

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2024

INCARICO CONFERITO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA SILVIA  
COCCO CON DECRETO DI NOMINA IN DATA 24.06.2024 INERENTE L'ESECUZIONE  
N. 60/2024 PROMOSSA DA:

**CREDITORE PIGNORANTE:**

**DEBITORE PIGNORATO:**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**PREMESSA**

Con provvedimento in data 24.06.2024 il sottoscritto ING. DOMENICO NICOLINI, n. \_\_\_\_\_, iscritto

all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2901, è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> 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 23.01.2025, successivamente rinviata al 15.05.2025 per la proroga di 90 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),*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

*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,*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



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°

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

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; allegghi, 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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



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;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



**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.*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

*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) allegghi 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) allegghi 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*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*





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 del debitore" è stata spedita con pec del 03.07.2024 al seguente indirizzo di posta certificata:

....., alla data di .....  
spedizione legale dell'esecutato unitamente ..... come da  
"Procura alle liti" del 19.02.2024, facente parte degli atti del presente procedimento.

**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 e planimetria

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



- B. realizzazione di ambiente chiuso ad uso ripostiglio nel cortile interno (**abuso non sanabile**);
- C. realizzazione di terrazzino nel piano sottotetto (**difformità regolarizzabile**);
- D. realizzazione di bagno nel sottotetto (**abuso non sanabile**).

Gli abusi B-D sono facilmente rimovibili, mentre le difformità A-C sono regolarizzabili attraverso un'unica pratica da inserire nel portale telematico Suape Sardegna, a cura di professionista abilitato. Per entrambe le attività, il sottoscritto ha stimato i relativi costi, che sono stati detratti dal valore dell'immobile.

**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; l'immobile a destinazione residenziale al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3, mentre l'area cortilizia al Foglio 16 Particella 1233 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 A "Centro Storico" del vigente PUC del Comune di Guspini.

**QUESITO 6.2: conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità.** L'immobile a destinazione residenziale è conforme al titolo edilizio per esso rilasciato (Concessione n. 32/1990 del 13.06.1990), a meno delle difformità ed abusi riportati nella risposta al precedente QUESITO 4.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

L'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata ha consentito al sottoscritto di verificare che per l'immobile a destinazione residenziale (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) non è stato rilasciato alcun certificato di Agibilità.

**QUESITO 7: vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.** I due beni pignorati devono essere venduti in un unico lotto e non separatamente.

**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 e

., titolare per entrambi della quota di 1/1 di piena proprietà.

**QUESITO 9: verifica se gli immobili sono liberi oppure occupati dal debitore e suoi familiari.** L'immobile a destinazione residenziale (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) non risulta libero, né occupato dal debitore e dai suoi familiari, ma da terzi, ossia da :

e della propria famiglia composta da quattro figli, dei quali tre di minore età, che hanno ivi stabilito la propria residenza, in base a "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 01.07.2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 18.07.2018 al n. 956, per un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 (quattrocento/00) da corrispondere su un conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto (PR.ES.IM.60/2024 RGE). La scadenza della locazione è fissata per il 01.07.2026. Il sottoscritto ha stimato il canone mensile di locazione in € 325,00 (trecentoventicinque/00).

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**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 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 2024 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 € 73.000,00 (settantatremila/00), al netto delle detrazioni riguardanti la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e la presentazione della pratica inerente l'Agibilità.

**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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



**QUESITO 15: predisposizione check 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.

### **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. MARIO SCULCO, ha proceduto come di seguito indicato.

Ha richiesto al Comune di Guspini con Prot. n. 19392 del 09.07.2024, copia semplice della seguente documentazione agli atti, ricevuta in formato digitale a seguito di pagamento effettuato in data 10.11.2023, previa visione della stessa presso l'ufficio tecnico del Comune in data 21.10.2024:

- Autorizzazione n. 438 del 26.07.1989 per la *“Demolizione di numero due abbaini del tetto di fabbricato d'abitazione e ricopertura in piano sfalsato. Coibentazione ed impermeabilizzazione del tetto. Tinteggiatura prospetti.”*, rilasciata a \_\_\_\_\_, (All. “C1”);
- Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990 Pratica Edilizia n. 184/1989 per la *“Variante al progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

(diversa distribuzione degli ambienti)” rilasciata a

(All. “C2”);

- Tavola 1 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: “*Situazione come da progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164*” (All. “C3”);
- Tavola 2 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: “*Nuova situazione*” (All. “C4”);

- Relazione Tecnica allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: “*Nuova situazione*” (All. “C5”);
- Certificato di Agibilità del 15.05.2007 con relativi allegati, rilasciato a  
a seguito di domanda Prot. n. 5937 del 06.04.2007 per l’unità immobiliare a  
destinazione commerciale sita in Via Gramsci n. 50 - 09036 Guspini (SU), piani interrato e  
terra, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 516 Particella 281 Subalterno 2 (All. “C6”);

- Comunicazione Inizio Lavori da parte di n. 227 Prot. 16063 del 29.07.2015  
per “*Riparazioni sul solaio inclinato, ovvero sostituzione di alcune tegole ed  
impermeabilizzazione di alcune parti per via di infiltrazioni*” (All. “C7”);
- Comunicazione Inizio Lavori da parte di n. 5 Prot. 1807 del 23.01.2017 per  
“*Risanamento del prospetto e tinteggiatura senza variazioni dei colori*” (All. “C8”).

**Nota del CTU: il Certificato di Agibilità del 15.05.2007 riguarda il Subalterno 2, immobile a destinazione commerciale NON soggetto a pignoramento, situato ai piani interrato e terra sottostanti il Subalterno 3, quest’ultimo invece oggetto di pignoramento.**

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

L' "Informativa del debitore" (All. "G1") è stata spedita con pec del 03.07.2024 al seguente indirizzo di posta certificata: \_\_\_\_\_, alla data di spedizione legale dell'esecutato unitamente \_\_\_\_\_ . Successivamente con dichiarazione del 16.12.2024 \_\_\_\_\_ ha comunicato la rinuncia alla difesa che è stata assunta dall'AVV. \_\_\_\_\_, a seguito di "Atto di costituzione difensore" del 03.10.2025, facente parte degli atti del presente procedimento.

Il giorno 07.01.2024 è stato contattato dall'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), custode giudiziario degli immobili oggetto di pignoramento, a seguito di decreto di nomina del 24.06.2024 da parte del G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO, ricevendo la comunicazione del sopralluogo fissato per il giorno 15.01.2024. Poiché la successiva udienza era fissata per il 23.01.2025, non sarebbe stato in grado di rispettare la tempistica indicata nel verbale di conferimento incarico (redazione bozza di consulenza, invio della bozza alle parti assegnando alle stesse un congruo periodo di tempo per presentare eventuali osservazioni, redazione della consulenza in forma definitiva con risposta alle osservazioni eventualmente espresse dalle parti); per tale motivo ha richiesto ed ottenuto un rinvio di 90 (novanta) giorni per il deposito della presente consulenza tecnica.

