

Evento organizzato da



● ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BARI

Con il patrocinio di



# VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E STIME IN AMBITO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

ASPETTI TECNICI E LEGALI

## LA STIMA GIUDIZIALE EX ART.32 TUE DEL SUOLO ESPROPRIATO: L'ATTIVITÀ DEL CTU.

**Pasquale Maurelli**  
Consulente Tecnico d'Ufficio

**25 · ottobre · 2019**

dalle ore 15:00 alle 19:00

**Sala Biblioteca  
dell'Ordine degli Avvocati**

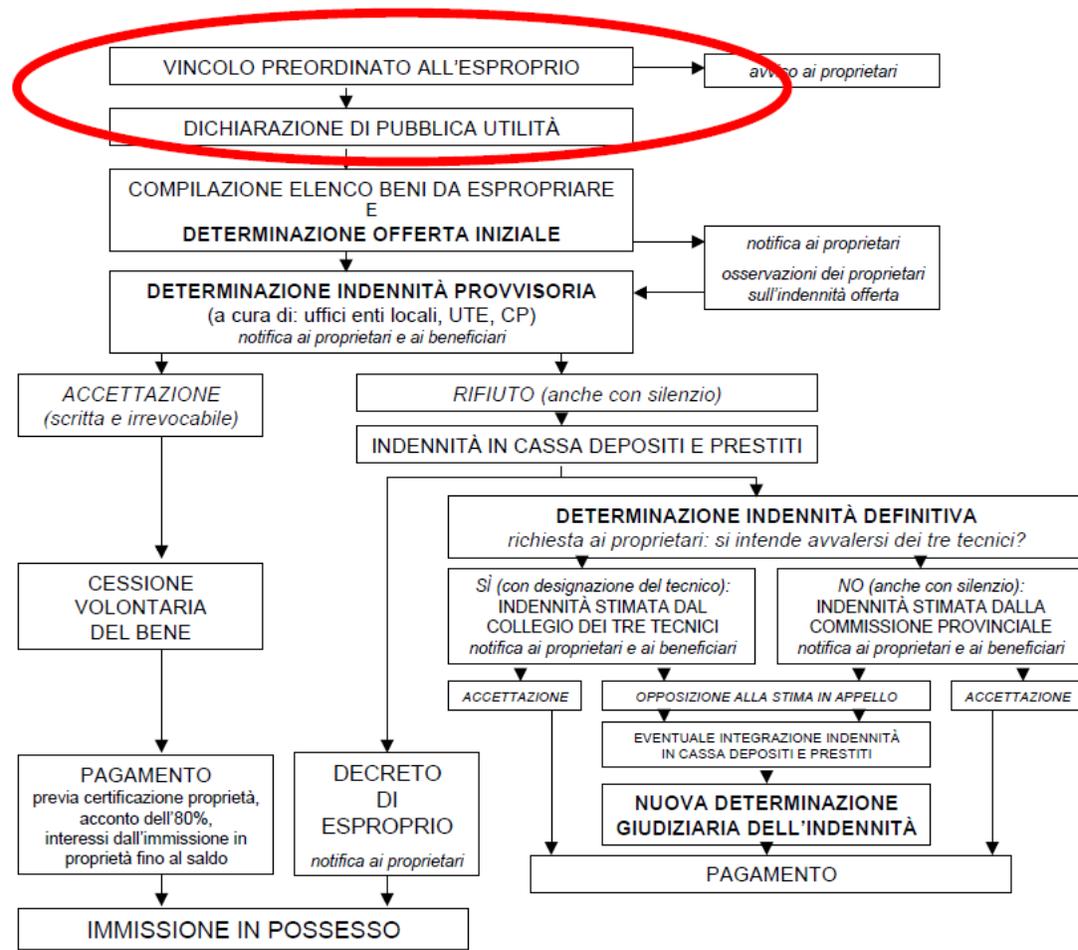
VI piano del Tribunale di BARI  
P.zza Enrico De Nicola, 1 - Bari

# Sommario

- Il Processo Espropriativo
- La Consulenza Giudiziaria
- I riferimenti Tariffari e la liquidazione del Giudice – Dubbi e perplessità

# Aspetti procedurali

# Fasi del procedimento espropriativo



# Aspetti procedurali

*Definizione di espropriazione per pubblica utilità (art.3)*

L'espropriazione di beni immobili (o di diritti relativi ad immobili) per causa di pubblica utilità rappresenta una limitazione del diritto di proprietà privata.

