



L'ESPERTO ESTIMATORE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NON È UN CTU: SENTENZA CASSAZIONE

La Cassazione ha evidenziato come l'esperto stimatore non possa essere assimilato al consulente tecnico d'ufficio (CTU) tipico del processo di cognizione.

Quaderno Tecnico 2025

L'ESPERTO ESTIMATORE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NON È UN CTU: SENTENZA CASSAZIONE

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 21444 del 25 luglio 2025, ha posto l'attenzione su una questione di particolare rilevanza pratica nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari. In tale pronuncia, i giudici di legittimità hanno analizzato in modo approfondito la figura dell'esperto stimatore nominato dal giudice dell'esecuzione, chiarendone natura giuridica, compiti e responsabilità. L'intervento della Suprema Corte si colloca in un contesto in cui la corretta individuazione del ruolo di questo professionista riveste un'importanza decisiva, poiché dalla sua attività dipende la determinazione del valore del bene pignorato e, di conseguenza, l'efficacia e la trasparenza dell'intera procedura esecutiva.

La Cassazione ha evidenziato come l'esperto stimatore non possa essere assimilato al consulente tecnico d'ufficio (CTU) tipico del processo di cognizione. Mentre il CTU svolge funzioni di ausilio tecnico al giudice per la valutazione di questioni complesse di natura scientifica o tecnica, l'esperto stimatore, nel procedimento esecutivo, assume un ruolo peculiare e distinto: egli è chiamato a redigere una relazione di stima che costituisce un presupposto essenziale per la vendita forzata del bene, garantendo che il prezzo base d'asta sia determinato in modo realistico e conforme al mercato.

La Corte ha dunque tracciato una netta linea di demarcazione tra le due figure, sottolineando che l'esperto stimatore non è un "consulente" del giudice in senso stretto, bensì un ausiliario con funzioni specifiche e circoscritte, finalizzate esclusivamente alla corretta conduzione della procedura esecutiva. Tale distinzione, oltre ad avere un rilievo teorico, produce conseguenze pratiche significative: incide sul regime di responsabilità del professionista, sulla natura del suo incarico e sul rapporto con le parti coinvolte nell'esecuzione.

Il caso

Un debitore aveva contestato la validità della perizia di stima redatta dall'esperto incaricato, lamentando la mancata comunicazione di giorno, ora e luogo del sopralluogo. Il Tribunale di Foggia aveva respinto l'opposizione, chiarendo che l'esperto stimatore non è tenuto a svolgere le operazioni in contraddittorio con le parti.

Il ricorso in Cassazione è stato dichiarato **inammissibile** per difetto di chiarezza e specificità dei motivi. Tuttavia, la Suprema Corte ha colto l'occasione per formulare un **principio di diritto di interesse generale**.

Il principio di diritto

La Cassazione ha stabilito che:

"All'esperto stimatore, ausiliario necessario del giudice dell'esecuzione nominato ex artt. 568 e 569 c.p.c., è affidato un incarico di carattere pubblicistico volto a rendere più proficua la vendita forzata e non è prescritto che le relative operazioni si svolgano in contraddittorio con le parti del processo esecutivo, sicché queste non hanno diritto alla comunicazione di giorno, ora e luogo di inizio delle attività oppure del sopralluogo, né alla nomina di consulenti di parte."

Differenze tra esperto stimatore e CTU

- **Finalità:** il CTU supporta il giudice nella risoluzione di una controversia; l'esperto stimatore fornisce elementi tecnici per la vendita forzata.
- **Contraddittorio:** obbligatorio per il CTU, attenuato e posticipato per lo stimatore (osservazioni solo dopo il deposito della relazione).
- **Nomina:** l'esperto può non essere iscritto all'albo dei consulenti; è sufficiente che sia "esperto" nel settore immobiliare.
- **Giuramento:** diverso nella formula, perché lo stimatore non è chiamato a "far conoscere la verità", ma a svolgere correttamente le operazioni affidategli.

Implicazioni pratiche

Questa ordinanza rafforza la centralità della perizia di stima come **atto preparatorio necessario** nel processo esecutivo, finalizzato a garantire trasparenza e stabilità della vendita giudiziaria. Per i professionisti e gli operatori del settore, la decisione chiarisce definitivamente che le garanzie tipiche del contraddittorio nel processo di cognizione non si applicano alle operazioni dello stimatore.

Ecco una tabella comparativa chiara e strutturata che mette a confronto **l'esperto stimatore** e il **consulente tecnico d'ufficio (CTU)**, come delineati dalla Cassazione:

Profilo	Esperto stimatore (procedura esecutiva)	CTU (processo di cognizione)
Nomina	Nominato dal giudice dell'esecuzione	Nominato dal giudice del processo di cognizione
Funzione principale	Redigere la relazione di stima del bene pignorato per determinarne il valore di mercato	Fornire al giudice chiarimenti tecnici su questioni complesse di natura scientifica o tecnica
Natura dell'incarico	Ausiliario con compiti specifici e circoscritti, finalizzati alla vendita forzata	Collaboratore tecnico del giudice, con funzione di supporto valutativo
Rapporto con le parti	Non svolge attività dialettica con le parti; la sua relazione è un presupposto della procedura	Può interagire con le parti, raccogliere osservazioni e rispondere a quesiti contraddittori
Responsabilità	Limitata alla correttezza e attendibilità della stima	Responsabilità più ampia, legata alla completezza e imparzialità della consulenza
Effetti dell'attività	Determina il prezzo base d'asta e incide direttamente sull'efficacia della vendita forzata	Influenza la decisione del giudice, ma non ha valore vincolante
Collocazione sistematica	Figura tipica delle procedure esecutive immobiliari	Figura tipica del processo civile di cognizione

In sintesi: l'esperto stimatore è un ausiliario necessario del giudice dell'esecuzione, con incarico di natura pubblicistica, ma non assimilabile al CTU. Le parti non hanno diritto a partecipare alle operazioni peritali né a ricevere comunicazione preventiva del sopralluogo.

ALLEGATA LA SENTENZA

E' vietata la divulgazione in rete. E' autorizzata la pubblicazione nell'area riservata e divulgabile ai soli iscritti al Collegio di appartenenza

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente

Dott. VALLE Cristiano - Consigliere

Dott. GUIZZI Stefano Giaime - Consigliere

Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere

Dott. FANTICINI Giovanni - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 81/2025 R.G. proposto da

Di.Al., rappresentato e difeso dall'avv. Ar.Ma. (c.f. Omissis), con domicilio digitale ex lege

- ricorrente -

contro

CONSORZIO DI.DI.

- intimato -

avverso la sentenza del Tribunale di Foggia n. 2532 del 30/10/2024;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 3/7/2025 dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;

letta la memoria del ricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Nel processo esecutivo immobiliare n. 312/2018 r.g.esec. del Tribunale di Foggia e relativo al pignoramento di terreni agricoli di proprietà di Di.Al., in data 1/3/2022 il giudice dell'esecuzione conferiva incarico di esperto stimatore all'ing. Sa.An.; col provvedimento non venivano indicati giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo e si fissava termine all'1/6/2022 per il deposito della relazione con udienza ex art. 569 c.p.c. al 28/6/2022.
2. All'udienza del 28/6/2022, l'esperto, in ragione di difficoltà nelle ricerche catastali, chiedeva proroga, concessa dal giudice con rinvio dell'udienza al 3/11/2022.
3. La perizia di stima veniva depositata il 2/11/2022.
4. In data 8/11/2022 la difesa del debitore depositava istanza ex artt. 157 e 486 c.p.c. per la declaratoria di nullità della perizia.
5. All'esito dell'udienza del giorno 1/12/2022, svoltasi con la partecipazione dell'esperto, con ordinanza del 5/12/2022 il giudice dell'esecuzione rigettava l'istanza dell'esecutato e disponeva la vendita dei beni.
6. Il 13/12/2022, Di.Al. proponeva opposizione agli atti esecutivi avverso l'ordinanza e chiedeva: "dichiarare la illegittimità e nullità dell'atto dispositivo del 5/12/2022 con allegata ordinanza di vendita del 5/12/2022, comunicata in data 6/12/2022, in virtù della nullità relativa delle relazioni di stima depositate dal perito nominato, ing. Sa.An., in data 02/11/2022, per la mancata comunicazione al debitore esecutato e al suo difensore del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, e, per l'effetto, di disporre la rinnovazione delle operazioni peritali previa sostituzione del citato perito e nomina di altro perito di stima iscritto possibilmente all'Ordine dei dottori agronomi e forestali, considerato che oggetto dell'esecuzione immobiliare sono terreni agricoli, e dichiarare la insussistenza del diritto al compenso e alle spese per le operazioni espletate dal CTU Sa.An.".
7. Respinta l'istanza di sospensione della procedura e introdotto il giudizio di merito, il Tribunale di Foggia, con la sentenza n. 2532 del 30/10/2024, respinta l'eccezione di inammissibilità per violazione del termine decadenziale ex art. 617 c.p.c., rigettava l'opposizione.

8. Innanzitutto, il Tribunale affermava che Di.Al. avrebbe potuto sollevare le sue obiezioni circa la mancata comunicazione di data e ora del sopralluogo del perito già durante l'udienza del 28/6/2022, sicché l'istanza dell'8/11/2022 era da reputarsi tardiva.

9. Inoltre, "in via assorbente", il giudice di merito rilevava che l'opponente aveva denunciato irregolarità formali senza tuttavia allegare e dimostrare un concreto pregiudizio da quelle derivante (attinente, ad esempio, al contenuto della perizia o alla valutazione dell'immobile).

10. Nel merito, il Tribunale chiariva che l'esperto stimatore nominato in una procedura esecutiva non coincide col consulente tecnico d'ufficio (CTU) designato nel processo di cognizione, atteso che il primo ha un compito più limitato (fornire elementi per determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, non già fornire ausilio per risolvere una controversia tra le parti) e le sue operazioni non devono necessariamente svolgersi nel contraddittorio delle parti, con coinvolgimento del debitore (o del suo difensore).

11. Rilevava poi il giudice di merito che, nonostante il "contraddittorio c.d. attenuato" che caratterizza l'esecuzione, in ogni caso la disciplina legislativa (art. 173-bis disp. att. c.p.c.) prevede un "contraddittorio eventuale e posticipato", con facoltà di osservazioni all'elaborato peritale depositato dall'esperto; non essendo previsto, invece, un coinvolgimento nel corso delle operazioni peritali, il mancato avviso sulla data dell'inizio delle operazioni o del sopralluogo non costituisce un vizio invalidante della perizia.

12. Avverso tale decisione Di.Al. proponeva ricorso per cassazione, fondato su un unico articolato motivo.

13. Non svolgeva difese l'intimato Consorzio DI.DI..

14. Il ricorrente depositava memoria ex art. 380-bis.1, comma 1, c.p.c.

15. All'esito della camera di consiglio del 3/7/2025, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., il ricorrente deduce la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 24, comma 2, e 111, commi 1 e 2, Cost., 6, comma 1, CEDU, 47, comma 2, Carta UE, e artt. 101, 118, 157, comma 2, 194, 258, 259, 568 c.p.c. e 90, comma 1, e 173bis, comma 1 e 2, disp. att. c.p.c.".

2. In altre parole, il ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione delle seguenti norme:

Costituzione Italiana:

- art. 24, comma 2 (diritto di difesa)
- art. 111, commi 1 e 2 (giusto processo)

Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU):

- art. 6, comma 1 (diritto a un equo processo)

Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea:

- art. 47, comma 2 (diritto a un ricorso effettivo e a un giudice imparziale)

Codice di Procedura Civile:

- art. 101 (contraddittorio)
- art. 118 (ispezione)
- art. 157, comma 2 (nullità degli atti)
- art. 194 (attività del CTU)
- artt. 258 e 259 (ispezione e sopralluogo)
- art. 568 (determinazione del valore dei beni pignorati)
- art. 617 (opposizione agli atti esecutivi)

Disposizioni di attuazione del c.p.c.:

- art. 90, comma 1 (comunicazioni del CTU)
- art. 173-bis, commi 1 e 2 (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

3. Considerato che "In tema di ricorso per cassazione, i motivi d'impugnazione, se prospettano una pluralità di questioni precedute dalla elencazione unitaria delle norme violate, sono inammissibili,

in quanto costituiscono una negazione della regola della chiarezza e richiedono un intervento della S.C. volto ad enucleare dalla mescolanza dei motivi le parti concernenti le separate censure" (Cass. Sez. 5, 06/11/2024, n. 28541, Rv. 672672-01; conforme a Cass. Sez. 5, 14/09/2016, n. 18021, Rv. 641127-01), il ricorso è evidentemente inammissibile, posto che il motivo non si articola in critiche alla decisione impugnata che siano distinte e argomentate rispetto alle singole disposizioni elencate e si risolve in un'indistinta, generica e confusa invocazione di astratti principi generali.

