

ANTONIO IOVINE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E DI PARTE

normativa, prassi ed esempi di c.t.u.
in procedimenti civili, penali,
amministrativi e tributari
seconda edizione

EXEO edizioni 

GUIDE
OPERATIVE

ISBN pdf: 978-88-6907-283-3

professionisti
pubblica amministrazione

ANTONIO IOVINE

Il consulente tecnico d'ufficio e di parte

NORMATIVA, PRASSI ED ESEMPI DI C.T.U. IN PROCEDIMENTI
CIVILI, PENALI, AMMINISTRATIVI E TRIBUTARI

seconda edizione



© 2020 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati.

Sono consentiti la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. È altresì vietato sprotteggere il prodotto e detenerlo sproteggto. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei contenuti in virgolettato con obbligo di citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

ANTONIO IOVINE, ingegnere libero professionista consulente in materia di catasto ed estimo, esperto del Sole 24 Ore, membro Commissione Provinciale Espropri di Roma, Presidente Commissione Catasto dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi di estimo, catasto, topografia, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto di pubbliche Amministrazioni e soggetti privati.

Edizione: aprile 2020 | collana: ESTIMO IMMOBILIARE E CATASTALE | materia: estimo, catasto | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: AI33 | nic 12 | ISBN: 978-88-6907-283-3 | editore: Exeo srl | Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

Disclaimer: l'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze. L'editore e gli autori ringraziano per ogni segnalazione inviata a redazione@exeo.it.

EXEO edizioni 
pubblicazioni digitali professionali

Exeo srl CF PI RI Q3790770287
REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 - c.s.i.v. € 10.000,00
sede legale: piazzetta Modin 12 35129 Padova
sede operativa: via Buzzacarina 20 35020 Brugine PD
www.exeo.it info@exeo.it exeo.pec@mail-certa.it
tel: 0498258140 martedì e giovedì 12:30 > 14:00

INTRODUZIONE

L'ebook vuole essere una sintetica guida operativa per i tecnici neo diplomati o laureati, per l'introduzione allo svolgimento dell'attività professionale di consulente d'ufficio tecnico o di parte in tutti i procedimenti giurisdizionali ove tale figura è prevista.

In particolare l'ambito professionale, ritagliato tra l'ampissimo panorama delle consulenze che può spaziare in ogni settore scientifico, è quello del tecnico nell'ambito dell'ingegneria civile con specifico riguardo ai procedimenti riguardanti le stime immobiliari, le valutazioni per danni, gli indennizzi per esproprio, ecc., sia nei procedimenti civili che in quelli tributari ed amministrativi.

Dopo una analisi del ruolo e delle competenze del consulente, sia d'ufficio che di parte, con richiamo specifico alla normativa, sono evidenziate le modalità per accedere all'Albo dei consulenti tecnici d'Ufficio e sono svolti alcuni esempi tipici di consulenza.

Gli esempi sviluppati, partendo dalla relazione del consulente tecnico d'ufficio, riportano le osservazioni del consulente tecnico di parte, finalizzate ad evidenziare eventuali punti ed assunti non condivisibili, ovviamente con adeguata motivazione, che potrebbero ricorrere in casi similari di interesse per il lettore.

Lo scopo è di fornire ai professionisti uno schema di ausilio valido per la redazione di una consulenza tecnica d'ufficio o una perizia di parte, formalmente corretta e motivata, attraverso l'indicazione trasparente del procedimento seguito, dello scopo, perseguito, della rilevazione dei dati, della loro elaborazione (in un processo estimativo o quanto altro, delle conclusioni cui si perviene in relazione alla esaustiva e puntuale risposta ai soli quesiti formulati.

Gli esempi riportati riguardano fac simili a scopo didattico di casi di valutazione immobiliare ovvero di accertamento danni nell'ambito di appalti pubblici o privati di costruzioni urbane, in seno a possibili procedimenti civili e non si riferiscono quindi a casi reali.

Questa seconda edizione recepisce le novità introdotte nella informatizzazione dei procedimenti giudiziari telematici, in particolare con riferimento all'attività del Consulente tecnico d'ufficio.