Il giorno 15.01.2025 (quindici gennaio duemilaventicinque) ha quindi potuto effettuare il sopralluogo degli immobili da periziare, avvenuto alla presenza di:

\_\_\_\_\_, in rappresentanza del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.);

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- , titolare di un contratto di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento, stipulato con il proprietario dello stesso, il debitore
- A collaboratrice del sottoscritto.

Durante il sopralluogo ha potuto confrontare lo stato di fatto con la documentazione recuperata presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata (All. "C1-C2-C3-C4-C5") e predisporre un esauriente rilievo fotografico (All. "D"). Le operazioni di sopralluogo vengono descritte nel verbale richiesto, sottoscritto da tutti i partecipanti (All. "G2").

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 06.03.2024 Repertorio 1127, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare al n 40 del 29.03.2024 Registro Generale n. 10147 Registro Particolare n. 8026 (All. "B1-B2"), il sottoscritto rileva che l'oggetto del pignoramento consiste nei seguenti immobili di proprietà di per la quota di 1/1:

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- unità immobiliare sita in Vico XXV Luglio n. 21 - 09036 Guspini (SU), piano terra, N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2 graffata Particella 281 Subalterno 5;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Antonio Gramsci - 09036 Guspini (SU), piani 1° e 2°, N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.

**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. "A2-A4"):

**IMMOBILE 1:**

- Sezione: E
- Foglio: 16
- Particella: 281
- Subalterno: 3
- Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)
- Classe: 2
- Consistenza: 7 vani
- Superficie catastale: Totale = 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte = 80 m<sup>2</sup>
- Rendita = € 325,37
- Indirizzo: Via Antonio Gramsci - piano 1°-2°

- Intestati:

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



**Nota del CTU:** *l'immobile presenta l'ingresso in corrispondenza del civico 50 della Via Gramsci (foto 1), dato che non compare in nessuno dei documenti agli atti.*

**IMMOBILE 2:**

- Sezione E Foglio 16 Particella 281 Subalterno 5
- Sezione E Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2
- Categoria: F/1 (area urbana)
- Consistenza: 60 m<sup>2</sup>
- Indirizzo: Vico XXV Luglio n. 21 - piano terra
- Intestati:

**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" (All. "G1") con pec del 03.07.2024 al seguente indirizzo di posta certificata: [redacted] alla data di spedizione legale dell'esecutato.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



**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 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.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

**2b.1) CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA: COMUNE DI GUSPINI****CATASTO FABBRICATI SEZIONE E FOGLIO 16 PARTICELLA 281 SUB. 3**

- Atto a rogito NOTAIC in data 31.08.1979 Repertorio 3230/1435, trascritto a Cagliari in data 17.09.1979 Registro Generale n. 16500 Registro Particolare n. 13672.

**PORTANTE:** COMPRAVENDITA.**FAVORE:** F.

, titolari ciascuno della quota di 1/2

della piena proprietà.

**CONTRO:***Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

titolari complessivamente della quota di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** area edificabile di circa 165m<sup>2</sup> risultante dalla demolizione di un fabbricato sito in Guspini (SU) nella Via Gramsci e dai due cortili ad esso annessi. Il fabbricato demolito è distinto nel Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 16 Particella 281.

**Note del CTU:**

- *sul lotto distinto nel N.C.T. al Foglio 516 Particella 2120 (All. "A1"), sorgeva un fabbricato avente come pertinenze due cortili, prospettanti il primo sulla Via Gramsci ed il secondo sul Vico XXV Luglio;*
- *a seguito della Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990 (All. "C2"), sul lotto in oggetto è stato demolito il fabbricato originario sostituito dal fabbricato di nuova edificazione distinto nel N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 281;*
- *la nuova edificazione ha comportato altresì la scomparsa dell'originario cortile sulla Via Gramsci, mentre l'area sul prospetto posteriore con accesso dal Vico XXV Luglio, avente forma planimetrica differente da quella originaria, è diventata area urbana distinta nel N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2 Categoria F1 Consistenza 60m<sup>2</sup>, a seguito di variazione del 26.03.2019 Pratica n. CA0038485 in atti dal 27.03.2019 per "Divisione con cambio di destinazione" (n. 5273.1/2019);*
- *tale area urbana ha assunto le funzioni di cortile e posto auto, pertinenza esclusiva del nuovo fabbricato, costituendo di fatto il secondo immobile oggetto di pignoramento nei confronti di*

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- Certificato presentato all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 17.01.2007 Repertorio 42/75, trascritto a Cagliari in data 29.05.2007 Registro Generale n. 21662 Registro Particolare n. 14215.

**PORTANTE:** SUCCESSIONE

**FAVORE:**

, per la quota di 1/6;

, per la quota di 1/6;

, per la proprietà di 1/6;

**CONTRO:**

22.11.2005, Codice Fiscale: " , titolare della quota di 1/2 della piena proprietà.

- **IMMOBILE:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Antonio Gramsci - 09036 Guspini (SU), piani 1° e 2°, N.C.E.U. al Sezione E Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.
- Certificato presentato all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 19.03.2019 Repertorio 57/9990/19, trascritto a Cagliari in data 08.05.2019 Registro Generale n. 13113 Registro Particolare n. 9863.

**PORTANTE:** SUCCESSIONE

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**FAVORE:**

- *[Redacted]*, per la quota di 1/12;

- *[Redacted]*, per la proprietà di 1/12;

**CONTRO:**

- *[Redacted]* e deceduto  
il 26.10.2013, Codice Fiscale: *[Redacted]*, titolare della quota di 1/6 della  
piena proprietà.

**IMMOBILE:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Antonio Gramsci -  
09036 Guspini (SU), piani 1° e 2°, N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.

- Certificato presentato all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 19.03.2019 Repertorio  
58/9990/19, trascritto a Cagliari in data 08.05.2019 Registro Generale n. 13114 Registro  
Particolare n. 9864.

**PORTANTE:** SUCCESSIONE

**FAVORE:**

- *[Redacted]*, per la quota di 3/4.

**CONTRO:**

- *[Redacted]* deceduta  
il 19.04.2014, Codice Fiscale: *[Redacted]*, titolare della quota di 3/4  
della piena proprietà.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**IMMOBILE:** unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Antonio Gramsci - 09036 Guspini (SU), piani 1° e 2°, N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.

## 2b.2) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto notificato da Ufficiale Giudiziario del 06.03.2024 Repertorio 1127, trascritto a Cagliari il 29.04.2024 Registro Generale 10147 Registro Particolare 8026 (All. "B1-B2").

