

Massimiliano Parrino

IL TECNICO FORENSE

A Gaia, piccola grande guerriera

© Copyright Legislazione Tecnica 2020

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di ottobre 2020 da
LOGO SRL
Via Marco Polo, 8 – 35010 Borgoricco (PD)

Legislazione Tecnica S.r.L.
00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti
Tel. 06/5921743 – Fax 06/5921068
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it
Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

INDICE

INTRODUZIONE	7
1. NOMINA E GIURAMENTO DEL CTU	13
1.1. Nomina del CTU	13
1.2. Verifica di incompatibilità	14
1.3. Documentazione da analizzare prima dell'udienza	14
1.4. Abbigliamento ed atteggiamento in udienza	15
1.5. Giuramento davanti al giudice	17
1.6. Formulazione dei quesiti	18
1.7. Fissazione della data e ora di inizio delle operazioni	18
1.8. L'acconto o fondo spese	19
1.9. Risolvere i problemi	24
1.10. Il principio del contraddittorio	24
2. LE ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLE OPERAZIONI PERITALI	29
2.1. Conoscere i vostri interlocutori	29
2.2. I Consulenti tecnici di parte (CTP)	29
2.3. Conoscere l'habitat della vertenza	31
3. L'INIZIO DELLE OPERAZIONI	35
3.1. Nomina dei CTP: rituale o irrituale	35
3.2. Il verbale	36
3.3. I rapporti con le parti durante l'inizio operazioni	37
3.4. Presenza di troppi soggetti	37
3.5. Tenere a bada gli avvocati	38
3.6. Come rapportarsi con i consulenti di parte	38
3.7. CTP particolarmente attivi	39
3.8. CTP particolarmente ostili	39
3.9. Comunicazioni alle parti	40

4. LE OPERAZIONI PERITALI: IL SOPRALLUOGO	43
4.1. Dare impressione di autorevolezza	43
4.2. Preparazione del sopralluogo	43
4.3. Corrispondenza tra atti di causa e stato dei luoghi	44
4.4. Interessamento di luoghi estranei alle parti	45
4.5. Rilievi strumentali	46
4.6. Conclusione delle operazioni peritali	47
5. REDAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE	49
5.1. Il PCT ed il deposito telematico	49
5.2. Attività del CTU con il PCT	50
5.3. La CTU è un format elettronico	51
5.4. Come si imposta la CTU	54
5.5. Modello tipo di CTU	54
5.6. Le appendici e gli allegati	62
5.7. Sintesi e conclusioni	66
6. OPERAZIONI POST-DEPOSITO	67
6.1. La liquidazione della parcella del CTU	67
6.1.1. Premessa	67
6.1.2. Criteri generali per la determinazione dei compensi ...	68
6.1.3. La normativa vigente per il calcolo della parcella del CTU	69
6.1.4. Aumento degli onorari tariffati	72
6.1.5. Il rimborso spese	73
6.1.6. La notula o istanza di liquidazione	74
6.1.7. Casi particolari	76
6.1.8. Riscossione della parcella	78
6.1.9. Esempi concreti	79
6.2. Presenza all'udienza successiva	80
7. IL "QUARTO GRADO DI GIUDIZIO": LA FALSA PERIZIA	81
7.1. Denuncia querela per falsa perizia	81
7.2. Implicazioni per la causa civile	82
7.3. Implicazioni per il CTU	83
7.4. Strategie difensive: un caso concreto	84
7.5. Osservazioni conclusive sulla falsa perizia	85