INDICE

INTRODUZIONE	4
CAPITOLO I – La consulenza tecnica d’ufficio	7
1.1 La figura del consulente tecnico d’ufficio	7
1.2 Lo svolgimento della Consulenza Tecnica d’Ufficio	9
1.2.1 Nomina del consulente d’ufficio	9
1.2.2 Natura della consulenza tecnica d’ufficio	9
1.2.3 Inammissibilità della consulenza tecnica d’ufficio.	11
1.2.4 Rigetto istanza di parte per la consulenza tecnica d’ufficio.	11
1.2.5 Astensione e ricusazione del CTU	12
1.2.6 La formulazione anticipata dei quesiti da sottoporre al consulente d’ufficio	13
1.2.7 Il giuramento del consulente d’ufficio	14
1.2.8 Collaboratori del consulente d’ufficio	15
1.2.9 Lo svolgimento della consulenza	15
1.2.10 Deposito della relazione	19
1.2.11 Proroga dei termini per il deposito della consulenza.	19
1.2.12 La valutazione del Giudice sulla consulenza	19
1.2.13 La conciliazione esperita dal C.T.U.	21
1.2.14 La notula professionale del C.T.U. e del C.T.P.	22
1.2.15 Eventuali irregolarità della C.T.U.	27
1.2.16 Responsabilità del C.T.U.	29
1.2.16 Trattamento dei dati personali	30
1.3 I procedimenti speciali	30
1.3.1 Procedimenti sommari	30
1.3.1.1 La C.T.U. preventiva o ricorso ex art. 696 bis cod. proc. civ.	31
1.3.1.2 Il procedimento sommario di cognizione ex art. 702 bis c.p.c.	33
1.4 Il processo telematico	35
1.4.1. Risvolti sulle procedure della consulenza tecnica di ufficio	36
1.4.2 Esempio compilazione busta per deposito CTU	44
CAPITOLO II – L’albo dei consulenti tecnici	51
2.1 La procedura per l’iscrizione all’albo dei consulenti tecnici	
2.2 Azioni disciplinari nei riguardi dei consulenti tecnici.	54
2.3 Vigilanza sulla distribuzione degli incarichi	54
CAPITOLO III – Il consulente tecnico di parte	55
3.1 Le osservazioni dei C.T.P.	57

CAPITOLO IV – Esempi di C.T.U. e osservazioni dei C.T.P.	59
Esempio n. 1: C.T.U. per valutazione di terreno edificabile: Osservazioni del C.T.P.	59
Esempio n. 2. Osservazioni del C.T.P. su relazione del consulente tecnico di parte avversa - Indennità di Sopraelevazione	66
Esempio n. 3: C.T.U. valutazione di un immobile urbano Osservazioni del C.T.P.	84
Esempio n. 4 C.T.U. determinazione del valore di beni immobili. Osservazioni del C.T.U.	93
Esempio n. 5 – Osservazioni del C.T.U. alle deduzioni dei C.T.P. – Controversie appalto lavori pubblici.....	102
Esempio n. 6– Modello di C.T.U. aggiornato alle modifiche introdotte al c.p.c. dalla L. n. 69/2009	125
APPENDICI	138
Codice di procedura civile (Regio Decreto n. 1443 del 28 ottobre 1940) e s.m.i. (stralcio)	139
Disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie - Regio Decreto 30.03.1942 n° 318 e smi (stralcio).....	148
D.P.R. 22 settembre 1988 , n. 447 - Approvazione del codice di procedura penale (stralcio).....	152
D.Lgs. 28 luglio 1989, n. 271 - Norme di attuazione, di coordinamento e transitorie del codice di procedura penale (stralcio).....	158
D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 - Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al Governo contenuta nell’art. 30 della legge 30 dicembre 1991, n. 413. (stralcio).....	160
Codice del processo amministrativo - Decreto legislativo 02.07.2010 n° 104 e s.m.i. (stralcio).....	161
LEGGE 8 luglio 1980, n. 319 - Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell’autorità giudiziaria.....	163
D.P.R. 30.05.2002 n° 115 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia (stralcio).....	164
Decreto 30 maggio 2002 - 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	167
Codice deontologico degli ingegneri e norme di attuazione	176
BIBLIOGRAFIA	182

CAPITOLO I

La consulenza tecnica d'ufficio

Nel nostro ordinamento giurisdizionale il Giudice è chiamato ad esprimersi su tutte le attività inerenti la vita umana e che, a volte, possono richiedere conoscenze specialistiche che spaziano in ogni campo tecnico-scientifico che va da quello medico, ingegneristico, della navigazione aerea e marittima, ad altre materie scientifiche quali fisica, chimica, valutazioni economiche, processi produttivi, ecc..

Si tratta di conoscenze specialistiche tutte sicuramente non rinvenibili contemporaneamente in un unico soggetto umano, quale il Giudice, peraltro esperto principalmente in materie giuridiche.

È evidente la necessità di prevedere la figura di un collaboratore tecnico (cosiddetti ausiliari del Giudice) che possa essere di aiuto al Giudice nella comprensione degli aspetti strettamente tecnici connessi con la decisione che è chiamato ad emettere.