È prevista dal terzo comma dell'art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana: “La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e **salvo indennizzo**, espropriata per motivi d'interesse generale”.

È regolata dal “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità” DPR 8 giugno 2001 n.327, modificato dal decreto legislativo del 27 dicembre 2002 n.302.

## Aspetti procedurali - *Definizioni*

**Espropriato:** soggetto, pubblico o privato del diritto espropriato

**Autorità espropriante:** amministrazione titolare del potere di espropriare (Stato, Regione, Provincia o il soggetto privato al quale è stato attribuito il potere di espropriare, in base a una norma, per es. Eni, Enel, Ferrovie, ecc.)

**Promotore dell'espropriazione:** soggetto pubblico o privato che chiede l'espropriazione (coincide spesso con il beneficiario e l'A.E.)

**Beneficiario dell'espropriazione:** soggetto pubblico o privato in favore del quale è stato emesso il decreto di esproprio

**Autorità competente all'emanazione degli atti:** autorità cui compete la realizzazione dell'opera pubblica

## Aspetti procedurali - *Definizioni*

- **Beni espropriabili:** beni immobili e diritti relativi ad immobili e quindi, oltre al diritto di proprietà, anche i diritti reali minori, come le servitù e i diritti personali
- **Beni non espropriabili** (Art. 4 T.U.): beni demaniali e del patrimonio indisponibile dello Stato, delle Province e dei Comuni (art. 822 e ss codice civile)
- Per i beni demaniali occorre chiedere la sdemanializzazione
- I beni patrimoniali indisponibili possono essere espropriati per un interesse pubblico superiore

## Aspetti procedurali - *Commissione*

### **Commissione Provinciale Espropri (art.41)**

È nominata dalla Regione ed è composta da:

- Presidente Provincia (presidente)
- Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico Erariale
- Ingegnere capo del genio civile
- Presidente dell'IACP provinciale
- Due esperti in materia urbanistica (nom. Regione)
- Tre esperti in materia di agricoltura (nom. Regione), su terne proposte dalle associazioni sindacali

## Fasi del procedimento espropriativo

- Vincolo preordinato all'esproprio (art.9)
- Dichiarazione per pubblica utilità (artt. 12, 13, 14)
- Determinazione dell'indennità
  - Offerta iniziale
  - Indennità provvisoria (art. 20)
  - Corrispettivo di cessione volontaria (art.20)
  - Indennità definitiva (art. 21)
- Immissione in possesso dell'immobile

# Aspetti procedurali

## **Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio:**

- **Il vincolo urbanistico (espropriativo) è il presupposto per l'inizio del procedimento di espropriazione**
  - il procedimento espropriativo presuppone la sua coerenza con le previsioni del Piano Urbanistico Generale.
- Il potere espropriativo è legittimamente esercitato solo se l'opera sulla quale è preordinato è prevista da uno strumento urbanistico (o atto equivalente)
- L'apposizione del vincolo avviene quando diventa efficace l'approvazione del Piano urbanistico Generale (o sua variante)
- dura 5 anni

# Aspetti procedurali

## **Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio**

- Se un'amministrazione intende realizzare un'opera pubblica o di pubblica utilità non prevista nel Piano Urbanistico Generale, il vincolo preordinato all'esproprio possono essere disposti, in alternativa, con l'approvazione, da parte dell'ente espropriante, del progetto definitivo d'opera mediante:
  - piano particolareggiato
  - conferenza servizi
  - accordo di programma
  - rilascio di concessione ecc.