8. IL CTU CONCILIATORE ED IL CONSULENTE TECNICO DI MEDIAZIONE (CTM)	87
8.1. Introduzione	87
8.2. La mediazione: concetti base	88
8.3. La conciliazione	91
8.4. La conciliazione nel Codice di procedura civile	93
8.5. Il CTU conciliatore	94
8.6. Il CTU conciliatore ex art. 696- <i>bis</i> c.p.c.	95
8.7. Metodologie e tecniche di conciliazione/mediazione	96
8.7.1. Requisiti del CTU conciliatore	97
8.7.2. Logica e presupposti per la mediazione	97
8.8. Aspetti pratici del tentativo di conciliazione	99
8.8.1. Collocazione temporale	100
8.9. Tecniche di mediazione	101
8.10. Esempi di conciliazione ex art. 699- <i>bis</i> c.p.c.	105
8.10.1. Esempio 1	105
8.10.2. Esempio 2	106
8.10.3. Esempio 3	107
8.11. La liquidazione della mediazione	108
8.12. Considerazioni riassuntive sul CTU conciliatore	109
9. IL CONSULENTE TECNICO NELLA MEDIAZIONE ASSISTITA	111
9.1. La Consulenza tecnica in mediazione	111
9.2. Termini e procedure	112
9.3. Obblighi del CTM	112
9.4. Validità della CTM in sede di giudizio	112
9.5. La figura del consulente tecnico in mediazione	115
10. LA MEDIAZIONE NELLA DIVISIONE EREDITARIA	117
10.1. Introduzione	117
10.2. Cenni sulla divisione ereditaria	117
10.3. Un caso concreto: divisione ereditaria in sede di mediazione	118
CHIOSA FINALE E RINGRAZIAMENTI	123

ESEMPI	125
E.1. Istanza di proroga	127
E.2. Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio per ATP su tema infiltrazioni	129
E.3. Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio	147
E.4. Altra relazione di Consulenza tecnica d'ufficio per ATP	157
E.5. Rapporto sul tentativo di conciliazione	183
E.6. Verbale di conciliazione	191
E.7. Perizia per esecuzione immobiliare	193
E.8. Notula delle competenze e delle spese di CTU	213

NOTA PER IL DOWNLOAD

Tutti gli esempi pubblicati nel presente volume sono disponibili in formato *.DOC* editabile dall'utente nell'Area download, accessibile collegandosi all'indirizzo www.legislazionetecnica.it/download ed inserendo il codice riportato in seconda di copertina dopo aver effettuato l'accesso con le proprie credenziali (chi non ne fosse in possesso dovrà preventivamente effettuare la registrazione gratuita al sito).

INTRODUZIONE

Mi presento. Il mio nome è Massimiliano Parrino, sono un geometra libero professionista, iscritto al Collegio provinciale dei geometri e geometri laureati di Roma dall'anno 1991 e dal 1995 opero come Consulente tecnico d'ufficio (CTU) del Tribunale ordinario di Roma, Sezioni civili. Alla scadenza delle *“nozze d'argento”* con l'attività di CTU, ho deciso di mettere la mia esperienza venticinquennale al servizio di chi desidera intraprendere questa particolare attività professionale, di chi l'ha iniziata da poco ed anche di chi già opera da tempo e desidera approfondire le proprie conoscenze.

Il presente libro non è un manuale operativo, bensì un compendio di compiti, responsabilità, comportamenti e strategie che il potenziale CTU avrà cura di adottare per essere egli stesso una figura autorevole, stimata, che gode della piena fiducia sia del giudice che gli conferisce l'incarico, sia degli interlocutori che si troverà ad affrontare nel corso del suo lavoro. Questo volume si propone di fornire un plusvalore di utili informazioni, rispetto ad altri testi che si trovano in commercio, per lavorare bene evitando errori e battute d'arresto che potrebbero compromettere il lavoro del buon CTU.

Un noto aforisma di Victor Hugo recita: *“In ogni cosa la fiducia che si sa ispirare costituisce la metà del successo, la fiducia che si avverte è l'altra metà”*.

Ecco, il Consulente tecnico di successo è colui che sa ispirare fiducia e che avverte concretamente la fiducia che gli altri nutrono verso di lui.

I giudici affidano gli incarichi ai consulenti di cui si fidano, a coloro che hanno dimostrato di saper far bene il proprio lavoro. Essi stessi non vogliono problemi, anzi, cercano proprio chi i problemi glieli risolve in anticipo.

