

2.1 IL PROCESSO CIVILE

Il processo civile viene promosso da una “*parte ricorrente*” o *attore* che chiama in causa di fronte al giudice, mediante l’*atto di citazione* redatto da un legale, la “*parte resistente*” o *convenuto* per la risoluzione di un contenzioso sorto tra di loro.

Il giudice, in merito ai problemi tecnici alla base del suo giudizio, può nominare uno o più consulenti tecnici (**consulente tecnico d’ufficio** o **CTU**) affinché rispondano a un preciso quesito. Così facendo il giudice non delega alcun potere decisionale, ma si limita a chiedere informazioni aggiuntive in un ramo in cui il perito ha particolare competenza. Le parti in causa a loro volta possono farsi assistere da un consulente di fiducia (**consulente tecnico di parte** o **CTP**) che ha essenzialmente un ruolo di *controllo tecnico* dell’operato del CTU.

Nella normativa giudiziaria il concetto di *consulenza* ha superato quello di *perizia*. Nella perizia il tecnico si limita alla redazione di un elaborato scritto in risposta al quesito, nella consulenza vi è la partecipazione attiva del professionista in tutto l’iter processuale al servizio del giudice e delle parti.

NORMATIVA Codice di procedura civile: il consulente tecnico

Art. 61 - Consulente tecnico

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 al presente codice.

Art. 62 - Attività del consulente

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

Artt. 63-190, omissis.

Art. 191 - Nomina del consulente tecnico

Nei casi di cui agli articoli 61 e seguenti il giudice istruttore, con l’ordinanza prevista nell’art. 187, ultimo comma, o con altra successiva, nomina un consulente tecnico e fissa l’udienza nella quale questi deve comparire.

Possono essere nominati più consulenti soltanto in caso di grave necessità o quando la legge espressamente lo dispone.

Art. 192 - Astensione e ricusazione del consulente

L’ordinanza è notificata al consulente tecnico a cura del cancelliere, con invito a comparire all’udienza fissata dal giudice.

Il consulente che non ritiene di accettare l’incarico o quello che, obbligato a prestare il suo ufficio, intende astenersi, deve farne denuncia o istanza al giudice che l’ha nominato almeno tre giorni prima dell’udienza di comparizione; nello stesso termine le parti debbono proporre le loro istanze di ricusazione, depositando nella cancelleria ricorso al giudice istruttore.

Questi provvede con ordinanza non impugnabile.

Art. 193 - Giuramento del consulente

All’udienza di comparizione il giudice istruttore ricorda al consulente l’importanza delle fun-

zioni che è chiamato ad adempiere, e ne riceve il giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità.

Art. 194 - Attività del consulente

Il consulente tecnico assiste alle udienze alle quali è invitato dal giudice istruttore; compie, anche fuori della circoscrizione giudiziaria, le indagini di cui all'art. 62, da sé solo o insieme col giudice secondo che questi dispone. Può essere autorizzato a domandare chiarimenti alle parti, ad assumere informazioni da terzi e a eseguire piante, calchi e rilievi.

Anche quando il giudice dispone che il consulente compia indagini da sé solo, le parti possono intervenire alle operazioni in persona e a mezzo dei propri consulenti tecnici e dei difensori, e possono presentare al consulente, per iscritto o a voce, osservazioni e istanze.

Art. 195 - Processo verbale e relazione

Delle indagini del consulente si forma processo verbale, quando sono compiute con l'intervento del giudice istruttore, ma questi può anche disporre che il consulente rediga relazione scritta.

Se le indagini sono compiute senza l'intervento del giudice, il consulente deve farne relazione, nella quale inserisce anche le osservazioni e le istanze delle parti.

La relazione deve essere depositata in cancelleria nel termine che il giudice fissa.

Art. 196 - Rinnovazione delle indagini e sostituzione del consulente

Il giudice ha sempre la facoltà di disporre la rinnovazione delle indagini e, per gravi motivi, la sostituzione del consulente tecnico.

Art. 197 - Assistenza all'udienza e audizione in Camera di consiglio

Quando lo ritiene opportuno il presidente invita il consulente tecnico ad assistere alla discussione davanti al collegio e a esprimere il suo parere in Camera di consiglio in presenza delle parti, le quali possono chiarire e svolgere le loro ragioni per mezzo dei difensori.

Art. 198 - Esame contabile

Quando è necessario esaminare documenti contabili e registri, il giudice istruttore può darne incarico al consulente tecnico, affidandogli il compito di tentare la conciliazione delle parti.

Il consulente sente le parti e, previo consenso di tutte, può esaminare anche documenti e registri non prodotti in causa. Di essi tuttavia senza il consenso di tutte le parti non può fare menzione nei processi verbali o nella relazione di cui all'art. 195.