4. Tuttavia, ritiene il Collegio che, nonostante la palese inammissibilità dell'impugnazione e la conseguente necessità di definire il ricorso con la relativa declaratoria, assuma rilievo nomofilattico - per l'assenza di precedenti negli esatti termini e la sua serialità potenzialmente indefinita - la questione da quello posta e riguardante la figura dell'esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare e la sua distinzione rispetto ad altri ausiliari (segnatamente, il consulente tecnico d'ufficio). È, pertanto, evidente l'opportunità di pronunciare, sul punto, nell'interesse della legge il principio di diritto di cui appresso, a tanto neppure ostandovi il rito camerale qui seguito (il quale rappresenta, del resto, la normale sequenza procedimentale prevista appunto per il caso di inammissibilità del ricorso).

5. Prima della riforma apportata dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, per determinare il valore dell'immobile pignorato da porre in vendita, il giudice dell'esecuzione poteva 1) fare ricorso al criterio legislativo basato sulla moltiplicazione della rendita catastale del fabbricato o della rendita dominicale del terreno, ex art. 15 c.p.c., oppure 2) sfruttare gli elementi forniti dalle parti (perizia eseguita dal creditore ipotecario o dal curatore del fallimento), oppure 3) avvalersi di un esperto (art. 568 c.p.c.), ma era questa una mera facoltà (Cass. 1092/1974; Cass. 1098/1963).

6. La facoltà di impiegare un criterio meramente normativo (quello sopra indicato sub 1) implicava che il valore del cespite potesse essere legittimamente determinato in base criteri normativo-aritmetici "astratti", prescindendo totalmente dalle condizioni dell'immobile e dalle sue specifiche caratteristiche.

7. È da ascrivere a merito delle cosiddette "prassi virtuose" di alcuni Tribunali italiani a cavallo della fine del millennio la valorizzazione della perizia di stima quale strumento per acquisire elementi essenziali per la determinazione del valore "concreto" dell'immobile, sicché, già dopo la riforma del 2006 (che aveva recepito dette prassi), alcuni avevano sostenuto che, pur mancando un coordinamento normativo, l'art. 568 c.p.c. doveva ritenersi implicitamente abrogato, dato che l'art. 569, comma 1, c.p.c. prevedeva espressamente la convocazione dello stimatore e numerose altre

norme (quelle sulla pubblicità, sulla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'art. 173-bis disp. att. c.p.c.) contenevano espliciti riferimenti alla perizia (divenuta, perciò, indispensabile).

8. Con il novellato art. 568 c.p.c. - innovato dal citato D.L. n. 83 del 2015 - si prevede che il valore dell'immobile pignorato va necessariamente determinato dal giudice dell'esecuzione "avuto riguardo al valore di mercato" e sulla scorta degli "elementi forniti dalle parti" e da un esperto - altrettanto necessariamente - nominato dallo stesso giudice.

9. La modifica normativa esclude il ricorso al previgente criterio legislativo fondato sulla rivalutazione della rendita catastale del fabbricato o della rendita dominicale del terreno e rende inequivocabilmente indefettibile la designazione dell'esperto, il quale assume quindi la veste di ausiliario necessario del giudice, ad integrare il suo ufficio per la specifica incombenza a lui riservata.

10. A questa evoluzione della figura dell'esperto si accompagna una valorizzazione della perizia di stima quale strumento di efficienza ed efficacia del processo esecutivo (Corte Cost., 17 aprile 2019, n. 90: "A tale riguardo, si deve rilevare che la riforma del 2015 ha profondamente innovato il criterio di determinazione del valore dell'immobile espropriato e ha vincolato la stima dell'esperto a parametri puntuali, che superano il previgente e oramai desueto metodo "catastale" (art. 568, secondo comma, cod. proc. civ., nel testo sostituito dall'art. 13, comma 1, lettera o, del D.L. n. 83 del 2015).").