Per questo lavorare bene significa farsi apprezzare e farsi apprezzare significa portare a casa altro lavoro. È vero che il Codice di procedura civile impone la rotazione degli incarichi, ma è altrettanto vero che tali incarichi verranno assegnati ai consulenti che hanno dimostrato di saperli assolvere *“con perizia”*, mentre gli altri consulenti verranno un po' alla volta scartati e dimenticati. Essere scelti è una questione di logica e di buon senso.

Un bravo CTU avrà sempre del lavoro da fare e, per quanto possa anch'egli incorrere in errori (nessuno è perfetto), il giudice si fiderà sempre e comunque di quel CTU.

In questo testo non parleremo di leggi, parleremo di esperienza, di comportamenti e di strategie.

Mi domanderete: ma come, un testo sul consulente del tribunale non parla di leggi? Ovviamente non è proprio così, le norme verranno citate ed analizzate, tuttavia avranno un ruolo propedeutico alla fase operativa del lavoro del consulente d'ufficio.

Infatti, si è voluto predisporre un piccolo manuale operativo, un prontuario pratico che guidi passo dopo passo chi desidera intraprendere il lavoro di CTU, in tutte le fasi della propria attività, dall'iscrizione all'albo del tribunale a come farsi adeguatamente pagare il lavoro svolto.

Opereremo un *excursus* delle attività di un CTU del tribunale, dal ricevimento della convocazione all'udienza per il conferimento dell'incarico, alla presenza nell'udienza successiva, indicando e suggerendo quali siano, ad avviso dello scrivente, i comportamenti e le strategie più opportune da adottare, al fine di avere successo in questa particolare professione.

La figura del Perito o del Consulente tecnico d'ufficio si è molto evoluta nel corso del tempo e, in questi ultimi anni, la sua evoluzione ha subito una brusca accelerata. Essa ha acquisito caratteristiche sempre più specialistiche per materie, procedure ed attività peritali vere e proprie. Tant'è che attualmente è stato coniato un nuovo termine, che meglio descrive la complessa figura di questo particolare professionista: il Tecnico forense.

Risulta necessario, anzi indispensabile, stare al passo con i tempi ed adeguarsi ai mutamenti ed alle innovazioni che si rincorrono a ritmi sempre più vertiginosi.

Il lavoro è come l'evoluzione: solo chi è capace di adattarsi, sopravvive.

Ma chi è il Tecnico forense? Per rispondere a questa domanda facciamo un piccolo passo indietro.

Le vertenze giudiziarie si distinguono in due macro categorie: causa civile e processo penale. La causa civile è una controversia che concerne due o più soggetti, denominati "*parti*", che disputano innanzi al tribunale la ragione o il torto in una determinata questione.

Il soggetto che promuove la causa si chiama "*parte attrice*", e può essere un singolo o un gruppo di più soggetti.

Chi viene chiamato in causa si chiama "*parte convenuta*" e anch'essa può essere costituita da uno o più soggetti.

La causa viene esperita, davanti alle Sezioni civili del tribunale, dalle parti assistite dai propri legali: gli avvocati. Il giudice che presiede la fase istruttoria si chiama "*Giudice istruttore*". Al termine del dibattimento, la causa viene rinviata alla Camera di consiglio, costituita da tre giudici, per l'emissione della sentenza.

Il processo penale invece è un procedimento giudiziario promosso dallo Stato, nei confronti di uno o più soggetti, denominati "*imputati*", finalizzato a determinare la loro colpevolezza o innocenza in relazione ai reati ad essi iscritti.

Segue la fase delle indagini della polizia giudiziaria, guidate da un magistrato denominato "*Giudice delle indagini preliminari*" (GIP), il quale, esaminato l'esito delle indagini medesime, decide se procedere all'archiviazione, nell'ipotesi di non appurare alcun fatto di rilevanza penale, oppure il rinvio a giudizio, nella fattispecie di indizi rilevanti e sostanziali.

A questo punto si avvia il processo vero e proprio, denominato "*fase dibattimentale*", laddove le parti sono: il magistrato inquirente nella figura del Procuratore della Repubblica, il soggetto sotto processo, detto "*imputato*", assistito dai propri legali, nella fattispecie denominati "*avvocati difensori*", ed il giudice che presiede il dibattimento, assistito dalla giuria popolare, che dovrà emettere la sentenza di condanna o di assoluzione.

In entrambi i casi, causa civile o procedimento penale, il giudice viene spesso chiamato ad affrontare materie ed argomenti specificatamente tecnici e scientifici, che esulano dalla sua competenza giuridica e dalla sua preparazione. Egli ha quindi necessità di essere assistito e supportato dall'apporto di uno o più soggetti esterni, i quali siano in possesso di conoscenze specifiche e di qualifiche professionali apposite, in relazione agli argomenti che si devono affrontare.

Si tratta, per l'appunto, di specialisti tecnici e/o scientifici, altamente qualificati nei rispettivi campi, nonché forniti di una adeguata preparazione in campo giuridico e normativo, per conciliare la parte tecnico-scientifica del proprio operato con le molteplici e complesse norme che regolano i procedimenti giudiziari.

Nel campo del processo civile questo tecnico si chiama CTU, acronimo che sta per "*Consulente tecnico di ufficio*". Nel campo del processo penale, invece, si chiama semplicemente "*Perito*".

In questo libro affronteremo la figura del CTU civile.

Chi è il CTU? Il CTU quindi è un esperto in una determinata materia che fornisce al giudice delle spiegazioni su fatti e circostanze che il giudice non può conoscere. Può essere: un medico, uno storico dell'arte, un architetto/ingegnere/geometra, un perito agrario, un esperto informatico, e così via. La sua figura si divide in due specie distinte: il CTU deducente ed il CTU percipiente.

Il CTU deducente è il consulente incaricato di valutare fatti già accertati o dati preesistenti, tanto che la sua attività non può produrre prova all'interno del giudizio, per mezzo di una attività di deduzione da fatti, elementi e circostanze già acquisiti al processo, oppure da fatti ignoti, accertati sulla base di sapere specialistico.

Il CTU percipiente, al contrario, è il consulente cui è stato conferito l'incarico di *appurare fatti non altrimenti accertabili* se non con l'impiego di tecniche o conoscenze particolari, per mezzo di una attività di percezione, per la quale sono necessari ed indispensabili saperi tecnici e specialistici. Il consulente è percipiente e la consulenza, in tal caso, diventa una fonte diretta di prova ed è utilizzabile al pari di ogni altra prova ritualmente acquisita al processo. Infatti, il consulente tecnico, in virtù delle proprie specifiche competenze, è chiamato a consigliare il giudice emettendo il suo parere sulla base dell'esame degli elementi probanti forniti dalle parti.

Ad ogni buon conto, l'attività del CTU rimane esclusivamente un mezzo di ausilio del giudice finalizzato ad una maggiore e più approfondita conoscenza di fatti già provati dalle parti, la cui interpretazione richiede nozioni tecnico-scientifiche non in possesso dell'organo giudicante, tuttavia la Consulenza tecnica di ufficio (CTU) non sarà mai un mezzo per l'acquisizione di informazioni volto a sopperire l'eventuale inerzia delle parti in fase di promozione della causa.

La consulenza tecnica è quindi un mero strumento di accertamento di situazioni rilevabili con il concorso di determinate cognizioni tecniche.

Le valutazioni espresse dal CTU non hanno efficacia vincolante per il giudice, che può ovviamente maturare il proprio convincimento anche con motivazioni contrarie alle conclusioni del CTU, tant'è che il giudice è detto anche "*Peritus peritorum*", ovvero "*Perito dei periti*".

Perché viene esperita una consulenza tecnica? Facciamo alcuni esempi.

Partiamo dalla materia edilizia.

- in una causa per danni ad un immobile, il CTU è l'ausiliario del giudice che spiega quali sono i danni, la causa che li ha determinati, gli interventi che si rendono necessari per porre rimedio ed i relativi costi;

- in una vertenza avente per oggetto un canone di locazione, in cui il proprietario pretende un canone elevato, mentre il locatario ne richiede uno inferiore, il CTU dirà quale sia il reale canone mensile sulla base dell'andamento degli affitti.