**PORTANTE:** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**FAVORE:**

Codice Fiscale: \

**CONTRO:**

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**IMMOBILE:** nel Comune di Guspini (SU), nel Catasto Fabbricati al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3 Categoria A/3 consistenza 7 vani.

Dall'esame dell'intera documentazione di cui sopra, si evince pertanto 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 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.*

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



**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. 32/1990 del 13.06.1990 Pratica Edilizia n. 184/1989 per la *“Variante al progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164 (diversa distribuzione degli ambienti)”* rilasciata a (All. “C2”);
- Tavola 1 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Situazione come da progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164”* (All. “C3”);
- Tavola 2 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Nuova situazione”* (All. “C4”);
- Relazione Tecnica allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Nuova situazione”* (All. “C5”);
- planimetria catastale depositata il 14.03.1990 presso Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali di Cagliari (All. “A3”).

**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-

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

ipotecaria ventennale a firma del NOTAIO L. \_\_\_\_\_ in data 09.04.2024,

facente parte degli atti del procedimento:

- atto di compravendita a rogito NOTAIO \_\_\_\_\_ in data 31.08.1979 Repertorio 3230/1435, trascritto a Cagliari in data 17.09.1979 Registro Generale n. 16500 Registro Particolare n. 13672 a favore dei coniugi \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ A e

\_\_\_\_\_, titolari complessivamente della quota di 1/1 di piena proprietà dell'area edificabile di circa 165m<sup>2</sup> risultante dalla demolizione di un fabbricato sito in Guspini (SU) nella Via Gramsci e dai due cortili ad esso annessi. Il fabbricato demolito è distinto nel Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 16 Particella 281.

- Successione presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 17.01.2007 Repertorio 42/75, trascritta a Cagliari in data 29.05.2007 Registro Generale n. 21662 Registro Particolare n. 14215, a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ deceduto il 22.11.2005 per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), distinta nel Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.
- Successione presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 19.03.2019 Repertorio 57/9990/19, trascritta a Cagliari in data 08.05.2019 Registro Generale n. 13113 Registro Particolare n. 9863, a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 della piena proprietà

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.

- Successione presentata all'Ufficio del Registro di Sanluri (SU) in data 19.03.2019 Repertorio 58/9990/19, trascritta a Cagliari in data 08.05.2019 Registro Generale n. 13114 Registro Particolare n. 9864, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 3/4 della piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Guspini (SU), distinta nel Catasto Fabbricati alla Sezione E Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3.

**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 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 la mancanza del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. Ha pertanto richiesto e ricevuto il certificato di matrimonio rilasciato il 13.12.2024 dal Comune di Guspini - Ufficio Stato Civile, nel quale viene riportato che il debitore esecutato

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

... ), risulta coniugato con ...

(All. "B3"). Il certificato non specifica se i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni, mentre nella visura catastale dei beni oggetto di pignoramento la quota 1/1 della piena proprietà è riferita a ...

**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 appartengono ad un fabbricato realizzato all'interno di un lotto della superficie di 165m<sup>2</sup> (centosessantacinque metri quadrati) compreso tra la Via Gramsci ed il Vico XXV Luglio, area che dal punto di vista urbanistico ricade in Zona A "Centro Storico" del vigente PUC del Comune di Guspini.

All'immobile a destinazione residenziale (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3), suddiviso nei piani primo e sottotetto, si accede tramite un portoncino in alluminio e vetro al civico 50 della Via Gramsci (foto 1-2); il secondo immobile oggetto di pignoramento (Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2) è invece l'area ad uso cortile/posto auto con accesso dal civico 21 del Vico XXV Luglio, alla quale si accede tramite un portellone in lamiera zincata (foto 4).

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante intelaiata composta da travi e pilastri in c.a., solai di interpiano e di copertura (a due falde inclinate con colmo centrale) del tipo misto in pignatte e travetti di altezza 20cm, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi ed intercapedine intermedia per uno spessore complessivo di 25cm circa, 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 sottotetto, è garantita da una scala a rampa singola (dal piano terra al primo) che poi diventa a tre rampe (dal piano primo al sottotetto), composta da una soletta in c.a. delle spessore di 15cm e gradini riportati in muratura; le alzate e le pedate sono rivestite con lastre in materiale lapideo di colore chiaro, presente anche sulle pareti perimetrali con funzioni di battiscopa (foto 5-6-24-25).

La comunicazione verticale tra il piano primo ed il cortile interno è invece garantita da una scala a chiocciola posta in aderenza alla veranda sul prospetto posteriore, composta da un pilastro centrale in c.a. a sezione circolare (diametro 30cm) e gradini prefabbricati in c.a. (foto 11-42).

Come riportato nella Tavola 2 *“Nuova situazione”* (All. “C4”) allegata alla Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990 Pratica Edilizia n. 184/1989 per la *“Variante al progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164 (diversa distribuzione degli ambienti)”* (All. “C2”), il piano primo a destinazione residenziale con altezza interna pari a 2.70m, è suddiviso nei seguenti ambienti:

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- soggiorno/pranzo di 14.92m<sup>2</sup> utili (foto 7-8) munito di stufa a pellet, con annesso angolo cottura di 3.78m<sup>2</sup> utili (foto 9) dotato di lavello;
- camera di 15.61m<sup>2</sup> utili (foto 13);
- bagno di 4.78m<sup>2</sup> utili, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia delimitata da pareti in muratura (foto 16-17-18);
- ripostiglio di 2.78m<sup>2</sup> utili (foto 12) adiacente al soggiorno/pranzo;
- ripostiglio di 3.32m<sup>2</sup> utili (foto 15) adiacente al bagno;
- disimpegno di 3.68m<sup>2</sup> utili, che costituisce il pianerottolo di sbarco del vano scala (foto 24);
- disimpegno di 4.64m<sup>2</sup> utili, il quale disimpegna gli ambienti che si affacciano sulla Via Gramsci (camera, ripostiglio e bagno) (foto 14);
- vano scala di 10.31m<sup>2</sup> utili, considerato nel suo intero sviluppo dal piano terra al piano sottotetto (foto 5-6-24-25);
- balcone che si affaccia sulla Via Gramsci di 2.64m<sup>2</sup> utili (foto 1-9), al quale si accede tramite una porta-finestra nella camera;
- balcone che si affaccia sulla Via Gramsci di 1.99m<sup>2</sup> utili (foto 1-20-21), al quale si accede tramite una porta-finestra nel ripostiglio, su una parete del quale è installato uno scaldino a gas alimentato da bombole per la produzione di acqua calda sanitaria ed alimentazione fuochi cucina;
- veranda che si affaccia sul cortile interno ad uso posto auto all'aperto di 6.54m<sup>2</sup> utili (foto 10), al quale si accede tramite una prima porta-finestra nell'angolo cottura ed una seconda nel soggiorno/pranzo, munito di lavatrice.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*





