

SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO DI \_\_\_\_\_

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. \_\_\_\_\_ G.E. dott. \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

promossa da: \_\_\_\_\_

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

con studio \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confuti e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o serviti pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel

fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile);

- alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visum catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata sollecitando il loro intervento al riguardo;

- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

(in caso di incarico conferito prima di delega al Notaio)

In data \_\_\_\_\_ il Notaio delegato comunicava di volersi avvalere dell'opera del consulente fissando il termine di giorni \_\_\_\_\_ per il periodo della relazione.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un \_\_\_\_\_  
(terreno o appartamento o terreno con sovrastante costruzione ecc.) che si trova in:

- Comune: \_\_\_\_\_
- Località: \_\_\_\_\_
- Via (con indicazione del numero civico) \_\_\_\_\_
- Piano: \_\_\_\_\_
- Interno: \_\_\_\_\_

così composto:

• \_\_\_\_\_  
(descrizione sommaria dell'immobile, eventualmente piano per piano)

• \_\_\_\_\_  
(nel caso di appartamenti o locali commerciali),  
il tutto per stima superficie commerciale di mq. così calcolati:

abitazione mq. \_\_\_\_\_ pari a 1 = mq. \_\_\_\_\_;

• balconi mq. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 = mq. \_\_\_\_\_;

box mq. \_\_\_\_\_ pari ad 1/3 = mq. \_\_\_\_\_;

• portici mq. \_\_\_\_\_ pari ad 1/5 = mq. \_\_\_\_\_;

• giardino mq. \_\_\_\_\_ pari ad 1/10 = mq. \_\_\_\_\_

• millesimi di parti comuni: \_\_\_\_\_

Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o

ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per lo conoscenza dei bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione allo presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati; quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc)

L'immobile confina con: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

E' censito al N.C.E.U. al foglio \_\_\_\_\_,  
particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_  
rendita catastale \_\_\_\_\_  
(certificazione catastale del \_\_\_\_\_)

ovvero

Non risulta censito al N.C.E.U., ma per esso è stata presentata la seguente denuncia di accatastamento:

\_\_\_\_\_

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

? Estratto del catasto

\_\_\_\_\_

- Certificato di destinazione urbanistica (di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita)

\_\_\_\_\_

- Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:

a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;

b) iscrizioni;

c) trascrizioni.

2° QUESITO (Accerti il C.TU. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali).

\* I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Ovvero

\* Non è stata prodotta \_\_\_\_\_  
(indicare, documenti mancanti).

Ovvero

\* I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con lo stato dei luoghi poiché

\_\_\_\_\_

(descrivere le divergenze).

Ovvero

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione prodotta in

quanto \_\_\_\_\_  
(descrivere le divergenze).

\* Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: (ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

iscritta in data: \_\_\_\_\_

su istanza di: \_\_\_\_\_

al numero particolare: \_\_\_\_\_

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

iscritta in data: \_\_\_\_\_

su istanza di: \_\_\_\_\_

al numero particolare: \_\_\_\_\_

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: \_\_\_\_\_

3° QUESITO (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)

Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e Cella eventuale correzione o redazione della planimetria.

4° QUESITO (indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

(Gli strumenti urbanistici del Comune di \_\_\_\_\_  
prevedono che \_\_\_\_\_)

5° QUESITO (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma G della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

Descrizione della "storia" dell'immobile ( anno di costruzione, modifiche ecc-).

\* La costruzione è stata realizzata in base a licenza/concessione edilizia n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

\* La costruzione è stata realizzata in conformità alla licenza/concessione edilizia.

Ovvero

\* La costruzione è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia.

\* La costruzione è stata realizzata in difformità dalla licenza/concessione edilizia in quanto

\_\_\_\_\_ (descrizione delle difformità riscontrate)

\* Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere, in

mancanza di autorizzazione/concessione \_\_\_\_\_  
(descrivere le opere).

\* Per tali opere è stata presentata domanda di condono in data \_\_\_\_\_

Ovvero

\* La domanda di condono presentata in data \_\_\_\_\_  
non corrisponde alle opere

realmente realizzate, in quanto \_\_\_\_\_

Ovvero

\* Per le opere realizzate non è stata presentata domanda di condono, ma le violazioni sono sanabili  
ad istanza dell'aggiudicatario ed il presumibile costo della sanatoria è di euro

\_\_\_\_\_

Ovvero

\* L'illecito urbanistico - edilizio non è sanabile in quanto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6° QUESITO (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in  
quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi  
confini e provvedendo alla redazione del frazionamento)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto  
poiché \_\_\_\_\_

Ovvero

L'immobile è divisibile in n. \_\_\_\_\_ lotti che qui di seguito vengono formati

\_\_\_\_\_

(dare atto dell'eventuale frazionamento)

7° QUESITO (Indichi il CTU. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa  
anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la  
data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un  
giudizio in corso per il rilascio)

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

Ovvero

L'immobile è condotto in locazione da \_\_\_\_\_ in forza di

contratto del \_\_\_\_\_

registrato il \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_

data di scadenza per l'eventuale disdetta \_\_\_\_\_

l'eventuale data di rilascio \_\_\_\_\_

(indicare l'eventuale pendenza di un giudizio per il rilascio)

8° QUESITO (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storia o  
alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti  
demaniale (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al  
coniuge)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Ovvero

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(paesistico. artistico. storico, alberghiero)

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione \_\_\_\_\_

atti di asservimento urbanistico \_\_\_\_\_

altri vincoli \_\_\_\_\_

9° QUESITO (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

L'immobile è stato valutato con il metodo (o con i seguenti metodi) \_\_\_\_\_

(illustrare i criteri di valutazione utilizzati)

#### VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI:

PRIMO (O UNICO) LOTTO \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PREZZO BASE: EURO \_\_\_\_\_

SECONDO LOTTO \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PREZZO BASE: EURO \_\_\_\_\_

ALTRI EVENTUALI LOTTI) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PREZZO BASE: EURO \_\_\_\_\_

Luogo e data \_\_\_\_\_ Il Consulente Tecnico

#### ALLEGATI:

1. visure catastali per attualità;
2. planimetrie catastali;
3. copia della licenza di costruzione ed atti di sanatoria (ove esistenti);
4. servizio fotografico (due fotografie esterne del bene ed almeno due interne);
5. contratto di locazione registrato (ove esistente);
6. bozza di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento;
7. altri documenti ritenuti necessari.