Ma vi sono anche altri esempi, quali:

- in una causa infortunistica, il CTU medico deve stabilire l'entità dell'infortunio subito dal soggetto;
- in una causa per ottenere l'invalidità civile (ex Legge 5 febbraio 1992, n. 104), il CTU deve stabilire se la persona che la richiede ne possiede i requisiti, in relazione al suo effettivo stato patologico e alle prescrizioni normative.

Infatti, al momento dell'incarico, il consulente presta giuramento davanti al giudice di *"bene e fedelmente adempiere al proprio mandato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*, come vedremo meglio successivamente. Ecco, quindi, la *"mission"* del consulente: far conoscere la verità al giudice.

Il nostro ordinamento giudiziario prevede due figure di consulente tecnico del tribunale civile:

- il CTU, appunto il Consulente tecnico d'ufficio per le cause civili;
- l'EDG, cioè l'Esperto del giudice nelle procedure di esecuzione immobiliare.

In questa sede analizzeremo la prima figura, demandando all'Esperto del giudice una specifica trattazione, data la complessità della materia.

Lo studio avverrà seguendo un criterio temporale, nel senso che analizzeremo passo dopo passo l'attività del consulente d'ufficio, dalla nomina e dal giuramento innanzi al giudice, fino al deposito dell'elaborato peritale ed alla presenza nell'udienza successiva per eventuali chiarimenti.

In particolare, approfondiremo alcune tematiche che investono il ruolo del CTU ma che, essendo di recente introduzione, possono risultare poco conosciute agli addetti ai lavori. Parliamo in particolare della conciliazione e del consulente tecnico in sede di mediazione assistita.

A latere, esamineremo alcuni argomenti peculiari, come la denuncia per falsa perizia, una *"moda"* che si sta rapidamente diffondendo nei tribunali e che viene ironicamente definita come *"il quarto grado di giudizio"*, una questione che non va sottovalutata e che va affrontata ed approfondita con le dovute cautele.

In molti testi sulle CTU si espongono in paragrafi appositi degli esempi di perizie, traendo spunto dall'esperienza personale degli autori. In

questo elaborato, tuttavia, ho ritenuto utile riportare, di volta in volta, alcuni esempi concreti all'interno della trattazione dei singoli argomenti, al fine di facilitare la lettura ed evitare pesanti richiami a paragrafi e capitoli successivi.

A termine di questa breve introduzione, mi piace menzionare una frase di madre Teresa di Calcutta, che un giorno disse: *“Quando incontri qualcuno, fai in modo che questi – dopo – si senta migliore e più contento”*.

Ecco, l'auspicio è che al termine della lettura questo testo possa esservi stato di aiuto e che vi possiate effettivamente sentire migliori di prima, ovvero abbiate acquisito veramente un qualcosa in più rispetto alle vostre precedenti conoscenze e che, pertanto, siate contenti di aver letto questo volume.

Grazie.

L'autore

1

NOMINA E GIURAMENTO DEL CTU

1.1. LA NOMINA DEL CTU

Iniziamo ad esaminare la figura del Consulente tecnico d'ufficio in sede di Tribunale civile.

Evitiamo i preamboli: siete già un CTU iscritto all'Albo dei consulenti del Tribunale civile, siete già iscritti al REGINDE (REgistro Generale INDirizzi Elettronici), che è il portale telematico dei tribunali, siete in possesso di un dispositivo per la firma digitale e siete forniti di un vostro indirizzo di Posta elettronica certificata - PEC (attenzione, non serve la mail ordinaria, ma è obbligatoria la PEC) ed avete ricevuto il vostro primo incarico.

Per sapere come iscriversi all'Albo dei CTU ed al REGINDE potete navigare tra i portali del Ministero della giustizia e dei vari tribunali locali, oppure consultare i numerosi manuali in commercio sull'argomento.