1.1 La figura del consulente tecnico d'ufficio

Il consulente tecnico d'ufficio (di seguito, per brevità definito con l'acronimo correntemente utilizzato C.T.U.), è il soggetto che può essere chiamato dal Giudice a collaborare in un rapporto fiduciario, qualora si renda necessaria una particolare conoscenza tecnica, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, che, secondo le disposizioni dell'art. 61 c.p.c., al comma 2, e dell'art. 13 e ss. disp. att. c.p.c., deve essere normalmente scelto tra le persone iscritte in albi speciali.

L'attività giurisdizionale, nell'ambito della quale il giudice può ricorrere ad un C.T.U., è intesa in senso lato e abbraccia vari campi della giustizia ordinaria (civile e penale), ma anche le giurisdizioni speciali amministrativa e tributaria.

Nell'ambito del procedimento civile l'attività del C.T.U. è disciplinata dagli artt. 61 a 68 191-201 del Codice di Procedura Civile (nel seguito c.p.c.) e dagli artt. 13-24, 89-92 delle disposizioni attuative del codice di procedura civile dove sono contenute le competenze che l'ausiliario designato dal giudice deve espletare dal conferimento dell'incarico fino all'elaborato peritale. Nel procedimento penale la figura del C.T.U. è disciplinata dagli artt. 220- 233, 359, 360, 501, 502, 510 del codice di procedura penale.

Nel procedimento tributario, il D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546 - Disposizioni sul processo tributario all'articolo 7, comma 2 prevede che le commissioni tributarie, quando occorre acquisire elementi conoscitivi di particolare complessità, possano richiedere apposite relazioni ad organi tecnici dell'Amministrazione dello Stato o di altri enti pubblici compreso il Corpo della Guardia di finanza, ovvero disporre consulenza tecnica.

In via preliminare, si ricorda, che l'articolo 1, comma 2, dello stesso D.Lgs. precisa che i giudici tributari applicano le norme di detto decreto e, per quanto da esso non disposto e con esso compatibili, le norme del c.p.c.. L'art. 1, comma 1, del D.Lgs. n. 546/92 attribuisce alle Commissioni tributarie provinciali e regionali l'esercizio della giurisdizione tributaria. L'oggetto della giurisdizione tributaria è individuato dall'art. 2 del D.Lgs. n. 546/92, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla giurisprudenza di legittimità.

In linea generale è materia di processo tributario la contestazione di ogni specie di tributi (anche quelli di nuova istituzione). Tra i tributi rientrano quelli inerenti l'imposizione immobiliare, che spesso fanno riferimento per la base imponibile al valore immobiliare in comune commercio ovvero alla base imponibile catastale. Sia l'accertamento dell'uno, che quello dell'altro valore, è evidentemente una attività professionale tecnica, per il cui adempimento il Giudice, almeno nei casi più complessi, non può fare a meno del contributo di un C.T.U.

In particolare in materia catastale il comma 2 dell'articolo 2, recita: «Appartengono altresì alla giurisdizione tributaria le controversie promosse dai singoli possessori concernenti l'intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo fra i compossessori a titolo di promiscuità di una stessa particella, nonché le controversie concernenti la consistenza, il classamento delle singole unità immobiliari urbane e l'attribuzione della rendita catastale».²³

Anche nella giustizia amministrativa (procedimenti presso i Tribunali amministrativi regionali e Consiglio di Stato), il Codice del processo amministrativo, approvato con Decreto legislativo 02.07.2010 n° 104, all'art. 19 prevede che il Giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più verificatori, ovvero, se indispensabile, da uno o più consulenti.

L'incarico di consulenza può essere affidato a dipendenti pubblici, professionisti iscritti negli albi di cui all'articolo 13 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, o altri soggetti aventi particolare competenza tecnica.

²³ Ancorché la declaratoria delle competenze delle Commissioni tributarie in materia di catasto non sia perfettamente lineare in tema di elencazione, è evidente che anche le controversie sulle intestazioni delle unità immobiliari concernenti il catasto edilizio urbano non possano che fare carico alle Commissioni medesime, così come chiaramente indicato per le intestazioni del catasto dei terreni.

Non possono essere nominati coloro che prestano attività in favore delle parti del giudizio. La verifica è affidata a un organismo pubblico, estraneo alle parti del giudizio, munito di specifiche competenze tecniche. Il verificatore e il consulente compiono le indagini che sono loro affidate dal giudice e forniscono anche oralmente i chiarimenti richiesti.

