di tubazioni).

Ciò può avvenire anche senza la preventiva autorizzazione del giudice, ricorrendo le condizioni anzidette.

Il C.T.U. ha, in ogni caso, il dovere di controllare l'attività dei propri collaboratori, di qualunque genere essa sia: in caso di mero supporto materiale e/o tecnico, sul piano della correttezza del protocollo operativo dagli stessi seguito nel compimento delle operazioni affidate; in caso di ausiliari di specifica competenza professionale, sul piano metodologico e dell'attendibilità dei risultati raggiunti.

*Relazione.* La relazione finale, che il C.T.U. depositerà nella cancelleria del giudice entro il termine originariamente fissato o successivamente prorogato, deve avere la seguente *struttura*:

- "epigrafe": indicazione del numero di ruolo generale e dei nomi delle parti, degli avvocati e dei consulenti tecnici; trascrizione integrale del quesito;
- "esposizione delle operazioni peritali": descrizione cronologica delle operazioni effettuate;
- "parte descrittiva": descrizione (corredata, se necessario od opportuno, da foto, tabelle, grafici) degli elementi presi dal C.T.U. a fondamento delle proprie valutazioni;
- "parte valutativa": esposizione argomentata e logica delle valutazioni che hanno condotto il C.T.U. a formulare le conclusioni presentate;
- "conclusioni": da formulare, per comodità espositiva, in un paragrafo apposito e seguendo, nei termini di risposta a domanda, i punti del quesito;
- "repliche ai consulenti tecnici di parte": per la parte non accolta delle loro osservazioni.

Alla relazione finale devono essere *allegati*: il verbale delle operazioni peritali; i documenti utilizzati in corso di indagine (per i testi normativi di non immediata reperibilità, come regolamenti edilizi locali, piani urbanistici, discipline tecniche di settore, è opportuna l'allegazione di copia delle parti rilevanti); la bozza di relazione trasmessa alle parti; le eventuali osservazioni critiche da queste predisposte.

Sul piano del *contenuto* la relazione finale deve rispondere ai seguenti requisiti:

- contenere una descrizione accurata, precisa e puntuale del materiale conoscitivo esaminato, corredata anche, occorrendo, da schemi, tabelle, fotografie, diagrammi e grafici, di cui il C.T.U. avrà cura di verificare la leggibilità;
- contenere una serie di considerazioni/valutazioni logicamente concatenate, dovendo il giudice comunque vagliare la congruità del percorso logico-argomentativo seguito;
- esprimere conclusioni chiare e univoche.

Di conseguenza il C.T.U. eviterà di:

1. trascrivere gli atti e le conclusioni delle parti;
2. fare affermazioni apodittiche e comunque non sostenute da adeguata motivazione;
3. cadere in una eccessiva sintesi;
4. esporre valutazioni diverse, senza farne propria alcuna, e cioè omettere di prendere posizione sulle questioni poste;
5. trascurare di fornire, sulle osservazioni dei consulenti di parte, una replica puntuale e motivata;

6. rispondere a dette osservazioni in modo autoreferenziale, con un mero rinvio al contenuto della relazione.

Il giudice, infatti, deve disporre di descrizioni accurate per poter eventualmente discostarsene e pervenire a conclusioni diverse, come deve poter verificare la congruità, sul piano logico, del ragionamento seguito dal C.T.U. e disporre di conclusioni certe e chiare, pur se raggiunte all'esito di un ragionamento di tipo probabilistico.

*Tentativo di conciliazione delle parti.* Anche nel caso in cui non ne venga incaricato espressamente dal giudice, il C.T.U. ha facoltà di promuovere la conciliazione della lite, ove le parti, nel corso delle operazioni peritali, manifestino interesse al riguardo.

Se tale interesse appare serio e concreto, il C.T.U. può chiedere una proroga dei termini o anche una sospensione dell'attività di indagine, in ogni caso da contenersi entro 30/60 giorni.

Nel caso in cui il tentativo di conciliazione non dovesse concludersi positivamente, il C.T.U. avrà cura di informarne subito il giudice e di riprendere le operazioni nel più breve tempo possibile, dandone avviso alle parti e ai loro consulenti.

Le operazioni riprenderanno dal punto in cui vennero sospese, con utilizzo da parte del C.T.U. del residuo dei termini già assegnatigli o con richiesta al giudice di nuovi termini, ove inizialmente determinati a data fissa.

Se il tentativo di conciliazione ha esito positivo, di esso dovrà essere redatto un verbale su foglio separato, sottoscritto dal C.T.U., dalle parti e dai loro avvocati e in cui dovrà essere contenuto il regolamento, concordato dalle parti stesse, per il pagamento delle spese di lite e di consulenza. Inoltre, il verbale dovrà contenere l'impegno delle parti ad abbandonare la lite, omettendo di comparire, per tutti gli effetti di cui all'art. 309 c.p.c., all'udienza fissata dopo il deposito della relazione.

