

## TERZO MODULO

### SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.

#### TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA 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., 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;

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 servitù 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);
  
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura 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 deposito 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 una 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 la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla 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.T.U. 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 i documenti mancanti).

Overo

- I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con lo stato dei luoghi poiché \_\_\_\_\_ (descrivere le divergenze).

Overo

- 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 della 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 6 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.

Overo

- ◆ 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 \_\_\_\_\_

Overo

- ◆ La domanda di condono presentata in data \_\_\_\_\_ non corrisponde alle opere realmente realizzate, in quanto \_\_\_\_\_

Overo

- ◆ 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 lire \_\_\_\_\_

Overo

- ◆ 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 \_\_\_\_\_

Overo

L'immobile è divisibile in n. \_\_\_\_\_ lotti che qui di seguito vengono formati \_\_\_\_\_ (dare atto dell'eventuale frazionamento)

**7° QUESITO** (Indichi il C.T.U. 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, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (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** \_\_\_\_\_

Roma \_\_\_\_\_

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.