1.2 Lo svolgimento della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1.2.1 Nomina del consulente d'ufficio

L'art. 61 del c.p.c. prevede che, 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. La scelta dei consulenti tecnici deve essere normalmente fatta tra le persone iscritte in albi speciali formati a norma delle disposizioni di attuazione del codice. Non risulta, quindi, precluso al Giudice, qualora lo ritenga opportuno, di nominare un esperto non incluso nell'Albo del Tribunale, motivandone il ricorso.²⁴

Possono essere nominati più consulenti soltanto in caso di grave necessità o quando la legge espressamente lo dispone. In alcuni casi è obbligatoria la nomina del C.T.U. (ripartizione d'acqua, art. 1092 c.c. e sinistri marittimi, art. 599 c.n.). Circa le modalità, l'art. 191 del c.p.c. prevede che 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.

Circa la scelta del CTU, l'art. 23 disp. att. c.p.c. stabilisce che "Il presidente del tribunale vigila affinché gli incarichi siano equamente distribuiti tra gli iscritti all'albo in modo tale che a nessuno dei consulenti iscritti possano essere conferiti incarichi in misura superiore al 10 per cento di quelli affidati dall'ufficio..."

1.2.2 Natura della consulenza tecnica d'ufficio

La dottrina si è più volte espressa sulla funzione ausiliare dell'attività del C.T.U., rilevando nella consulenza tecnica due prerogative specifiche:

- l'attività di deduzione, da fatti già acquisiti al processo, di fatti ignoti sulla base di

²⁴ In caso di nomina di persona non iscritta in alcun albo l'art. 22, comma 2, disp.att. c.p.c. dispone che: "Il giudice istruttore che conferisce un incarico a un consulente iscritto in albo di altro tribunale o a persona non iscritta in alcun albo, deve sentire il presidente e indicare nel provvedimento i motivi della scelta." Di tali attività il giudice deve fare menzione nel provvedimento di nomina, motivando la scelta, risultando diversamente il medesimo affetto da nullità per vizio di motivazione.

- sapere specialistici (C.T.U. deducente);
- l'attività di percezione ove per la percezione sono necessari saperi tecnici e specialistici (C.T.U. percipiente).

Nel primo caso, la consulenza tecnica d'ufficio si configura quale mezzo di indagine che accerta fatti già provati dalle parti e non costituisce fonte di alcuna prova. Nel secondo caso, al contrario, la C.T.U. accerta fatti non altrimenti accertabili se non per mezzo di particolari competenze specialistiche di settore.

A tale riguardo si cita la Giurisprudenza di legittimità (Cass. N. 6155/2009) che a più ha precisato: *«la consulenza tecnica di ufficio, non essendo qualificabile come mezzo di prova in senso proprio, perché volta ad aiutare il giudice nella valutazione degli elementi acquisiti o nella soluzione di questioni necessitanti specifiche conoscenze, è sottratta alla disponibilità delle parti ed affidata al prudente apprezzamento del giudice di merito. Questi può affidare al consulente non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente), ed in tal caso è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche»*.²⁵

Generalmente il ruolo della Consulenza Tecnica è un mezzo di ausilio del giudice, volto alla più approfondita conoscenza di fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede tuttavia nozioni tecnico-scientifiche non in possesso dell'organo Giudicante. La seconda casistica è marginale e ricorre in alcuni casi speciali.

La Cassazione (Cass. 8989/2011), ad esempio precisa come la perizia non può supplire a deficienza delle prove esibite dalle parti, comportando, in tal caso, *«lo snaturamento dell'istituto previsto dal codice di procedura, il mancato rispetto della posizione paritaria delle parti nel processo, un allungamento dei tempi processuali, con palese violazione del giusto processo, anche sotto il profilo della ragionevole durata, tutelato dall'art. 111 della Costituzione»* e più chiaramente (Cass. Ordinanza n. 3130/2011; Cass. N. 9461/2010), *non può essere, utilizzata al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume e va negata qualora la parte tenda con essa a «supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati»*.

²⁵ A tale ultimo riguardo si cita Cassazione n. 22538 del 2013, con la quale si ribadisce che "Il giudice può affidare al consulente tecnico di ufficio non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente). Orbene, in siffatta ultima ipotesi, la consulenza rappresenta essa stessa fonte oggettiva di prova, essendo solo necessario che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizione tecniche".

Si rinvia anche alle citazioni in paragrafo 1.2.4.

monetario passivo). Il tasso di sconto (saggio "rif"), può essere fatto pari al saggio di fruttuosità di un investimento a rischio nullo (ad es. remunerazione dei titoli di stato), in quanto il rischio dell'operazione è segnatamente già preso in considerazione nella voce utile del promotore finanziario, la cui presenza nella formula in esame è, ordinariamente, finalizzata proprio a compensare il rischio dell'attività economica-produttiva in esame. In relazione all'attuale andamento degli investimenti a bassissimo rischio, si assume un saggio del 5,0%.