11. È ormai la stessa legge (artt. 568, comma 2, c.p.c. e 173-bis, comma 1, disp. att. c.p.c., entrambi novellati dal citato D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132) a prescrivere il contenuto obbligatorio della perizia di stima, destinata a scopi processuali, ma anche sostanziali, in quanto atto polifunzionale e rivolto a vari destinatari.

12. Infatti, come in passato, l'elaborato dello stimatore serve per acquisire e illustrare al giudice dell'esecuzione (al quale spetta, tra l'altro, il compito di stabilire il prezzo base per la gara) gli elementi informativi rilevanti per la valutazione del bene e per le successive fasi del processo (per esempio, per la pubblicità e per l'emissione dell'ordine di liberazione); la perizia mira altresì a fornire agli interessati all'acquisto del bene una descrizione dell'immobile (inclusi i suoi eventuali difetti) predisposta da un tecnico del settore; infine, la perizia previene contestazioni e rafforza la stabilità della vendita giudiziaria, perché una dettagliata informazione su ogni possibile aspetto dell'acquisto (significativa è una similitudine contenuta in Cass. Sez. 3, 02/04/2014, n. 7708: "il bando di vendita - e, prima di esso, l'ordinanza del giudice che pone in vendita il bene, a sua volta

fondata sulla descrizione datane nel pignoramento prima e nella relazione dell'esperto poi - corrisponde a quella che, nella vendita volontaria, sarebbe una proposta contrattuale di compravendita") impedisce che eventuali doglianze dell'aggiudicatario possano essere fondatamente fatte valere in un momento successivo (v. Cass. Sez. 3, 25/10/2016, n. 21480). La perizia è, così, evidentemente e istituzionalmente finalizzata all'utile collocamento del bene staggito sul mercato, per la maggiore proficuità possibile della sua liquidazione.

13. Per comprendere la natura giuridica e il ruolo dell'"esperto" stimatore nominato ex artt. 569 e 568 c.p.c., si sottolinea la differenza ontologica tra questa figura di ausiliario del giudice e quella del consulente tecnico d'ufficio, a cui pure talvolta l'esperto viene impropriamente accostato (come fa l'odierno ricorrente, che reiteratamente si riferisce al "CTU", parola usata anche nel gergo forense, ma scorretta e idonea a generare ambiguità ed errori).

14. In primis, si deve rilevare - con Corte Cost., 17 aprile 2019, n. 90 - il "... carattere pubblicistico dell'incarico. Con l'esigenza di conferire un adeguato rilievo all'opera qualificata degli stimatori, che consente di rendere più spedita e fruttuosa la stessa vendita forzata".

15. Tale rilievo - che accomuna l'esperto al consulente tecnico d'ufficio - non è tuttavia sufficiente ad assimilare in toto i predetti ausiliari: come correttamente rilevato dal Tribunale di Foggia, "Il consulente tecnico d'ufficio e l'esperto stimatore presentano innegabili affinità derivanti dal fatto di essere entrambi ausiliari, chiamati ad etero integrare le conoscenze specialistiche del magistrato ed a compiere attività che questi non può svolgere in prima persona, ma rimangono due figure ontologicamente differenti."

16. In particolare, secondo un noto, anche se non recentissimo, precedente giurisprudenziale, "L'attività dell'esperto per la valutazione del bene (non) deve svolgersi in contraddittorio con un qualche consulente di parte, sia perché, come già detto, la sua nomina costituisce un mero atto preparatorio della vendita ... e la valutazione da lui fornita costituisce un dato meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio non viene richiesto dal giudice al fine di risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dell'attivo ..., cioè per lo svolgimento di un'attività di carattere esecutivo e tipicamente unilaterale" (così Cass. Sez. 1, 04/04/2001, n. 4919, citata anche dal giudice di merito, riferita ad una stima compiuta in una procedura concorsuale, ma la S.C. ha specificato che "Tra le disposizioni del codice di procedura civile compatibili rientra sicuramente l'art. 568 c.p.c., laddove concede al giudice la facoltà di nominare un esperto per la determinazione del valore dell'immobile. Tale disposizione, infatti, prevedendo uno strumento di carattere generale per la determinazione del prezzo base per

l'espropriazione immobiliare, può senz'altro essere utilizzata anche per la vendita degli immobili del fallimento").

