

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 167/2023

RELAZIONE del C.T.U.



FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 167/2023

Creditore	CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.,
Debitore	[REDACTED], residente a Solero (AL), Via Marconi n. 26.

Diritti

Proprietà per l'immobile (quota)	[REDACTED] residente a Solero (AL), Via Marconi n. 26.
---	--

Immobili (attuali identificativi catastali):

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2600	1	a/3	4,5 vani		6	€ 267,27

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2872	1	Ent. Urb		10,6 are		



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema tavolare

Creditore Procedente	CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.,		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Pignoramento Immobiliare		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	Euro 273.925,49	
Pignoramento	G.N (tavolare)		
Annotazione	[REDACTED]		
Atti opponibili?	Quali?	[REDACTED]	
	Data di notifica (497 c.p.c.)	[REDACTED]	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	27/05/2023	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	[REDACTED]	
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	1	[REDACTED]
Documentazione depositata	precetto	1	[REDACTED]
	atto di pignoramento	1	si
	nota di trascrizione	1	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5	[REDACTED]
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	[REDACTED]	
Scadenza in festivo?	[REDACTED]		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	[REDACTED]	
	Ottenuta proroga del termine?	[REDACTED]	
	Numero immobili pignorati	1	
N. estratto/i tavolare/i depositato/i	[REDACTED]		
N. estratto/i catastale/i depositato/i	[REDACTED]		
Individuazione beni pignorati	VEDASI PAGINA PRECEDENTE		
DOCUMENTI MANCANTI			
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDACTED]	SI	
	[REDACTED]	no	
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	[REDACTED]	no	
	[REDACTED]	no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	



INDICE

1. PREMESSA
 2. IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO
 3. ACCERTAMENTI PERITALI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – RISPOSTA AL QUESITO N.1
 - 4.2 – RISPOSTA AL QUESITO N.2
 - 4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N.3
 - 4.4 – RISPOSTA AL QUESITO N.4
 - 4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N.5
 - 4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N.6
 - 4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N.7
 - 4.8 – RISPOSTA AL QUESITO N.8
 - 4.9 – RISPOSTA AL QUESITO N.9
 - 4.10 – RISPOSTA AL QUESITO N.10
 - 4.11 – RISPOSTA AL QUESITO N.11
 - 4.12 – RISPOSTA AL QUESITO N.12
 - 3.13 – RISPOSTA AL QUESITO N.13
 - 4.14 – RISPOSTA AL QUESITO N.14
 - 4.15 – RISPOSTA AL QUESITO N.15
 5. CONCLUSIONI
 6. ELENCO ALLEGATI
- ALLEGATI



1 - PREMESSA

Il giorno **26/03/2024** il sottoscritto Ing. Stefano Zandara, iscritto ininterrottamente dal gennaio 2001 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4421, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di esecuzione immobiliare **167/2023**, con l'incarico di redigere e depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc fissata per la data del **03/12/2024**. In data **27/03/2024**, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico tramite invio di pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

L'incarico conferito è il seguente:

1) provveda (il C.T.U.) - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto 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;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; 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.;

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

4) 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 identificato 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;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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;

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;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; dica 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;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Il giudice ha altresì disposto che il sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 - IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale, acquisita in data **27/03/2024**, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito www.agenziaentrate.it, e sulla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che i beni sottoposti a procedura sono i seguenti:

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2600	1	a/3	4,5 vani		6	€ 267,27

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2872	1	Ent. Urb		10,6 are		



3 - ACCERTAMENTI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di **marzo 2024** sono state condotte come segue:

- in data **26/03/2024** è stata protocollata formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Calasetta;
- in data **27/03/2024** sono state acquisite planimetria catastale e visure storiche catastali depositate in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente agli immobili;
- in data **28/03/2024** si è proceduto ad un primo tentativo di accesso agli atti presso il comune di Calasetta;
- in data **28/03/2024** è stata inviata via raccomandata informativa al Debitore;
- in data **08/05/2024** è stata rilasciata la documentazione richiesta dal comune di Calasetta;
- in data **20/06/2024** è stato condotto il sopralluogo presso l'immobile.