Il saggio "r" è il saggio di interesse passivo che gli Istituti di Credito riconoscono ai clienti per il deposito di capitali per breve termine (inferiore al saggio di interesse attivo che percepiscono in caso di prestiti), Nel caso in esame si assume il 4,5%.

9. Termine (t)

Tale termine, secondo quanto già anticipato, rappresenta un coefficiente numerico minore di 1 che indica l'incidenza sul valore (non conosciuto a priori) dell'area edificabile delle spese di acquisto e relative ipotesi. Nel caso in esame si assume 0,15.

Valore finale: a trasformazione avvenuta

Sviluppando i relativi calcoli, sulla base delle indicazioni in precedenza forniti, dell'espressione del valore, si ottiene il risultato riportato nella seguente tabella.

Valore dell'area sopraelevabile	
Vmf	2.097.200
Ccostruzione	-681.590
Cspese tecniche prog dir coll	-68.159
Copere urbanizzazione	-17.290
C costo di costruzione	-54.527
Ip	-39.888
P	-251.664
Numeratore	984.082
Denominatore	1,34
Valore totale area €	731.918

La somma di € 731.918,00, in c.t. 730.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato che potrebbe spuntare l'area di sopraelevazione in esame.

5.2 Calcolo dell'indennizzo per la sopraelevazione

Sulla base delle osservazioni e dei risultati in precedenza citati viene ora calcolato il valore dell'indennizzo relativo alla sopraelevazione effettuata sul lastrico solare sulla base dell'art.1127 del c.c.

Pertanto si prende come valida la formulazione effettuata dal perito:

$$\text{Indennità} = \frac{V_a}{n+1} - \frac{V_a}{(n+1)^n} \times \frac{1}{n}$$

$$\text{Indennità} = \frac{730.000}{4+1} - \frac{730.000}{4+1} \times \frac{1}{4} = 146.000 - 36.500 = \text{€ } 109.500,00$$

La suddetta misura è l'indennità spettante ai condomini se fosse stato edificato l'intero lastrico solare; considerato che la parte edificata corrisponde alla superficie di circa 31 mq. e cioè pari a 1/4,25 della superficie complessiva si ottiene:

$$\text{Indennità} = 109.500 \times \frac{1}{4,25} = \text{€ } 25.764$$

Esempio n. 3: C.T.U. valutazione di un immobile urbano Osservazioni del C.T.P.

Un consulente tecnico d'ufficio è stato incaricato di procedere al calcolo del valore di mercato, ai fini della vendita, di un immobile composto di alcune abitazioni e negozi.

In particolare il C.T.U. ha sviluppato una serie di considerazioni dottrinali che in parte si andrà a confutare:

- ha indicato nell'importo complessivo determinato il valore sia per i singoli appartamenti e negozi (costituenti unità immobiliari autonome) sia il valore delle parti comuni quali ingresso comune, atrio, scale. Questo è evidente un grave errore metodologico.
- ha commesso inoltre alcune imprecisioni sulla adozione dei coefficienti di differenziazione presi a base dei propri calcoli. Tali coefficienti infatti sono del tutto personali e non sono suffragati dalla dottrina o dalla letteratura. Come tali si prestano ad essere contestati.

1. PREMESSA

Il sottoscritto in merito alla perizia redatta dal..... formula le seguenti osservazioni tecniche intese a confutare il valore complessivo attribuito all'immobile nella sua interezza da questi stimato in € 638.000,00 così ripartito:

Valore finale dei lotti di vendita			
	senza detrazione	a detrarre 10%	valore con detrazione
Lotto n°1	€ 49.046,90	€ 4.904,69	€ 44.000,00
Lotto n°2	€ 47.230,35	€ 4.723,04	€ 42.500,00
Lotto n°3	€ 31.789,66	€ 3.178,97	€ 28.500,00
Lotto n°4	€ 34.237,73	€ 3.423,77	€ 31.000,00
Lotto n°5	€ 546.762,80	€ 54.676,28	€ 492.000,00
totale €	€ 709.067,44	€ 70.906,74	€ 638.000,00

Tale valore infatti risulta eccessivo e non aderente alla realtà immobiliare attuale, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dagli immobili de quo. In particolare tale non coerenza del valore totale va attribuita essenzialmente ad alcuni presumibili refusi contenuti nella perizia stessa, ovvero scaturenti dal diverso "punteggio" attribuito ai coefficienti di differenziazione di cui alla metodologia per punti di merito, utilizzata dal precitato esperto.

Tali coefficienti risulterebbero infatti discordanti da quanto emerge generalmente dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, né gli stessi risultano motivati dallo stesso esperto cosicché tale mancanza determina, in definitiva, la carenza dei presupposti oggettivi e della motivazione del giudizio.