17. Tra i percorsi argomentativi che conducono alla menzionata conclusione si può prendere le mosse dalla differente formula usata dal legislatore per il giuramento dell'esperto rispetto a quella prevista per il C.T.U. (peraltro, esattamente osserva il giudice di merito che "Il conferimento di incarico ed il giuramento di rito del perito stimatore non avvengono in udienza nel contraddittorio delle parti, potendo addirittura svolgersi unicamente dinanzi al Cancelliere"): quest'ultimo, ex art. 193 c.p.c., giura di "bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità", mentre non compare invece nella formula dell'esperto - chiamato a giurare di "bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli" (art. 160 disp. att. c.p.c.) - l'ultima parte, relativa alla "conoscenza della verità".

18. La ragione processuale di tale distinzione si rinviene nelle caratteristiche del processo di cognizione, volto alla formazione di un sapere in ordine ad un determinato accadimento della vita umana (quindi, all'accertamento della verità), sul quale calare le qualificazioni imposte dal diritto e così trarre gli effetti giuridici ai fini della risoluzione di una questione di diritto: il compito del C.T.U. nel processo è, dunque, quello di contribuire alla formazione del sapere (di natura tecnica) che costituisce la base (di norma, del giudizio di fatto) per le successive valutazioni giuridiche delle parti e del giudice e, per tale ragione, anche il procedimento di svolgimento delle operazioni peritali non può sottrarsi alla regola del contraddittorio.

19. Al contrario, il riferimento alla verità non compare nella formula del giuramento dell'esperto, perché nel processo esecutivo non è richiesto un contributo alla formazione di un sapere, né occorre (contribuire a) risolvere una controversia tra le parti (secondo Cass. Sez. 3, 19/04/2000, n. 5073, la stima non si inserisce nella "risoluzione di un contenzioso o di un contrasto" tra creditore ed esecutato), dovendosi escludere che il giudice dell'esecuzione possa risolvere stabilmente questioni giuridiche, al di là di un limitato potere di delibazione, il cui esercizio è finalizzato alla progressione ed al compimento del processo esecutivo; si tratta, come si è visto, di un atto preparatorio necessario del processo esecutivo e, in particolare, del subprocedimento di vendita, avente ad oggetto l'obbligatoria acquisizione di dati indispensabili per una corretta offerta del bene sul mercato e per la fissazione di un prezzo di base idoneo a garantire che lo sviluppo delle operazioni di individuazione del contraente avvenga alle condizioni migliori possibili per la fruttuosità del processo.

20. Da ciò si evince la ragione per cui lo svolgimento delle operazioni dell'esperto non contempla la nomina di consulenti di parte, né la loro partecipazione alle operazioni (l'attività dello stimatore è tipicamente unilaterale, come afferma la già citata Cass. Sez. 1, 04/04/2001, n. 4919), trattandosi perlopiù di operazioni materiali che lo stimatore svolge quale *longa manus* del giudice dell'esecuzione, il quale è chiamato a concretizzare il comando insito nel titolo esecutivo.

21. Sarebbe però riduttivo asserire che l'esperto è chiamato a svolgere soltanto operazioni materiali, soprattutto in considerazione della continua dilatazione dei suoi compiti da parte del legislatore (alcuni dei quali particolarmente complessi, come ad esempio la verifica della conformità urbanistica); ciò non toglie, tuttavia, che "diversi sono anche i compiti che il consulente tecnico d'ufficio svolge rispetto all'esperto designato nelle procedure esecutive immobiliari ..." (così Corte Cost., 17 aprile 2019, n. 90) e che l'attività dello stimatore riguarda principalmente la raccolta di informazioni (verifica completezza documentazione, descrizione, verifica esistenza diritti di terzi, verifica titoli edilizi, spese condominiali, ecc.) volte a conoscere e illustrare lo stato del bene pignorato, sia in vista dell'adozione di provvedimenti del giudice dell'esecuzione (infatti, secondo Cass. Sez. 1, 29/01/1992, n. 930, Rv. 475483-01, "la circostanza che l'esperto designato dal giudice per la valutazione dell'immobile sia stato irritualmente nominato e non abbia prestato giuramento non costituisce ragione di invalidità della determinazione del prezzo d'asta, posto che l'osservanza di queste formalità non è prescritta dalla legge a pena di nullità della relazione di consulenza e che il giudice, in veste di *peritus peritorum*, può utilizzare i dati fornitigli dall'esperto, indipendentemente dalla ritualità della nomina e dalla prestazione del giuramento"), sia per la migliore allocazione del cespite sul mercato.