4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

"provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;"

Si specifica che:

- in data **28/03/2024** è stata inviata via raccomandata informativa al debitore.
- In data **30/04/2024** è stata inviata al tribunale di Cagliari informativa al debitore in quanto la raccomandata è risultata inesitata.

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2

"a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto 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; "

4.2.1 - Verifica

Non risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto:

- Nel fascicolo non sono presenti l'estratto completo del catasto (non risulta depositata planimetria catastale, visura storica);

Si dà atto che è stata depositata la certificazione notarile (a firma del notaio ██████████ **notaio in Palermo, datata 07/07/2023**) attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

* * *

"b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; "

Si dà atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Nella relazione notarile a firma del notaio ██████████ **notaio in Palermo, datata 07/07/2023** è attestato quanto segue:

I beni pignorati sono i seguenti:

* Catasto fabbricati di CALASETTA (CI) Foglio 2 Particella 2878 Natura A3 Classe 6 Consistenza 4,5 vani Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq Rendita catastale Euro 267,27 Indirizzo LOCALITA' SALINE in ditta a: [REDACTED] [REDACTED] Nato il 21/07/1981 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1

Dati derivanti da: Pratica n. CA0051485 in atti dal 24/03/2017 ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRIC (n. 11191.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: Pratica n. CA0042233 in atti dal 24/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6213.1/2018) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2017 in atti dal 26/01/2017 (n.001560/2017)

Dati derivanti da: Pratica n. CA0011199 in atti dal 26/01/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1560.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

I beni pignorati sono pervenuti:

* A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile Calasetta Foglio 2 Particella 2600 Sub. 1, Calasetta Foglio 2 Particella 294 (oggi Fg. 2 part.IIa 2878) era pervenuto:

- quota dell'intero in nuda proprietà per atto di compravendita del 10/11/2009 Numero di repertorio 171516/34864 Notaio [REDACTED] Sede CAGLIARI trascritto il 10/12/2009 nn. 40217/28287 da potere di [REDACTED] Nato il 18/07/1954 a ALESSANDRIA Codice fiscale [REDACTED] il quale si riserva il diritto di abitazione, vita sua natural durante

- per atto di rinuncia del 30/10/2012 Numero di repertorio 145641/23223 Notaio [REDACTED] trascritto il 07/11/2012 nn. 29260/23163 da potere di [REDACTED] Nato il 18/07/1954 a ALESSANDRIA Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED], la piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 08/07/2003 Numero di repertorio 836/2003 TRIBUNALE ORDINARIO CAGLIARI trascritto il 13/08/2003 nn. 31798/22554 da potere di [REDACTED] Nato il 16/04/1950 a CALASETTA (CI) Codice fiscale [REDACTED] Nata il 25/02/1951 a SPIGNO MONFERRATO (AL) Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 04/02/1982 Rep. 5927 Notaio [REDACTED] S. Antioco trascritto il 22/02/1982 nn. 3897/3021 da potere di [REDACTED] a Calasetta il 03/02/1935

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 29261/3224 del 07/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO del 30/10/2012 Numero di repertorio 145642/23224 Notaio [REDACTED] Sede
ALESSANDRIA

A favore di [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]),

contro [REDACTED] nato il 21/07/1981 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale

[REDACTED]

[REDACTED] Nato il 18/07/1954 a ALESSANDRIA Codice fiscale [REDACTED] quale debitore

non datore di ipoteca

capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 20 anni

Grava su Calasetta Foglio 2 Particella 2600 Sub. 1, Calasetta Foglio 2 Particella 294

ISCRIZIONE NN. 10423/1315 del 19/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
12/08/2015 Numero di repertorio 1333 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

contro [REDACTED] Nato il 21/07/1981 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale

[REDACTED]

capitale € 60.000,00 Totale € 60.000,00

Grava su Calasetta Foglio 2 Particella 2600 Sub. 1, Calasetta Foglio 2 Particella 294

TRASCRIZIONE NN. 22613/16859 del 05/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
20/06/2023 Numero di repertorio 2428 emesso da UFFICIALE GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Sede
CAGLIARI

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

contro [REDACTED] Nato il 21/07/1981 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale

[REDACTED]

Grava su Calasetta foglio 2 particella 2878 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 2600 Subalterno 1,

Calasetta foglio 2 particella 2878 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 294



* * *

"c) 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;"

Sono state acquisite le **Planimetrie catastali dei beni.**

* * *

"d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

4.2.4 – Verifica

Vedasi quanto ai punti precedenti.

* * *

"e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; 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.;"

4.2.5 – Verifica

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In data 20/06/2024 è stato acquisito dal comune di Solero (AL) il certificato di stato civile dell'esecutato.

4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2600	1	a/3	4,5 vani		6	€ 267,27

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Calasetta	Località saline snc	2	2872	1	Ent. Urb		10,6 are		

Localizzazione

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Calasetta, località saline, con accesso dalla strada via salina, dal civico 6-8

Descrizione disposizione planimetrica

Dalla via salina, si accede al lotto (chiuso da una recinzione in blocchetti di cemento intonacati e sovrastate parte in legno) tramite un cancello pedonale e un cancello carrabile.

Il giardino-cortile risulta parzialmente piastrellato con piastrelle di roccia e parzialmente a verde; tramite un camminamento conduce all'ingresso dell'immobile.

Ai lati si trova una prima tettoia in legno (realizzata in origine per la posa di pannelli fotovoltaici) e quindi un grande loggiato in legno con pilastri in cemento intonacati; quest'ultimo copre un locale tecnico (da cui si accede ad un piccolo locale di sgombero interrato) e una zona barbecue e cucina a vista.

L'ingresso all'immobile avviene tramite porta-finestra che conduce al soggiorno-pranzo che risulta direttamente collegato con la zona cottura.

Dal pranzo-soggiorno si accede ad un terrazzino vista mare ed a un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, un bagno e in cui si trova una scala che conduce al piano mansardato (locale di sgombero).

L'immobile non è indipendente in quanto risulta parte di una bifamiliare, precisamente è il piano primo per chi guarda dal mare e il piano terra per chi guarda dalla via salina.

Gli accessi sono però totalmente indipendenti.

Struttura portante e particolari costruttivi

- La struttura portante è in calcestruzzo armato.
- Le pergole esterne sono in legno.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Non sono presenti parti comuni.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, si notano però piastrelle in distacco nel locale bagno, probabilmente a causa di atti vandalici precedenti alla visita peritale.

Superficie ambienti

Rif.	AMBIENTE	Superficie calpestabile (mq) ambienti	Superficie calpestabile non residenziale (mq) ambienti	Superficie lorda
1	Soggiorno-pranzo-cottura	42.70		96.00
2	Camera	12.84		
3	Camera	14.14		
4	Bagno (misure concessionate)	4.12		
5	Disimpegno	7.70		
6	Terrazza		5.81	
7	Giardino (sup. catastale)		520	

Caratteristiche interne ed esterne

- Murature completate e intonacate e rifinite;
- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica e parquet nella zona notte;
- Porte interne in tamburato essenza legno;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera e portelloni esterni in legno;
- Rivestimenti degli ambienti locali bagno e cucina in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrici

Sono presenti impianti elettrici del tipo civile.
Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono da civile abitazione con acqua calda sanitaria generata da un impianto a caldaia.
Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

E' presente un impianto di climatizzazione composto da fan coil a pompa di calore; manca la caldaia che è stata probabilmente smontata e portata via.
Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 4

"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 identificato 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;"

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento: i dati catastali sono corretti.

4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5

"proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità"

Il bene è regolarmente accatastato e la planimetria depositata è conforme allo stato attuale.

Si segnala però, come si evince dalla planimetria catastale depositata in atti, che parte dell'abitazione ricade nella particella 2889 (parte della camera da letto e del bagno al piano terra e del locale di sgombero al piano primo), di proprietà di un soggetto terzo.

Questo comporta o una ridefinizione dei confini catastali o accordo tra i proprietari o demolizione della parte ricadente oltre la particella.

4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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; "

4.6.1.a - Strumento comunale

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è classificata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico di Calasetta come zona F (turistica).

4.6.2.a - Certificato di agibilità

Tra i documenti rilasciati dal comune di Calasetta in virtù del formale accesso agli atti documentale richiesto non figurano:

- certificato di agibilità dell'immobile;
- comunicazione riguardante deposito di calcoli strutturali
- fine dei lavori;
- certificati di conformità degli impianti installati.

4.6.3.a - Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta Licenza Edilizia n. 83 del 1974, successiva Concessione Edilizia n. 20 del 2004, altra Concessione Edilizia in Sanatoria n.5 del 2009.

E' stata rilasciata un'altra concessione edilizia, la n. 49 del 20/07/2012 avente per oggetto un loggiato esterno su cui sarebbe dovuto essere posizionato un impianto fotovoltaico.

4.6.4.a - Descrizione delle opere come da sopralluogo

Da sopralluogo effettuato in data **20/06/2024** è risultata una situazione difforme rispetto alla situazione di cui al progetto approvato e più precisamente:

- La "veranda" posta accanto al fabbricato (tettoia che si appoggia sul fabbricato e sotto la quale trovansi un locale tecnico, una ampia zona pavimentata e una cucina a vista) non risulta in nessun elaborato concessionato, tranne che nella situazione esistente rappresentata negli allegati grafici alla concessione 49/2012 che riguarda però un'altra tettoia;
- La disposizione planimetrica interna è differente rispetto al progetto approvato in sanatoria nel 2009;
- Gli infissi esterni hanno parzialmente misure differenti rispetto all'ultimo progetto approvato;
- Il locale bagno è stato oggetto di un ampliamento volumetrico non assentito.

Il tutto è esplicitato negli allegati alla presente relazione.

4.6.5.a - Applicabilità art.40 c. 6 L. 47/1985 e art. 46 pPR 380/2001 - opere sanabili e costi - opere non sanabili e costi

Le non conformità non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base agli art.40 c. 6 della L. 47/1985 e art. 46 del pPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito sono in data posteriore all'entrata in vigore delle norme sul condono edilizio ovvero 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94); 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Opere non sanabili e costi

Le opere non sanabili sono quelle di:

- Ampliamento volumetrico del locale bagno;
- Realizzazione di locale tecnico e locale sottoscala avente accesso dal suddetto locale tecnico;

I costi necessari per la rimozione degli abusi sono stimati in euro 5.000,00, IVA compresa.

Opere sanabili e costi

- Le opere di modifica della planimetria interna riscontrate sono inquadrabili come opere completamente realizzate in assenza di CILA o in difformità dalla stessa e sono sanabili mediante Comunicazione di mancata CILA;



- Le opere di modifica degli infissi esterni, della tettoia posta in prossimità dell'accesso all'abitazione possono essere sanati tramite accertamento in doppia conformità ai sensi del DPR 380/01 e normativa specifica regionale.

I costi di sanatoria sono stimati in euro 500,00 per la sanzione amministrativa e in euro 4.500,00 (oneri e IVA compresi) per la pratica SUAPE da presentarsi a firma di tecnico abilitato.

4.6.6.a – applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001

Ai sensi dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non si sono rilevate violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

4.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

Non è possibile la vendita in lotti.

4.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 8

se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica 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;

L'immobile è pignorato pro quota e non è divisibile in natura. I nominati dei comproprietari sono indicati nella relazione notarile a firma del **notaio ██████████**, **notaio in Palermo**.

4.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9

"accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);"



L'immobile è libero.

4.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non gravano sui beni vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

4.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 12

"verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

È stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di Calasetta, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato è di proprietà.

4.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 13

"determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

4.13.1 – PARAMETRI DI MISURA PER GLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dell'immobile alla data attuale e nello stato in cui si trova, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando due parametri di misura:

- 1) il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno attorno al fabbricato è la sua superficie catastale (in ettari o mq);
- 2) per il fabbricato censito al catasto fabbricati, il parametro è quello del metro quadrato commerciale.

Il parametro del metro quadrato commerciale è calcolato ai sensi di:

- D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla Norma UNI EN 15733/2011;



- Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-Borsa e dall'Agenzia delle Entrate nel 2015 ed adottato dall'A.B.I.;
- Circolare ABI n.5/2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Per le misurazioni delle i delle superfici secondarie (esempio balconi, cantine, giardini, ecc.) si sono applicati i "rapporti mercantili" vigenti, esplicitati in coefficienti riduttivi secondo quanto alle linee guida edite dall'ABI, n.5.2.6.4, "La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi."

Si utilizzano i seguenti parametri per le superfici coperte:

- 100% delle superfici coperte;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne;
 - 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali;
 - 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a mt 2,40 fino ad un minimo di mt 1,50)
 - 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

Per le superfici scoperte, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 35% di balconi e terrazze coperti;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% di giardini di ville e villini.

Per il posto auto, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici.

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile usato	Superficie lorda (mq) rapportata al rapporto mercantile
Ambienti ad uso residenziale	96	100%	96
Terrazzini	5.81	35%	2.03
Cortili	520	10%	52
Totale			150.03

4.13.2 - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Consiste essenzialmente nella comparazione esplicita e immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto (come ad esempio €/mq di superficie commerciale).

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione,



caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il valore di riferimento, nelle zone in esame, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate, e da annunci di vendita (a cui è stato detratto un 25%) per cui è stato si è potuto riscontrare per immobili con caratteristiche similari, pari ad:

- **Comune di Calasetta, località saline, euro 2.500,00 €/mq** per immobili residenziali;

Da ciò discende quanto segue:

$Vm1 = 2.500,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 150 = \text{€ } 375.000,00$ (valore arrotondato)

Da tale importo sono detratte le spese necessarie per riportare l'immobile alla situazione concessionata e per il nuovo titolo edilizio.

Il valore dell'immobile è quindi pari ad € 375.000,00 - € 10.000,00 = € 365.000,00

4.14 - RISPOSTA AL QUESITO N. 14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione; l'immobile non è in condominio.

4.16 - RISPOSTA AL QUESITO N. 15

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT;

predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Segue un estratto dell'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Documentazione	Modalità di controllo	Esito del controllo
Estratto del catasto	Controllo documentale: Verifica che siano state allegate le planimetrie catastali e gli estratti del catasto.	Negativo: Non sono state allegate le planimetrie catastali, gli estratti del catasto. Il sottoscritto CTU ha provveduto a procedere ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la suddetta documentazione che è allegata alla presente relazione peritale.
Certificati delle iscrizioni nei venti anni	Controllo documentale: La data di trascrizione del	Positivo: i documenti [c.c. 2827] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati.

anteriori alla trascrizione del pignoramento	pignoramento è il 27/05/2023 . Non sono state depositate certificazioni delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registi immobiliari e delle visure catastali).
Certificati delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 27/05/2023 . Non sono state depositate certificazioni delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2643] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registi immobiliari e delle visure catastali).

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

5 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto, esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 24/06/2024

Il C.T.U.
Ing. Stefano Zandara



6 - ALLEGATI

1	• verbali di sopralluogo e corrispondenza con comune di Calasetta
2	• allegato fotografico
3	• pratica edilizia di cui all'accesso agli atti al comune di Calasetta
4	• documentazione catastale