OSSERVAZIONI GENERALI SULLA PERIZIA DELL'ESPERTO

Si formulano nei paragrafi seguenti osservazioni su:

a) Valori unitari adottati per gli appartamenti al piano secondo (prezzo base)

Il valore unitario medio di €/mq 1.050 adottato per gli appartamenti siti al secondo piano (sottotetto e altezza ridotta) dello stabile risulta elevato in quanto gli stessi si trovano in condizione "subordinaria" rispetto a quelli ubicati al primo piano.

b) Coefficienti di differenziazione adottati dall'esperto

Alcuni coefficienti adottati, sia per l'edificio che per le unità immobiliari non risultano aderenti alla realtà immobiliare locale, ovvero risultano eccessivamente elevati rispetto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute.

c) Refuso sull'inserimento delle parti comuni nel valore complessivo stimato

Nella determinazione del valore complessivo concorre, presumibilmente per refuso, il valore attribuito alle parti comuni dell'edificio (scale, androne di accesso, cortile condominiale, ecc). Come noto tali parti non possono essere alienate separatamente né ad esse può essere attribuito un valore autonomo se non per mero scopo conoscitivo. (l'esperto nella propria relazione tecnica tale situazione l'aveva correttamente evidenziata)

d) Voci non comprese nella detrazione percentuale operata dall'esperto sul valore complessivo stimato

La percentuale di detrazione adottata di € 70.906 pari al 10% del valore complessivo di € 709.067 non comprende alcune voci rilevanti non quantificate dall'esperto, anche se dallo stesso citate nel corpo della relazione estimativa (ad es. formazione delle quote millesimali, del regolamento di condominio, ecc)

2. VALORI PER GLI APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO

Il valore unitario medio di €/mq 1.050 adottato dall'arch. ---- per gli appartamenti è stato dedotto dall'OMI come media del valore minimo e massimo dell'intervallo delle quotazioni relative alla zona in cui ricade l'immobile, con riferimento alle unità immobiliari abitative di tipo economico in normali condizioni di conservazione.

Tale valore unitario medio è stato correttamente utilizzato dal consulente per gli appartamenti ubicati al primo piano. Tuttavia in considerazione che gli appartamenti al 2° piano sono in condizioni "subordinarie" in quanto "sottotetto" e con altezza di interpiano sub ordinarie, si ritiene che tale valore di €/mq 1.050 debba essere opportunamente ridotto di circa il 5%. Per cui €/mq 1.000 si ritiene possa essere il valore medio di mercato per gli appartamenti siti al secondo piano.

3. OSSERVAZIONI SUI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

3.1 COEFFICIENTE SULL'ETÀ DELL'EDIFICIO (C.E.)

L'esperto ha adottato per l'edificio il coefficiente pari a 0,850, ma nella sua relazione non è stato riportato da quale pubblicazione lo stesso abbia desunto tale coefficiente, ovvero come ne abbia determinato il relativo valore.

Si riporta di seguito la tabella valida per edifici di tipologia residenziale. (cfr STIMA DEGLI IMMOBILI, (Curatolo); Elementi di Estimo Urbano: Carlo Forte) ⁽²⁷⁾, dove sono riportati i relativi coefficienti in relazione all'età e quindi all'epoca di costruzione (vedi tabella seguente).

Il coefficiente globale di deprezzamento, (K1+K2) che deve tenere conto della vetustà K1 e della obsolescenza K2, può ricavarsi in funzione dei coefficienti di deprezzamento D1 relativo alla vetustà e D2 relativo alla obsolescenza, sintetizzati nella seguente tabella:

27 Si riporta anche quanto emerge dalla pubblicazione "Il consulente Immobiliare" sulla detrazione da apportare ad un edificio.

età e qualifica dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

epoca di costruzione	D1% deprezzam. per vetustà	D2% deprezzam. per obsolescenza	K1 + K2 coeff. totale di deprezzamento
da 5 anni	3,56	–	96,40
da 10 anni	8,57	–	91,40
da 15 anni	14,99	–	85,00
da 20 anni	22,84	15,00	62,00
da 30 anni	14,94	25,00	50,00
da 40 anni	22,84	25,00	52,00
da 50 anni	32,14	27,00	41,00
da 60 anni	42,84	28,00	29,00
da 70 anni	42,84	35,00	22,00
da 80 anni	42,84	40,00	17,00

3.1.1 PROPOSTE

In relazione allo stato di vetustà del fabbricato (maggiore di 50 anni come correttamente ha evidenziato l'esperto), si dovrebbe utilizzare, secondo la tabella sopra riportata, un deprezzamento totale sia per vetustà che per obsolescenza pari allo 0,41.