Il piano sottotetto, secondo la Concessione n. 32/90 (All. "C2") dovrebbe essere un volume tecnico con funzioni di sgombero; nella realtà viene impiegato come residenziale suddiviso nei seguenti ambienti (All. "C9"):

- camera 1 di 19.53m<sup>2</sup> utili (foto 28-29), dotata di abbaino sul prospetto Via Gramsci come da concessione (All. "C4");
- camera 2 di 13.93m<sup>2</sup> utili (foto 26-27), dotata di abbaino sul prospetto Via Gramsci come da concessione (All. "C4");
- camera 3 di 13.24m<sup>2</sup> utili (foto 30-31-38);
- ripostiglio di 5.53m<sup>2</sup> utili (foto 32);
- bagno di 8.73m<sup>2</sup> utili, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia delimitata da elementi di chiusura in plexiglass (foto 33-34), costituente un abuso non sanabile;
- disimpegno di 4.07m<sup>2</sup> utili, il quale disimpegna tutti gli ambienti;
- terrazzino di 2.95m<sup>2</sup> utili (foto 35-36-37), al quale si accede da una porta-finestra nella camera 3 e che costituisce una delle difformità riscontrate.

Il cortile con accesso dal civico 25 del Vico XXV Luglio, secondo immobile oggetto di pignoramento (Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2) e di fatto pertinenza dell'immobile a destinazione residenziale, ha una superficie di 83.00m<sup>2</sup>, come da Tavola 2 "Nuova situazione" (All. "C4") allegata alla Concessione n. 32/90; presenta le seguenti difformità rispetto alla situazione assentita:

- tettoia di copertura, addossata al muro di confine sul lato destro, per chi osserva il cortile dal Vico, costituita da una struttura portante in elementi in ferro con sovrastante copertura

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit) (foto 42); tale tettoia costituisce una difformità regolarizzabile;

- ambiente ad uso deposito, avente dimensioni in pianta pari a 2.90x2.40m circa, altezza massima 3.00m, altezza minima 2.40m, pareti in muratura spessore 10cm intonacate e tinteggiate, copertura in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit); il deposito è in aderenza sia al prospetto posteriore del fabbricato che al muro di confine sul lato opposto a quello della tettoia e costituisce un abuso non sanabile (foto 43-44).

Pertanto l'immobile in oggetto, allo stato attuale, presenta:

- superficie residenziale utile (Su) di 63.82m<sup>2</sup>, al piano primo;
- superficie utile non residenziale (Snr) di 4.63m<sup>2</sup> per i due balconi al piano primo, di 6.54m<sup>2</sup> per la veranda al piano primo, 65.03m<sup>2</sup> per il sottotetto, 2.95m<sup>2</sup> per il terrazzino al piano sottotetto, oltre a 83.00m<sup>2</sup> relativi al cortile interno.

L'immobile allo stato attuale presenta le seguenti caratteristiche:

- **Murature esterne:** in elementi laterizi tipo murello pesante (spessore 25cm circa al lordo degli intonaci) allettati con malta cementizia, intonacati e tinteggiati sia internamente che esternamente (foto 1-2-19-20-21).
- **Tramezzi:** in mattoni forati da 8cm, intonacati per uno spessore complessivo di 10cm in tutti gli ambienti e tinteggiati (foto 7-14-15-22).
- **Pavimenti:** identico in tutti gli ambienti in piastrelle in gres ceramico di colore nocciola (foto 7-8-9-10-13-14-15-22-23-24-25-26-28-30-32-33-34-38).

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- **Battiscopa:** identico in tutti gli ambienti in listelli ceramici di colore identico alla pavimentazione ed altezza pari a 7-8cm (foto 7-8-10-13-14-15-25-30-32), ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura (per la presenza del rivestimento ceramico sulle pareti).
- **Soffitti:** in tutti gli ambienti intonacati e tinteggiati (foto 7-8-12-13-14-15-16-17-18-22-26-27-28-29-30-31-32).
- **Rivestimenti:** in piastrelle ceramiche, a tutta altezza di colore scuro nelle pareti dei bagni al piano primo (foto 16-17-18) e nel sottotetto (foto 33-34), per un'altezza di 160cm circa di colore bianco nelle pareti dell'angolo cottura (foto 9), .
- **Infissi esterni:** portoncino d'ingresso in alluminio e vetro (foto 1-2); finestre e porte-finestre in legno e vetro singolo munite di cassonetto ligneo ed avvolgibile in pvc (foto 1-8-9-13-15-16-23-30-35-36-37), in pvc tipologia monoblocco nelle camere 1-2 del sottotetto (foto 26-27-28); soglie e davanzali in lastre di materiale lapideo di colore chiaro. Tutti gli infissi sono di qualità sufficiente e quelli lignei presentano un mediocre stato di conservazione.
- **Porte interne:** in legno con pannellatura cieca (foto 7-22-24). Anch'esse di sufficiente qualità e con un mediocre stato di conservazione.
- **Impianto elettrico:** interamente sotto traccia dotato di terminali, punti luce, prese e placchette di rivestimento in numero adeguato.
- **Impianto di riscaldamento:** stufa a pellet in soggiorno/pranzo (foto 8), pompe di calore non funzionanti nelle camere 1-2 del sottotetto (foto 27-29).



- **Impianto idrico:** il bagno del piano primo è munito di lavabo, vaso, bidet e doccia (foto 16-17); l'angolo cottura è dotato di lavello (foto 9); la veranda di lavatrice (foto 10); il bagno del sottotetto è munito di lavabo, vaso, bidet e doccia (foto 33-34). Tutti gli elementi sono di sufficiente qualità ed in mediocre stato di conservazione, ugualmente la rubinetteria. La produzione di acqua calda sanitaria al piano primo avviene tramite scaldino a gas alimentato da bombole (foto 20-21), che serve anche per l'alimentazione dei fuochi dell'angolo cottura; tramite scaldabagno elettrico per il bagno nel sottotetto (foto 33).

L'immobile nel complesso presenta uno scadente stato conservativo, per le seguenti motivazioni:

- segni di umidità e condensa nel soffitto del bagno al piano primo (foto 16-17-18);
- segni di infiltrazione d'acqua nelle pareti e nei soffitti del piano sottotetto (foto 26-27-28-31), nonostante il debitore esecutato avesse presentato la Comunicazione Inizio Lavori n. 227 Prot. 16063 del 29.07.2015 per *“Riparazioni sul solaio inclinato, ovvero sostituzione di alcune tegole ed impermeabilizzazione di alcune parti per via di infiltrazioni”* (All. “C7”);
- pompe di calore installate negli ambienti del piano sottotetto non funzionanti;
- segni di insufficiente coibentazione termica nel soffitto degli ambienti del piano sottotetto (foto 27-30) e del vano scala (foto 39);
- pareti perimetrali esterne del terrazzino al piano sottotetto prive di tinteggiatura e con lesioni ed espulsione del copriferro nelle parti in cemento armato (travi di bordo che delimitano il perimetro dello stesso) (foto 35-36-37).

