

# Tribunale di Oristano

Consulenza Tecnica d'Ufficio



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/22**

xxxxxxxxxxxxxxxx

*contro:*

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Santu Lussurgiu, li 13/06/2023



Il professionista



\_\_\_\_\_

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 39/22**  
**CAUSA PROMOSSA DA: xxxxxxxxxxxxxxxx****CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxx****1. PREMESSA**

In data 11 Gennaio 2023 il sottoscritto xxxxxxxxxxxx, con Studio Tecnico in xxxxxxxxxxxx, Viale xxxxxxxxxxxx, veniva nominato C.T.U., nella vertenza in oggetto, dal Tribunale di Oristano e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei vari quesiti e fornisce le relative risposte.

**2. QUESITI****Quesito 1**

a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

**Risposta del C.T.U**

- a) il sottoscritto ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore;
- b) dalla verifica eseguita risulta agli atti la seguente documentazione:
1. Certificato Notarile datato 28/09/2022;
  2. Elenco iscrizioni e trascrizioni;
  3. Istanza di vendita.



c) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:

1) Iscrizione nn. 110/1259 del 25 febbraio 2003 - Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito notaio Edoardo Mulas Pellerano di Oristano in data 24 febbraio 2003, numero 9159 di repertorio, per complessivi euro 81.200,00 di cui euro 40.600,00 per capitale, durata 15 anni

A favore: xxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxx(xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto

Contro:

XXXX xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di TERRALBA (OR), NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 nat. A/4 vani 3,5 Via Erminio Marcias. A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento nn. 629/5539 del 30 luglio 2004 - erogazione a saldo.

2)Trascrizione nn. 3429/5136 del 19 luglio 2006 - Decreto di sequestro conservativo Atto giudiziario del Presidente sezione Giurisdizionale Corte dei Conti di Cagliari in data 14 luglio 2006, numero 18387 di repertorio

A favore: xxxxxxxxxxxx sede xxxxx (RM) codice xxxxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx;

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di TERRALBA (OR) NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 nat. A/4 vani 3,5 piano 1 Via Erminio Marcias ...omissis... un altro immobile estraneo all'ispezione. A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: nn. 822/6373 del 7 settembre 2006 - ORDINANZA N. 269/06 DEL 21/08/2006 DI CONFERMA SEQUESTRO CONSERVATIVO N. 33/R/06, nn. 70/494 del 23 gennaio 2008 - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA.

3)Iscrizione nn. 5/69 del giorno 8 gennaio 2009 - Ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo in data 8 gennaio 2009, numero 1772/36 di repertorio, per complessivi euro 1.327.464,68 di cui euro 663.373,34 per capitale

A favore: xxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (OR) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di TERRALBA (OR), NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 nat. A/4 piano 1 Via Marcias. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 1845/8501 del 3 dicembre 2009 - Ipoteca legale (derivante da iscrizione a ruolo art. 77 DPR 602/73) in data 26 novembre 2009, numero 2333/2009 di repertorio per complessivi euro 107.137,38 di cui euro 53.568,69 per capitale

A favore: xxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in

comune di TERRALBA (OR), NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 nat. A/4 piano 1 Via Marcias. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Trascrizione nn. 3944/4885 del 9 agosto 2022 - Verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Oristano in data 5 luglio 2022, numero 500 di repertorio

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di TERRALBA (OR), NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 nat. A/4 vani 3.5 piano 1 Via Erminio Marcias n. 41. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. 1009/1260 del 25 febbraio 2003 - Costituzione di vincolo. Atto notarile pubblico rogito notaio Edoardo Mulas Pellerano di Oristano in data 24 febbraio 2003, numero 9159 di repertorio.

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il giorno xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Riguarda i seguenti immobili in comune di TERRALBA (OR), NCEU fg. 16 part. 601 sub. 2 cat. A/4 vani 3.5 Via Erminio Marcias.

- d) per una maggiore identificazione del bene il sottoscritto ha acquisito le planimetrie dell'immobile oggetto di pignoramento dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Oristano;
- e) ha acquisito la visura storica per confrontare i dati catastali aggiornati con quelli presenti nella documentazione agli atti;
- f) il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione del certificato civile della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

## Quesito 2

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

## Risposta del C.T.U

Il bene pignorato è un appartamento al piano primo di un maggiore immobile sito nel centro storico del comune di Terralba in Via Marcias n. 41. E' identificato catastalmente al foglio 16 n. 601 sub. 2, cat. A/4 classe 2, 3,5 vani, rendita catastale € 180,76.

L'ingresso è comune con l'appartamento al piano terra (abitazione di altra proprietà), una rampa di scale conduce al primo piano dove si sviluppa l'unità abitativa oggetto della presente perizia. Le scale immettono il visitatore sul disimpegno comunicante con i vari ambienti: due camere da letto, bagno, soggiorno e cucina, una camera e il bagno si affacciano su Via Marcias, la seconda camera comunica con il balcone retrostante dal quale si accede alla lavanderia, anche la cucina comunica con il balcone sul retro

che, a sua volta, tramite una scala esterna porta al giardino al piano terra (di altra proprietà). Sempre dal disimpegno si accede al sottotetto grezzo e non abitabile che la signora xxxxxx dichiara essere della stessa proprietà del piano terra.

La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento realizzata sul piano terra che invece è stato edificato con muratura di mattoncini in fango crudo, i solai di interpiano sono in cemento armato. Il tetto è coperto da manto di tegole curve, da quanto rilevato visivamente privo di coibentazione.

Internamente, l'appartamento è rifinito al civile con pavimentazione in grès, intonaci e tinteggiatura, i solai del soggiorno e della cucina sono arricchiti da delle travi in legno non portanti a vista, pareti di bagno, lavanderia a cucina sono rivestite in grès, soglie e davanzali sono in pietra come pure le lastre della scala. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre ugualmente in legno, bagno e camera su Via Marcias sono provviste di persiane in alluminio, il portoncino di ingresso (comune al piano terra) è in legno con doppio infisso esterno in alluminio con ante vetrate. Il riscaldamento avviene mediante stufa a pellet posizionata nel disimpegno, sono presente inoltre delle pompe di calore ed un camino a legna nel soggiorno. Gli impianti tecnici sono quello idrico-fognario ed elettrico.

Esternamente, il fabbricato è intonacato per tutta la superficie ad eccezione di una parte di muratura sul retro evidentemente realizzata in ampliamento. La parete retrostante è rivestita in pietra con paramento faccia a vista.

La superficie utile interna è di mq. 82. L'appartamento è confinante con la Via Marcias, con la ditta Loi-Scanu-Serra sulla destra (F.16 mapp.le 8153) e con il bene al F.16 mapp.le 8885 sulla sinistra (ente urbano privo di intestazione)

Le descrizioni riportate sono state rilevate da un esame visivo dell'immobile pignorato. Per le parti non visibili direttamente: murature, solai [ecc. si](#) è fatto riferimento agli elaborati progettuali.

### Quesito 3

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

### Risposta del C.T.U

In seguito all'esame dei documenti presenti nel fascicolo il C.T.U. ha potuto riscontrare che il bene sito in comune di Terralba identificato catastalmente al Foglio 16 mapp.le 601 sub. 2, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

### Quesito 4

*4) proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione*

*dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.*

#### **Risposta del C.T.U**

Il C.T.U. ha accertato (a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano) la corretta identificazione catastale del bene pignorato, ma la rappresentazione dell'elaborato non coincide con la situazione esistente, risale probabilmente alla situazione precedente agli ultimi lavori eseguiti tra il 2000 ed il 2003.

#### **Quesito 5**

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;”*

#### **Risposta del C.T.U**

Il bene pignorato ricade in zona “A” (centro storico), più precisamente all'interno del perimetro dell'abitato al 30/09/1843 secondo il catasto del C.R. SM. G. (Lamarmora - De Candia). Art. 16 delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico Comunale.

#### **Quesito 6**

*6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

#### **Risposta del C.T.U**

Il sottoscritto, a seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Terralba, ha ricostruito la cronistoria dei passaggi intervenuti nel tempo, riscontrando delle variazioni essenziali della costruzione

rispetto all'ultimo titolo abilitativo (concessione edilizia n. 81/2000 - pratica edilizia n. 77/1999 per ampliamento, modifiche e sdoppiamento fabbricato finalizzato alla costituzione di due unità immobiliari). Nel dettaglio, le variazioni riguardano:

- la suddivisione degli spazi interni (che il progetto del 2000 modificava, ma è rimasta invariata rispetto alla situazione assentita dello stesso progetto);
- l'ampliamento del fabbricato nel lato del giardino, che è stato eseguito con diversa sagoma e forma, ma con uguale volumetria.

Tali variazioni potranno essere sanate mediante una pratica per l'accertamento della conformità, ove non sia necessario provvedere alla parziale demolizione dell'opera eseguita in difformità. Il costo della pratica in sanatoria comprensivo dei costi accessori e delle sanzioni è quantificato in euro 4.600,00. Il costo dell'eventuale ripristino della situazione approvata con concessione edilizia n. 81/2000, comprensiva delle opere edili ammonta ad euro 12.500,00.

Non esiste agli atti la dichiarazione di agibilità.

#### Quesito 7

*“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.”*

#### Risposta del C.T.U

Secondo il sottoscritto C.T.U. non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti in quanto l'unità immobiliare è già definita e da una eventuale divisione deriverebbero due unità troppo piccole a fronte di una spesa eccessiva per l'adattamento dell'immobile.

#### Quesito 8

*“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.”*

#### Risposta del C.T.U

L'immobile oggetto della presente è pignorato per l'intero per cui non è necessario dividere in diverse quote vendibili separatamente.

#### Quesito 9

*“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”*

*verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in legge 18 maggio 1978. n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;*

#### **Risposta del C.T.U**

Dalle indagini effettuate si è potuto riscontrare che l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra xxxxxxx, il titolo legittimante il possesso è l'atto di divisione rogito notaio Alfonso Venturi di Terralba in data 14 dicembre 2000, numero 35203 di repertorio, trascritto a Oristano il 29 dicembre 2000 ai numeri 6376/8144.

#### **Quesito 10**

*“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”*

#### **Risposta del C.T.U**

Non ci si trova nel caso descritto in quanto l'immobile di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx risulta da lei occupato.

#### **Quesito 11**

*“Indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente - ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; ”*

#### **Risposta del C.T.U**

Sui beni pignorati non sussistono vincoli particolari se non quelli imposti dai piani regolatori comunali.

#### **Quesito 12**

*“determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli*



*adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);”*

### **Risposta del C.T.U**

Per la determinazione del valore dell'immobile il sottoscritto ha ipotizzato di dover ricostruire il fabbricato in oggetto mediante la redazione di un computo metrico estimativo, tenendo conto oltre che dei meri costi per la realizzazione delle opere edili, anche degli oneri per concessioni, progettazione e spese tecniche, allacciamenti alle infrastrutture esistenti ed al costo del terreno di sedime applicando il metodo del costo di costruzione. Ha poi verificato tramite il metodo di stima sintetica comparativa, cioè mediante il confronto di beni simili e confrontabili con quelli oggetto di stima dei quali si conosce il valore di mercato assunto dal parametro di stima. Per cui, in analogia dei prezzi di mercato correnti nella zona per immobili simili e alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si determina il più probabile valore di mercato. Ha inoltre verificato la rispondenza dei valori a mq. derivati con quelli ufficiali della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al secondo semestre del 2022) trovandoli in linea con gli stessi.

Dalle osservazioni di cui sopra scaturisce il prezzo di applicazione per ciascun metro quadro di euro 870,00 per una superficie utile di mq. 82, per cui il valore dell'immobile sarà quindi determinato come segue:

$$\text{mq. } 82 \times \text{euro } 970,00 = \text{euro } 79.540,00.$$

Portando in detrazione, nella peggiore delle ipotesi, il costo per il ripristino della regolarità edilizia, stimato in euro 12.500,00 si ottiene il valore di euro 67.040,00.

In base a quanto sopra esposto il valore dell'immobile sarà di euro 67.040,00, arrotondato a euro 67.000,00 (dicansi euro sessantasettemila,00).

### **Quesito 13**

*“nell’ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;*

### **Risposta del C.T.U**

Non ci si trova nel caso descritto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati in formato digitale tramite processo telematico.

Ai creditori procedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato in formato digitale.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto rimanendo a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IL C.T.U. INCARICATO

\_\_\_\_\_