Tuttavia in considerazione delle caratteristiche proprie dell'edificio lo scrivente ritiene di utilizzare soltanto il coefficiente di deprezzamento relativo alla vetustà e quindi propone un coefficiente di abbattimento pari almeno allo 0,20. In relazione a quanto sopra in luogo del coefficiente di 0,850 il sottoscritto utilizzerà per i propri calcoli il coefficiente $(1,00 - 0,20) = 0,80$ per tutte le unità immobiliari dell'edificio. Si chiede pertanto che l'esperto voglia riconsiderare tale coefficiente CE, in luogo di quello utilizzato pari a 0,85.

3.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE AL TAGLIO DEGLI APPARTAMENTI (T)

Il consulente ha applicato al taglio degli appartamenti coefficienti di differenziazione di cui non viene citata la fonte da cui gli stessi sono stati dedotti. In particolare sono stati adottati i seguenti coefficienti per classe di superficie:

Superficie commerciale	Coefficiente correttivo
Compresa tra mq 46 e 60	1,10
Compresa tra mq 81 e mq 120	1,00
Compresa tra mq 121 e mq 150	0,90

Tali coefficienti non vengono condivisi dallo scrivente. Infatti anche in questo caso non si conosce da quale pubblicazione il consulente li abbia desunti ovvero come ne abbia determinato il relativo valore.

Si riporta al riguardo quanto contenuto su alcune specifiche pubblicazioni immobiliari, ovvero riportate su decreti/leggi dalle quali si desumono dal confronto valori di coefficienti dissimili da quelli adottati dall'esperto. Precisamente:

1) Legge 392/78

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

2) D.M. 16 marzo 2011

Riprende quanto riportato nella legge sull'equo canone.

L'art.3 del D.M. precitato prescrive infatti che alla superficie convenzionale si applicano i seguenti coefficienti correttivi, in funzione della classe di superficie posseduta da ciascuna unità abitativa.

Superficie convenzionale	Coefficiente correttivo
Inferiore a mq. 45	1,20
Compresa tra mq 45 e 70	1,10
Compresa tra mq 70 e mq 110	1,00
Superiore a mq 110	0,90

3) Circolare agenzia delle entrate ai fini della determinazione del valore normale

Ai fini della determinazione del valore normale degli immobili alienati.

- K1 = 1 fino a m² 45
- K1 = 0,80 da m² 45 fino a m² 70
- K1 = 0,50 da m² 71 fino a m² 120
- K1 = 0,30 da m² 120 fino a m² 150
- K1 = 0 oltre i m² 150

3.2.1 PROPOSTA

In relazione al taglio posseduto dalle unità abitative e ritenuto presente quanto sopra indicato, si ritiene di poter applicare, per classi di consistenza i seguenti coefficienti:

Superficie commerciale	Coefficiente correttivo
Inferiore a mq. 45	1,20
Compresa tra mq 45 e 70	1,10
Compresa tra mq 70 e mq 110	1,00
Superiore a mq 110	0,90

Si chiede pertanto anche in questo caso che l'esperto voglia riconsiderare tali coefficienti che risulterebbero maggiormente idonei per le unità abitative di cui trattasi.

3.3 COEFFICIENTI SULLO STATO CONSERVATIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE (Csi)

L'esperto ha assunto tale coefficiente (Csi) pari allo 0,95 uguale per tutte le unità immobiliari di tipo abitativo, nella constatazione sopralluogo- che dette unità immobiliari si trovano effettivamente nello stato conservativo "scadente".

In particolare l'esperto fa presente che «questo coefficiente, è in genere riferito ad un'eventuale ristrutturazione in quanto, gli interventi di ristrutturazione, o meglio di manutenzione, si susseguono spesso in maniera parziale e in tempi diversi e conseguentemente sarebbe inesatto parlare in generale di immobile ristrutturato o non ristrutturato. Considereremo quindi in "pessime" condizioni l'unità abitativa che impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni, ecc.).....» omissis

Orbene tanto considerato l'applicazione di un coefficiente di differenziazione pari a 0,95 implicherebbe di fatto che l'eventuale costo di ristrutturazione – effettuato con opere radicali sulle unità immobiliari, verrebbe ad essere quantificato mediamente in €/mq 44,42 $(1-0,95) \times \text{€/mq } 892,50$ dove €/mq 892.50 corrisponde al valore unitario dell'appartamento.

In altri termini tale costo di soli €/mq 44,42 dovrebbe, secondo il perito, riportare l'appartamento dalle condizioni scadenti in cui lo stesso si trova, alla condizione di normale conservazione o normale abitabilità. Ed effettivamente tale costo sembra veramente basso e fuori mercato, per le condizioni conservative scadenti in cui versano gli appartamenti e le altre unità immobiliari.

Inoltre occorre considerare che le quotazioni unitarie assunte dall'esperto sono state tratte esclusivamente dall'OMI (osservatorio del mercato dell'agenzia del territorio) e sono riferite ad abitazioni in normale "condizione conservativa"! In quanto l'OMI non ha valorizzato nella propria banca dati immobili in condizioni "scadenti".

Mentre si ribadisce che le unità immobiliari de quo sono in condizioni scadenti e pertanto il considerare un coefficiente di differenziazione pari a 0,80 rappresenta un giusto correttivo per ridurre le precitate quotazione da uno stato conservativo “normale” ad uno stato conservativo “scadente”.

3.3.1 PROPOSTA

In relazione allo stato conservativo “scadente” appurato sopralluogo dall'esperto per le unità immobiliari dell'edificio e, ritenuto presente quanto sopra indicato, si ritiene di poter applicare un coefficiente di differenziazione almeno pari allo 0,80 per le unità immobiliari di tipo abitativo.

Si confermano invece i coefficienti adottati per i negozi e box.

3.4 Coefficienti di svalutazione nel caso di immobili locati (Si)

L'esperto ha assunto un coefficiente riduttivo pari allo 0,95 per le unità immobiliari occupate ubicate al piano primo (appartamento rif A1) e al piano secondo (appartamento rif A7). Al riguardo si osserva che correttamente il perito ha ritenuto di ridurre il valore in tali casi di occupazione. Infatti tutti gli immobili non liberi, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della di disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

Date le difformità di disciplina legislativa, i coefficienti di svalutazione sono diversi, caso per caso. “Il consulente Immobiliare” propone i coefficienti di svalutazione quando l'immobile oggetto di stima è occupato da inquilini.

Immobili ad uso abitazione:

- abitazioni locare con canone e durata liberi:
 - 0,95; con canone libero e durata 4 + 4 anni:
 - 0,75; con canone convenzionato sindacale 3 + 2 anni:
 - 0,70 oppure 0,80 se di durata transitoria;
- abitazioni locare stagionalmente per uso turistico: 0,99;
- abitazioni ancora soggette a equo canone: 0,68 più 0,02 per ogni anno trascorso dall'ultima proroga quadriennale, alla scadenza disdettata col massimo di 0,75.

3.4.1 PROPOSTA

In relazione allo stato di occupazione “sine titolo” per le unità immobiliari de quo si ritiene di poter applicare un coefficiente di differenziazione pari allo 0,75.

4. ERRONEA ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE PARTI COMUNI NEL VALORE COMPLESSIVO (voce 10-11)

L'arch.ha inserito nel valore complessivo anche il valore delle parti comuni. Infatti nella tabella A (calcolo dei lotti di vendita) allegata alla propria relazione

peritale ha sommato rispettivamente alla voce 10 e 11, l'importo di € 25.034,63 relativo all'androne e cortile e l'importo di € 32.130 relativo alle scale comuni.

Al riguardo si osserva che lo stesso esperto nella parte generale della propria relazione dice testualmente (cfr capitolo 3 pag 15):....omissis “non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile; le scale, i pianerottoli ed i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento; le superfici di uso comune dell'edificio (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso; l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardianeria; le stradine private di accesso all'edificio; i locali tecnici o i locali di deposito comuni; sala riunione condominiale; gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.) i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell'edificio. Si osserva che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento. ⁽²⁸⁾

4.1 PROPOSTA

Tali importi rispettivamente di € 25.034,63 relativo all'androne e cortile e di € 32.130 relativo alle scale comuni, devono pertanto essere detratti dal totale complessivo valutato.

5. Voci non comprese nella detrazione percentuale sul valore complessivo stimato

Si ricorda che l'esperto ha una operato una detrazione percentuale del 10% su ogni singolo lotto, in quanto «tale decurtazione si rende necessaria perché l'edificio va nuovamente adeguato nella certificazione degli impianti ed in quella

28 La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) ha definito opportune “linee guida” sulla determinazione della consistenza degli immobili a destinazione abitativa, terziaria, commerciale e di tipologia industriale.

Nelle linee guida relativa alla determinazione della superfici delle unità abitativa prescrive che non devono essere ripartite in quote di proporzione nella superficie della singola unità immobiliare:

- le scale, i pianerottoli ed i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento;
- le superfici di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardianeria;
- le stradine private di accesso all'edificio;
- i locali tecnici o i locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell' edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.”

Anche la moderna letteratura ha indicato tale direttiva come necessaria ai fini della trasparenza del mercato. (vedi testo “La stima degli immobili” pag.67 , VI edizione casa editrice DEI) e già da tempo anche l'agenzia del territorio nelle proprie stime immobiliare adotta tale principio metodologico.