22. Un'ulteriore significativa differenza è stata rilevata da Cass. Sez. 3, 15/10/1977, n. 4422 che - dopo aver statuito che "l'incarico, affidato nel processo esecutivo immobiliare dal giudice dell'esecuzione all'esperto, nominato ai sensi dell'art. 568, ult. comma, cod. proc. civ., non può affatto equipararsi a quello conferito nel giudizio di cognizione dal giudice istruttore al consulente tecnico, essendone del tutto diversi i presupposti e le finalità" - ha affermato che "non vale nei suoi riguardi il principio invocato dalla ricorrente sul dovere del giudice di indicare le ragioni del proprio dissenso qualora non ritenga di condividere il parere dello stesso consulente".

23. Le conseguenze della distinzione tra il consulente tecnico d'ufficio e lo stimatore riguardano la limitata applicabilità delle disposizioni concernenti la C.T.U.

24. Innanzitutto, il giudice dell'esecuzione può affidare la stima anche a un soggetto che non è iscritto nell'albo dei consulenti del Tribunale senza che sia necessario darne comunicazione al

Presidente ex art. 22 disp. att. c.p.c. (e - proprio perché l'esperto stimatore non è un consulente tecnico d'ufficio - non è direttamente applicabile nemmeno l'art. 23 disp. att. c.p.c. nella parte in cui prevede che "a nessuno dei consulenti iscritti possano essere conferiti incarichi in misura superiore al 10 per cento di quelli affidati dall'ufficio"): la legge richiede soltanto che si tratti di un soggetto "esperto", cioè dotato di competenze nel mercato degli immobili e non pretende il pregresso espletamento di funzioni di consulenza al giudice.

25. Non si applica, oltre al già citato art. 201 c.p.c. (facoltà di nomina di c.t.p., nonostante una qualsiasi eventuale diversa prassi applicativa non infici la regolarità delle operazioni), l'art. 63 c.p.c. relativo all'obbligo del C.T.U. di prestare il suo ufficio (salvi i casi di astensione e rikusazione), che scaturisce dal fatto che proprio i professionisti designati come consulenti hanno richiesto l'iscrizione al relativo albo, così che sarebbe incongruo permettere a chi ha dato la disponibilità allo svolgimento di un determinato ufficio di rifiutare liberamente tali incarichi che gli venissero assegnati.

26. Gli istituti dell'astensione e della rikusazione (art. 192 c.p.c.) rimandano a situazioni e condizioni personali del consulente idonee a comprometterne la terzietà e imparzialità e, per l'effetto, la serenità di giudizio, legate in particolare a precedenti rapporti con le parti o a conflitto d'interessi, circostanze che non si ravvisano (quantomeno in astratto) per un ausiliario che non è chiamato ad esprimere un giudizio in una controversia, ma soltanto a compiere atti e attività di acquisizione di elementi materiali e tecnici per lo sviluppo di un processo volto alla concretizzazione del titolo esecutivo. Ciò non toglie che un eventuale conflitto d'interessi o altra specifica grave ragione di convenienza possa rilevare sotto altri profili, in primis quello disciplinare, ma anche per quello risarcitorio e per i potenziali riflessi, ex art. 617 c.p.c., sull'atto esecutivo successivo alla perizia e salva, in tali casi, la facoltà del giudice dell'esecuzione di revocare, per ragioni di opportunità, la già disposta nomina.

27. Non constano precedenti di applicazione all'esperto (stante il divieto di analogia in malam partem) dell'ammenda ex art. 64 c.p.c., sanzione prescritta in caso di dolo o colpa grave nello svolgimento dell'incarico.

28. Pur non essendo tecnicamente un consulente tecnico d'ufficio, l'esperto è a questo equiparato con riferimento all'"obbligo di risarcire il danno che abbia cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio", come statuito da Cass. Sez. 3, 18/09/2015, n. 18313: la pronuncia, menzionata dal ricorrente a sostegno della propria tesi, non professa affatto una totale equiparazione dei due ausiliari, né l'applicabilità della disciplina normativa relativa alla consulenza tecnica d'ufficio (nel

secondo libro del codice di rito) all'attività peritale dell'esperto stimatore (previsto dal terzo libro, dedicato al processo di esecuzione forzata), ma limita espressamente il proprio dictum "ai fini della responsabilità anche civile del predetto ausiliare".

29. Con specifico riferimento, poi, alla fattispecie de qua, conformemente a quanto deciso dal Tribunale di Foggia, si deve altresì escludere che all'attività dell'esperto stimatore si applichino gli artt. 194 e 195 c.p.c. e 90 e 91 disp. att. c.p.c.

30. Si tratta, infatti, di disposizioni che si attagliano al solo consulente tecnico d'ufficio, chiamato a svolgere le sue funzioni nel contraddittorio tra le parti di un giudizio; le quali debbono essere debitamente informate dell'inizio delle attività, per potervi partecipare e fornire il proprio contributo tecnico e giuridico al fine di dare al giudice un quadro esaustivo per la decisione della controversia (tanto che il giudice, per discostarsi dalle conclusioni del C.T.U., deve rendere un'adequata motivazione).

31. Invece, come già esposto, l'esperto stimatore è incaricato di acquisire e illustrare gli elementi necessari per l'adozione di altri atti necessari alla prosecuzione del processo espropriativo, caratterizzato da un contraddittorio qualitativamente attenuato (come hanno precisato Cass. Sez. 3, 09/03/2017, n. 6015, e Cass., Sez. 3, 09/01/2024, n. 903; in termini analoghi, Cass. Sez. 3, 25/09/2023, n. 27313), che neppure si esplica nel corso delle operazioni peritali, bensì in un momento successivo e, cioè, con le osservazioni alla relazione ex artt. 173-bis, commi 3 e 4, disp. att. c.p.c.

32. Anzi, la peculiare connotazione delle interlocuzioni istituzionalizzate tra perito e parti rende evidente come il contraddittorio sulle conclusioni del primo sia, in concreto, eventuale e posticipato: ne consegue che, benché la presenza nel corso quanto meno dell'accesso sui luoghi possa in effetti svolgere un ruolo di agevolazione nell'espletamento delle operazioni (sicché la preventiva eventuale comunicazione agli interessati potrebbe, semmai, essere rimessa ad una valutazione di mera opportunità), le parti non possono dirsi avere un diritto in senso tecnico a parteciparvi; l'eventuale comunicazione rivolta anche all'esecutato e riguardante l'accesso dello stimatore rimane, perciò, funzionale allo svolgimento delle operazioni peritali, non già al contraddittorio.

33. Ad abundantiam, a sottolineare la differenza tra la disciplina delle prove nel processo di cognizione e quella del processo di esecuzione forzata, varrà osservare che anche nel sub-procedimento di accertamento dell'obbligo del terzo, di natura squisitamente esecutiva, questa Corte

ha escluso l'applicabilità delle disposizioni del libro II del codice di rito in tema di mezzi istruttori (Cass. Sez. 3, 25/07/2022, n. 23123, Rv. 665425-04).

34. Per quanto sopra illustrato - con particolare riferimento alla natura, alle funzioni e alle attività dell'esperto stimatore, nonché alle differenze e similitudini tra tale ausiliario e il consulente tecnico d'ufficio - ai sensi dell'art. 363, comma 3, c.p.c., si formula il seguente principio di diritto:

"All'esperto stimatore, ausiliario necessario del giudice dell'esecuzione nominato ex artt. 568 e 569 c.p.c., è affidato un incarico di carattere pubblicistico volto a rendere più proficua la vendita forzata e non è prescritto che le relative operazioni si svolgano in contraddittorio con le parti del processo esecutivo, sicché queste non hanno diritto alla comunicazione di giorno, ora e luogo di inizio delle attività oppure del sopralluogo, né alla nomina di consulenti di parte".

35. Nonostante l'inammissibilità del ricorso, non occorre provvedere sulle spese, attesa l'indefensio dell'intimato.

36. Va dato atto, però, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso;

ai sensi dell'art. 363, comma 3, c.p.c., formula il principio di diritto esposto in parte motiva al punto 34;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, qualora dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 3 luglio 2025.

Depositato in Cancelleria il 25 luglio 2025.