*Liquidazione delle spese.* Il C.T.U. ha diritto di ottenere, al termine dell'incarico, sia la liquidazione delle spese direttamente sostenute per l'esecuzione dello stesso, sia la liquidazione delle spese per le attività strumentali, svolte dai professionisti o dai prestatori d'opera di cui egli si sia avvalso nel corso delle indagini.

La liquidazione delle spese del primo gruppo è subordinata al riscontro della loro effettiva necessità e della documentazione giustificativa.

E', pertanto, indispensabile che la nota, con la quale il C.T.U. ne chiede il rimborso, sia articolata nelle distinte voci di spesa sostenute, non essendo ammissibile l'indicazione di un importo unico forfettariamente determinato.

E', inoltre, opportuno, dovendosi per le spese in oggetto seguire il criterio del prezzo di mercato, che il C.T.U. alleggi alla propria nota eventuali listini o altre pubblicazioni, in grado di orientare il giudice nell'applicazione in concreto di tale criterio.

Quanto alle spese per le attività degli ausiliari, la loro liquidazione deve essere richiesta dal C.T.U. con riferimento alla misura degli onorari dei consulenti tecnici, ove la prestazione resa sia riconducibile ad una delle tabelle di cui all'art. 1 Allegato al d.m. 30 maggio 2002, ovvero tenuto conto, negli altri casi, di tariffari e listini in uso.

*Liquidazione del compenso.* Nel redigere l'istanza di liquidazione del proprio compenso il C.T.U. deve avere presente, in primo luogo, che gli onorari, qualunque sia il criterio di computo applicato, comprendono non solo la redazione della relazione, ma anche la partecipazione alle udienze e ogni altra attività concernente la risposta ai quesiti, e che tutti i momenti e le fasi della prestazione complessivamente resa sono assoggettati ad un unico sistema di determinazione.

Non è, pertanto, consentito "combinare" criteri di liquidazione diversi, come, ad es., quello "a tempo" (vacazioni) per l'accesso al tribunale e l'udienza di comparizione ed il sistema delle tabelle per la successiva attività di analisi, studio e relazione.

Nell'adozione del criterio cui fare riferimento il C.T.U. deve valutare se l'attività prestata in esecuzione dell'incarico sia o meno riferibile ad una delle tabelle allegate al d.m. 30 maggio 2002, posto che il sistema di determinazione del compenso "a vacanze", in quanto residuale, trova legittima applicazione soltanto nel caso in cui non possa farsi ricorso, neppure con una interpretazione "analogica", ad alcuna di esse.

Nel caso in cui risulti applicabile una delle tabelle, è poi necessario, essendo le medesime strutturate "a scaglioni", che il C.T.U. individui il valore della controversia, nell'ambito della quale ha prestato il proprio ufficio, in quanto è da questo dato che dipende il riferimento ad uno scaglione piuttosto che ad un altro.

Al riguardo, è da tenere presente che il "valore della controversia" non si identifica con il valore della cosa oggetto dell'accertamento da parte del C.T.U., ma col valore della domanda, ai sensi dell'art. 10 c.p.c.; così, ad esempio, nel caso di accertamento dell'esistenza di eventuali vizi costruttivi di un immobile del valore di 500.000 euro, il compenso non deve essere computato su tale importo, ma su quello chiesto con la domanda, che potrà essere inferiore o anche, per ipotesi, superiore.

Nel caso in cui la domanda della parte sia di valore indeterminato, il giudice provvederà alla liquidazione del compenso utilizzando ogni elemento utile desumibile dagli atti, ivi comprese le stesse risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Non sono, in ogni caso, superabili gli scaglioni massimi previsti, anche quando il valore della controversia sia superiore.

Il C.T.U. deve infine avere presente che i "chiarimenti", cui può essere chiamato dal giudice a conclusione dell'incarico, non costituiscono un'attività ulteriore ed estranea rispetto a quella, già remunerata, oggetto di consulenza, ma un'attività necessariamente integrativa di essa, resa indispensabile dal fatto che gli elementi forniti non sono risultati esaustivi. Pertanto, per l'attività, verbale o scritta, svolta "a chiarimenti" il C.T.U. non dovrà presentare alcuna nota aggiuntiva.

*Liquidazione del compenso in caso di pluralità di consulenti d'ufficio.* Se il giudice affida incarichi distinti, ma congiunti, a due o più consulenti (ad esempio, ad un ingegnere per misurare l'entità di immissioni nocive e ad un medico legale per valutare i danni alla persona causati da tali immissioni), ognuno può presentare una propria istanza di liquidazione, relativa alla parte di attività di competenza, spettandogli un compenso separato e autonomo e cioè distinto da quello dell'altro o degli altri consulenti.

Se invece il giudice affida il medesimo incarico ad un collegio di C.T.U., chiamati ad operare in *equipe*, la nota da presentare per la liquidazione dovrà essere unica e il compenso globale determinato sulla base di quello che sarebbe spettato al singolo C.T.U. aumentato del 40% per ciascuno degli altri componenti del collegio.

Nel caso in cui siano nominati più consulenti e non sia altrimenti specificato, l'incarico così conferito sarà da intendere come collegiale.

*Riscossione coattiva del compenso.* Il C.T.U. deve avere presente che, anche nel caso in cui il giudice ponga le spese di consulenza a carico di una parte soltanto, tale obbligo non ha rilievo nei suoi confronti (ma solo nei rapporti interni fra le parti) e che, pertanto, egli ha facoltà di richiederne il pagamento a tutte le parti del giudizio, trattandosi di spesa finalizzata all'interesse comune.

### **Peculiarità dell'incarico peritale in relazione alle procedure esecutive immobiliari.**

Ferme restando le linee guide dianzi espresse, la finalizzazione propria del processo esecutivo comporta alcune peculiarità che appare opportuno sottolineare. Tale procedimento è volto a dare coattiva attuazione ad un titolo esecutivo rimasto ineseguito e rinvia il suo esordio nella notifica del pignoramento, atto che, non a caso, costituisce l'incipit del fascicolo della procedura esecutiva. Le modalità della notifica del citato atto sono già un indice importante del grado di reperibilità dell'esecutato, aspetto destinato a condizionare l'intera procedura esecutiva che vede nell'atteggiamento collaborativo del debitore un profilo di sostanziale velocizzazione e snellimento.

Volta che, a seguito della notifica del pignoramento e del deposito dell'istanza di vendita, sia giunta nel fascicolo, nei termini di legge, la necessaria documentazione ipocatastale, l'identificazione del bene esecutato deve considerarsi compiutamente avvenuta, sì che l'adempimento successivo è costituito proprio dalla nomina del CTU che, prestato giuramento di rito nei 10 giorni successivi alla ricezione della comunicazione dell'incarico, deve procedere alla descrizione oggettiva del bene ed alla disamina degli aspetti ipotecari, urbanistici e catastali che lo caratterizzano onde evidenziarne prontamente le eventuali anomalie.

Sul piano pratico è utile sottolineare due aspetti: innanzitutto è necessario, ma non sufficiente essere iscritti all'albo generale dei CTU per essere nominati ausiliari nell'ambito delle procedure esecutive, in quanto, a tali fini, è istituito apposito elenco presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari; secondariamente, lo svolgimento dell'incarico peritale in materia esecutiva presuppone l'utilizzo di apposito software ben noto agli operatori del settore e, comunque, agevolmente acquisibile dalla cancelleria esecutiva ovvero da altri professionisti già operanti nello specifico settore.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico deve ritenersi indispensabile l'accesso nell'immobile pignorato, onde verificarne concretamente stato attuale e consistenza, sì che, ove sussista irreperibilità dell'esecutato, si consiglia di sollecitare al Giudice l'immediata nomina

di un custode con il cui ausilio il CTU ben potrà operare, alle condizioni di legge, l'accesso forzoso nell'immobile de quo.

L'aiuto del consulente è strumento prezioso non solo in vista della vendita all'asta del bene, cui evidentemente è preordinata l'accurata analisi della situazione urbanistica, catastale e ipotecaria dell'immobile onde evitare pesanti problematiche in sede di aggiudicazione e successivo decreto di trasferimento, ma anche in relazione alle ipotesi, pur marginali, di richiesta di riduzione del pignoramento (art. 496 c.p.c.), presupponenti, a loro volta, la puntuale valutazione del compendio pignorato onde verificarne la congruità e capienza rispetto ai crediti da soddisfare.

L'attuale situazione di stallo delle vendite immobiliari impone, infine, un ultimo cenno alla duplice problematica della celerità dell'espletamento dell'incarico, essendo ogni dilazione delle operazioni peritali potenzialmente dannosa rispetto all'utilità finale dell'intera procedura, e della congruità della valutazione peritale, vero e proprio terreno minato delle perizie esecutive. A tale riguardo va, infatti, evidenziato che, mai come negli ultimi anni, la distanza tra le astratte valutazioni peritali dei cespiti ed i concreti prezzi di aggiudicazione degli stessi si sia spesso rivela notevole se non abissale, aspetto che induce a consigliare la massima aderenza dei CTU non tanto e non solo ai criteri astratti di valorizzazione, ma al concreto andamento del mercato immobiliare, non potendosi non sottolineare come spesso la differenza tra una buona ed una non buona perizia si possa misurare attraverso il numero di aste "inutili" svoltesi prima che il cespite sia stato venduto. Se è vero, infatti, che, in ultima analisi, è l'asta che determina il valore reale del bene, è anche vero che una valutazione peritale adeguata dello stesso esime gli organi della procedura e soprattutto i creditori dal dover sopportare lunghi rinvii in attesa della vendita e, conseguentemente, pesanti esborsi per la pubblicazione di ordinanze di vendita ex post rivelatesi infruttuose.

edizione 2013