La nomina vi verrà inviata a mezzo PEC, tramite una comunicazione contenente il tribunale di riferimento, la sezione, il giudice, il numero di ruolo generale, la data e l'ora dell'udienza, le parti in causa.

Qui di seguito un esempio.

* * *

Tribunale Ordinario di Roma.

Sezione V Civile (oppure 5^a Civile oppure Quinta Civile).

Piano 2° (o II o secondo).

Aula 201(è sempre un numero).

Giudice dott. [Cognome e Nome].

Udienza del [data e ora].

Numero di Ruolo Generale, indicato come numero/anno, ad esempio: R.G. 1234/2019.

Numero di Ruolo di Sezione (se previsto dalla sezione), ad esempio: 56/2019.

Nominativo parte attrice/ricorrente.

Nominativo parte convenuta/resistente.

* * *



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4

LE OPERAZIONI PERITALI: IL SOPRALLUOGO

La fase di analisi dei luoghi di causa ha estrema importanza per acquisire tutte quelle informazioni che si rendono necessarie per rispondere ai quesiti posti dal giudice.

Ora vediamo alcune strategie utili da adottare nella fase di sopralluogo.

4.1. DARE IMPRESSIONE DI AUTOREVOLEZZA

Presentatevi in modo adeguato, con un abbigliamento consono al contesto. Se vi trovate in campagna, in un cantiere o in altri ambienti polverosi e scarsamente puliti, è certamente fuori luogo presentarsi in giacca e cravatta come d'obbligo in sede di udienza, tuttavia utilizzate comunque un abbigliamento dignitoso, adatto all'attività sul campo. Come abbiamo detto, in realtà *“l'abito fa il monaco”*.

Se possibile, fornitevi di un corredo di strumentazione tecnica, tipo distanziometro laser, livella a bolla, macchina fotografica con diversi tipi di obiettivi – per le riprese d'insieme (grandangolo), di particolari (ingranditore) o di siti distanti o non accessibili (telescopico) –, un treppiedi per posizionare laser e macchina fotografica, una bussola.

È utile altresì dotarsi di una tavoletta con fermacarte per gli appunti.

A proposito di appunti, predisponete possibilmente una scheda di rilievo adeguata all'oggetto della CTU, in cui segnerete un *“programma”* dei rilievi da eseguire, magari corredato di tabelle e schemi articolati a seconda delle necessità contingenti.

4.2. PREPARAZIONE DEL SOPRALLUOGO

Riprendiamo ora il discorso fatto nel paragrafo sull'habitat della CTU, approfondendo e dettagliando alcuni aspetti essenziali.

Usiamo come esempio il rilievo di un albergo, costituito da un edificio a sei livelli, con piano terra articolato in accoglienza, bar e ristorante, tre piani superiori con le camere, primo piano interrato con servizi (lavanderia, stireria, macchine ascensore, locale caldaia ecc.) ed uffici amministrativi, secondo piano interrato ad uso autorimessa.

La CTU verteva sulla contestazione dell'albergo ad una ditta edile, della mancata rispondenza alla regola d'arte dei lavori di ristrutturazione eseguiti nell'edificio, con contestazione di danni per necessità di interventi di recupero delle parti mal lavorate.

Il lavoro sul campo è consistito in una scrupolosa e dettagliata rilevazione di tutti gli ambienti dell'albergo, un lavoro metodico e impegnativo, che ha richiesto una preparazione molto accurata.

Uno dei problemi più frequenti, in questi casi, è la corrispondenza tra un ambiente e le relative immagini fotografiche. Spesso il lavoro a tavolino di analisi dei dati acquisiti *in loco* avviene a distanza di tempo dall'accesso, per cui la memoria può ingannare e si corre il rischio di non far corrispondere le immagini fotografiche con l'esatto ambiente in cui sono state scattate.

Nella fattispecie dell'albergo, si avevano sessanta camere, tutte identiche l'una con l'altra, con difetti nei lavori eseguiti spesso simili. Il rischio era di dimenticare la successione delle foto e di attribuire una determinata immagine alla camera sbagliata.

L'accesso è stato preparato con una scheda per ogni singolo ambiente, nella quale si sono riportate le misure rilevate, il numero identificativo delle fotografie scattate, le annotazioni su quanto veniva osservato.

È utile altresì lasciare in calce alla scheda uno spazio per le eventuali osservazioni delle parti.

4.3. CORRISPONDENZA TRA ATTI DI CAUSA E STATO DEI LUOGHI

Come accennato in precedenza, un altro dei problemi che possono insorgere durante le fasi di sopralluogo è, ad esempio, la corrispondenza tra quanto riportato negli atti di causa (atto di citazione e comparsa di costituzione) e quanto oggettivamente riscontrabile *in loco*. Ciò vale, soprattutto, nel caso di contestazione di opere edili. Infatti, spesso abbiamo dei documenti tra loro non univocamente definiti, quali:

- i documenti progettuali delle opere, tra cui il computo metrico estimativo ed il capitolato dei lavori, che rispondono ad un criterio di catalogazione sulla base della tipologia di ogni singola lavorazione e della sua sequenza cronologica in cantiere; di solito questa consiste in scavi, demolizioni, opere murarie, pavimenti e rivestimenti, infissi e serramenti, opere da pittore, opere impiantistiche ecc.;
- la contestazione dei danni riportata sull'atto di citazione, spesso redatto da un legale poco avvezzo alla terminologia edilizia, che fa riferimento alla sequenza degli ambienti (dal piano inferiore a quello superiore) piuttosto che a quella delle lavorazioni;
- le eventuali consulenze di parte, che non raramente sono impostate per evidenziare quei punti strategicamente rilevanti per gli interessi della parte attrice che ha subito i danni contestati, quanto piuttosto della parte convenuta o resistente, ovvero la ditta che ha eseguito materialmente i lavori.

In tal caso, risulta difficoltoso districarsi tra elencazioni differenziate, per cui è indispensabile che studiate bene la documentazione, prima di arrivare sul posto, individuando specificatamente quale è la sequenza delle operazioni che *voi* intendete fare durante il lavoro sul campo.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



E.2 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER ATP SU TEMA INFILTRAZIONI

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE 10^A CIVILE
Giudice Relatore Dott. [...]

ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO

Parte attrice: [...]
Parte convenuta: [...]
Ruolo Generale: [...]
Ruolo Sezione: [...]
Udienza incarico: [...]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1. Introduzione.
2. Indagini.
3. Analisi.
4. Diagnosi.
5. Soluzioni.
6. Sintesi.

ALLEGATI:

1. Elaborati grafici.
2. Fascicolo fotografico.
3. Verbali operazioni peritali e tentativo di conciliazione.
4. Istanza al Giudice.
5. Osservazioni CTP Ing. [...]
5. Comunicazioni.
6. Visure ai pubblici uffici.
7. Documenti tecnici pubblici.

Roma, li 21 aprile 2015

Il CTU Geom. Massimiliano Parrino

1. Introduzione.

Il sottoscritto CTU Geom. **Parrino Massimiliano**, nato a Roma il 28/09/1963, Codice Fiscale PRRMSM63P28H501W, residente e domiciliato professionalmente in Via Flavio Stilicone n. 28, 00175 Roma, nell'udienza del ha prestato giuramento dinanzi al Giudice, Dott., ricevendo il seguente **quesito**: *Accertare lo stato dei luoghi, anche mediante fascicolo fotografico, accertare la presenza di vizi e difetti lamentati dall'attore, e la loro causa e l'eventuale possibilità di eliminarli.*

In sede di udienza, il Giudice ha disposto l'inizio delle operazioni per il giorno 8 ottobre 2014, presso i luoghi oggetto di accertamento, non fissando alcun termine per il deposito dell'elaborato peritale, ma concedendo al CTU ampia facoltà in tal senso.

Le parti hanno nominato i propri consulenti tecnici:

- CT di parte attrice:
- CT di parte convenuta: Ing.

Al termine dell'udienza, il sottoscritto ha ritirato i fascicoli delle parti:

Fascicolo di parte attrice (legale), contenente:

- atto di compravendita;
- mail
- lettera raccomandata a/r
- perizia
- fotografie danni.

Fascicolo di parte convenuta (legale), contenente:

- comparsa di costituzione;
- copia del ricorso notificato alla convenuta;
- copia dell'atto pubblico di fusione del

Esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha appurato che oggetto del presente accertamento tecnico è il balcone dell'appartamento proprietà del ricorrente Sig., sito nel complesso condominiale in, laddove vengono lamentate infiltrazioni di acqua piovana presso il soffitto del suddetto balcone.

Nella perizia agli atti del fascicolo di parte ricorrente, il CTP ha esposto dettagliatamente le situazioni lamentate dalla parte ricorrente, con l'ausilio di materiale fotografico, avanzando l'ipotesi che le cause siano ascrivibili ad un difetto insito nella particolare tipologia dell'elemento architettonico parapetto/balcone, che *"...pur se contribuisce ad una caratterizzazione architettonica della facciata, potrebbe influire a non garantire una perfetta impermeabilizzazione delle superfici a balcone..."*.

La parte convenuta, invece, ha sostenuto che l'opera è stata eseguita correttamente e che la problematica lamentata si riferisce al normale fenomeno di usura dell'appartamento e del balcone in questione, e/o al cattivo ed inidoneo utilizzo e manutenzione di tali beni, non ad una loro difettosità originaria, nonché in particolare, alla possibile carenza manutentiva a carico del condominio e del condomino proprietario dell'appartamento soprastante.

Il presente lavoro si è basato sull'accertamento visivo diretto dei luoghi, integrato da un rilievo strumentale (termografia) e dalla documentazione tecnica acquisita presso i pubblici uffici, con funzione meramente indicativa.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



E.8 - NOTULA DELLE COMPETENZE E DELLE SPESE DI CTU

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE [...]

R.G.E. n. [...]

Promossa da: [...]

nei confronti di: [...]

Esperto del Giudice: Geom. [...]

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE [...]

Il sottoscritto Geom. **Parrino Massimiliano**, nato a Roma il 28/09/1963, residente e professionalmente domiciliato in Via Flavio Stilicone n. 28, 00175 Roma, Codice Fiscale PRRMSM63P28H501W e Partita IVA 10999721003, nominato Esperto nell'udienza del 14 ottobre 2014, con incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa a n. 4 unità immobiliari site in Roma, nel complesso residenziale di, vista la L. 8/7/80, n. 319 ed il D.P.R. 27/7/88, n. 352, tenuto conto che l'importo complessivo stimato ammonta ad euro 922.000,00,

CHIEDE

la liquidazione della seguente somma a titolo di competenze e spese, segnalando di aver ricevuto l'acconto di euro 800,00 più ritenute, dalla S.V. concesso in sede di incarico:

Per onorari a vacanza (ex art. 4, L. 319/80):

Prima vacanza, giuramento 14/10/2014 = **euro 14,68.**

Successive vacanze:

A) Operazioni peritali:

- 24 ottobre: visure catastali telematiche (visure storiche per immobile ed estratto di mappa);
- 28 ottobre: consultazione telematica dati agibilità al portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;
- 30 ottobre: visura atti all'Archivio Notarile;
- 4 novembre: elaborazione telematica reversali per richiesta copia agibilità, licenza edilizia e progetto al portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;
- 10 novembre: accesso al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma per pagamento reversali alla cassa;
- 10, 17 e 27 novembre: visura, richiesta copia e ritiro atti all'Archivio Notarile;
- 11 novembre: segnalazione al Custode ed al legale del creditore precedente, a mezzo posta elettronica certificata, di una anomalia nell'intestazione catastale della cantina pignorata;
- 23 novembre: richiesta telematica visura progetto, al portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;
- 29 novembre: richiesta telematica copia licenza edilizia, al portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;
- 1 dicembre: richiesta telematica copia agibilità, al portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;
- 2 dicembre: fissazione, tramite il portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, di appuntamento per ritiro copia agibilità;
- 11 dicembre: primo accesso;