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**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. L'unica difformità che il sottoscritto ha rilevato riguarda l'immobile a destinazione residenziale (N.C.E.U. Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) che presenta il civico 50 della Via Gramsci (foto 2), non indicato nei documenti agli atti inclusi quelli catastali (All. "A2-A3").

**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:** l'immobile a destinazione residenziale (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) risulta regolarmente accatastato, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

e corrispondenti ai titoli di proprietà. Lo stato attuale, rilevato a seguito di sopralluogo del 15.01.2025, presenta corrispondenza con quello riportato nella planimetria catastale per il piano primo ma non per il piano sottotetto (All. "C9"). Come indicato nella risposta al quesito che precede, il sottoscritto ha rilevato che nei documenti agli atti inclusi quelli catastali (All. "A2-A3") non compare il civico 50 della Via Gramsci relativo allo stato attuale (foto n. 1-2).

L'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2, presenta Categoria: F/1 "area urbana". Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio in quanto viene costituita per identificare un terreno edificabile sul quale, in futuro, sorgerà un fabbricato, come il caso in oggetto. Poiché l'elaborato grafico Tavola 2 "Nuova situazione", allegato alla Concessione n. 32/1990 del 13.06.1990, individua tale area come la dotazione di parcheggi di cui deve essere dotato l'intero fabbricato in base alla Legge 122/1989, dal punto di vista catastale dovrebbe essere trasformata in categoria C/6 (posti auto all'aperto) per la superficie riguardante il singolo stallo, mentre la restante parte con funzioni di area di manovra dovrebbe diventare bene comune non censibile.

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

**RISPOSTA QUESITO 6.1:** entrambi gli immobili oggetto di pignoramento dal punto di vista urbanistico ricadono in Zona A "Centro Storico" del vigente PUC del Comune di Guspini.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



**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. 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. 32/1990 del 13.06.1990 Pratica Edilizia n. 184/1989 per la *“Variante al progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164 (diversa distribuzione degli ambienti)”* rilasciata a (All. “C2”), con i relativi elaborati grafici e relazionali (All. “C3-C4-C5”).

Il sottoscritto evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento distinto nel N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2 Categoria Catastale F/1 *“area urbana”*, in base alla Tavola 2 *“Nuova Situazione”* (All. “C4”) allegata alla Concessione n. 32/1990 costituisce l'area a parcheggio, di superficie pari ad 83.00m<sup>2</sup>, di cui deve essere dotato il fabbricato ai sensi della Legge n. 122/1989, la quale stabilisce che *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”.

Ne consegue che tale area deve fungere da parcheggio anche per l’immobile a destinazione commerciale ai piani interrato e terra del fabbricato realizzato con la Concessione n. 32/1990. Tuttavia allo stato attuale viene utilizzata come se fosse una pertinenza esclusiva dell’immobile a destinazione residenziale sito ai piani primo e sottotetto.

A seguito di sopralluogo del 15.01.2025, il confronto tra lo stato autorizzato (Concessione n. 32/1990) e lo stato attuale ha consentito al sottoscritto di rilevare le seguenti differenze (All. “C9”).

- A. Realizzazione di tettoia di copertura, dimensioni 7.00x1.50m circa, addossata al muro di confine sul lato destro, per chi osserva il cortile dal Vico, costituita da una struttura portante in profilati metallici con sovrastante copertura in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit) (foto 42). Si tratta di **difficoltà regolarizzabile** attraverso una “Mancata SCIA”, pratica da inserire nel portale telematico Suape Sardegna per “Realizzazione di tettoia di copertura” ai sensi art. 10bis.1.f L.R. 23/1985;
- B. Realizzazione di un vano chiuso ad uso deposito, avente dimensioni in pianta pari a 2.90x2.40m circa, altezza massima 3.00m, altezza minima 2.40m, pareti in muratura spessore 10cm intonacate e tinteggiate, copertura in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit); il deposito è in aderenza sia al prospetto posteriore del fabbricato che al muro di confine sul lato opposto a quello della tettoia (foto 43-44). Si tratta di **abuso non sanabile** per il seguente motivo: determina un aumento di volume all’interno di un fabbricato

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

realizzato su un lotto per il quale la volumetria massima consentita è di 495.00m<sup>3</sup> e quella realizzata è pari a 496.48m<sup>3</sup>, valore inferiore alla tolleranza massima ammissibile del 2%. Il ripristino della situazione autorizzata originaria comporta la semplice demolizione del vano, il cui importo risulta essere pari ad € 3.000,00 (tremila/00), come da computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 28/12 del 31.07.2024, di seguito riportato. La stima comprende altresì gli oneri della sicurezza considerati in una percentuale del 3% (tre per cento) del totale lavori e l'IVA di legge, nel caso in oggetto pari al 10% (dieci per cento). L'importo calcolato verrà detratto dalla valutazione degli immobili in oggetto.

- **SAR 24-P.F.0014.0001.0032:** trabatello mobile prefabbricato in tubolare di lega prefabbricato per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di noleggio, montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, per anno o frazione di anno, di altezza fino a 3.60m.

$$(2 \times 68,03\text{€/cad.}) = \text{€ } 138,66$$

- **DESCRIZIONE E PREZZO SECONDO MERCATO LOCALE:** rimozione di copertura in lastre in cemento-amianto (eternit) con struttura sottostante discontinua eseguita in conformità alla vigente normativa in materia (**D.Lgs. 09.04.2008 n. 81** "Attuazione dell'art. 1 della Legge 3 Agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro - Capo III: Protezione dai rischi connessi

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

all'esposizione all'amianto artt. 246-265"), da parte di impresa rispondente ai requisiti di cui all'art. 30 comma 4 D.Lgs. 05.02.1997 n. 22, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al D.M. 20.08.1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in cemento-amianto utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da pacchi da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento di rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento; oneri di smaltimento.

*copertura in lastre e struttura sottostante: a corpo = € 2.000,00*

- **SAR 24-P.F.0012.0005.0008:** demolizione di muratura in mattoni forati, anche voltata, di spessore fino a 12cm, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

pareti perimetrali:  $[(2.40m \times 2.40m) + 0.50 \times 2.90m \times (3.00 + 2.40)m] \times 28,06€/m^2 = €$

381,34

- **SAR 24-P.F.0012.0018.0012:** trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonché il viaggio di andata e di ritorno con esclusione dei relativi oneri di smaltimento.

pareti perimetrali:  $[(2.40m \times 2.40m \times 0.10m) + 0.50 \times 2.90m \times (3.00 + 2.40)m \times 0.10m]$

$\times 90,94€/m^3 = € 123,59$

- **Totale (IVA esclusa):**  $(138,66 + 2.000,00 + 381,34 + 123,59) = € 2.643,59$
- **Oneri sicurezza (IVA esclusa):**  $(0.03 \times 2.643,59) = € 79,31$
- **Totale Rimozione Abuso (IVA 10% inclusa):**  $[(2.643,59 + 79,31) \times 1.10] = €$

2.995,19

- **Totale Rimozione Abuso in cifra tonda (IVA 10% inclusa):** € 3.000,00 (tremila/00)

C. Realizzazione di terrazzino di 2.95m<sup>2</sup> utili (foto 35), al quale si accede da una porta-finestra nella camera 3 del sottotetto. Si tratta di **difformità regolarizzabile** attraverso una "Mancata SCIA", pratica da inserire nel portale telematico Suape Sardegna, per "Modifica dello schema della copertura che non determina volume urbanistico" ai sensi art. 10bis.1.f L.R. 23/1985;

D. Realizzazione di bagno di 8.73m<sup>2</sup> utili nel sottotetto, dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia delimitata da elementi di chiusura in plexiglass e scaldabagno elettrico (foto 33-34). Si

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

tratta di **abuso non sanabile** in quanto il sottotetto non prevede ambienti ad uso residenziale, quale il bagno, ma unicamente una destinazione ad uso sgombero. Il ripristino della situazione autorizzata originaria comporta la semplice rimozione di tutti i sanitari presenti, il cui importo risulta essere pari ad € 230,00 (duecentotrenta/00), come da computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 28/12 del 31.07.2024, di seguito riportato. La stima comprende altresì gli oneri della sicurezza considerati in una percentuale del 3% (tre per cento) del totale lavori e l'IVA di legge, nel caso in oggetto pari al 10% (dieci per cento). L'importo calcolato verrà detratto dalla valutazione degli immobili in oggetto.

- **SAR 24-P.F.0012.0016.0001:** rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; incluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vaso con cassetta, bidet, lavello, lavabo anche se a colonna, orinatoio, vuotatoio.

*Bagno sottotetto (vaso, lavabo, bidet, scaldabagno):  $(4 \times 37,85\text{€}/\text{cad}) = \text{€ } 151,40$*

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



- **SAR 24-P.F.0012.0016.0002:** rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili comprese opere murarie di demolizione eseguite a mano e con la massima accuratezza, rimozione dei relativi accessori e staffe di ancoraggio nonché i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; incluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per ogni singolo pezzo e per i seguenti tipi: vasca da bagno, piatto doccia.

*Bagno sottotetto (piatto doccia): (1 x 51,48€/cad) = € 51,48*

- **Totale (IVA esclusa):**  $(151,40 + 51,48) = € 202,88$
- **Oneri sicurezza (IVA esclusa):**  $(0.03 \times 202,88) = € 6,07$
- **Totale Rimozione Abuso (IVA 10% inclusa):**  $[(202,88 + 6,07) \times 1.10] = € 229,85$
- **Totale Rimozione Abuso in cifra tonda (IVA 10% inclusa):** € 230,00  
(duecentotrenta/00)

E' possibile regolarizzare le difformità di cui ai precedenti punti A (tettoia di copertura) e C (terrazzino al piano sottotetto), presentando un'unica pratica "Mancata SCIA" in conferenza di servizi in quanto gli immobili interessati ricadono all'interno del Centro Storico, ossia in area soggetta al vincolo paesaggistico, comportante le seguenti spese che verranno detratte dalla valutazione degli immobili in oggetto:

- sanzione € 500,00;
- diritti di segreteria: € 55,00;

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- oneri professionali per predisposizione ed inserimento pratica nel portale telematico Suape Sardegna (oneri di legge inclusi: Cassa 4% ed IVA 22%) =  $(2.500,00 \times 1.04 \times 1.22) = € 3.172,00$ ;
- TOTALE:  $(500,00 + 55,00 + 3.172,00) = € 3.727,00$  (tremilasettecentoventisette/00).

L'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Ufficio Edilizia Privata ha consentito al sottoscritto di verificare che è stato rilasciato a ..... il Certificato di Agibilità del 15.05.2007 con relativi allegati, a seguito di domanda Prot. n. 5937 del 06.04.2007 per l'unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Via Gramsci n. 50 - 09036 Guspini (SU), piani seminterrato e terra, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 516 Particella 281 Subalterno 2 (All. "C6"), NON soggetto a pignoramento.

Invece il Subalterno 3, immobile ai piani primo e sottotetto, oggetto di pignoramento risulta privo di Certificato di Agibilità.

### **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.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

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 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 l'immobile in oggetto 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%).

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- **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 esistente, in quanto parte della documentazione presentata per la richiesta e successivo rilascio del Certificato di Agibilità del 15.05.2007 (All. "C6").
- **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 ulteriori € 50,00 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 esistente in quanto parte integrante degli elaborati progettuali allegati alla Concessione n. 32/1990.
- **Contenimento consumi energetici:** l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente; il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- **Requisiti acustici passivi degli edifici:** il collaudo acustico è un documento non esistente e non necessario in quanto l'immobile è stato realizzato in base alla Concessione n. 32/1990, ossia precedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05.12.1997).
- **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 e di climatizzazione, 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 € 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad € 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di € 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente il sottoscritto stima i costi per la presentazione della "Dichiarazione di Agibilità" in:  $(1.268,80 + 127,00 + 380,64 + 50,00 + 190,32 + 1.098,00) = \text{€ } 3.114,76$  (tremilacentoquattordici/76), oneri di legge inclusi.



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

**RISPOSTA QUESITO 7:** in base all'esame documentazione recuperata presso l'amministrazione competente ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, il sottoscritto afferma che l'unità immobiliare a destinazione residenziale sita ai piani primo e sottotetto con accesso dal civico 50 della Via Gramsci nel Comune di Guspini (N.C.E.U. Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) e l'immobile con Categoria Catastale F/1 "area urbana" con accesso dal civico 25 del Vico XXV Luglio (N.C.E.U. Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2), costituente la dotazione a parcheggi dell'intero fabbricato ai sensi della Legge 122/1989, costituiscono un unico lotto e non possono essere venduti separatamente.

**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 per intero, essendo il debitore l'unico proprietario di entrambi nella misura del 100%.

**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 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**

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024



*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:** l'immobile a destinazione residenziale (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3) non risulta libero, né occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Risulta invece occupato da terzi, ossia da \_\_\_\_\_ e della propria famiglia composta da quattro figli, dei quali tre di minore età, che hanno ivi stabilito la propria residenza, in base a "Contratto di locazione ad uso abitativo" del 01.07.2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri in data 18.07.2018 al n. 956 (All. "E"), per un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 (quattrocento/00) da corrispondere entro i primi 5 (cinque) giorni del singolo mese. In base al Decreto del Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA SILVIA COCCO del 18.11.2024, presso la banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale n. 9830 di Cagliari sita in Via Tuveri n. 11, il 20.11.2024 è stato aperto un conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto (PR.ES.IM.60/2024 RGE) sul quale il locatore dell'immobile \_\_\_\_\_ dovrà versare il canone mensile.

L'art. 4 del contratto del 01.07.2018 prevedeva per la locazione una durata di 4 (quattro) anni, con scadenza fissata per il 01.07.2022. Lo stesso articolo prevedeva altresì il rinnovo tacito del contratto alle medesime condizioni per ulteriori quattro anni, salvo

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

che il conduttore non comunichi al locatore disdetta motivata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 09.12.1998 n. 431, mediante lettera raccomandata A/R contenente la specificazione del motivo invocato almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Poiché il conduttore non ha rispettato tale scadenza, il contratto di locazione è stato tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni, con nuova scadenza fissata per il 01.07.2026. Infine lo stesso art. 4 prevede che alla seconda scadenza ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, ossia prima del 01.01.2026.

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

**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 l'immobile non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

**RISPOSTA QUESITO 11:** il sottoscritto non ha rilevato per l'immobile pignorato 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 all'immobile pignorato.

**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 dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

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 2024 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: CENTRALE / CENTRO STORICO
- TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- TIPOLOGIA: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (A/3)
- STATO CONSERVATIVO: NORMALE (intendendo per stato conservativo quello più frequente di zona)
- VALORE MERCATO MASSIMO:  
€ 650,00 (riferito al m<sup>2</sup> di superficie commerciale)
- VALORE MERCATO MINIMO:  
€ 450,00 (riferito al m<sup>2</sup> di superficie commerciale)

Riassumendo le considerazioni espone dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l’immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- posizione centrale, con ambienti ben illuminati;
- posto auto scoperto di pertinenza nel cortile interno (Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2) con accesso dal civico 21 del Vico XXV Luglio.

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- scadente stato di manutenzione generale, come descritto nella risposta al precedente QUESITO 3;
- finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetteria) di sufficiente qualità;
- mancanza del certificato di agibilità, per l'ottenimento del quale si rende necessaria la presentazione di una pratica da inserire nel portale telematico Suape Sardegna che il sottoscritto ha stimato avere un costo complessivo di € 3.114,76 (tremilacentoquattordici/76) oneri di legge inclusi, importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell'immobile;
- presenza di abuso non sanabile nel cortile interno ad uso parcheggio (realizzazione di vano ad uso ripostiglio avente pareti in muratura e copertura in lastre di cemento-amianto), la cui rimozione è stata stimata dal sottoscritto, tramite computo metrico estimativo con riferimento al vigente Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche, in € 3.000,00 (tremila/00), importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell'immobile;
- presenza di abuso non sanabile nel sottotetto (realizzazione di un bagno), la cui rimozione è stata stimata dal sottoscritto, tramite computo metrico estimativo con riferimento al vigente Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche, in € 230,00 (duecentotrenta/00), importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell'immobile;
- presenza di difformità (tettoia di copertura nel cortile interno e terrazzino al piano sottotetto), la cui regolarizzazione da parte di professionista abilitato è stata stimata dal

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

sottoscritto in € 3.727,00 (tremilasettecentoventisette/00) oneri di legge inclusi, importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell'immobile;

- impianto di climatizzazione non funzionante e, comunque, presente negli ambienti al piano sottotetto che non può avere una destinazione residenziale ma unicamente quella di locale di sgombero;
- infissi in legno e vetro semplice, che non possono garantire un idoneo confort termico;
- presenza di un conduttore con contratto di locazione con scadenza 01.07.2025.

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato quello medio pari ad € 550,00 (cinquecentocinquanta/00), riferito al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

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

- superficie coperta a destinazione residenziale (piano primo) =  $c_d = 1.00$ ;
- superficie coperta a destinazione locale di sgombero (piano sottotetto) =  $c_d = 0.70$ ;
- superficie a destinazione non residenziale (veranda su cortile interno) =  $c_d = 0.80$ ;
- superficie a destinazione non residenziale (balcone coperto delimitato in parte da pareti) =  $c_d = 0.50$ ;
- superficie a destinazione non residenziale (terrazzino al piano sottotetto) =  $c_d = 0.20$ ;
- superficie a destinazione non residenziale (cortile interno ad uso parcheggio) =  $c_d = 0.20$ .

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



Sempre ai fini estimativi, dalla Tavola 2 “Nuova Situazione” (All. “C4-C9”) e dal rilievo grafico dello stato di fatto a seguito del sopralluogo del 15.01.2025 (All. “C10”), ha desunto le seguenti superfici commerciali:

- superficie coperta lorda residenziale (piano primo): 70.93m<sup>2</sup>;
- superficie coperta lorda non residenziale (sottotetto): 79.64m<sup>2</sup>;
- superficie a destinazione non residenziale (veranda piano primo su cortile interno): 6.54m<sup>2</sup>;
- superficie a destinazione non residenziale (balconi coperti su Via Gramsci, delimitati in parte da pareti) = (2.64 + 1.99) = 4.63m<sup>2</sup>;
- superficie a destinazione non residenziale (terrazzino piano sottotetto): 2.95m<sup>2</sup>;
- superficie a destinazione parcheggio (cortile interno): 83.00m<sup>2</sup>.

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

- **Valore commerciale superficie lorda a destinazione residenziale (piano primo):**  
 $(1.00 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 70.93 \text{ m}^2) =$  € 39.011,50
- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (sottotetto):**  
 $(0.70 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 79.64 \text{ m}^2) =$  € 30.661,40
- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (veranda piano primo):**  
 $(0.80 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 6.54 \text{ m}^2) =$  € 2.877,60
- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (balconi piano primo):**  
 $(0.50 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 4.63 \text{ m}^2) =$  € 1.273,25
- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (terrazzino sottotetto):**  
 $(0.20 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 2.95 \text{ m}^2) =$  € 324,50

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- **Valore commerciale parcheggio (Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2):**

( $0.20 \times 550,00 \text{ €/m}^2 \times 83.00 \text{ m}^2$ ) € 9.130,00

- **A detrarre costi ripristino stato autorizzato (IVA di legge inclusa):**

(€ 3.000,00 + € 230,00) (-) € 3.230,00

- **A detrarre costi regolarizzazione difformità (oneri di legge inclusi):** (-) € 3.727,00

- **A detrarre costi Agibilità (oneri di legge inclusi):** (-) € 3.114,76

- **Valore immobile oggetto di consulenza:**

( $39.011,50 + 30.661,40 + 2.877,60 + 1.273,25 + 324,50 + 9.130,00 - 3.230,00 - 3.727,00 - 3.114,76$ ) € 73.206,49

- **Valore in cifra tonda:** € 73.000,00

(settantatremila/00)

Per esprimere il giudizio di congruità sul valore del canone mensile 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 pertanto preso in considerazione i valori riportati nella “*Banca dati delle quotazioni immobiliari*” aggiornati al I semestre 2024 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: CENTRALE / CENTRO STORICO

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- TIPOLOGIA: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (A/3)
- STATO CONSERVATIVO: NORMALE (intendendo per stato conservativo quello più frequente di zona)

- VALORE LOCAZIONE MASSIMO:  
€ 2,50 (riferito al m<sup>2</sup> di superficie commerciale)

- VALORE LOCAZIONE MINIMO:  
€ 1,80 (riferito al m<sup>2</sup> 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 medio pari ad € 2,15 (due/15), riferito al m<sup>2</sup> di superficie commerciale, ottenendo quanto segue:

- **Valore locazione superficie lorda a destinazione residenziale (piano primo):**  
 $(1.00 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 70.93 \text{ m}^2) =$  € 152,50
- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (sottotetto):**  
 $(0.70 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 79.64 \text{ m}^2) =$  € 119,86
- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (veranda piano primo):**  
 $(0.80 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 6.54 \text{ m}^2)$  € 11,25
- **Valore locazione superficie lorda non residenziale (balconi piano primo):**  
 $(0.50 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 4.63 \text{ m}^2)$  € 4,98

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

- **Valore commerciale superficie lorda non residenziale (terrazzino sottotetto):**  
 $(0.20 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 2.95 \text{ m}^2)$  € 1,27
- **Valore commerciale parcheggio (Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2):**  
 $(0.20 \times 2,15 \text{ €/m}^2 \times 83.00 \text{ m}^2)$  € 35,69
- **Valore locazione immobile oggetto di consulenza:**  
 $(152,50 + 119,86 + 11,25 + 4,98 + 1,27 + 35,69)$  € 325,55
- **Valore in cifra tonda:** € 325,00

(trecentoventicinque/00)

Il sottoscritto ha pertanto indicato in € 325,00 (trecentoventicinque/00) il valore del canone mensile degli immobili oggetto di pignoramento, in considerazione dello stato attuale in cui essi versano, descritto in risposta al precedente QUESITO 3.

**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 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*

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024

*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 14 della presente relazione.

**ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i 25 (venticinque) allegati di seguito elencati:

- **A1:** N.C.T. Comune di Guspini - stralcio Foglio 16;
- **A2:** N.C.E.U. Comune di Guspini - visura storica Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3;
- **A3:** N.C.E.U. Comune di Guspini - planimetria catastale Foglio 16 Particella 281 Sub. 3;
- **A4:** N.C.E.U. Comune di Guspini - visura storica Foglio 16 Particella 1233 Subalterno 2;
- **B1:** pignoramento del 06.03.2024 a \_\_\_\_\_ (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3 e Foglio 16 particella 1233 Subalterno 2);
- **B2:** nota trascrizione atto pignoramento (Foglio 16 Particella 281 Subalterno 3 e Foglio 16 particella 1233 Subalterno 2);
- **B3:** certificato di stato di matrimonio rilasciato dal Comune di Guspini - Ufficio Stato Civile in data 13.12.2024;
- **C1:** Autorizzazione n. 438 del 26.07.1989;
- **C2:** Concessione per Esecuzione di Opere Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990;

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



- **C3:** Tavola 1 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Situazione come da progetto approvato in data 29.10.1979 con verbale n. 164”*;
- **C4:** Tavola 2 allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Nuova situazione”*;
- **C5:** Relazione Tecnica allegata alla Concessione Prot. n. 32/1990 del 13.06.1990: *“Nuova situazione”*;
- **C6:** Certificato di Agibilità del 15.05.2007 con relativi allegati per l'unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Via Gramsci n. 50 - 09036 Guspini (SU), piani seminterrato e terra, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 516 Particella 281 Subalterno 2;
- **C7:** Comunicazione Inizio Lavori n. 227 Prot. 16063 del 29.07.2015;
- **C8:** Comunicazione Inizio Lavori n. 5 Prot. 1807 del 23.01.2017;
- **C9:** stato autorizzato - piante immobili;
- **C10:** stato sopralluogo del 15.01.2025 - difformità riscontrate tra stato attuale ed autorizzato;
- **D:** documentazione fotografica composta da n. 44 (quarantaquattro) foto;
- **E:** contratto di locazione ad uso abitativo del 01.07.2018,
- **F:** Agenzia delle Entrate *“Banca dati delle quotazioni immobiliari”* aggiornati al I semestre 2024 (Comune di Guspini);
- **G:** decreto nomina CTU con quesiti in data 24.06.2024;
- **H1:** pec per informativa debitore del 03.07.2024;
- **H2:** verbale sopralluogo operazioni peritali del 15.01.2024;

---

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*



- **I:** check list;
- **L:** foglio riassuntivo di tutti i dati;
- **M:** trasmissione bozza relazione con allegati - pec del 22.01.2025.

### TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come indicato nel decreto di nomina del CTU con quesiti del 24.06.2024 (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 15.05.2025 (quindici maggio duemilaventicinque) per far pervenire al sottoscritto C.T.U. le note di osservazione al proprio elaborato.

Con pec del 22.01.2025 ha quindi trasmesso la bozza di relazione composta da 63 (sessantatre) e 25 (venticinque) allegati ai seguenti indirizzi:

- \_\_\_\_\_  
creditore procedente);
- \_\_\_\_\_ del  
creditore procedente);

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

- / del debitore esecutato);
- *ivg.cagliari@tiscali.it* (mail ordinaria dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, custode giudiziario del bene pignorato).

La trasmissione è avvenuta attraverso l'invio di n. 2 (due) pec, spedite dal seguente indirizzo di posta certificata del sottoscritto: *domenico.nicolini@ingpec.eu*.

Ha assegnato alle parti un termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della bozza per la trasmissione di eventuali osservazioni che, pertanto, dovevano pervenire al sottoscritto entro e non oltre il 03.02.2025 (tre febbraio duemilaventicinque).

Non avendo ricevuto alcuna osservazione entro il termine indicato alle parti, trasmette la presente relazione che si compone di 63 (sessantatre) pagine e di 26 (ventisei) allegati, ossia i 25 (venticinque) della bozza ai quali si aggiunge l'Allegato M che contiene i testi delle pec con le quali ha inviato alle parti la bozza di relazione, unitamente alle relative ricevute di accettazione del sistema e di avvenuta consegna.

Cagliari, 04.02.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2024*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®