Art. 199 - Processo verbale di conciliazione

Se le parti si conciliano, si redige processo verbale della conciliazione, che è sottoscritto dalle parti e dal consulente tecnico e inserito nel fascicolo d'ufficio.

Il giudice istruttore attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale.

Art. 200 - Mancata conciliazione

Se la conciliazione delle parti non riesce, il consulente espone i risultati delle indagini compiute e il suo parere in una relazione, che deposita in cancelleria nel termine fissato dal giudice istruttore.

Le dichiarazioni delle parti, riportate dal consulente nella relazione, possono essere valutate dal giudice a norma dell'art. 116, secondo comma.

Art. 201 - Consulente tecnico di parte

Il giudice istruttore, con l'ordinanza di nomina del consulente, assegna alle parti un termine entro il quale possono nominare, con dichiarazione ricevuta dal cancelliere, un loro consulente tecnico.

Il consulente della parte, oltre ad assistere a norma dell'art. 194 alle operazioni del consulente del giudice, partecipa all'udienza e alla Camera di consiglio ogni volta che vi interviene il consulente del giudice, per chiarire e svolgere, con l'autorizzazione del presidente, le sue osservazioni sui risultati delle indagini tecniche.

2.1.1 Attività del CTU

Il primo atto formale del CTU è l'**accettazione dell'incarico** effettuata con il *giuramento*, pronunciando la formula di rito, durante l'*udienza di comparizione*. Il perito si impegna in tal modo a "far conoscere al giudice la verità". Il consulente può assistere il giudice nella fase preventiva o giudiziale del processo.

La consulenza tecnica preventiva

L'*accertamento tecnico preventivo* (art. 696 c.p.c.) si concretizza in una relazione in cui il perito descrive lo stato dei luoghi o delle cose implicate nella stima prima che abbia inizio la fase giudiziale.

La *consulenza tecnica preventiva* (art. 696 bis c.p.c.) può essere richiesta per la determinazione dei crediti derivanti dalla mancata esecuzione di obbligazioni contrattuali dovute a fatto illecito. In questo caso il consulente, prima di provvedere al deposito della relazione, tenta, se possibile, la conciliazione delle parti. Se le parti si sono conciliate, redige il *processo verbale della conciliazione*. Il giudice con decreto attribuisce efficacia di titolo esecutivo al processo verbale ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione mobiliare e immobiliare. Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione depositata dal consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.

Il CTU può svolgere quindi anche il ruolo di *conciliatore*, per far emergere gli interessi alla base del contenzioso e quindi risolvere il conflitto prima della fase giudiziaria.

NORMATIVA Codice di procedura civile: consulenza tecnica preventiva

Art. 696 - Accertamento tecnico e ispezione giudiziale

Chi ha urgenza di far verificare, prima del giudizio, lo stato di luoghi o la qualità o la condizione di cose, può chiedere, a norma degli articoli 692 e seguenti, che sia disposto un accertamento tecnico o un'ispezione giudiziale.

L'accertamento tecnico e l'ispezione giudiziale, se ne ricorre l'urgenza, possono essere disposti anche sulla persona dell'istante e, se questa vi consente, sulla persona nei cui confronti l'istanza è proposta.

L'accertamento tecnico di cui al primo comma può comprendere anche valutazioni in ordine alle cause e ai danni relativi all'oggetto della verifica.

Il presidente del tribunale o il giudice di pace provvede nelle forme stabilite negli articoli 694 e 695, in quanto applicabili, nomina il consulente tecnico e fissa la data dell'inizio delle operazioni.

Art. 696 bis - Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite

L'espletamento di una consulenza tecnica, in via preventiva, può essere richiesto anche al di fuori delle condizioni di cui al primo comma dell'articolo 696, ai fini dell'accertamento e della relativa determinazione dei crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito. Il giudice procede a norma del terzo comma del medesimo articolo 696. Il consulente, prima di provvedere al deposito della relazione, tenta, ove possibile, la conciliazione delle parti.

Se le parti si sono conciliate si forma processo verbale della conciliazione. Il giudice attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale, ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

Il processo verbale è esente dall'imposta di registro.

Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione depositata dal consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.

Si applicano gli articoli da 191 a 197, in quanto compatibili.

La consulenza tecnica giudiziale

Durante la fase giudiziale il CTU è chiamato a *rispondere a un preciso quesito* formulato dal giudice. A tale scopo svolge i sopralluoghi e gli altri adempimenti previsti dall'incarico agendo in piena libertà coerentemente con i principi deontologici della sua professione.