# Aspetti procedurali

## Dichiarazione di pubblica utilità

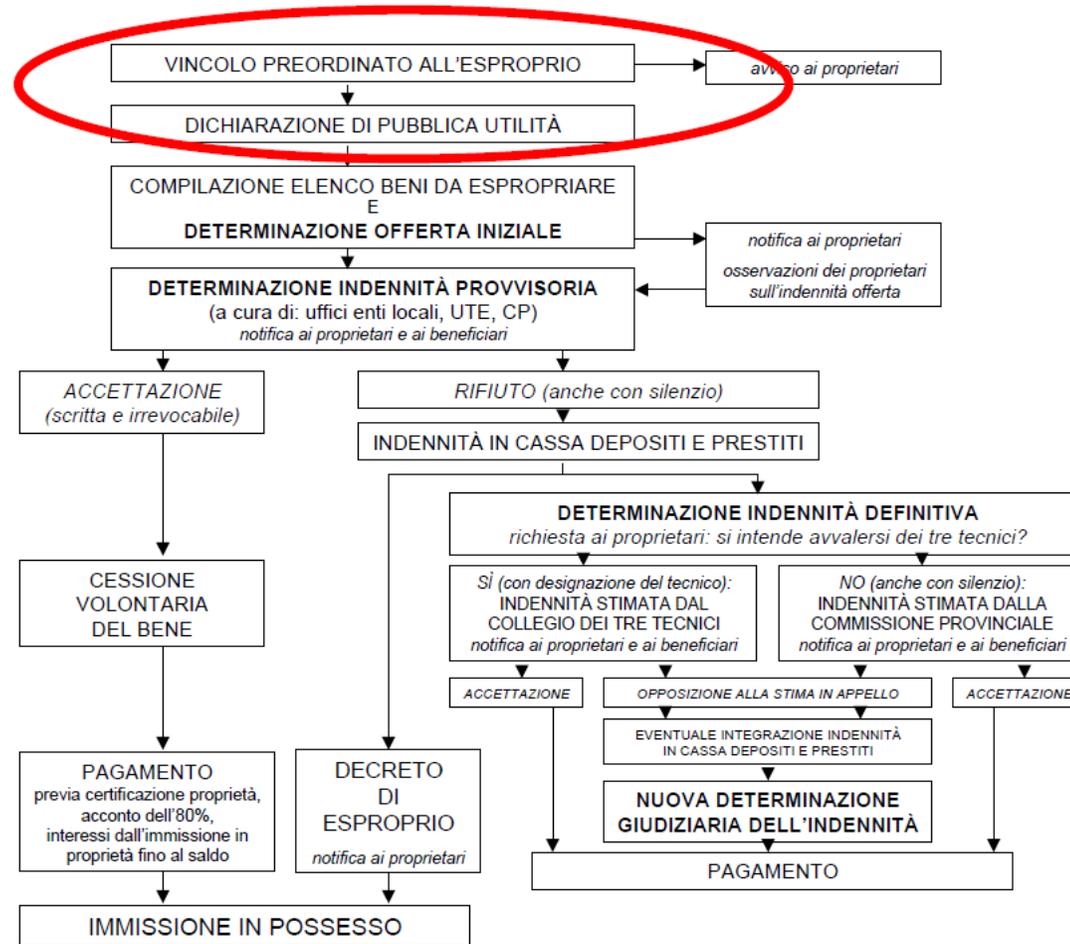
- **Rappresenta il presupposto per la legittima emanazione del decreto di esproprio**
- Consiste nell'accertamento che una determinata opera presenta quelle finalità d'interesse pubblico in virtù delle quali l'espropriazione può dirsi legittima
- Si tratta non di un mero giudizio, ma di un vero e proprio **provvedimento** basato su valutazioni tecniche e di merito.

# Aspetti procedurali

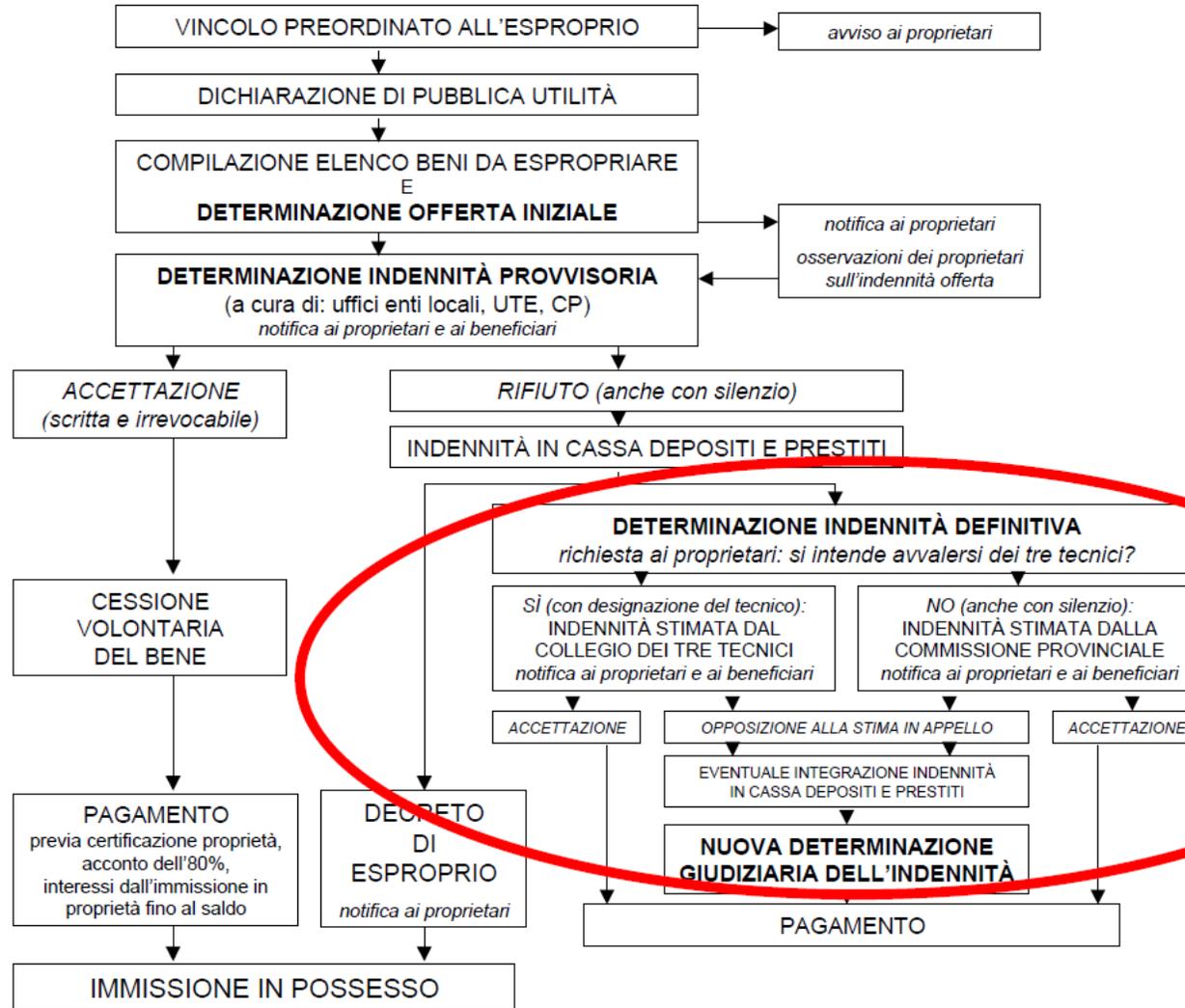
## **Dichiarazione di pubblica utilità:**

- Gli atti che dispongono la dichiarazione di pubblica utilità sono di tre tipi:
  - a) l'approvazione del progetto definitivo della realizzanda opera pubblica
  - b) l'approvazione di un piano attuativo di terzo livello (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, recupero, ricostruzione ecc.);
  - c) la definizione di una conferenza di servizi o di un accordo di programma ovvero il rilascio di concessioni, qualora la normativa attribuisca a tali atti il significato di "dichiarazione di pubblica utilità"
- La dichiarazione ha effetto di autorizzazione per l'autorità espropriante,

# Fasi del procedimento espropriativo



# Determinazione indennità definitiva



# Aspetti procedurali

## Determinazione indennità definitiva

- L'autorità espropriante invita il proprietario, entro 20 giorni, a comunicare se intende avvalersi di tre tecnici
  - 2 nominati dall'autorità espropriante, tra cui un tecnico di fiducia del proprietario
  - 1 nominato dal Presidente del Tribunale Civile, tra docenti di Estimo o consulenti del Tribunale Civile
- Se il proprietario non risponde, l'autorità espropriante chiede la determinazione dell'indennità alla Commissione Espropri (con 90 giorni di tempo)
  - se il proprietario accetta l'indennità definitiva, l'autorità espropriante autorizza il pagamento
  - se non accetta entro 30 giorni, ordina il deposito della maggior somma presso la Cassa Depositi e Prestiti e procede al decreto di esproprio
- Il proprietario ha facoltà di opporsi in appello, ricorrendo a una stima giudiziaria

# L'attività del CTU

Il giudice, *peritus peritorum*, per dirimere questioni tecniche complesse, *ai sensi dell'art. 61 c.p.c.*, può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti.

Ecco la figura del CTU ( Consulente tecnico del Giudice).

**Il consulente tecnico d'ufficio è un ausiliario del giudice**, indipendente dalle parti, particolarmente esperto in una materia che attraverso il proprio scritto o attività concorra a risolvere un problema (problem solver).

Il consulente d'ufficio deve possedere alcuni requisiti essenziali tra cui:

- *Una pratica professionale provata e incontestabile;*
- *La buona conoscenza delle regole del processo al fine di rispettare la forma e in particolare per vigilare sullo stretto rispetto dei diritti delle parti.*
- *Una buona capacità di analisi e di sintesi.*
- *Spiccata sensibilità alle relazioni umane.*
- *Il costante aggiornamento.*
- *L'integrità e l'imparzialità.*
- *L'indipendenza nel giudizio.*

## Nomina

La nomina avviene con ordinanza del Giudice istruttore che fissa l'udienza di comparizione del consulente davanti a sé per raccogliere il giuramento, formulare il quesito e conferire l'incarico (*art. 191 c.p.c.*). La nomina del CTU costituisce atto istruttorio discrezionale del Giudice e può scaturire non solo da una richiesta delle parti ma anche da un'iniziativa dello stesso Giudice.

Il Giudice incontra alcuni vincoli nella nomina del consulente: l'art. 61, secondo comma, c.p.c., impone la nomina di persone iscritte nell'apposito albo di cui all'art. 13 disp. att. c.p.c., formato da un apposito Comitato e tenuto dal Presidente del Tribunale, il quale esercita la vigilanza anche disciplinare sugli iscritti (artt. 19, 20, 21 disp. att. c.p.c.).

Non si può essere iscritti in più Albi

La nomina di persone non iscritte nell'albo del Tribunale è possibile, ma subordinata all'indicazione dei motivi e al parere del Presidente del Tribunale; l'inosservanza delle predette norme non produce nullità processuali.

Nel caso di particolare delicatezza o complessità delle indagini da compiersi, oppure quando sono richiesti diversi tipi di competenza professionale, il giudice può nominare più consulenti (art. 191, comma 2, c.p.c.).

All'udienza fissata per la raccolta del giuramento e il conferimento dell'incarico, oltre a ricordare al consulente l'importanza delle funzioni e a ricevere il giuramento di rito, il Giudice assume ulteriori provvedimenti quali:

- *determina d'ufficio (nella prassi però lo fa il consulente) la data l'ora e il luogo d'inizio delle operazioni peritali;*
- *espone il quesito e delimita i poteri di indagine del consulente;*
- *autorizza il Ctu al ritiro dei fascicoli di parte ovvero copia di atti del fascicolo d'ufficio ove ciò è necessario;*

- *assegna un termine per il deposito della relazione peritale (ex art. 195 cpc);*
- *Conferisce (non sempre) l'incarico al fine di esperire il tentativo di conciliazione tra le parti;*
- *autorizza, su richiesta del consulente, l'uso del mezzo proprio o la collaborazione di coadiutori;*
- *accorda un acconto o un fondo spese.*

## ***Astensione***

---

L'accettazione dell'incarico è obbligatoria per il professionista che sia iscritto in un albo (cfr. art. 63 c.p.c.).

Il rifiuto o la mancata esecuzione dell'incarico costituisce reato (art. 366, c.2, c.p.) oltre che illecito disciplinare, salvo che non ricorra un'ipotesi di astensione riconosciuta dal Giudice.

## CORTE DI APPELLO DI BARI

La Corte di Appello di Bari, prima sezione civile, riunita in camera di consiglio e composta dai magistrati:

ritenuta, quindi, l'opportunità di nominare un ctu che, effettuati gli opportuni sopralluoghi e i necessari controlli ipocatastali e urbanistici ( riguardo anche ad eventuali interventi di riforma

economico- sociale), accerti il più probabile valore di mercato dell'area strettamente oggetto di causa, allo scopo di determinare le indennità di esproprio e di urgenza, tenuto conto:

- a) della vocazione urbanistica e, in ipotesi di vocazione agricola, anche delle possibili utilizzazioni economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, consentite dalla normativa vigente ;
- b) in caso di terreno edificabile, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, la destinazione d'uso consentita, eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, (assenza o presenza di strumento attuativo, eventuale rilascio di concessione);
- c) dell'eventuale vincolo ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ed altre);
- d) dei valori di mercato dei suoli compresi nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili, nonché degli eventuali precedenti di questa Corte aventi ad oggetto immobili di analoga vocazione e ubicazione, premurandosi, in tale caso, di precisare le caratteristiche di omogeneità che consentirebbero il riferimento a tali precedenti

## *Deposito della relazione peritale*

La relazione deve essere depositata in cancelleria nel termine assegnato nel verbale di conferimento dell'incarico (art. 195, terzo comma, c.p.c.).

L'introduzione del PCT cambia le modalità ma non la sostanza.

## LE CAUSE DI NULLITÀ SOSTANZIALE

Le cause di nullità sostanziale si concretizzano essenzialmente nella violazione del principio del contraddittorio.

Le più frequenti cause di nullità, in tutto o in parte, della relazione peritale sono rappresentate:

- dall'omesso invito alle parti dell'avviso contenente la data e il luogo di inizio delle operazioni;
- dalla valutazione, per rispondere ai quesiti, di documenti non ritualmente prodotti in causa;
- dall'espletamento di indagini e, in generale, di compiti esorbitanti dai quesiti posti dal giudice, ovvero non consentiti dai poteri che la legge conferisce al consulente.

# Le Tariffe Giudiziali



**Decreto Presidente della Repubblica 30 Maggio 2002 n.115**

*“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia”*

**Decreto Ministero della Giustizia 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”*

e delle relative

*“Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e variabili dei periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell’autorità giudiziaria in materia civile e penale in attuazione all’art. 2 della Legge 8 Luglio 1980 n°319.*

Resta inoltre in vigore

**Art. 4 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”*

**Art. 49 (L)**

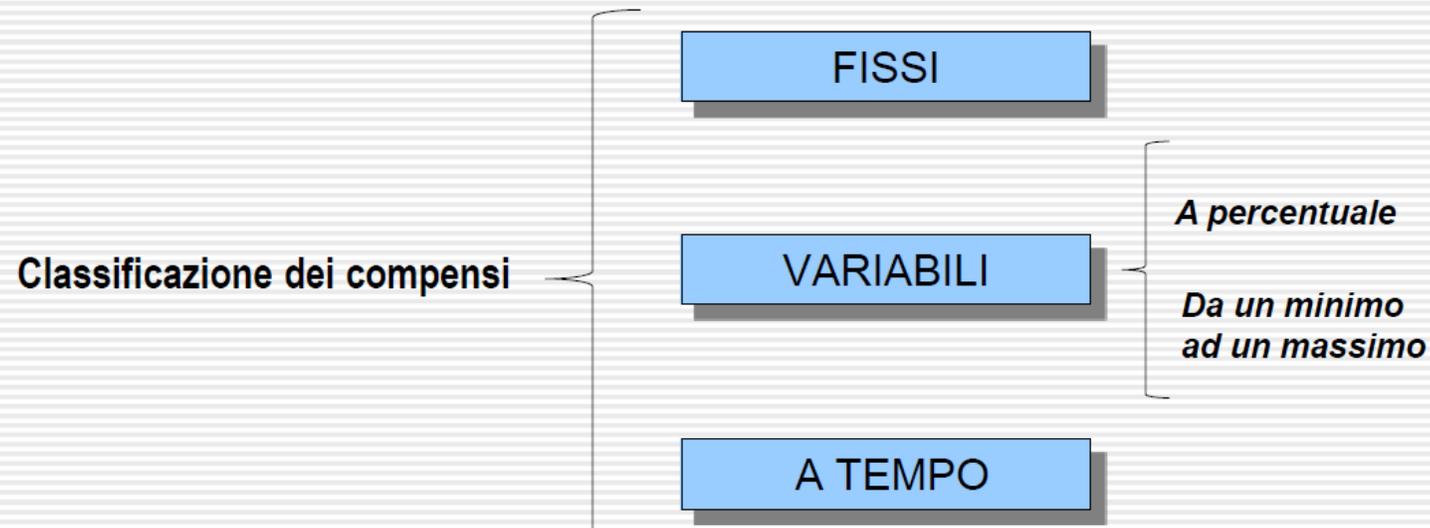
**Elenco delle spettanze**

*Agli ausiliari del magistrato spettano l'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio e il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico.*

*Gli onorari sono fissi, variabili e a tempo.*

*....l'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio e il rimborso delle spese.....*

*Gli onorari sono fissi, variabili e a tempo*



**Art. 50 (L)  
Misura degli onorari**

**Art. 1.**

Per la determinazione degli onorari a percentuale si ha riguardo per la perizia al valore del bene o di altra utilità oggetto dell'accertamento determinato sulla base di elementi obiettivi risultanti dagli atti del processo e per la consulenza tecnica al valore della controversia; se non è possibile applicare i criteri predetti gli onorari sono commisurati al tempo ritenuto necessario allo svolgimento dell'incarico e sono determinati in base alle vacanze.

*Successive, la percentuale di aumento per l'urgenza, il numero massimo di ore giornaliere e l'eventuale superamento di tale limite per attività alla presenza dell'autorità giudiziaria.*

***....Le tabelle sono redatte con riferimento alle tariffe professionali esistenti, eventualmente concernenti materie analoghe, contemperate con la natura pubblicistica dell'incarico....***

**PROFILO APPLICATIVO**

*(Da leggersi in combinato disposto con art.1 tabelle allegate DM 30.05.2002)*

TABELLE



ANALOGIA TABELLARE



VACAZIONI

**Art. 51 (L)**

**Determinazione degli onorari variabili e aumento di quelli fissi e variabili**

*Nel determinare gli onorari variabili il magistrato deve tener conto delle difficoltà, della completezza e del pregio della prestazione fornita.*

*Gli onorari fissi e variabili possono essere aumentati, sino al venti per cento, se il magistrato dichiara l'urgenza dell'adempimento con decreto motivato.*

*....il magistrato deve tener conto delle difficoltà, della completezza  
e del pregio della prestazione fornita....*

*Gli onorari fissi e variabili possono essere aumentati, sino al venti  
per cento, se il magistrato dichiara l'urgenza*

**Art. 52 (L)**

**Aumento e riduzione degli onorari**

*Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possono essere aumentati sino al doppio.*

*Se la prestazione non è completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario del magistrato, per gli onorari a tempo non si tiene conto del periodo successivo alla scadenza del termine e gli altri onorari sono ridotti di un **terzo**.(\*)*

*Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possono essere aumentati sino al doppio.*

*Se la prestazione non è completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato (...), per gli onorari a tempo non si tiene conto del periodo successivo alla scadenza del termine e gli altri onorari sono ridotti di un terzo.*

## PARTICOLARITÀ DEL COMPENSO IN MATERIA DI ESTIMO



*In tema di liquidazione del compenso dovuto al consulente tecnico d'ufficio nominato dal giudice in una procedura di esecuzione forzata per la stima del valore di un compendio immobiliare diviso in lotti, **l'unicità dell'incarico, che ha ad oggetto la determinazione del valore del complesso immobiliare assoggettato ad esecuzione, comporta che il compenso a percentuale deve essere stabilito con riferimento al valore complessivo degli immobili, con il limite massimo di un miliardo di lire fissato dall'art. 13 d.P.R. n. 352 del 1988, e non a quello dei singoli lotti** (Cass. Sez. II, 29 luglio 2003, n. 11636).*

*In tema di compenso agli ausiliari del giudice, nell'ipotesi in cui l'incarico conferito al consulente tecnico di ufficio in materia di estimo abbia ad oggetto la determinazione di una serie di beni immobili, la liquidazione del compenso deve attenersi al criterio desunto dall'art. 13 delle tabelle allegate al d.P.R. n. 352 del 1988 che fa riferimento all'«importo stimato», diverso per scaglioni con il limite massimo di un miliardo. **Pertanto, nel caso di immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni ripetitive, l'«importo stimato» è quello che attiene alla stima cumulativa di detto insieme; in presenza, invece, di una pluralità di immobili diversi tra loro, l'«importo stimato» è quello corrispondente ad ogni singola stima di immobile che abbia autonome caratteristiche valutative.** Pertanto ogni «importo stimato» deve essere sempre contenuto nel limite del massimo scaglione di un miliardo di lire, salvo che, per i valori ad esso superiori, ove sussistano le condizioni, possa farsi ricorso all'applicazione dell'art. 5 della legge n. 319 del 1980 (Cass. Sez. II, 31 marzo 2006, n. 7632).*

L'assetto del quadro normativo in materia di compensi per ausiliari del giudice presenta con ogni evidenza lacune strutturali ed inadeguatezze sia sotto il profilo funzionale che economico, con ciò ponendosi in netto contrasto con la centralità delle funzioni del consulente.



Questo determina frequentemente dubbi ed incertezze nella corretta applicazione sia per il consulente che deve formulare la domanda di liquidazione che nel magistrato che deve liquidarla;

Tale stato di cose impone, per entrambe le figure, la necessità di conoscere profondamente la materia;

L'ausiliario nello svolgimento del mandato giurisdizionale opera una funzione pubblicistica nel supremo interesse della giustizia. In particolare il CTU presta il suo ufficio sotto il vincolo del giuramento «*di bene e fedelmente adempiere*» condotta che si integra anche nell'atto della formulazione della richiesta del compenso. Il CTU pertanto dovrebbe presentare una istanza di liquidazione seria, fondata, ben articolata e circostanziata in modo da consentire al magistrato l'emissione di un decreto di liquidazione corretto e motivato;

Il magistrato da parte sua dovrebbe valutare congruamente la richiesta riconoscendo – ove ve ne siano le condizioni – le legittime richieste del proprio ausiliario;

Tutto ciò nel rispetto di una «simbiosi» che tra magistrato e ausiliario, nel concreto, si realizza in un rapporto di «fiducia reciproca e sussidiaria». Il magistrato delegando un importante compito, nella sfera della valutazione e/o accertamenti di fatti a lui demandati, si attende serietà, professionalità e probità dal proprio ausiliario nel compimento del mandato affidato, mentre quest'ultimo, ove prestata correttamente e seriamente la propria funzione, si aspetta altrettanta attenzione nel riconoscimento economico del proprio impegno;

Di questo equilibrio e rispetto per le reciproche funzioni tra magistrato e suo ausiliario non può che giovare il processo e più in generale il funzionamento della giustizia.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE