TRIBUNALE DI VICENZA
GIURAMENTO TELEMATICO DELL'ESPERTO
ALLEGATO D

LA DEONTOLOGIA DELL'ESPERTO ESTIMATORE (rel. Arch. M. Marchi)

Introduzione

Il termine **deontologia** deriva dal greco, "*to deon*", sost. del verbo "*deomai*", e indica ciò che deve essere fatto e che si deve fare (e "logos", cioè discorso, parola, scienza). Deve però subito evidenziarsi che il dovere in questione assume una particolare connotazione, in quanto non si tratta di un dovere che discende da una norma di legge o da un'imposizione esterna, bensì di un dovere che sorge dall'interno, un imperativo interiore. La **deontologia,** quindi indica i comportamenti che s'impongono al soggetto in quanto tale, doveri interiori cui, proprio in quanto tali, il soggetto si conforma spontaneamente.
In tal senso la deontologia si differenzia dall'etica (dal greco "*ethos*", nel senso di uso, costume, in quanto i doveri che trovano la loro fonte nell'etica sono comunque esterni al soggetto e la loro cogenza discende dal loro carattere consuetudinario e, per così dire, interno alla comunità di riferimento).

Proprio per la sua genesi interiore, la deontologia è sempre stata ritenuta dotata di una cogenza superiore a quella che discende da meri obblighi o doveri di altra natura, in quanto, mentre questi possono essere trasgrediti pagando un prezzo, una sanzione, una pena, possono insomma essere comprati (ma possono al limite essere violati anche impunemente), la prima non può essere trasgredita senza evitare la pena, questo perché porterebbe il soggetto a provare una sanzione interiore alla quale non potrebbe sfuggire e in pratica, se il dovere è un dovere interiore, spontaneo in quanto connaturato al soggetto, essa si risolve nella negazione del soggetto, del suo modo di essere e di intendersi.

Queste argomentazioni ci introducono nella tematica delle professioni intellettuali, in cui la professione è considerata attività sviluppata con "*autonomia e indipendenza di giudizio, intellettuale e tecnico*", per cui si richiede, a garanzia del corretto svolgimento, l'individuazione di principi deontologici e la realizzazione di una forma associativa. La deontologia professionale per questi motivi, si incarna in modo strutturale nella professione e diventa **l'espressione dell'autonomia e libertà del professionista.**

La deontologia professionale, è dunque ciò che il professionista deve fare in quanto professionista, e non riguarda solo le condotte poste in essere nell'esercizio della professione, essendo l'essere umano un *unicum* inscindibile. Non può quindi il professionista tenere fuori dalla professione condotte che siano la negazione di quelle che ci si attende nell'ambito della professione.
Una trattazione a 360 gradi della deontologia dell'esperto richiederebbe molto più spazio e tempo, ma vi sono **tre** aspetti che possono essere senza dubbio sottolineati in questa sede e che, di fatto costituiscono la premessa di ogni altra condotta che si esiga dal professionista, costituendone mera specificazione.

Il primo aspetto può cogliersi riflettendo sulla stessa parola "professionista". Sebbene oggi se ne faccia un uso disinvolto, la parola echeggia e ricorda un altro vocabolo affine, ma che di solito viene ritenuto molto lontano, quello di "*professore*".

L'accostamento in realtà è più che legittimo, perché entrambi i vocaboli discendono dalla medesima radice latina e condividono il medesimo significato di "*parlare a, parlare davanti, parlare chiaramente*".

La nota che contraddistingue il professore quindi, e , per l'effetto anche il professionista, è il parlare chiaramente, il primo perché deve trasmettere conoscenza agli allievi, il secondo perché mette la propria competenza a servizio del cliente e, attraverso il cliente, della collettività.

Il professionista quindi parla chiaramente, non perché parli a vanvera, o perché straparli o, peggio, per artefare la realtà in favore del proprio cliente, ma parla chiaramente perché la chiarezza è frutto della sua competenza tecnica, perché sa ciò di cui sta parlando e, essendo in possesso di un sapere scientifico, non può che mutuare dall'evidenza della scienza l'evidenza del suo sapere, così che non potrebbe utilizzare disinvoltamente le proprie competenze senza tradire il mandato proprio di ogni scienziato (inteso come depositario di un sapere tecnico scientifico), insito nell'etimologia stessa della parola (dal latino "*scio*", nel senso di io so, sapere).

L'esperto quindi non deve utilizzare la retorica e la dialettica per modificare distorcere la realtà invece di dimostrare e sostenere la scientificità delle proprie tesi.

La competenza è quindi la prima cifra della deontologia del professionista.

Una competenza che è frutto di sacrificio, di studio, di costante aggiornamento, si vorrebbe dire quasi di (inestinguibile) sete di sapere, che il professionista mette a disposizione di chiunque richieda le sue prestazioni.

Il professionista quindi che si esprime solo per compiacere il cliente o che utilizza le proprie competenze tecnico/scientifiche per fini personali, non parla chiaramente, perché utilizza la propria competenza in modo da tradire la scienza di cui è depositario, che impone invece oggettività e distacco.

Questo aspetto non è abbastanza valorizzato dalla formula del giuramento dell'esperto, che giura di bene e fedelmente adempiere all'incarico, a differenza della formula del giuramento del CTU, che prosegue dicendo "*al solo scopo di far conoscere la verità*".

Tale differente formula affonda le proprie radici nel differente ruolo dell'esperto e del CTU nell'ambito del processo, e così veniamo al secondo aspetto.

Il secondo profilo che va messo in luce, come premessa di ogni ragionamento di natura deontologica sull'esperto stimatore, attiene allo specifico ruolo che il professionista gioca nell'ambito del processo esecutivo.

Il professionista stimatore non è un CTU, ma è un ausiliario del giudice, ex art. 68 c.p.c., ossia quello che, nei manuali di procedura civile, viene usualmente definito la *longa manus* del giudice.

La differente formula del giuramento discende dunque dal fatto che, tradizionalmente, l'ausiliario veniva visto come un soggetto deputato a compiere più che altro operazioni materiali, ma può subito obiettarsi che, da questo punto di vista, la formula del giuramento non appare adeguata all'evoluzione della figura e dei compiti dell'esperto stimatore, che è oggi chiamato a compiere una pluralità di indagini, a volte anche molto complesse, che non possono essere svolte, se non attingendo ad un approfondito sapere tecnico.

Ciò detto, appare di tutta evidenza che, quale ausiliario del giudice, l'esperto stimatore partecipa all'esercizio della giurisdizione, al pari di tutti gli altri attori del processo.

E se partecipa alla giurisdizione vuol dire che anche all'esperto e alla sua attività è applicabile l'art. 111 Cost., secondo cui la giurisdizione si esercita nel GIUSTO processo, avanti ad un giudice terzo e imparziale, cui la legge assicura ragionevole durata.

Chiediamoci allora: cosa ci aspettiamo da un processo, come dev'essere perché sia giusto? E, in particolare, quali condotte vorremmo che i soggetti di quel processo ponessero in essere perché il processo venga anche sentito, appaia come giusto?

Sicuramente l'esperto deve essere un soggetto competente, ma di ciò abbiamo già accennato sopra.

Per il resto basterà dire che tutto quanto noi ci aspettiamo perché un processo sia e appaia giusto, tanto l'esperto deve esigere da se stesso, anche perché ogni condotta che getti macchia sul nostro operato getterà macchia sull'ufficio e sul giudice di cui siamo *longa manus*.

Altre caratteristiche del processo giusto e, quindi, anche dei soggetti che esercitano la giurisdizione, emergono già dalla disciplina costituzionale: terzietà e imparzialità.

La terzietà attiene all'inesistenza di pregressi rapporti con le parti e si concretizza nell'obbligo di astensione quando tali rapporti, tali da minare la serenità di giudizio, vi siano (sebbene tecnicamente all'esperto non si applichino le norme sulla ricusazione e sull'astensione obbligatoria).

L'imparzialità attiene al fatto che, nello svolgimento dell'incarico, il giudice o l'esperto non devono farsi parte.

Il giudice si fa parte quando esorbita dai limiti della domanda, o rileva d'ufficio questioni senza dar modo alle parti di discutere le stesse.

E l'esperto?

L'esperto si fa parte quando esorbita arbitrariamente dal quesito assegnatogli 8non s'intende qui ovviamente l'analisi delle questioni connesse al quesito).

I binari dell'attività dell'esperto sono tracciati dal quesito assegnato dal giudice.

Ogni attività ulteriore che esorbiti da tali limiti è un'iniziativa che rischia di minare la sua imparzialità, in quanto rischia sempre di essere vista come volta a favore di una o dell'altra parte, e questo anche in un processo, come quello esecutivo, che viene tradizionalmente visto come processo non di parti, essendo senza contraddittorio, atteso che il debitore subisce semplicemente l'espropriazione.

E qui ci si collega alla formula del giuramento.

L'esperto giura di bene e fedelmente adempiere, e la fedeltà non è quella all'uomo, alla persona fisica del giudice, ma alla funzione, all'incarico e al quesito, come garanzia anche proprio dell'imparzialità dell'esperto.

In secondo luogo la fedeltà connota comunque anche il rapporto umano tra il giudice e il suo ausiliario, nel senso che tra i due esiste un rapporto fiduciario.

E' quello che, nel diritto dei contratti, verrebbe definito un rapporto *intuitu personae*, un rapporto caratterizzato, impregnato dalla fiducia (che nasce da molti fattori, ma anche in particolare dalla competenza, come si vede si torna sempre lì), nel senso che il giudice deve fidarsi e si fida del suo esperto.

E ciò anche per il fatto che, non essendo l'esperto un CTU e, quindi, non svolgendo il proprio incarico in contraddittorio tra le parti, il giudice non può beneficiare della tecnica cognitiva del citato contraddittorio (la tecnica cognitiva su cui si fonda il processo – discutendo si arriva alla verità –*altercando admittitur veritas*), così che il giudice deve fidarsi dell'esperto e delle sue conoscenze.

Fiducia che, dal giudice, contamina anche i rapporti con l'ufficio e i suoi componenti.

Chiediamoci quindi ancora: come ci comportiamo con le persone che hanno fiducia in noi? Come ci aspettiamo che si comportino con noi le persone cui abbiamo dato fiducia?

Ecco che, allo stesso modo, l'esperto dovrà comportarsi con il giudice e con l'ufficio giudiziario.

Puntualità, precisione, correttezza istituzionale, rispetto delle regole, dei tempi assegnati, sono solo alcuni aspetti delle condotte che ispirano un rapporto di fiducia.

Ma tutto quanto detto si riflette anche nei rapporti con le altre parti, perché ogni scorrettezza nei rapporti con questi si tradurrà inevitabilmente e verrà percepito come una scorrettezza dell'ufficio e del giudice.

Il terzo aspetto riguarda il rapporto tra l'etica dell'esperto stimatore e la modernità, intesa come profonda trasformazione tecnologica, con le innovative conoscenze e le comunicazioni in tempo reale che hanno rivoluzionato il contesto di lavoro.

I mezzi di comunicazione moderni che l'esperto stimatore usa quali: internet con il computer e il cellulare con le innumerevoli applicazioni, e da cui è influenzato, come il televisore e le Radio, pongono la sua figura davanti ad uno dei problemi cruciali dell'attualità, la ricerca ad ogni costo del successo, che per la maggioranza è inteso come: visibilità e guadagno.

Da qui nasce quindi il problema della **Visibilità**, intesa come fama, come segno dell'esistere, "*appaio quindi sono*", che è alla base della logica moderna. La comunicazione, infatti, non è unicamente di tipo verbale, non è fatta soltanto di **parole**, ma anche di **immagin**i.

Nella società attuale dove il numero di professionisti sul mercato è elevato "*per farsi conoscere*" nasce la necessità dell'architetto, del geometra, dell'ingegnere di usare la pubblicità informativa, con ogni mezzo, avente ad oggetto la propria attività professionale, le specializzazioni ed i titoli professionali posseduti, la struttura dello studio ed i compensi delle prestazioni.

Questo è un potenziale rischio per l'esperto stimatore?

La giurisdizione è una funzione, è spersonalizzata e non può essere protagonista, quindi l'esperto stimatore che meglio opera è "*quello che non si conosce*". Questo perché per ogni individuo i

rapporti intessuti nel territorio locale, il retroterra, il retaggio di conoscenze, può diventare un bagaglio difficile ai fini di un giudizio imparziale.

Ribadisco elementi essenziali del «giusto processo», costituzionalmente garantito (art. 111 Cost.), sono infatti i requisiti della terzietà e dell'imparzialità del giudice che garantiscono e tutelano la serenità, l'equilibrio, il distacco e l'indipendenza di giudizio del singolo giudice rispetto alle parti e all'oggetto della controversia.

Detto questo è chiaro che l'esperto stimatore, che agisce per incarico del giudice, deve mantenere la medesima posizione, di assoluta indifferenza e di effettiva equidistanza dalle parti contendenti, non esaltando le proprie specializzazioni ed i titoli professionali posseduti con le parti in causa, per poi ottenere un ritorno economico nella propria libera professione.

Nella ricerca di visibilità e guadagno con l'utilizzo dei mezzi di comunicazione moderni, un altro rischio in cui potrebbe incorrere l'esperto stimatore è quello di confrontarsi nel libero mercato con agenzie che si offrono o si pubblicizzano per l'acquisto di beni all'asta. L'esperto stimatore non deve in alcun modo promuoversi come consulente o assistente di queste con il proprio supporto professionale, perché questo porterebbe a manovrare l'esito delle aste giudiziarie, a scopo di un vantaggio personale.

Tornando ora ai mezzi di comunicazione l'esperto stimatore è a rischio anche per il "bombardamento multimediale", a cui non può più sottrarsi, specie nell' attuale globalizzazione del terzo millennio. I messaggi inviati dai mezzi di comunicazione, dove la Finanza ha preso il predominio sull'Economia tradizionale, dove le informazioni: sull'andamento dei tassi di interesse, sull'andamento del mercato azionario, sul regime di tassazione degli immobili, sulla situazione politica nazionale e/o internazionale, sui rischi per le varie fasce di consumatori, **influenzano i giudizi di stima** del perito stimatore**.**

A questo punto ci chiediamo cosa vuol dire una perizia di stima neutrale?

Per me la risposta è nel significato di deontologia, ovvero all'interno di ognuno di noi che decida di professare questo "*difficile mestiere*" e quindi nella ragionevolezza, nell'obiettività, nella preparazione e nella prudenza ad esprimere giudizi…..

Ciò posto, andrò ad elencare 11 punti che dovrebbero rappresentare e guidare la condotta di noi esperti stimatori.

Queste norme vanno ad affiancarsi all'insieme delle norme deontologiche già vigenti nei codici dei diversi ordini e collegi professionali.

ALCUNI (NON ESAUSTIVI) SUGGERIMENTI DEONTOLOGICI

1. **Correttezza**. - L'esperto (perito, consulente e stimatore) deve evitare ogni comportamento e azione che possano pregiudicare la dignità della professione.

2. **Autonomia e probità.** - L'esperto deve conservare un'indipendenza assoluta respingendo ogni tentativo di condizionamento od influenza di qualsiasi natura. L'esperto si fa obbligo di non ricevere dalle parti o dai terzi, direttamente o indirettamente, alcun

regalo, presente, favore o vantaggio qualsiasi o altra remunerazione che non sia quella da lui ufficialmente chiesta per onorari, spese ed esborsi.

3. **Imparzialità. -** L'esperto, nello svolgimento della prestazione, deve assumere un comportamento obiettivo. L'esperto non deve aver avuto relazioni amichevoli o interessi comuni con una delle parti.

4. **Responsabilità.** - L'esperto procede personalmente alle operazioni peritali. Non può farsi sostituire da un terzo. Tuttavia, per certe operazioni materiali, può farsi assistere da aiutanti o da collaboratori che operano sotto le sue direttive e sotto il suo controllo e responsabilità. L'esperto che ha accettato una missione è tenuto a compierla fino a completa esecuzione. Se, tuttavia, nel corso della perizia egli è impedito da un avvenimento di forza maggiore o da un motivo legittimo, egli ne informa le parti, i loro consulenti e l'autorità che lo ha designato, facendo loro conoscere il motivo dell'impedimento. Egli faciliterà il compito del suo successore nel miglior modo possibile Il perito ha l'obbligo di risarcire i danni derivanti da un errore nella prestazione. Al fine di poter soddisfare l'eventuale richiesta di indennizzo, può stipulare idonea polizza assicurativa.

5. **Segreto professionale**. - L'esperto mantiene il riserbo più assoluto sulle notizie e informazioni ottenute nel corso della sua perizia, salvo se altrimenti previsto dalla legge o disposto dall'autorità giudiziaria.

6. **Giudizio di stima.** - La pratica professionale, prevede sempre e comunque la formulazione di un giudizio di stima che deve essere applicato con rigore logico e mai utilizzato per sopravvalutare o sottovalutare il bene avendo, altresì, riguardo allo scopo della stima e descrivendo sempre con chiarezza i processi logici e le motivazioni di ogni assunzione significativa;

7. **Indipendenza e obiettività del giudizio di stima. -** Il giudizio è, quindi, formulato da un soggetto valutatore, vale a dire una parte del processo di valutazione e, in virtù di questa realtà, l'esperto deve essere sempre cosciente di dover essere indipendente e di non sbilanciarsi a favore della committenza e, quindi, non deve essere portato a far "quadrare" il valore finale in base alle esigenze di quest'ultima. Il processo di valutazione richiede, in altre parole, un'assoluta imparzialità;

8. **Competenza e capacità di giudizio**. - Ogni valutazione richiede un ottimo bagaglio culturale estimativo, cioè un'elevata competenza. È indispensabile possedere ottime capacità nel saper assumere i dati fondamentali in maniera neutrale e saper, quindi, esprimere un parere. Ogni stima, quindi, dovrà essere eseguita da soggetti di riconosciuta

competenza tecnica, esperienza e adeguata conoscenza dell'oggetto esaminato, del tipo di mercato in cui opera e gli scopi della stima.

9. **Formazione.** L'esperto, per il ruolo riconosciutogli, deve curare la propria formazione, conservando e accrescendo il sapere con particolare riferimento al settore delle stime e delle valutazioni, in modo da comprendere l'ambiente, i luoghi e le relazioni economiche, sociali e culturali dove opera.

10. **Lealtà e correttezza**: L'esperto, deve basare sulla lealtà e correttezza i rapporti e lo svolgimento della sua attività nei confronti del proprio Ordine professionale, del Giudice, dei colleghi e di terzi a qualunque titolo coinvolti.

11. **Equilibrio**: L'atteggiamento dell'esperto stimatore verso l'esecutato che ha subito una grave umiliazione dalla vita e che magari si trova in difficoltà sociale, deve essere equilibrato tra il rigore e la comprensione dell'evento luttuoso che questi sta vivendo.

E concluderei dicendo:

- Così come l'esperto stimatore realizza il disegno di un immobile con tratto aggraziato sul proprio foglio, così deve avere attenzione nel rispettare: le culture diverse degli esecutati con cui si trova a rapportarsi, al pari di tutti gli altri attori del processo esecutivo.

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari