TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 90/2025

INCARICO CONFERITO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA SILVIA COCCO CON DECRETO DI NOMINA IN DATA 18.09.2025 INERENTE L'ESECUZIONE N. 90/2025 PROMOSSA DA:

CREDITORE PIGNORANTE:

****

Avv. **********

Avv. **********

DEBITORE PIGNORATO:

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. DOMENICO NICOLINI
N. 2901

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

PREMESSA

Con provvedimento in data 18.09.2025 il sottoscritto ING. DOMENICO NICOLINI, nato a Cagliari il 06.01.1965, Codice Fiscale: NCLDNC65A06B354F, iscritto dal 15.06.1992 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2901, è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, DOTT.SSA SILVIA COCCO, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata per il 17.03.2026, successivamente rinviata al 18.06.2026 per la proroga di 40 giorni richiesta per il deposito, ai seguenti quesiti.

QUESITO 1: *provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio*;

QUESITO 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 dei documenti 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),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

indicando in maniera chiara ed 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'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 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.*;

QUESITO 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 metri quadrati, confini e dati catastali attuali,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

QUESITO 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 consentano la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*;

QUESITO 5: *proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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*;

QUESITO 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 o meno 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. 06.06.2001 n. 380 e 40, comma 6°*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*;

QUESITO 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

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. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 03.06.1940 n. 1078;

QUESITO 9: *accerti se l'immobile 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 ed 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 ed 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)*;

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*;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

QUESITO 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*;

QUESITO 13: *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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*;

QUESITO 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;*

QUESITO 15: *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, 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 dati relativi in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

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

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 di 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 ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 (trenta) 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 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato*;

e) *invii telematicamente, 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ex 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

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.*

FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI (come da QUESITO 15)

QUESITO 1: ***invio all'esecutato dell'informativa per il debitore***. L'*"Informativa per il debitore"* è stata spedita con Raccomandata A.R. n. 15296728262-4 del 22.09.2025 all'indirizzo indicato quale residenza dell'esecutato nell'atto di pignoramento: **********; la suddetta raccomandata non è stata ritirata dal destinatario e restituita al sottoscritto in data 19.11.2025.

QUESITO 2a: ***verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.***. Verifica effettuata con esito positivo.

QUESITO 2b: ***predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli***. L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

QUESITO 2c: ***acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica***. La documentazione catastale acquisita (visura storica, elaborato planimetrico e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

planimetria) consentono la corretta identificazione dei due immobili oggetto di pignoramento, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Guspini (SU). Per tale motivo non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO 2d: ***acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale***. Sono stati riportati tutti i documenti (atti di compravendita, successioni ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti. Nello specifico sono stati acquisiti ed allegati i seguenti atti di provenienza ultraventennale:

- atto di compravendita del 21.06.2002 e relativa trascrizione del 28.06.2002;
- atto di compravendita del 15.10.2021 e relativa trascrizione del 19.10.2021.

QUESITO 2e: ***verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato***. Il sottoscritto ha verificato il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, rilasciato il 19.09.2025 dal Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali - Direzione Centrale Servizi Demografici; in esso viene riportato che, visti i dati dei registri del comune di **********, il debitore esecutato **********, nato il ********** a ****** (Codice Fiscale: **********), risulta di stato libero.

QUESITO 3: ***descrizione dettagliata degli immobili pignorati***. Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 12.11.2025, come da verbale di sopralluogo.

QUESITO 4: ***conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento***. Effettuata con riscontro delle seguenti difformità, solo alcune delle quali alcune regolarizzabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

SUBALTERNO 1 - piano terra

A. tettoia di copertura avente una superficie di 10.00m^2 circa, addossata al muro di confine sul fondo del cortile che si affaccia sul prospetto posteriore, costituita da una struttura portante in elementi lignei con sovrastante copertura in lastre ondulate (foto 17-18-19). Costituisce **difformità NON regolarizzabile** per quanto disposto dall'art. 43 *"Spazi interni agli edifici"* del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Guspini; pertanto si rende necessaria la rimozione.

B. ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). Costituisce **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004; in essa infatti la cucina era posizionata sul retro, nella posizione attualmente occupata dalla *"camera 2"*, quest'ultima munita di aerazione ed illuminazione naturali a norma.

C. diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"ingresso"* e *"camera 1"*. Pertanto è **difformità regolarizzabile** a seguito del ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004.

D. diversa altezza interna, pari a 2.90m anziché i 3.00m di progetto, tuttavia nel rispetto del minimo di legge, pari a 2.70m, per gli immobili a destinazione residenziale. Pertanto è **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato.

E. modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di differente posizione e dimensione degli infissi esterni. Costituisce **difformità regolarizzabile** attraverso la richiesta di Accertamento di Conformità.

SUBALTERNO 2 - piano primo

F. ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). Costituisce **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004; in essa infatti la cucina era posizionata sul retro, nella posizione attualmente occupata dalla *"camera 2"*, quest'ultima munita di aerazione ed illuminazione naturali a norma.

G. diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"camera 1"*. Pertanto è **difformità regolarizzabile** a seguito del ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004.

H. diversa altezza interna, pari a 2.75m anziché i 2.80m di progetto, tuttavia nel rispetto del minimo di legge, pari a 2.70m, per gli immobili a destinazione residenziale. Pertanto è **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

I. modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di: differente posizione e dimensione degli infissi esterni, diversa forma della scala sul prospetto principale con conseguente realizzazione di scala interna di collegamento tra le porzioni di subalterno ai piani primo e secondo, realizzazione di balcone sul prospetto posteriore. Costituisce **difformità regolarizzabile** attraverso la richiesta di Accertamento di Conformità.

SUBALTERNO 2 - piano secondo

J. diversa distribuzione degli spazi interni con creazione degli ambienti ad uso *"cottura/pranzo"* e *"camera"* privi di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispettano gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). A ciò si aggiunge il mancato rispetto delle altezze minime previste dall'art. 51 *"Piani sottotetto"* del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Guspini, il quale prescrive che negli ambienti abitativi l'altezza media non deve essere inferiore a 2.70m e l'altezza minima non deve essere inferiore a 2.30m. Costituisce pertanto **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il declassamento di tutti gli ambienti a locali di sgombero, in quanto nessuno di essi presenta l'altezza media richiesta di 2.40m per i vani accessori; ne consegue altresì che il bagno, non rispettando tale norma, dovrà essere smantellato.

K. realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo, al posto della prevista scala esterna, costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, unitamente alla nuova indicazione delle destinazioni degli ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

L. differente tipologia della copertura, allo stato attuale in parte a due falde con colmo centrale, in parte leggermente inclinata. Costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato (mancanza della scala esterna di collegamento tra i due livelli, con conseguente mancanza del balcone sul prospetto posteriore, diversa posizione e dimensione degli infissi esterni).

M. porzione del *"bagno"*, dimensioni 105x170cm, che fuoriesce nella terrazza a livello sul prospetto posteriore, determinando un aumento di volume. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua derivante sia dal progetto (volume concessionato = 748.37m^3 < volume massimo edificabile = 888.00m^3) che dalle ridotte altezze dei singoli piani (volume stato attuale = volume realizzato = 701.29m^3 < volume massimo edificabile = 888.00m^3).

Per quanto concerne le parti comuni, le difformità riscontrate sono le seguenti:

N. realizzazione del locale tecnico di 2.49m^2 utili, ricavato nel volume sottostante la scala esterna. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua, come indicato nel precedente punto L.

O. realizzazione del locale di sgombero di 8.69m^2 utili, ricavato nel sottotetto del portico. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua, come indicato nel precedente punto L.

P. differente copertura del portico, da inclinata a singola falda a pressoché piana. Costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

I costi per la rimozione delle **difformità NON regolarizzabili** riscontrate, di cui ai precedenti punti A-B-F-J sono stati calcolati impiegando il vigente Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Sardegna, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 28/12 del 31.07.2024; vengono dettagliatamente riportati, per singola difformità riscontrata, nell'Allegato "C17" e risultando pari a:

- A: Subalterno 1 cortile interno = € 125,60 (IVA di legge esclusa);
- B: Subalterno 1 piano terra = € 5.937,59 (IVA di legge esclusa);
- F: Subalterno 2 piano primo = € 5.937,59 (IVA di legge esclusa);
- J: Subalterno 2 piano secondo = € 277,24 (IVA di legge esclusa),

per un totale pari a:

- Subalterno 1 = € 6.063,19 (seimilasessantatre/19) esclusa l'IVA di legge, corrispondente ad **€ 6.669,51 (seimilaseicentosessantanove/51)** inclusa l'IVA nell'aliquota di legge del 10% (dieci per cento);
- Subalterno 2 = € 6.214,83 (seimiladuecentoquattordici/83) esclusa l'IVA di legge, corrispondente ad **€ 6.836,31 (seimilaottocentotrentasei/31)** inclusa l'IVA nell'aliquota di legge del 10% (dieci per cento).

E' possibile regolarizzare le difformità di cui ai precedenti punti C-D-E-G-H-I-K-L-M-N-O-P, presentando un'unica pratica per *"Accertamento di Conformità"*, per la quale il sottoscritto stima una spesa complessiva tra: sanzione, diritti di segreteria, oneri professionali per predisposizione ed inserimento pratica nel portale telematico Suape Sardegna (oneri di legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

inclusi: Cassa 4% ed IVA 22%), pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00), quest'ultimo da addebitare in due quote identiche a ciascun immobile.

Pertanto, l'importo complessivo che il sottoscritto ha stimato per riportare i due immobili in una situazione di conformità edilizia-urbanistica risulta essere complessivamente pari ai seguenti importi, che verranno detratti dalla valutazione degli stessi.

- Subalterno 1 = (6.669,51 + 2.500,00) = **€ 9.169,51 (novemilacentosessantanove,51)**;
- Subalterno 2 = (6.836,31 + 2.500,00) = **€ 9.336,31 (novemilatrecentotrentasei/31)**.

QUESITO 5: ***accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto***. Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati presso il N.C.E.U. del Comune di Guspini, con i seguenti identificativi:

- immobile a destinazione residenziale, piano terra: Foglio E/20 Particella 24 Subalterno 1;
- immobile a destinazione residenziale, piani 1°-2°: Foglio E/20 Particella 24 Subalterno 2.

QUESITO 6.1: ***utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***. Effettuata a seguito della quale risultano che i due immobili in oggetto ricadono in Zona B1 *"Completamento residenziale (con ambiti di tutela: Elaborato 34 Tavola CU4)"* del vigente PUC del Comune di Guspini.

QUESITO 6.2: ***conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità***. I due immobili a destinazione residenziale oggetto di pignoramento (Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-2) non sono conformi al titolo edilizio per essi rilasciato (Concessione Prot. n. 3736/2004), a seguito delle difformità riportate nella risposta al precedente QUESITO 4. L'accesso agli atti presso il Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

Guspini - Ufficio Edilizia Privata ha consentito al sottoscritto di verificare che per essi non è stato rilasciato alcun certificato di Agibilità.

QUESITO 7: ***vendita dei beni pignorati in uno o più lotti***. I due immobili pignorati possono essere venduti separatamente in due lotti distinti: il primo relativo al Subalterno 1 (immobile al piano terra), il secondo relativo al Subalterno 2 (immobile ai piani 1° e 2°).

QUESITO 8: ***se immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante***. I beni sono di proprietà del debitore esecutato **********, nato a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, titolare per entrambi della quota di 1/3 di piena proprietà. Gli altri proprietari risultano essere le sorelle **********, nata a ********** il **********, Codice Fiscale: ********** e **********, nata a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, entrambe titolari della quota di 1/3 di proprietà relativa a ciascun immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 9: verifica se gli immobili sono liberi oppure occupati dal debitore e suoi familiari. Entrambi gli immobili a destinazione residenziale oggetto di pignoramento non risultano liberi, né occupati dal debitore e dai suoi familiari, ma da terzi come di seguito specificato.

- Il piano terra, costituente per intero il Subalterno 1, è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al marito e due figli minorenni, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 04.06.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 07.06.2021 al n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

699-serie 3T e codice identificativo TWM21T000699000LC (All. "E1"), per un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 (quattrocentoventi/00) da corrispondere il giorno 4 (quattro) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT47A0101543900000000013210). La scadenza della locazione fissata per il 03.06.2025, è stata prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni non essendoci stata disdetta da parte del locatore. Il sottoscritto ha stimato il canone mensile di locazione in € 300,00 (trecento/00). Il contratto di locazione è intestato a **********, padre dei tre comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.

- La porzione del Subalterno 2 al piano primo, è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al figlio minorenne, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 04.06.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 07.06.2021 al n. 700-serie 3T e codice identificativo TWM21T000700000JJ (All. "E2"), per un canone di locazione mensile pari ad € 370,00 (trecentosettanta/00) da corrispondere il giorno 4 (quattro) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT47A0101543900000000013210). La scadenza della locazione fissata per il 03.06.2025, è stata prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni non essendoci stata disdetta da parte del locatore. Il sottoscritto ha stimato il canone mensile di locazione in € 270,00 (duecentosettanta/00). Il contratto di locazione è intestato a **********, padre dei tre comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- La porzione del Subalterno 2 al piano secondo, è in locazione a **********, il quale è ivi domiciliato, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 19.02.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 21.02.2022 al n. 269-serie 3T e codice identificativo TWM22T000269000GG (All. "E3"), per un canone di locazione mensile pari ad € 320,00 (trecentoventi/00) da corrispondere il giorno 5 (cinque) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT11T0101543900000070768481). La scadenza della locazione è fissata per il 18.02.2026 e può essere prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta da parte del locatore. Il sottoscritto ha stimato il canone mensile di locazione in € 142,00 (trecentoventicinque/00). Il contratto di locazione è intestato ai tre comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.

QUESITO 10: qualora l'immobile sia separato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Per gli immobili non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO 11: ***indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità***. Per gli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: ***verifica 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 sui beni del debitore pignorato sia di***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito.

QUESITO 13: ***determinazione del valore degli immobili***. La stima è stata effettuata con riferimento a: atti di compravendita, documentazione tecnica tramite accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata, stato dei luoghi a seguito di sopralluogo, valori riportati nella *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* aggiornati al I semestre 2025 a cura dell'*"Agenzia dell'Entrate"*. La conseguente analisi ha condotto a determinare per gli immobili pignorati, con riferimento alla superficie commerciale, un valore di mercato pari ad € 80.347,60 per il Subalterno 1 (piano terra) e pari ad € 110.024,80 per il Subalterno 2 (piani 1° e 2°); al netto delle detrazioni riguardanti: assenza di garanzia per vizi occulti, regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e presentazione della pratica inerente l'Agibilità, il valore dei due immobili diventa pari ad € 55.807,69 per il Subalterno 1 (piano terra) e pari ad € 82.350,37 per il Subalterno 2 (piani primo e secondo).

QUESITO 14: ***acquisizione informazioni sull'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione***. Il fabbricato cui appartengono gli immobili pignorati non presenta un regime condominiale.

QUESITO 15: ***predisposizione chech list e foglio riassuntivo di tutti i dati***. Entrambi i documenti sono stati predisposti; la check list costituisce l'Allegato I, mentre il Foglio riassuntivo di tutti i dati l'Allegato L.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti del procedimento presso il proprio studio ed aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare per il reperimento di tutta la documentazione necessaria alla verifica del ventennale agli atti del procedimento a firma del NOTAIO DOTT. **********, ha proceduto come di seguito indicato.

Ha richiesto al Comune di Guspini con Prot. n. 28147 del 21.09.2025, copia semplice della seguente documentazione agli atti, ricevuta in formato digitale a seguito di pagamento effettuato in data 07.10.2025 ed integrato in data 14.10.2025:

- Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 4936/1978 dell'11.06.1978 Pratica Edilizia n. 79 per l'esecuzione dei lavori di *"Risanamento e sopraelevazione del fabbricato civile abitazione sito in Via Mazzini"* rilasciata a ********** e ********** (All. "C1");
- Tavola Unica allegata alla Concessione Prot. n. 4936 dell'11.06.1978: *"Progetto per la sopraelevazione di un vano al piano primo ad uso civile abitazione - Via Mazzini n. 245"* (All. "C2");
- Relazione Tecnica allegata alla Concessione Prot. n. 4936 dell'11.06.1978*"* (All. "C3");
- Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 3736 del 10.08.2004 Pratica Edilizia n. 38/2003 per l'esecuzione dei lavori di *"Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

urbano per la costituzione di tre unità abitative nella Via Mazzini n. 139" rilasciata a ********** (All. "C4");

- Tavola 1 *"Situazione esistente: pianta lotti a contorno - piante - sezione - prospetti"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C5");
- Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale - stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C6");
- Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C7");
- Relazione Geotecnica allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C8");
- Relazione di Adattabilità ai sensi della Legge 13/89 (Eliminazione delle Barriere Architettoniche) allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C9");
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n. 13829 del 30.08.2005 inerente la Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C10");
- Corredo fotografico allegato alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C11);
- Calcolo delle superfici aeroilluminanti allegato alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C12");
- Autorizzazione n. 216 del 14.10.1983 per *"Posa in opera di manto di tegole sul muro esterno e posa in opera di gronde e pluviali"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C13");

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Autorizzazione n. 3758 del 27.04.1988 per *"Posa in opera di nuovo cancello, previa demolizione muro di recinzione e sua ricostruzione. Rifacimento di servizio nel cortile"* in Via Mazzini n. 217 rilasciata a ********** (All. "C14);
- Autorizzazione n. 5361 del 28.08.1991 per *"Demolizione e ricostruzione previo allargamento stradale del muro di confine. Solaio piano di copertura ingresso carraio"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C15);
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 306/2008 del 01.09.2008 per *"Completamento delle opere relative al fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 38/03 del 10.08.2004"* in Via Mazzini n. 60 rilasciata a ********** (All. "C16).

L'*"Informativa del debitore"* è stata spedita con Raccomandata A.R. n. 15296728262-4 del 22.09.2025 all'indirizzo indicato quale residenza dell'esecutato nell'atto di pignoramento: **********; la suddetta raccomandata non è stata ritirata dal destinatario e restituita al sottoscritto in data 19.11.2025 (All. "H1").

Il giorno 04.11.2025 è stato contattato dall'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), custode giudiziario degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di decreto di nomina del 18.09.2025 da parte del G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO, ricevendo la comunicazione del sopralluogo fissato per il giorno 12.11.2025 alle ore 15.30 presso gli immobili da periziare, avvenuto alla presenza di:

- **********, in rappresentanza del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.);
- ING. ********** collaboratrice del sottoscritto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **********, padre del debitore esecutato **********, il quale ha chiesto al sottoscritto di inviare la bozza di consulenza tecnica al seguente indirizzo di posta elettronica: **********@yahoo.it.

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza all'interno degli immobili pignorati di conduttori in possesso di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate (All. "E1-E2-E3-E4-E5"), come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 9; nello specifico:

- il piano terra, costituente per intero il Subalterno 1, è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al marito e due figli minorenni;
- la porzione del Subalterno 2 al piano primo, è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al figlio minorenne;
- la porzione del Subalterno 2 al piano secondo, è in locazione a **********, il quale è ivi domiciliato.

Durante il sopralluogo ha potuto confrontare lo stato di fatto con la documentazione recuperata presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata (All. da "C1" a "C16") e predisporre un esauriente rilievo fotografico (All. "D"). Le operazioni di sopralluogo vengono descritte nel verbale richiesto, sottoscritto da tutti i partecipanti (All. "H2").

Le numerose differenze riscontrate tra lo stato autorizzato di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004 (All. "C6") e lo stato attuale dei due immobili oggetto di pignoramento, hanno reso necessario un secondo sopralluogo avvenuto in data 14.01.2026 alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

ore 16.45, alla presenza di ********** (in rappresentanza dell'I.V.G.) e dell'ING. ********** (collaboratrice del sottoscritto).

Avendo dimenticato di allegare alla bozza l'Allegato C19 *"Stato attuale: sopralluoghi (12.11.2025 e 14.01.2026)"*, costituente la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (planimetria dei piani terra, primo e secondo e sezione longitudinale) derivante dai sopralluoghi effettuati all'interno dei due immobili oggetto di pignoramento, ha richiesto ed ottenuto dal G.E. un rinvio di 40 (quaranta) giorni per il deposito della consulenza tecnica inerente il procedimento in oggetto, onde consentire alle parti in causa di prendere visione anche dell'Allegato C19 e predisporre eventuali osservazioni.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati nonché alla disamina dei certificati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare ed alle indagini di mercato, il sottoscritto precisa quanto segue.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione agli atti del procedimento ed, in particolare, dall'atto di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30.04.2025 Repertorio n. 2586, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare al n 15 del 19.06.2025 Registro Generale n. 20622 Registro Particolare n. 15472 (All. "B6-B7"), il sottoscritto rileva che l'oggetto del pignoramento consiste nei due seguenti immobili di proprietà di ********** per la quota di 1/3:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- unità immobiliare sita in Via Giuseppe Mazzini n. 139 (ex 245) - 09036 Guspini (SU), piano terra, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterno 1;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Giuseppe Mazzini n. 139 (ex 245) - 09036 Guspini (SU), piani 1° e 2°, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterno 2.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Allo stato attuale, gli immobili indicati nell'atto di pignoramento risultano così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Guspini (SU) (All. "A1-A2-A3-A4-A5-A6"):

IMMOBILE 1:

- Sezione: E
- Foglio: 20
- Particella: 24
- Subalterno: 1
- Zona Censuaria: 1
- Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)
- Classe: 2
- Consistenza: 4.5 vani
- Superficie catastale: Totale = 99 m^2 - Totale escluse aree scoperte = 94 m^2
- Rendita = € 209,17
- Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n. 139 - piano terra
- Intestati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **********, nato a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a ********** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

IMMOBILE 2:

- Sezione: E
- Foglio: 20
- Particella: 24
- Subalterno: 2
- Zona Censuaria: 1
- Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)
- Classe: 2
- Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale: Totale = 138 m^2 - Totale escluse aree scoperte = 130 m^2
- Rendita = € 232,41
- Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n. 139 - piani 1°-2°
- Intestati:
  - **********, nato a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **********, nata a ********** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;

**********, nata a ****** il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

Nota del CTU: *l'accesso ad entrambi gli immobili avviene attraverso il cortile comune ad uso posto auto all'aperto in corrispondenza del civico 139 della Via Giuseppe Mazzini, in passato civico 245 come riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Guspini tramite accesso agli atti (foto 1).*

QUESITO 1: ***invio all'esecutato dell'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari***.

RISPOSTA QUESITO 1: il sottoscritto ha provveduto ad inviare l'*"Informativa del debitore"* con Raccomandata A.R. n. 1529672826-2 del 22.09.2025 (All. "H1"), all'indirizzo indicato quale residenza dell'esecutato nell'atto di pignoramento: **********; la suddetta raccomandata non è stata consegnata al destinatario e restituita al sottoscritto in data 19.11.2025.

QUESITO 2a): ***verifica, prima di ogni altra attività, della 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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

RISPOSTA QUESITO 2a): l'esame della seguente documentazione: visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, consente al sottoscritto di confermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c..

QUESTO 2b): ***predisposizione, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio***.

RISPOSTA QUESITO 2b): consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine ai possessori nell'ultimo ventennio, il sottoscritto dichiara che, in base a detti documenti, sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti note.

2b.1) CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA: COMUNE DI GUSPINI CATASTO FABBRICATI SEZIONE E FOGLIO 20 PARTICELLA 24 SUB. 1-2

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 27.12.1991 Repertorio n. 30292/9128, trascritto a Cagliari in data 11.01.1992 Registro Generale n. 1100 Registro Particolare n. 942 (All. "B1").

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

PORTANTE: DONAZIONE ACCETTATA.

FAVORE:

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà;
- ********** nata a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà;
- ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà;
- ********** nato a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;
- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;

CONTRO:

- ********** nato a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 proprietà;
- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 proprietà;
- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà;
- ********** nata a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà.

IMMOBILI: unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/5, vani 7.

QUADRO D (altri aspetti dell'atto che si ritiene utili pubblicare): i donanti (soggetti contro 1-2) hanno dichiarato di riservarsi l'usufrutto, sull'unità negoziale in oggetto, ciascuno per sé a favore dell'altro, loro vita natural durante.

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 27.12.1991 Repertorio n. 30292/9128, trascritto a Cagliari in data 11.01.1992 Registro Generale n. 1101 Registro Particolare n. 943 (All. "B2").

PORTANTE: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

FAVORE:

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;
- ********** nato a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;

CONTRO:

- ********** nato a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto.

IMMOBILI: unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/5, vani 7.

QUADRO D (altri aspetti dell'atto che si ritiene utili pubblicare): il soggetto contro n. 1 e il soggetto contro n. 2 hanno dichiarato di riservarsi l'usufrutto, sull'unità negoziale in oggetto, ciascuno per sé e dopo di sé a favore dell'altro, loro vita natural durante.

- Certificato presentato all'Ufficio del Registro di Monza (MB) in data 26.09.2001 n. 16 Volume n. 528, in atti dal 06.06.2006 pratica n. CA0155659 (come da visure storiche per immobili - All. "A3-A5").

PORTANTE: SUCCESSIONE DI **********

FAVORE:

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà;
- ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà;
- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto;
- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ********** nato a Castellaneta (TA) il **********, Codice Fiscale: **********, 15/108 proprietà;
- ********** nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;
- ********** nato a Sesto San Giovanni (MI) il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà, in regime di separazione dei beni.

CONTRO:

- ********** nata a Cagliari-Pirri il **********, Codice Fiscale: **********, 1/3 proprietà.

IMMOBILE: unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/5, consistenza 7 vani.

- Certificato presentato all'Ufficio del Registro di Monza (MB) in data 26.09.2001 n. 16 Volume n. 528, in atti dal 06.06.2006 pratica n. CA0155659 (come da visure storiche per immobili - All. "A3-A5").

PORTANTE: SUCCESSIONE DI ********** - RIUNIONE DI USUFRUTTO

FAVORE:

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà;
- ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;
- ********** nato a Castellaneta (TA) il **********, Codice Fiscale: **********, 15/108 proprietà;
- ********** nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;
- ********** nato a Sesto San Giovanni (MI) il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà, in regime di separazione dei beni.

CONTRO:

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 1/2 usufrutto.

IMMOBILE: unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/5, consistenza 7 vani.

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 21.06.2002 Repertorio n. 51182, trascritto a Cagliari al n. 19 del 28.06.2002 Registro Generale n. 31049 Registro Particolare n. 24673 (All. "B3").

  PORTANTE: COMPRAVENDITA.

  FAVORE: ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 2/3 proprietà, in regime di separazione dei beni.

  CONTRO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà in regime di bene personale;
- ********** nato a Sesto San Giovanni (MI) il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà, in regime di separazione dei beni;
- ********** nato a Castellaneta (TA) il **********, Codice Fiscale: **********, 15/108 proprietà;
- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;
- ********** nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà.

IMMOBILI:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 15.10.2021 Repertorio n. 90682/29371, trascritto a Cagliari al n. 154 del 19.10.2021 Registro Generale n. 32837 Registro Particolare n. 24252 (All. "B4").

PORTANTE: COMPRAVENDITA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

FAVORE:

- **********, nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3, in regime di separazione dei beni;
- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: ********** proprietà per 1/3;
- **********, nata a Monza (MB) il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

CONTRO: ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 1/1 proprietà.

IMMOBILI:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

2b.2) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari al n. 155 del 19.10.2021 Registro Generale n. 32838 Registro Particolare n. 4637, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito NOTAIO ********** del 15.10.2021 Repertorio n. 90683/29372 (All. "B5").

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

PORTANTE: IPOTECA VOLONTARIA per un capitale di € 104.000,00 (centoquattromila/00) a garanzia di mutuo per un totale di € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00) da rimborsare in 10 (dieci) anni.

FAVORE: **********, con sede in Cagliari che elegge domicilio ipotecario presso la sede di Cagliari in **********, Codice Fiscale: **********.

CONTRO:

- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a Monza (MB) il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3, in regime di separazione dei beni.

IMMOBILI:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Atto notificato da Ufficiale Giudiziario del 30.04.2025 Repertorio n. 2586/2025, trascritto a Cagliari al n. 15 del 19.06.2025 Registro Generale n. 20622 Registro Particolare n. 15472 (All. "B6"-B7").

  PORTANTE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

  FAVORE:

  **********, con sede in **********, Codice Fiscale: **********.

  CONTRO: **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

  IMMOBILI:

  - unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;
  - unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

Dall'esame della suindicata documentazione, si evince in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

QUESITO 2c): ***acquisizione, ove non depositati, delle mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

RISPOSTA QUESITO 2c): la seguente documentazione rilasciata dalle amministrazioni competenti consente la corretta identificazione dei beni in oggetto:

- Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 3736 del 10.08.2004 Pratica Edilizia n. 38/2003 per l'esecuzione dei lavori di *"Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato urbano per la costituzione di tre unità abitative nella Via Mazzini n. 139"* rilasciata a ********** (All. "C4");
- Tavola 1 *"Situazione esistente: pianta lotti a contorno - piante - sezione - prospetti"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C5");
- Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale – stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004 (All. "C6");
- Autorizzazione n. 216 del 14.10.1983 per *"Posa in opera di manto di tegole sul muro esterno e posa in opera di gronde e pluviali"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C13");
- Autorizzazione n. 3758 del 27.04.1988 per *"Posa in opera di nuovo cancello, previa demolizione muro di recinzione e sua ricostruzione. Rifacimento di servizio nel cortile"* in Via Mazzini n. 217 rilasciata a ********** (All. "C14");

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Autorizzazione n. 5361 del 28.08.1991 per *"Demolizione e ricostruzione previo allargamento stradale del muro di confine. Solaio piano di copertura ingresso carraio"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C15);
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 306/2008 del 01.09.2008 per *"Completamento delle opere relative al fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 38/03 del 10.08.2004"* in Via Mazzini n. 60 rilasciata a ********** (All. "C16).

QUESITO 2d): ***acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti***.

RISPOSTA QUESITO 2d): la provenienza ultraventennale degli immobili oggetto di pignoramento risulta dai seguenti atti di seguito indicati, come da certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma del NOTAIO DOTT. ********** in data 09.04.2024, facente parte degli atti del procedimento:

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 21.06.2002 Repertorio n. 51182, trascritto a Cagliari al n. 19 del 28.06.2002 Registro Generale n. 31049 Registro Particolare n. 24673 (All. "B3").

  PORTANTE: COMPRAVENDITA.

  FAVORE: ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 2/3 proprietà, in regime di separazione dei beni.

  CONTRO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ********** nata a Guspini (SU) il **********, Codice Fiscale: **********, 36/108 proprietà in regime di bene personale;
- ********** nato a Sesto San Giovanni (MI) il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà, in regime di separazione dei beni;
- ********** nato a Castellaneta (TA) il **********, Codice Fiscale: **********, 15/108 proprietà;
- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà;
- ********** nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, 7/108 proprietà.

IMMOBILI:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

- Atto a rogito NOTAIO ********** in data 15.10.2021 Repertorio n. 90682/29371, trascritto a Cagliari al n. 154 del 19.10.2021 Registro Generale n. 32837 Registro Particolare n. 24252 (All. "B4").

PORTANTE: COMPRAVENDITA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

FAVORE:

- **********, nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3, in regime di separazione dei beni;
- **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a Monza (MB) il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

CONTRO: ********** nato a Cagliari il **********, Codice Fiscale: **********, 1/1 proprietà.

IMMOBILI:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 4.5 vani;

unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), in Via Mazzini, N.C.E.U. al Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 2-733-734, Categoria Catastale A/3, Consistenza 5 vani.

QUESITO 2e): ***verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, procedere 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 acquisire il certificato***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

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, indicare tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

RISPOSTA QUESITO 2e): il sottoscritto ha verificato il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, rilasciato il 19.09.2025 dal Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali - Direzione Centrale Servizi Demografici; in esso viene riportato che, visti i dati dei registri del comune di **********, il debitore esecutato ********** nato il ********** a ****** (Codice Fiscale: **********), risulta di stato libero.

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

RISPOSTA QUESITO 3: gli immobili oggetto di consulenza (Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-2) appartengono ad un fabbricato realizzato all'interno di un lotto della superficie di 296m^2 (duecentonovantasei metri quadrati) compreso tra la Via Mazzini ed il Vico I Mazzini, area che dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 *"Completamento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

residenziale (con ambiti di tutela: Elaborato 34 Tavola CU4)" del vigente PUC del Comune di Guspini.

Al fabbricato, suddiviso nei piani terra, primo e secondo, si accede tramite un portone in lamiera zincata al civico 139 (ex 245) della Via Mazzini (foto 1), che consente l'accesso al cortile interno ad uso posto auto all'aperto (foto 2-55-56); all'interno di esso si sviluppa, in aderenza al muro perimetrale, la scala ad una rampa (foto 2-3-23-24-55) che conduce al piano primo.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni in pietrame impostate ad una profondità di 1.20m circa, struttura portante mista composta da travi e pilastri in c.a. e muratura perimetrale in blocchi Poroton spessore 30cm, solai di interpiano e di copertura (a due falde inclinate con colmo centrale con finitura in manto di coppi) del tipo misto in pignatte e travetti di altezza 20cm, tramezzature con mattoni laterizi 8x15x30cm posti di coltello e legati con malta di calce e cemento. La comunicazione all'interno del fabbricato, dal piano terra al piano primo è garantita da una scala esterna a rampa singola, composta da una soletta in c.a., spessore 12cm circa, con gradini riportati in muratura e rivestiti con lastre in granito presenti anche sulla parete perimetrale con funzioni di battiscopa (foto 2-3-23-24-55); dal piano primo al secondo da una scala interna a "C" composta da una soletta in c.a., spessore 12cm circa, con gradini riportati in muratura e rivestiti con lastre in materiale lapideo di colore chiaro, presenti anche sulle pareti perimetrali con funzioni di battiscopa (foto 26-34-35-36). Entrambe le scale costituiscono una delle difformità riscontrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

Una ulteriore difformità riscontrata è costituita dal locale tecnico di 2.49m^2 utili, contenente le bombole che alimentano la caldaia presente nel Subalterno 1 (piano terra) e nel Subalterno 2 (piani primo e secondo) per la produzione di acqua calda sanitaria e accensione fuochi cucina, ricavato nel volume sottostante la scala esterna (foto 5-6-24-25-57).

DESCRIZIONE SUBALTERNO 1 - piano terra

Nella Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale - stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* (All. "C6-C18") allegata alla Concessione Prot. n. 3736/2004, l'immobile a destinazione residenziale al piano terra (Subalterno 1) presenta altezza interna pari a 3.00m; nella realtà, come riportato nella tavola grafica *"Stato attuale - sopralluoghi (12.11.2025 - 14.01.2026): piano terra"* (All. "C19"), l'altezza interna è pari a 2.90m e la distribuzione degli ambienti, differente da quella autorizzata, è la seguente:

- ingresso di 12.04m^2 utili, munito di stufa a pellet (foto 4-5);
- camera 1 di 13.76m^2 utili (foto 6-7);
- soggiorno/pranzo/cottura di 24.78m^2 utili (foto 8-9-10) dotato di lavello;
- camera 2 di 11.93m^2 utili (foto 11);
- bagno di 7.20m^2 utili, dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia delimitata da parete in muratura e lavatrice (foto 12-13-14);
- disimpegno di 5.94m^2 utili, il quale disimpegna *"soggiorno/pranzo"*, *"camera 2"* e *"bagno"* e consente l'accesso al cortile sul prospetto posteriore (foto 15);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- cortile ad uso giardino sul prospetto posteriore di 87.23m^2 (foto 16), sul quale è stata realizzata una tettoia amovibile, superficie 10.00m^2 circa, in elementi lignei con copertura in lastre ondulate in aderenza ad un muro in blocchetti, spessore 20cm ed altezza 75cm circa (foto 17-18-19).

Pertanto allo stato attuale l'immobile al piano terra (Subalterno 1) presenta:

- superficie residenziale utile (Su) di 75.65m^2;
- superficie utile non residenziale (Snr) di 87.23m^2 rappresentata dal cortile sul prospetto posteriore.

Rispetto alla situazione assentita dalla Concessione Prot. n. 3736/2004, si differenzia per le seguenti difformità:

- tettoia di copertura avente una superficie di 10.00m^2 circa, addossata al muro di confine sul fondo del cortile che si affaccia sul prospetto posteriore, costituita da una struttura portante in elementi lignei con sovrastante copertura in lastre ondulate (foto 17-18-19);
- ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini);
- diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"ingresso"* e *"camera 1"*;
- diversa altezza interna, pari a 2.90m anziché i 3.00m di progetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di differente posizione e dimensione degli infissi esterni.

SUBALTERNO 2

Nella Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale - stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* (All. "C6-C18") allegata alla Concessione Prot. n. 3736/2004, il Subalterno 2 è un immobile a destinazione residenziale suddiviso nei piani primo e secondo, messi in comunicazione da una scala esterna a due rampe con pianerottolo intermedio che parte dal cortile carrabile in aderenza al muro di confine perimetrale, mentre lo sbarco al piano è rappresentato dai due balconi a sbalzo sul prospetto principale. Nella realtà i due piani sono stati realizzati in maniera tale da costituire entrambi un'immobile indipendente, anche se quello al piano secondo non possiede i requisiti igienico-sanitari per poter avere una destinazione residenziale, come descritto nel prosieguo della presente relazione.

DESCRIZIONE SUBALTERNO 2 - piano primo

La porzione di Subalterno 2 al piano primo presenta altezza interna autorizzata pari a 2.80m; nella realtà, come riportato nella tavola grafica *"Stato attuale - sopralluoghi (12.11.2025 - 14.01.2026): piano primo"* (All. "C19"), l'altezza interna è pari a 2.75m e la distribuzione degli ambienti, differente da quella autorizzata, è la seguente:

- ingresso di 6.72 (foto 26);
- camera 1 di 13.76m^2 utili (foto 31);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- soggiorno/pranzo/cottura di 24.78m^2 utili (foto 28-29) dotato di lavello, lavastoviglie e stufa a pellet;
- camera 2 di 11.93m^2 utili (foto 30);
- bagno di 7.20m^2 utili, dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia delimitata da parete in muratura e lavatrice (foto 33);
- disimpegno di 5.94m^2 utili, il quale disimpegna *"soggiorno/pranzo"*, *"camera 2"* e *"bagno"* e consente l'accesso al balcone sul prospetto posteriore (foto 32);
- balcone di 5.40m^2 utili sul prospetto principale (foto 25);
- balcone di 3.65m^2 utili sul prospetto posteriore, costituente una delle difformità riscontrate (foto 20-50-51).

Pertanto allo stato attuale la porzione di Subalterno 2 al piano primo presenta:

- superficie residenziale utile (Su) di 70.33m^2;
- superficie utile non residenziale (Snr) di 9.05m^2 rappresentata dai balconi presenti su entrambi i prospetti del fabbricato.

Rispetto alla situazione assentita dalla Concessione Prot. n. 3736/2004, si differenzia per le seguenti difformità:

- ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini);
- diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"camera 1"*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- diversa altezza interna, pari a 2.75m anziché i 2.80m di progetto;
- modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di: differente posizione e dimensione degli infissi esterni, diversa forma della scala sul prospetto principale, realizzazione di balcone sul prospetto posteriore.

DESCRIZIONE SUBALTERNO 2 - piano secondo

Nella Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale - stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* (All. "C6-C17") allegata alla Concessione Prot. n. 3736/2004, la porzione al piano secondo del Subalterno 2, presenta altezza interna variabile da un massimo di 4.00m in corrispondenza del colmo della copertura a due falde inclinate, ad un minimo di 2.50m in corrispondenza della quota di imposta della falda inclinata su entrambi i prospetti; nella realtà, come riportato nella tavola grafica *"Stato attuale - sopralluoghi (12.11.2025 - 14.01.2026: piano secondo"* (All. "C19"), l'altezza interna è:

- pari a 1.70m in corrispondenza dell'imposta della falda inclinata sul prospetto principale;
- pari a 2.95m all'intradosso della trave di colmo, in corrispondenza del divisorio tra *"camera 1"* e *"soggiorno/pranzo"*;
- pari a 2.10m in corrispondenza del divisorio tra *"soggiorno/pranzo"* e *"disimpegno 1-2"* e *"bagno"*;
- pari a 2.00m in corrispondenza del cordolo sul prospetto posteriore del solaio di copertura dei seguenti degli ambienti *"disimpegno 1-2"* e *"bagno"*, che pertanto risulta leggermente inclinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

La distribuzione degli ambienti, differente da quella autorizzata, è invece la seguente:

- ingresso/soggiorno di 22.15 (foto 37-38-39-40);
- cottura/pranzo di 11.10m^2 utili (foto 41) dotato di lavello e lavastoviglie;
- camera di 11.84m^2 utili (foto 44-45);
- bagno di 5.46m^2 utili, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia delimitata da parete in muratura (foto 42-46);
- disimpegno 1 di 2.86m^2 utili, il quale disimpegna: *"soggiorno/pranzo"*, *"disimpegno 2"* e *"bagno"*, consentendo l'accesso alla terrazza a livello sul prospetto posteriore (foto 32);
- disimpegno 2 di 5.98m^2 utili, il quale disimpegna: *"disimpegno 2"* e *"camera"*, munito di lavatrice (foto 43);
- terrazza a livello di 11.40m^2 utili sul prospetto principale (foto 46-47).

Pertanto allo stato attuale la porzione di Subalterno 2 al piano primo presenta:

- superficie non residenziale impiegata come utile (Su) di 59.39m^2, pur non possedendone i requisiti;
- superficie utile non residenziale (Snr) di 11.40m^2 rappresentata dalla terrazza a livello sul prospetto posteriore.

A ciò si aggiunge il vano scala, avente una superficie netta di 12.04m^2, che mette in comunicazione tra loro le porzioni di Subalterno 1-2 ai piani primo e secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

L'intera porzione del Subalterno 2 al piano secondo si differenzia rispetto alla situazione assentita dalla Concessione Prot. n. 3736/2004, in tutti gli aspetti:

J. differente tipologia della copertura, allo stato attuale in parte a due falde con colmo centrale, in parte leggermente inclinata;

K. diverse altezze interne, con valori che non consentono il raggiungimento dei minimi di legge, pari a 2.70m, per gli ambienti a destinazione residenziale;

L. modifica di prospetto, derivante da: difformità di cui al punto precedente, mancanza della scala esterna di collegamento tra i due livelli, con conseguente mancanza del balcone sul prospetto posteriore, diversa posizione e dimensione degli infissi esterni;

M. porzione del *"bagno"*, dimensioni 105x170cm, che fuoriesce nella terrazza a livello sul prospetto posteriore, determinando un aumento di volume;

N. diversa distribuzione degli spazi interni con creazione degli ambienti ad uso *"cottura/pranzo"* e *"camera"* privi di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispettano gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini); a ciò si aggiunge la realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo, al posto della prevista scala esterna.

I due immobili, nei tre piani, presentano le medesime caratteristiche di seguito illustrate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ***Murature esterne**:* in elementi laterizi tipo *"Poroton 800"* (spessore 30cm circa al lordo degli intonaci) allettati con malta cementizia, intonacati e tinteggiati sia internamente che esternamente (foto 2-20).
- ***Tramezzi**:* in mattoni forati da 8cm, intonacati per uno spessore complessivo di 10cm in tutti gli ambienti e tinteggiati (foto 5-6-7-8-9-10-11-29-32-37-38-40-41-44).
- ***Pavimenti**:* identico nei terra (foto 4-5-6-7-8-9-10-12-13-15) e primo (foto 26-27-28-29-30-31-32-33) primo in piastrelle in gres ceramico 30x30cm di colore nocciola, tappeto unico al piano secondo (foto 37-38-40-41-42-43-44) realizzato con una composizione di due piastrelle in gres ceramico di colore nocciola più scuro aventi formato differente. Il cortile sul prospetto principale per l'intera superficie presenta una pavimentazione ceramica bicolore con elementi 15x15cm (foto 2-3-24-55-56); quello sul cortile posteriore una pavimentazione ceramica per soli 100cm circa a partire dal muro perimetrale del fabbricato e per circa 200cm circa di profondità dal muro di confine, in corrispondenza della tettoia lignea; la restante porzione di cortile presenta un tappettino simil-erba posato sulla terra. I balconi al piano primo presenta un rivestimento in lastre di materiale lapideo (foto 25-32), mentre la terrazza a livello (piano secondo) una pavimentazione ceramica composta da elementi ceramici 15x15cm (foto 46-47).
- ***Battiscopa**:* identico in tutti gli ambienti in listelli ceramici di colore identico alla pavimentazione ed altezza pari a 7-8cm, ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura (per la presenza del rivestimento ceramico sulle pareti).
- ***Soffitti**:* in tutti gli ambienti intonacati e tinteggiati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ***Rivestimenti**:* in piastrelle ceramiche, a tutta altezza di colore chiaro nelle pareti dei bagni (foto 12-33-42), per un'altezza di 60cm circa nella fascia compresa tra basi e pensili nella parete dell'angolo cottura ai piani terra e primo(foto 9-29), a tutta parete al piano secondo (foto 41).
- ***Infissi esterni**:* finestre e porte-finestre in pvc effetto legno, scurini compresi, con vetro camera (foto 2-6-11-12-15-20-24-25-31-32-33-46-53); in legno e vetro gli infissi al piano secondo (foto 42-43-47-54). Tutti gli infissi in pvc effetto legno sono di buona qualità con un ottimo stato di conservazione, mentre quelli lignei presentano un mediocre stato manutentivo.
- ***Porte interne**:* in legno e vetro (foto 7-29-44). Anch'esse di buona qualità e con un ottimo stato di conservazione.
- ***Impianto elettrico**:* interamente sotto traccia dotato di terminali, punti luce, prese e placchette di rivestimento in numero adeguato.
- ***Impianto di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento)**:* stufa a pellet nell'ingresso al piano terra (foto 4) e nel soggiorno/pranzo al piano primo, pompe di calore in ingresso/soggiorno e camera al piano secondo (foto 37-44).
- ***Impianto idrico**:* il Subalterno 1 al piano terra presenta: bagno munito di lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice (foto 2-13-14), mentre l'angolo cottura è dotato di lavello (foto 9); il Subalterno 2 al piano primo presenta: bagno munito di lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice (foto 33), mentre l'angolo cottura è dotato di lavello e lavastoviglie (foto 29); il Subalterno 2 al piano secondo presenta: bagno munito di lavabo, vaso, bidet e doccia (foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

42), angolo cottura dotato di lavello e lavastoviglie (foto 41), lavatrice nel disimpegno 2 (foto 43) e lavello nella terrazza a livello (foto 46). Tutti gli elementi sono di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione, ugualmente la rubinetteria. La produzione di acqua calda sanitaria unitamente all'alimentazione dei fuochi dell'angolo cottura, avviene mediante un impianto a gas, indipendente per piano, con le bombole all'interno del locale tecnico ricavato nel volume sottostante la scala esterna (foto 57) e le caldaie sul prospetto posteriore di ogni singolo piano (foto 20-46).

Il Subalterno 1 (piano terra) e Subalterno 2 (piani primo e secondo) nel complesso presentano un discreto stato conservativo, con le sole seguenti eccezioni:

- ***Subalterni 1-2 (parti comuni)***: segni di umidità di risalita di acqua con conseguente distacco di intonaco e tinteggiatura nei muri di confine del cortile con accesso dalla Via Mazzini (foto 2-3-55-56);
- ***Subalterni 1-2 (parti comuni)***: mancanza di tinteggiatura nel muro perimetrale posteriore del portico (foto 55-56);
- ***Subalterno 1 (piano terra)***: segni di umidità di risalita di acqua con conseguente distacco di intonaco e tinteggiatura nei muri di confine del cortile posteriore (foto 20-21);
- ***Subalterno 2 (piano primo)***: segni di segni infiltrazione di acqua, indice di carente impermeabilizzazione, nell'intradosso del balcone sul prospetto posteriore (foto 50-51);
- ***Subalterno 2 (piano secondo)***: segni di segni condensa, indice di insufficiente coibentazione termica, nel soffitto di tutti gli ambienti del piano (foto 37-38-39-40-41-43-48) e del vano scala (foto 49);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ***Subalterno 2 (piano secondo)***: mancanza di manutenzione in tutti gli infissi esterni lignei del piano (foto 42-43-54).

QUESITO 4: ***accertamento della 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato***.

RISPOSTA QUESITO 4: la descrizione attuale dei beni (località, piano, dati catastali e confini) conferma quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 5: ***procedere, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; procedere, 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***.

RISPOSTA QUESITO 5: le planimetrie catastali depositate (All. "A4-A6") devono essere aggiornate in quanto non rappresentano lo stato attuale (All. "C19") riprodotto graficamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

dal sottoscritto a seguito dei sopralluoghi del 12.11.2025 e 14.01.2026. Le differenze riguardano:

- il cortile posteriore, che catastalmente risulta suddiviso in due porzioni: quella di destra assegnata al Subalterno 1 con accesso dal disimpegno, quella di sinistra assegnata al Subalterno 2 con accesso non indicato; nella realtà il cortile interno è di pertinenza esclusiva del Subalterno 1, come riportato anche negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 38/2003.

QUESITO 6.1: ***indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***.

RISPOSTA QUESITO 6.1: il fabbricato cui appartengono i due immobili oggetto di pignoramento è stato costruito su un'area che dal punto di vista urbanistico ricade in Zona B1 *"Completamento residenziale (con ambiti di tutela: Elaborato 34 Tavola CU4)"* del vigente PUC del Comune di Guspini.

QUESITO 6.2: ***accertamento della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative con indicazione degli estremi delle medesime e dell'esistenza di una dichiarazione di agibilità. Descrizione di eventuali abusi riscontrati, verifica della di essi sanabilità in base alle normative vigenti (Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 23.12.1994 n. 724) e quantificazione dei costi di sanatoria. Precisazione, ai fini dell'applicazione dell'art.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

34 del D.P.R. 380/2001, di eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

RISPOSTA QUESITO 6.2: a seguito di accesso presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata, il titolo comprovante la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è il seguente:

- Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 3736 del 10.08.2004 Pratica Edilizia n. 38/2003 per l'esecuzione dei lavori di *"Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato urbano per la costituzione di tre unità abitative nella Via Mazzini n. 139"* rilasciata a ********** (All. "C4"), con i relativi elaborati grafici e relazionali (All. "C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12").

Ad esso sono successive le seguenti autorizzazioni inerenti lavorazioni di completamento:

- Autorizzazione n. 216 del 14.10.1983 per *"Posa in opera di manto di tegole sul muro esterno e posa in opera di gronde e pluviali"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C13");
- Autorizzazione n. 3758 del 27.04.1988 per *"Posa in opera di nuovo cancello, previa demolizione muro di recinzione e sua ricostruzione. Rifacimento di servizio nel cortile"* in Via Mazzini n. 217 rilasciata a ********** (All. "C14");
- Autorizzazione n. 5361 del 28.08.1991 per *"Demolizione e ricostruzione previo allargamento stradale del muro di confine. Solaio piano di copertura ingresso carraio"* in Via Mazzini n. 245 rilasciata a ********** (All. "C15");

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 306/2008 del 01.09.2008 per *"Completamento delle opere relative al fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 38/03 del 10.08.2004"* in Via Mazzini n. 60 rilasciata a ********** (All. "C16").

A seguito dei sopralluoghi del 12.11.2025 e del 14.01.2026, il confronto tra lo stato autorizzato (Concessione Prot. n. 3736/2004) e lo stato attuale ha consentito al sottoscritto di rilevare le seguenti differenze.

SUBALTERNO 1 - piano terra

A. tettoia di copertura avente una superficie di 10.00m^2 circa, addossata al muro di confine sul fondo del cortile che si affaccia sul prospetto posteriore, costituita da una struttura portante in elementi lignei con sovrastante copertura in lastre ondulate (foto 17-18-19). Costituisce **difformità NON regolarizzabile** per quanto disposto dall'art. 43 *"Spazi interni agli edifici"* del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Guspini; pertanto si rende necessaria la rimozione.

B. ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). Costituisce **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004; in essa infatti la cucina era posizionata sul retro, nella posizione attualmente occupata dalla *"camera 2"*, quest'ultima munita di aerazione ed illuminazione naturali a norma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

C. diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"ingresso"* e *"camera 1"*. Pertanto è **difformità regolarizzabile** a seguito del ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004.

D. diversa altezza interna, pari a 2.90m anziché i 3.00m di progetto, tuttavia nel rispetto del minimo di legge, pari a 2.70m, per gli immobili a destinazione residenziale. Pertanto è **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato.

E. modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di differente posizione e dimensione degli infissi esterni. Costituisce **difformità regolarizzabile** attraverso la richiesta di Accertamento di Conformità.

SUBALTERNO 2 - piano primo

F. ambiente ad uso *"soggiorno/pranzo/cottura"* privo di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispetta gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). Costituisce **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004; in essa infatti la cucina era posizionata sul retro, nella posizione attualmente occupata dalla *"camera 2"*, quest'ultima munita di aerazione ed illuminazione naturali a norma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

G. diversa distribuzione interna, che interessa tutti gli ambienti, con esclusione di *"camera 1"*. Pertanto è **difformità regolarizzabile** a seguito del ripristino della situazione di cui alla Concessione Prot. n. 3736/2004.

H. diversa altezza interna, pari a 2.75m anziché i 2.80m di progetto, tuttavia nel rispetto del minimo di legge, pari a 2.70m, per gli immobili a destinazione residenziale. Pertanto è **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato.

I. modifica dei prospetti principale e posteriore a seguito di: differente posizione e dimensione degli infissi esterni, diversa forma della scala sul prospetto principale con conseguente realizzazione di scala interna di collegamento tra le porzioni di subalterno ai piani primo e secondo, realizzazione di balcone sul prospetto posteriore. Costituisce **difformità regolarizzabile** attraverso la richiesta di Accertamento di Conformità.

SUBALTERNO 2 - piano secondo

J. diversa distribuzione degli spazi interni con creazione degli ambienti ad uso *"cottura/pranzo"* e *"camera"* privi di illuminazione ed aerazione naturali, che pertanto non rispettano gli standard igienico-sanitari vigenti in materia (Decreto Ministero della Salute del 05.07.1975 ss.mm.ii., R.E. del Comune di Guspini). A ciò si aggiunge il mancato rispetto delle altezze minime previste dall'art. 51 *"Piani sottotetto"* del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Guspini, il quale prescrive che negli ambienti abitativi l'altezza media non deve essere inferiore a 2.70m e l'altezza minima non deve

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

essere inferiore a 2.30m. Costituisce pertanto **difformità NON regolarizzabile**, che richiede il declassamento di tutti gli ambienti a locali di sgombero, in quanto nessuno di essi presenta l'altezza media richiesta di 2.40m per i vani accessori; ne consegue altresì che il bagno, non rispettando tale norma, dovrà essere smantellato.

K. realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo, al posto della prevista scala esterna, costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, unitamente alla nuova indicazione delle destinazioni degli ambienti.

L. differente tipologia della copertura, allo stato attuale in parte a due falde con colmo centrale, in parte leggermente inclinata. Costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità, necessario per la regolarizzazione delle modiche riguardanti i prospetti esterni e la sagoma del fabbricato (mancanza della scala esterna di collegamento tra i due livelli, con conseguente mancanza del balcone sul prospetto posteriore, diversa posizione e dimensione degli infissi esterni).

M. porzione del *"bagno"*, dimensioni 105x170cm, che fuoriesce nella terrazza a livello sul prospetto posteriore, determinando un aumento di volume. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua derivante sia dal progetto (volume concessionato = 748.37m^3 < volume massimo edificabile = 888.00m^3) che dalle ridotte altezze dei singoli piani (volume stato attuale = volume realizzato = 701.29m^3 < volume massimo edificabile = 888.00m^3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

Per quanto concerne le parti comuni, le difformità riscontrate sono le seguenti:

N. realizzazione del locale tecnico di 2.49m^2 utili, ricavato nel volume sottostante la scala esterna. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua, come indicato nel precedente punto L.

O. realizzazione del locale di sgombero di 8.69m^2 utili, ricavato nel sottotetto del portico. Costituisce **difformità regolarizzabile** in quanto il lotto possiede volumetria residua, come indicato nel precedente punto L.

P. differente copertura del portico, da inclinata a singola falda a pressoché piana. Costituisce **difformità regolarizzabile** all'interno della richiesta di Accertamento di Conformità.

I costi per la rimozione delle **difformità NON regolarizzabili** riscontrate, di cui ai precedenti punti A-B-F-J sono stati calcolati impiegando il vigente Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Sardegna, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 28/12 del 31.07.2024; vengono dettagliatamente riportati, per singola difformità riscontrata, nell'Allegato "C17" e risultando pari a:

- A: Subalterno 1 cortile interno = € 125,60 (IVA di legge esclusa);
- B: Subalterno 1 piano terra = € 5.937,59 (IVA di legge esclusa);
- F: Subalterno 2 piano primo = € 5.937,59 (IVA di legge esclusa);
- J: Subalterno 2 piano secondo = € 277,24 (IVA di legge esclusa),

per un totale pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Subalterno 1 = € 6.063,19 (seimilasessantatre/19) esclusa l'IVA di legge, corrispondente ad **€ 6.669,51 (seimilaseicentosessantanove/51)** inclusa l'IVA nell'aliquota di legge del 10% (dieci per cento);
- Subalterno 2 = € 6.214,83 (seimiladuecentoquattordici/83) esclusa l'IVA di legge, corrispondente ad **€ 6.836,31 (seimilaottocentotrentasei/31)** inclusa l'IVA nell'aliquota di legge del 10% (dieci per cento).

E' possibile regolarizzare le difformità di cui ai precedenti punti C-D-E-G-H-I-K-L-M-N-O-P, presentando un'unica pratica per *"Accertamento di Conformità"*, per la quale il sottoscritto stima una spesa complessiva tra: sanzione, diritti di segreteria, oneri professionali per predisposizione ed inserimento pratica nel portale telematico Suape Sardegna (oneri di legge inclusi: Cassa 4% ed IVA 22%), pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00), quest'ultimo da addebitare in due quote identiche a ciascun immobile.

Pertanto, l'importo complessivo che il sottoscritto ha stimato per riportare i due immobili in una situazione di conformità edilizia-urbanistica risulta essere complessivamente pari ai seguenti importi, che verranno detratti dalla valutazione degli stessi.

- Subalterno 1 = (6.669,51 + 2.500,00) = **€ 9.169,51 (novemilacentosessantanove,51)**;
- Subalterno 2 = (6.836,31 + 2.500,00) = **€ 9.336,31 (novemilatrecentotrentasei/31)**.

L'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata ha consentito al sottoscritto di verificare che entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (Subalterni 1-2) risultano privi di Certificato di Agibilità, a causa delle numerose difformità riscontrate in sede di sopralluogo, realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

Procedura e costi per agibilità

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 *"Testo unico dell'edilizia"* ed art. 38 L.R. 24/2016, l'agibilità consiste in una *"Dichiarazione di Agibilità"* congiunta del proprietario dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato "AGIBILITA'" che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.

Il Comune di Guspini prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per ciascun immobile oggetto di pignoramento (Subalterni 1-2) è la seguente:

- ***modulo denominato "AGIBILITA'"***: da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 1.000,00, corrispondenti ad € 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).
- ***Attestazione versamento diritti di segreteria***: stimati in € 50,00, a cui aggiungere € 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di € 127,00.
- ***Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato come previsto dall'art. 67 D.Lgs. 380/2001***: documento necessario in quanto il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata composta da travi e pilastri in c.a.; il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 1.500,00, corrispondenti ad € 1.903,20 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), da suddividere in parti uguali tra i due immobili in quanto il certificato di collaudo è riferito all'intero fabbricato.
- ***Conformità catastale***: planimetria esistente da aggiornare, in quanto è necessario procedere alla variazione catastale per le motivazioni indicate in risposta al precedente QUESITO 6.2. Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 300,00 corrispondenti ad € 380,64 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

ulteriori € 70,00 per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica.

- ***Prevenzione incendi***: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.
- ***Barriere architettoniche***: documento necessario, tuttavia facente parte degli elaborati della pratica di Accertamento di Conformità.
- ***Contenimento consumi energetici***: la presenza di impianti gas (produzione acqua calda sanitaria) e climatizzazione/riscaldamento (pompe di calore e stufe a pellet) rende necessaria la predisposizione dei seguenti elaborati: Relazione Legge 10, Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) ed Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), documenti non esistenti; il sottoscritto complessivamente stima il costo della loro redazione in € 750,00, corrispondenti ad € 951,60 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).
- ***Requisiti acustici passivi degli edifici***: il collaudo acustico è un documento non esistente ma necessario in quanto l'immobile è stato realizzato in base alla Concessione Prot. n. 3736/2004, ossia successivamente all'entrata in vigore delle disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05.12.1997); il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 1.250,00, corrispondenti ad € 1.586,00 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- ***Impianti tecnologici***: documentazione da predisporre. Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario, climatizzazione, gas, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.). In base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 500,00 per ogni singolo impianto inclusa l'IVA nell'aliquota di legge del 22%), per un costo complessivo di € 2.000,00 IVA di legge inclusa.

Pertanto complessivamente il sottoscritto stima i costi per la presentazione della *"Dichiarazione di Agibilità"* in: (1.268,80 + 127,00 + 951,60 + 450,64 + 951,60 + 1.586,00 + 2.000,00) = **€ 7.335,64 (settemilatrecentotrentacinque/64)**, oneri di legge inclusi, che verranno detratti dalla valutazione di ogni singolo immobile.

QUESITO 7: ***valutazione della possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti***.

RISPOSTA QUESITO 7: in base alla documentazione recuperata presso l'amministrazione competente ed alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto afferma che i due immobili oggetto di pignoramento sono indipendenti e, pertanto, possono essere venduti separatamente costituendo ogni immobile un singolo lotto, come di seguito specificato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **LOTTO 1**: immobile a destinazione residenziale sito in Via Mazzini n. 139 - 09036 Guspini (SU), piano terra, N.C.E.U. Foglio 20 Particella 24 Subalterno 1;
- **LOTTO 2**: immobile a destinazione residenziale sito in Via Mazzini n. 139 - 09036 Guspini (SU), piani primo e secondo, N.C.E.U. Foglio 20 Particella 24 Subalterno 2.

QUESITO 8: ***indicazione, in caso di immobile pignorato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante***.

RISPOSTA QUESITO 8: i due immobili in oggetto risultano pignorati solo pro quota, essendo il debitore esecutato **********, nato a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietario di entrambi nella misura di 1/3.

Gli altri comproprietari, ciascuno nella misura di 1/3 per entrambi gli immobili, sono:

- **********, nata a Monza (MB) il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3;
- **********, nata a Milano il **********, Codice Fiscale: **********, proprietà per 1/3.

QUESITO 9: ***accertamento della condizione di "libero" dell'immobile 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 ed il corrispettivo (se corrisposto***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

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 ed 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);

RISPOSTA QUESITO 9: entrambi gli immobili a destinazione residenziale oggetto di pignoramento non risultano liberi, né occupati dal debitore e dai suoi familiari, ma da terzi come di seguito specificato.

- **Il Subalterno 1 (piano terra)** è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al marito e due figli minorenni, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 04.06.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 07.06.2021 al n. 699-serie 3T e codice identificativo TWM21T000699000LC (All. "E1"), per un canone di locazione mensile pari ad € 420,00 (quattrocentoventi/00) da corrispondere il giorno 4 (quattro) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT47A0101543900000000013210). La scadenza della locazione fissata per il 03.06.2025, è stata prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni non essendoci stata disdetta da parte del locatore (All. "E2"). Il contratto di locazione è intestato a **********, padre dei tre comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **Il Subalterno 2 (piano primo)** è in locazione a **********, la quale è ivi residente unitamente al figlio minorenne, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 04.06.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 07.06.2021 al n. 700-serie 3T e codice identificativo TWM21T000700000JJ (All. "E3"), per un canone di locazione mensile pari ad € 370,00 (trecentosettanta/00) da corrispondere il giorno 4 (quattro) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT47A0101543900000000013210). La scadenza della locazione fissata per il 03.06.2025, è stata prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni non essendoci stata disdetta da parte del locatore (All. "E4"). Il contratto di locazione è intestato a **********, padre dei tre comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.
- **Il Subalterno 2 (piano secondo)** è in locazione a **********, il quale è ivi domiciliato, in base a *"Contratto di locazione ad uso abitativo"* del 19.02.2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 21.02.2022 al n. 269-serie 3T e codice identificativo TWM22T000269000GG (All. "E5"), per un canone di locazione mensile pari ad € 320,00 (trecentoventi/00) da corrispondere il giorno 5 (cinque) di ogni mese su un conto corrente intestato al locatore (IBAN: IT11T0101543900000070768481). La scadenza della locazione è fissata per il 18.02.2026 e può essere prorogata automaticamente per ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta da parte del locatore. Il contratto di locazione è intestato ai tre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

comproprietari dell'immobile, il debitore esecutato ********** e le sorelle ***** e ******.

Per quanto concerne il giudizio di congruità sul valore dei canoni mensili di locazione, il sottoscritto si esprimerà sulla base di parametri e considerazioni impiegati per la risposta al successivo QUESITO 13, al quale pertanto rimanda.

Nota del CTU: *i contratti stipulati con i conduttori ********** e **********, registrati in tempi diversi e con conduttori differenti, hanno per oggetto la locazione del medesimo bene* ***"immobile residenziale ammobiliato sito al piano primo composto da soggiorno, bagno, due camere, meglio identificato alla Sezione E Foglio 20 Mappale 24 Subalterno 2 Cat. A/3 Cl. 2^ Vani 5 R.C. 232,41"****. Con la differenza che ******* utilizza la sola porzione al piano primo del Subalterno 2, mentre ****** quella al piano secondo dello stesso Subalterno 2. Entrambe le porzioni del Subalterno 2, come illustrato nei paragrafi precedenti, NON possiedono i requisiti richiesti per l'agibilità dalle vigenti normative in materia.*

QUESITO 10: ***acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato***.

RISPOSTA QUESITO 10: per gli immobili in oggetto non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

QUESITO 11: ***indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità***.

RISPOSTA QUESITO 11: il sottoscritto non ha rilevato per gli immobili pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: ***verifica se il bene pignorato sia gravato 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***.

Il sottoscritto fornisce risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.

QUESITO 13: ***determinazione del valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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***.

RISPOSTA QUESITO 13: una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con i beni da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

A tale scopo ha pertanto preso in considerazione i valori riportati nella *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* aggiornati al I semestre 2025 a cura dell'*"Agenzia dell'Entrate"* (All. "F"), relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri:

- PROVINCIA: CAGLIARI
- COMUNE: GUSPINI
- FASCIA / ZONA: PERIFERICA / PERIFERIA ABITATO
- TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI (A/2)
- STATO CONSERVATIVO: NORMALE (intendendo per stato conservativo quello più frequente di zona)
- VALORE MERCATO MASSIMO:

  € 800,00 *(riferito al m^2 di superficie commerciale)*
- VALORE MERCATO MINIMO:

  € 600,00 *(riferito al m^2 di superficie commerciale)*

Le considerazioni esposte nei paragrafi che precedono, portano il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato quello massimo pari ad € 800,00 (ottocento/00), riferito al m^2 di superficie commerciale, altresì comprensivo delle parti comuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

quali: portico di ingresso su Via Mazzini con relativo locale di sgombero nel sottotetto, cortile ad uso posto auto all'aperto con accesso dal portico, locale tecnico nel sottoscala.

Sulla base delle suesposte considerazioni, ai fini estimativi, il sottoscritto adotta i seguenti coefficienti di destinazione:

- superficie coperta a destinazione residenziale (piani terra e primo) = c_d = 1.00;
- superficie coperta a destinazione locali di sgombero (piano secondo) = c_d = 0.60;
- superficie a destinazione non residenziale (balconi su prospetti principale e posteriore al piano primo) = c_d = 0.30;
- superficie a destinazione non residenziale (cortile interno posteriore) = c_d = 0.15;
- superficie a destinazione non residenziale (terrazza a livello scoperta su prospetto posteriore al piano secondo) = c_d = 0.30.

Sempre ai fini estimativi, dalla Tavola Unica allegata alla Concessione n. 3736/2004 (All. "C3") e dal rilievo grafico dello stato di fatto a seguito dei sopralluoghi (All. "C18"), ha desunto le seguenti superfici commerciali:

- Subalterno 1: superficie coperta lorda residenziale (piano terra) = 87.35m^2;
- Subalterno 1: superficie lorda a destinazione non residenziale (cortile interno su prospetto posteriore) = 87.23m^2
- Subalterno 2: superficie coperta lorda residenziale (piano primo) = 87.35m^2;
- Subalterno 2: superficie lorda a destinazione non residenziale (balconi su prospetti principale e posteriore al piano primo) = (5.40 + 3.65) = 9.05m^2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- Subalterno 2: superficie lorda a destinazione non residenziale (locali di sgombero al piano secondo) = (71.47 + 1.94) = 73.41m^2;
- Subalterno 2: superficie a destinazione non residenziale (terrazza scoperta su prospetto posteriore al piano secondo): 11.40m^2.

In base ai coefficienti ed ai valori di cui sopra, si ottiene quanto segue.

SUBALTERNO 1 (piano terra)

- **Valore commerciale superficie lorda a destinazione residenziale (piano terra)**:

  (1.00 x 800,00 €/m^2 x 87.35 m^2) = € 69.880,00

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (cortile interno)**:

  (0.15 x 800,00 €/m^2 x 87.23 m^2) = € 10.467,60

- **Valore immobile oggetto di consulenza**:

  (69.880,00 + 10.467,60) = € 80.347,60

- **A detrarre 10% valore immobile per assenza garanzia su vizi occulti**: **(-) € 8.034,76**
- **A detrarre costi regolarizzazione difformità (oneri di legge inclusi)**: **(-) € 9.169,51**
- **A detrarre costi Agibilità (oneri di legge inclusi)**: **(-) € 7.335,64**
- **Valore immobile oggetto di consulenza al netto delle detrazioni**:

  (80.347,60 - 8.034,76 - 9.169,51 - 7.335,64) = € 55.807,69

Poiché il debitore esecutato ********** risulta essere proprietario del suddetto immobile (Subalterno 1) per una quota di 1/3, ne consegue che il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento risulta essere pari a:

- **Valore quota di proprietà oggetto di pignoramento**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

(€ 55.807,69 / 3) **€ 18.602,56**

- **Valore in cifra tonda:** **€ 18.600,00**

(diciottomilaseicento/00)

SUBALTERNO 2 (piani primo e secondo)

- **Valore commerciale superficie lorda a destinazione residenziale (piano primo)**:

(1.00 x 800,00 €/m^2 x 87.35 m^2) = **€ 69.880,00**

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (locali di sgombero al piano secondo)**:

(0.60 x 800,00 €/m^2 x 73.41 m^2) = **€ 35.236,80**

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (balconi su prospetti principale e posteriore al piano primo)**:

(0.30 x 800,00 €/m^2 x 9.05 m^2) = **€ 2.172,00**

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (terrazza a livello scoperta su prospetto posteriore al piano secondo)**:

(0.30 x 800,00 €/m^2 x 11.40 m^2) = **€ 2.736,00**

- **Valore immobile oggetto di consulenza**:

(69.880,00 + 35.236,80 + 2.172,00 + 2.736,00) = **€ 110.024,80**

- **A detrarre 10% valore immobile per assenza garanzia su vizi occulti**: **(-) € 11.002,48**
- **A detrarre costi regolarizzazione difformità (oneri di legge inclusi)**: **(-) € 9.336,31**
- **A detrarre costi Agibilità (oneri di legge inclusi)**: **(-) € 7.335,64**
- **Valore immobile oggetto di consulenza al netto delle detrazioni**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

(110.024,80 - 11.002,48 - 9.336,31 - 7.335,64) = € 82.350,37

Poiché il debitore esecutato ********** risulta essere proprietario del suddetto immobile (Subalterno 2) per una quota di 1/3, ne consegue che il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento risulta essere pari a:

- **Valore quota di proprietà oggetto di pignoramento**:

(€ 82.350,37 / 3) € 27.450,12

- **Valore in cifra tonda: € 27.450,00**

(ventisettemilaquattrocentocinquanta/00)

Per esprimere il giudizio di congruità sul valore dei canoni mensili di locazione, il sottoscritto applicando gli stessi parametri e considerazioni impiegati per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, riporta quanto segue.

Ha preso in considerazione i valori riportati nella *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* aggiornati al I semestre 2025 a cura dell'*"Agenzia dell'Entrate"* (All. "F"), relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri:

- PROVINCIA: CAGLIARI
- COMUNE: GUSPINI
- FASCIA / ZONA: PERIFERICA / PERIFERIA ABITATO
- TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI (A/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- STATO CONSERVATIVO: NORMALE (intendendo per stato conservativo quello più frequente di zona)
- VALORE LOCAZIONE MASSIMO:

  € 3,00 *(riferito al m^2 di superficie commerciale)*
- VALORE LOCAZIONE MINIMO:

  € 2,20 *(riferito al m^2 di superficie commerciale)*

Il medesimo ragionamento seguito per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di locazione quello corrispondente al valore massimo pari ad € 3,00 (tre/15), riferito al m^2 di superficie commerciale, ottenendo quanto segue.

SUBALTERNO 1 (piano terra)

- **Valore locazione superficie lorda a destinazione residenziale (piano terra)**:

  (1.00 x 3,00 €/m^2 x 87.35 m^2) = € 262,05
- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (cortile interno)**:

  (0.15 x 3,00 €/m^2 x 87.23 m^2) = € 39,25
- **Valore locazione immobile oggetto di consulenza**:

  (262,05 + 39,25) = € 301,30
- **Valore locazione in cifra tonda**: **€ 300,00**

  (trecento/00)

Per quanto concerne il Subalterno 2, sono stati registrati n. 2 (due) contratti di locazione. Il primo contratto avente per oggetto il solo piano primo a destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

residenziale (come da Concessione n. 3736/2004) e conduttore **********; il secondo contratto avente per oggetto il solo piano secondo che, contrariamente a quanto previsto dalla Concessione n. 3736/2004, non presenta una destinazione residenziale ma costituisce superficie non residenziale (locali di sgombero) per le motivazioni indicate nei paragrafi precedenti, con conduttore **********.

Nota del CTU: *i contratti stipulati con i conduttori ********** e **********, registrati in tempi diversi e con conduttori differenti, hanno per oggetto la locazione del medesimo bene* ***"immobile residenziale ammobiliato sito al piano primo composto da soggiorno, bagno, due camere, meglio identificato alla Sezione E Foglio 20 Mappale 24 Subalterno 2 Cat. A/3 Cl. 2^ Vani 5 R.C. 232,41"****. Con la differenza che ******* utilizza la sola porzione al piano primo del Subalterno 2, mentre ****** quella al piano secondo dello stesso Subalterno 2. Entrambe le porzioni del Subalterno 2, come illustrato nei paragrafi precedenti, NON possiedono i requisiti richiesti per l'agibilità dalle vigenti normative in materia.*

Pertanto il sottoscritto procede alla determinazione del canone di locazione con riferimento al singolo piano.

SUBALTERNO 2 (piano primo a destinazione residenziale)

- **Valore locazione superficie lorda a destinazione residenziale (piano primo)**:

  (1.00 x 3,00 €/m^2 x 87.35 m^2) = € 262,05

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (balconi su prospetti principale e posteriore al piano primo)**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

(0.30 x 3,00 €/m^2 x 9.05 m^2) = € 8,15

- **Valore locazione Subalterno 2 (piano primo a destinazione residenziale)**:

  (262,05 + 8,15) = € 270,20

- **Valore locazione in cifra tonda**: **€ 270,00**

  (duecentosettanta/00)

SUBALTERNO 2 (piano secondo a destinazione non residenziale)

- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (locali di sgombero al piano secondo)**:

  (0.60 x 3,00 €/m^2 x 73.41 m^2) = € 132,14

- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (terrazza a livello scoperta su prospetto posteriore al piano secondo)**:

  (0.30 x 3,00 €/m^2 x 11.40 m^2) = € 10,26

- **Valore locazione Subalterno 2 (piano primo a destinazione non residenziale)**:

  (132,14 + 10,26) = € 142,40

- **Valore locazione in cifra tonda: € 142,00**

  (centoquarantadue/00)

QUESITO 14: ***acquisizione delle 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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato non presenta un regime di condominio.

QUESITO 15: ***predisposizione della check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e deposito in modalità telematica PCT; predisposizione anche di un foglio riassuntivo di tutti i dati relativi in formato .rtf o word.zip e stampa di una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti***.

RISPOSTA QUESITO 15: il sottoscritto ha predisposto la check list (All. "I"), unitamente al foglio riassuntivo (All. "L"), riportato da pagina 9 a pagina 21 della presente relazione.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i 46 (quarantasei) allegati di seguito elencati:

- **A1**: N.C.T. Comune di Guspini - stralcio Foglio 20;
- **A2**: N.C.E.U. Comune di Guspini - elaborato planimetrico Foglio 20 Particella 24;
- **A3**: N.C.E.U. Comune di Guspini - visura storica Foglio 20 Particella 24 Subalterno 1;
- **A4**: N.C.E.U. Comune di Guspini - planimetria catastale Foglio 20 Particella 24 Sub. 1;
- **A5**: N.C.E.U. Comune di Guspini - visura storica Foglio 20 Particella 24 Subalterno 2;
- **A6**: N.C.E.U. Comune di Guspini - planimetria catastale Foglio 20 Particella 24 Sub. 2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **B1**: trascrizione donazione accettata dell'11.01.1992;
- **B2**: trascrizione diritti reali a titolo gratuito dell'11.01.1992;
- **B3**: atto di compravendita del 21.06.2002 e relativa trascrizione del 28.06.2002;
- **B4**: atto di compravendita del 15.10.2021 e relativa trascrizione del 19.10.2021;
- **B5**: iscrizione ipoteca volontaria del 19.10.2021;
- **B6**: atto di pignoramento del 30.04.2025 a favore ********** contro ********** (N.C.E.U. Comune Guspini Foglio E/20 Particella 24 Subalterni 1-2);
- **B7**: nota di trascrizione del 19.06.2025 dell'atto di pignoramento;
- **B8**: certificato di stato civile rilasciato il 19.09.2025 dal Ministero dell'Interno;
- **C1**: Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 4936/1978 dell'11.06.1978 Pratica Edilizia n. 79 per l'esecuzione dei lavori di *"Risanamento e sopraelevazione del fabbricato civile abitazione sito in Via Mazzini"*;
- **C2**: Tavola Unica allegata alla Concessione Prot. n. 4936 dell'11.06.1978: *"Progetto per la sopraelevazione di un vano al piano primo ad uso civile abitazione - Via Mazzini n. 245"*;
- **C3**: Relazione Tecnica allegata alla Concessione Prot. n. 4936 dell'11.06.1978;
- **C4**: Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 3736 del 10.08.2004 Pratica Edilizia n. 38/2003 per l'esecuzione dei lavori di *"Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato urbano per la costituzione di tre unità abitative nella Via Mazzini n. 139"*;
- **C5**: Tavola 1 *"Situazione esistente: pianta lotti a contorno - piante - sezione - prospetti"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **C6**: Tavola 2 *"Situazione futura: planimetria catastale - stralcio del P.U.C. - pianta dei lotti al contorno - piante - sezione - prospetti - elaborato planivolumetrico"* allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C7**: Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C8**: Relazione Geotecnica allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C9**: Relazione di Adattabilità ai sensi della Legge 13/89 (Eliminazione delle Barriere Architettoniche) allegata alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C10**: Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n. 13829 del 30.08.2005 inerente la Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C11**: Corredo fotografico allegato alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C12**: Calcolo delle superfici aeroilluminanti allegato alla Concessione Prot. n. 3736 del 10.08.2004;
- **C13**: Autorizzazione n. 216 del 14.10.1983 per *"Posa in opera di manto di tegole sul muro esterno e posa in opera di gronde e pluviali"* in Via Mazzini n. 245;
- **C14**: Autorizzazione n. 3758 del 27.04.1988 per *"Posa in opera di nuovo cancello, previa demolizione muro di recinzione e sua ricostruzione. Rifacimento di servizio nel cortile"* in Via Mazzini n. 217;
- **C15**: Autorizzazione n. 5361 del 28.08.1991 per *"Demolizione e ricostruzione previo allargamento stradale del muro di confine. Solaio piano di copertura ingresso carraio"* in Via Mazzini n. 245;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **C16**: Autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 306/2008 del 01.09.2008 per *"Completamento delle opere relative al fabbricato di civile abitazione di cui alla Concessione Edilizia n. 38/03 del 10.08.2004"* in Via Mazzini n. 60;
- **C17**: computo metrico estimativo risoluzione difformità riscontrate;
- **C18**: stato Concessione n. 3736/2004;
- **C19**: stato sopralluoghi 12.11.2025 e 14.01.2026 - pianta piani terra, primo e secondo e difformità riscontrate tra stato attuale ed autorizzato;
- **D**: documentazione fotografica composta da n. 57 (cinquantasette) foto;
- **E1**: contratto di locazione ad uso abitativo conduttore **********;
- **E2**: rinnovo contratto di locazione ad uso abitativo conduttore **********;
- **E3**: contratto di locazione ad uso abitativo conduttore **********;
- **E4**: rinnovo contratto di locazione ad uso abitativo conduttore **********;
- **E5**: contratto di locazione ad uso abitativo conduttore **********;
- **F**: Agenzia delle Entrate *"Banca dati delle quotazioni immobiliari"* aggiornati al I semestre 2025 (Comune di Guspini);
- **G**: decreto nomina CTU con quesiti in data 18.09.2025;
- **H1**: informativa debitore - R.A. n. 15296728262-4 del 22.09.2025;
- **H2**: verbale sopralluogo operazioni peritali del 12.11.2025;
- **H3**: verbale sopralluogo operazioni peritali del 14.01.2026;
- **I**: check list;
- **L**: foglio riassuntivo di tutti i dati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

- **M1**: pec trasmissione allegati - pec n.1 del 05.02.2026;
- **M2**: pec trasmissione allegati - pec n.2 del 05.02.2026;
- **M3**: pec trasmissione allegati - pec n.3 del 05.02.2026;
- **M4**: pec trasmissione bozza relazione - pec n.4 del 05.02.2026.
- **M5**: mail trasmissione Avv. ****** bozza relazione + allegati - 10.03.2026;
- **M6**: pec trasmissione All. C19 - 10.03.2026;
- **M7**: pec Avv. Ostuni - 10.04.2026.

TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come indicato nel decreto di nomina del CTU con quesiti del 18.09.2025 (All. "G"), il sottoscritto deve trasmettere mediante posta ordinaria o elettronica al creditore procedente, ai debitori pignorati ed al custode giudiziario nominato (nel procedimento in esame l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) la relazione con i relativi allegati, affinché i consulenti di parte abbiano modo di inviare le rispettive osservazioni critiche. L'invio deve avvenire almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza, fissata per il 17.03.2026 (diciassette marzo duemilaventisei) per far pervenire al sottoscritto C.T.U. le note di osservazione al proprio elaborato.

Con pec del 05.02.2026 (cinque febbraio duemilaventisei) ha trasmesso la bozza di relazione composta da 85 (ottantacinque) pagine e da 46 (allegati) allegati, quelli di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

cui al paragrafo precedente con esclusione di M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7, ai seguenti indirizzi:

- **********@milano.pecavvocati.it* (pec dell'Avv.to ********** legale del creditore procedente);
- **********@pec.it* (pec dell'Avv.to ********** legale del creditore procedente);
- *ivg.cagliari@tiscali.it* (mail ordinaria dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, custode giudiziario del bene pignorato);
- **********@yahoo.it* (mail ordinaria indicata da ****** ******, padre del debitore esecutato, nel verbale di sopralluogo del 12.11.2025).

La trasmissione è avvenuta attraverso l'invio di n. 4 (quattro) pec, spedite dal seguente indirizzo di posta certificata del sottoscritto: *domenico.nicolini@ingpec.eu* (All. M1-M2-M3-M4), assegnando alle parti un termine di 20 (venti) giorni dal ricevimento della bozza per la trasmissione di eventuali osservazioni che, pertanto, dovevano pervenire al sottoscritto entro e non oltre il 25.02.2026 (venticinque febbraio duemilaventisei).

Avendo tuttavia dimenticato di allegare l'Allegato C19 *"Stato attuale: sopralluoghi (12.11.2025 e 14.01.2026)"*, costituente la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (planimetria dei piani terra, primo e secondo e sezione longitudinale) derivante dai sopralluoghi effettuati all'interno dei due immobili oggetto di pignoramento, ha richiesto ed ottenuto dal G.E. un rinvio di 40 (quaranta) giorni per il deposito della consulenza tecnica inerente il procedimento in oggetto, onde consentire alle parti in causa di prendere visione anche dell'Allegato C19 e predisporre eventuali osservazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd

Inoltre, in ottemperanza all'accoglimento da parte del G.E. dell'istanza di visibilità del fascicolo telematico presentata dall'AVV. ******** ******, legale di ******, comproprietaria nella misura di 1/3 di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, ha inviato il 10.03.2026 al seguente indirizzo di posta elettronica: **********@gmail.com, sia la bozza di relazione che tutti gli allegati, mentre con pec in data 10.03.2026 ha inviato a tutte le parti l'All. C19, assegnando ad esse un termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento per la trasmissione di eventuali osservazioni che, pertanto, dovevano pervenire al sottoscritto entro e non oltre il 10.04.2026 (dieci aprile duemilaventisei).

Non avendo ricevuto alcuna osservazione entro il termine indicato alle parti, trasmette la presente relazione che si compone di 87 (ottantasette) pagine e di 53 (cinquantatre) allegati, ossia i 46 (quarantasei) della bozza ai quali si aggiungono i 7 (sette) Allegati M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7 che contengono i testi delle pec con le quali ha inviato alle parti la bozza di relazione ed i primi 46 (quarantasei) allegati, unitamente alle relative ricevute di accettazione del sistema e di avvenuta consegna.

Cagliari, 11.04.2026

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2901 Dott. Ing. DOMENICO NICOLINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NICOLINI DOMENICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 494ffd