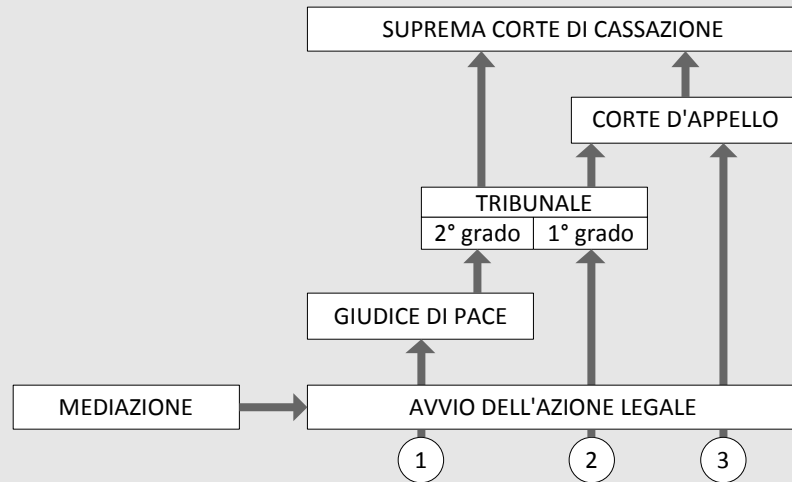
Se le indagini sono svolte senza la presenza del giudice, il consulente dovrà dare comunicazione alle parti in merito al giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali. Ogni sopralluogo deve essere verbalizzato.

Il CTU può rivolgersi alle parti e ai loro consulenti per acquisire informazioni utili all'espletamento dell'incarico ricevuto. Può altresì far eseguire analisi o farsi assistere da specialisti di uno specifico settore.

L'insieme delle operazioni eseguite dal CTU, compresa la sua analisi del quesito, lo svolgimento e la conseguente valutazione, vengono riportate in una **relazione scritta di stima**, che deve essere depositata nella cancelleria del tribunale entro il termine fissato. Se invece il giudice interviene direttamente nelle indagini e non ritiene necessaria la formalizzazione scritta, si dà luogo a un *processo verbale*.

NOTAZIONE **Gli organi della giustizia civile**

Il Dlgs n. 28/2010 ha attuato una riforma del processo civile con l'introduzione della *mediazione obbligatoria*, con lo scopo di ricercare un accordo o una proposta amichevole per la composizione di una controversia (*conciliazione*). La mediazione è obbligatoria nei casi di controversie relative a condominio, diritti reali, successioni ereditarie, locazione, affitto di azienda e molti altri casi previsti dalla normativa. Lo schema del processo civile è quindi il seguente.



1) Giudice di pace (art. 7 c.p.c.)

Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a 5.000 €, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice.

Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi 20.000 €.

È competente qualunque ne sia il valore:

- per le cause relative ad apposizione di termini e osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi;

- per le cause relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case;
- per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

2) Tribunale (art. 9 c.p.c.)

Il tribunale è competente per tutte le cause che non sono di competenza di altro giudice.

Il tribunale è altresì esclusivamente competente per le cause in materia di imposte e tasse, per quelle relative allo stato e alla capacità delle persone e ai diritti onorifici, per la querela di falso, per l'esecuzione forzata e, in generale, per ogni causa di valore indeterminabile.

3) Corte d'appello

- Giudizio di secondo grado del tribunale.
- Competenza speciale in stime (espropri), riconoscimento di sentenze straniere ecc.

2.2 LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Con le esecuzioni immobiliari si procede alla vendita forzata degli immobili intestati al debitore al fine di ottenere i fondi per reintegrare quanto è dovuto al creditore (art. 2740 c.c.).

I debiti che danno origine alle esecuzioni immobiliari sono di vario tipo e vanno dai fallimenti societari al mancato pagamento delle spese condominiali. Sono effettuate anche, sovente, in seguito al mancato pagamento dei mutui ipotecari.

La procedura per le esecuzioni immobiliari, regolata dal codice di procedura civile, è diretta dal giudice (*giudice dell'esecuzione*) nominato dal presidente del tribunale in seguito alla presentazione, a cura del cancelliere, del *fascicolo dell'esecuzione*. Nel fascicolo sono inclusi tutti gli atti compiuti dal cancelliere, dall'ufficiale giudiziario, dal giudice e dalle parti interessate nonché ogni altro documento depositato.

La procedura di esecuzione viene attivata dal creditore presentando al giudice un'istanza di vendita dell'immobile pignorato. Le fasi dell'espropriazione forzata sono le seguenti.

NORMATIVA Codice civile

Art. 2740 - Responsabilità patrimoniale

Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri. Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge.

1) Pignoramento

Il pignoramento è la perdita da parte del debitore del diritto di poter disporre liberamente del bene pignorato, che non può essere venduto, dato in garanzia a terzi ecc. *L'atto di pignoramento* di un immobile, notificato dall'ufficiale giudiziario al debitore, deve indicare:

- il tribunale competente (dove si trova l'immobile);
- l'importo del debito;
- il titolo esecutivo (sentenza di condanna, decreto ingiuntivo, verbali di conciliazione, cambiale non pagata ecc.);
- il precetto (l'atto con cui si intima al debitore di eseguire entro un termine perentorio il pagamento dovuto);
- i beni immobili che si intendono pignorare, con indicazione dei comuni in cui si trovano e degli estremi catastali.

Il creditore procedente deve quindi depositare l'atto di pignoramento e la relativa *nota di trascrizione nei pubblici registri immobiliari* nella cancelleria del tribunale.

NORMATIVA Codice di procedura civile: il pignoramento

Art. 555 - Forma del pignoramento

Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492.

Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note.

Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra.

Art. 556 - Espropriazione di mobili insieme con immobili

Il creditore può fare pignorare insieme coll'immobile anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente.

In tal caso l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale.

Art. 557 - Deposito dell'atto di pignoramento

L'ufficiale giudiziario che ha eseguito il pignoramento deve depositare immediatamente nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione l'atto di pignoramento e, appena possibile, la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

Il creditore pignorante deve depositare il titolo esecutivo e il precetto entro dieci giorni dal pignoramento e, nell'ipotesi di cui all'articolo 555 ultimo comma, la nota di trascrizione appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

Il cancelliere al momento del deposito dell'atto di pignoramento forma il fascicolo dell'esecuzione.

Art. 558 - Limitazione dell'espropriazione

Se un creditore ipotecario estende il pignoramento a immobili non ipotecati a suo favore, il giudice dell'esecuzione può applicare il disposto dell'art. 496, oppure può sospenderne la vendita fino al compimento di quella relativa agli immobili ipotecati.

Art. 559 - Custodia dei beni pignorati

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore.

2) Istanza di vendita

Il creditore, non prima di 10 giorni ed entro 120 giorni dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, deve presentare l'istanza di vendita (v. esempio che segue). Deve presentare inoltre, la seguente documentazione (entro 60 giorni):

- l'estratto della mappa catastale;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali;
- certificato notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni nei pubblici registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, nei 20 anni precedenti;

- certificato di destinazione urbanistica (istituito con l'art. 18 della legge n. 47/1985) per i terreni e per le aree di pertinenza degli edifici censiti al catasto dei fabbricati. Qualora tale documentazione non sia depositata nei termini prescritti, il giudice dell'esecuzione pronuncia l'*ordinanza di estinzione* della procedura esecutiva, disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento. In qualsiasi momento prima della vendita il debitore può chiedere, con apposita istanza depositata nella cancelleria del tribunale, di *riscattare il bene pignorato* pagando una somma di denaro che comprende, oltre al debito, le spese di esecuzione e gli interessi ("conversione" del pignoramento). Col versamento dell'intera somma, i beni immobili vengono liberati dal pignoramento.

ESEMPIO Istanza di vendita

TRIBUNALE DI

Al giudice dell'esecuzione, dott.

ISTANZA DI VENDITA

Il sig. residente in via n., rappresentato per procura conferita (in calce o a margine) all'atto di precetto dall'avv. con studio in via n.

PREMESSO

che su istanza del ricorrente l'ufficiale giudiziario con atto n. notificato il sottoponeva a pignoramento il seguente immobile di proprietà di: appartamento sito in via n.;

che l'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto presso la locale conservatoria dei registri immobiliari, come da nota di trascrizione in atti allegata;

che dell'espropriazione erano avvisati in termine i creditori iscritti, a norma dell'art. 498 c.p.c.;

CHIEDE

che, previa fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, sia disposta la vendita dell'immobile.

(Data) Avv.

3) Vendita dell'immobile

Il giudice dell'esecuzione, verificata la regolarità e la completezza della documentazione depositata, fissa l'**udienza preliminare** (v. esempio) con la quale *nomina l'esperto* per la valutazione dell'immobile e avvisa il debitore e i comproprietari. Al fine di accelerare i tempi di svolgimento della procedura, l'esperto può essere presente fin dall'udienza di comparizione, nella quale giura davanti al giudice e riceve il quesito con l'assegnazione dei termini per svolgere l'incarico.

Il *prezzo base* per la vendita è determinato, secondo i criteri dell'art. 15 c.p.c., moltiplicando la rendita catastale per appositi coefficienti. Se però il giudice ritiene tale valore "manifestamente inadeguato" (come avviene nella maggior parte dei casi), il valore viene fissato dal giudice stesso sulla base della perizia dell'esperto da lui nominato. Il giudice dispone quindi con un'ordinanza la *vendita dell'immobile* che può essere effettuata con incanto o senza.

Per partecipare alla vendita è necessario essere presenti di persona o a mezzo di un