TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI — R.G.E. n. 177/2024
CTU Ing. Antonio Sannio — G.E. dott.ssa V. Frongia

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Risposta analitica ai quesiti 1–15 del Decreto di nomina 15/07/2025

DATO	VALORE
R.G.E. n.	177/2024 — Tribunale Ordinario di Cagliari
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Valentina Frongia (subentrante al dott. Francesco De Giorgi — G.E. al decreto di nomina 15/07/2025)
C.T.U. nominato	Ing. Antonio Sannio — Ord. Ing. Cagliari n. 3322 — Via Dante Alighieri 20, 09125 Cagliari — PEC: antonio.sannio@ingpec.eu — P.IVA 02276450927
Decreto di nomina	Emesso il 15/07/2025 dal G.E. dott. Francesco De Giorgi ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.
Esecutata	[ESECUTATA] — C.F. [redacted] — [OMISSIS] (SU) il [redacted]
Creditore procedente	
Immobile pignorato	Domusnovas (SU) — Via Galliano nn. 27-29-31 — CF Sez.B Fg.8 Part.39 — cat. A/6 cl.1 Pertinenze CT Fg.208: Part. 40, 1123, 1124 (incluse nel pignoramento) Part. CT 1121 e 1122: ESCLUSE dalla vendita — non comprese nel pignoramento né nell'atto di provenienza — v. §§ 2b, 7, 13.1
Udienza ex art. 569 c.p.c.	3 febbraio 2026, ore 9:30 — fissata nel decreto di nomina (verifica aggiornamento da G.E. Frongia in corso)
Sopralluogo CTU	13 marzo 2026
Data relazione	Marzo 2026 — REV03

Cagliari, marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Antonio Sannio

Ord. Ing. Cagliari n. 3322 | P.IVA 02276450927

INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE	FILE
All. 01	Visure catastali CF e CT: CF Sez.B Fg.8 Part.39 (T214478 del 24/03/2026) + CT Fg.208 Part. 40 (T27701), Part. 1123 (T27413), Part. 1124 (T26684) — NB: Part. 1121 e 1122 escluse dalla vendita	ALLEGATO-01-Visure_Catastali_Domusnovas_Unificate.pdf
All. 02	Estratto di mappa CT Fg.208 — scala 1:1000 — protocollo T27949/2025 del 24/12/2025	ALLEGATO-02-MAPPA-CATASTALE.pdf
All. 03	Relazione catastale — analisi storica CF e CT — continuità ventennale — raccomandazioni al G.E.	ALLEGATO-03-RELAZIONE_CATASTALE_RGE177-2024.pdf
All. 04	Ispezione ipotecaria telematica n. T182687 del 24/03/2026 — 9 formalità rilevate	ALLEGATO-04-Ispezione_Ipotecaria_Domusnovas_Fg208_P1123.pdf
All. 05	Ispezione ipotecaria telematica n. T187866 del 24/03/2026 — 9 formalità rilevate	ALLEGATO-05-Ispezione_Ipotecaria_Domusnovas_Fg208_P1124.pdf
All. 06	Ispezione ipotecaria telematica n. T189012 del 24/03/2026 — 9 formalità rilevate	ALLEGATO-06-Ispezioni_ipotecarie_Fg8_P39.pdf
All. 07	Analisi analitica iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli — ventennio 16/12/2002–26/09/2024	ALLEGATO-07-ANALISI_IPOTECARIA_RGE177-2024.pdf
All. 08	Attestazione energetica CTU ai fini giudiziali — Classe G — avvertenze all'aggiudicatario	ALLEGATO-08-APE_CTU_RGE177_2024_Domusnovas.pdf
All. 09	Relazione di stima — Quesito 13 — MCA + VdT — valore base d'asta	ALLEGATO-09-Relazione_Stima [ESECUTATA] RGE177-2024_REV01.pdf
All. 10	Atto notarile rep. 21733 del 02/11/2005 — N.P. [N1] [N1], Cagliari — Compravendita [A] => [ESECUTATA]	ALLEGATO-10-ATTO_NOTARILE-Rep_21733-signed.pdf
All. 11	Richiesta accesso agli atti Comune di Domusnovas — prot. 12710/2025 del 28/09/2025	ALLEGATO-11-Richiedere_accesso_agli_atti.pdf
All. 12	Riscontro UTC Comune di Domusnovas — [T1] [T1] — 21/11/2025 — assenza titoli edilizi	ALLEGATO-12-CONFORMITA_EDILIZIA_riscontro_signed.pdf
All. FOT	Documentazione fotografica — sopralluogo 13/03/2026	ALLEGATO-13-FOTOGRAFIE.pdf
All. PLAN	Planimetria CTU — rilievo diretto parziale — limitazioni per rischio crollo	ALLEGATO-14-PIANTA.pdf
All. VRB	Verbale di sopralluogo — 13/03/2026	ALLEGATO-15-VERBALE_SOPRALLUOGO_RGE177-2024.pdf

ALLEGATO	DESCRIZIONE	FILE
All. CL	Check list ex art. 567 co. 2 c.p.c. e art. 173-bis — quesito 15 — con foglio riassuntivo .rtf	ALLEGATO-16-CHECKLIST_CTU_RGE177_2024.pdf

PREMESSA METODOLOGICA

Il sottoscritto Ing. Antonio Sannio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 3322, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco De Giorgi in data 15 luglio 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 177/2024 dinanzi al Tribunale Ordinario di Cagliari — Ufficio Esecuzioni Immobiliari — oggi assegnata alla Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Frongia subentrante, espone di seguito i risultati delle indagini svolte, fornendo risposta schematica, distinta e analitica a ciascuno dei quindici quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come disposto dal decreto di nomina.

Le indagini sono state condotte nel periodo settembre 2025 — marzo 2026, avvalendosi delle seguenti fonti: (i) banche dati telematiche dell'Agenzia delle Entrate — Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, acquisite in data 24/12/2025 e 24/03/2026; (ii) ispezioni ipotecarie telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, condotte in data 24/03/2026 con tre sessioni di interrogazione convergenti (T182687, T187866, T189012); (iii) accesso diretto all'immobile in data 13/03/2026 con redazione del verbale di sopralluogo; (iv) atto notarile di provenienza acquisito dal notaio rogante in data 26/03/2026; (v) riscontro del Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Domusnovas (21/11/2025); (vi) richiesta accesso agli atti al Comune di Domusnovas per i certificati anagrafici (28/09/2025). [All. 01–12]

Ciascuna risposta è corredata dal riferimento analitico agli allegati che ne costituiscono il supporto documentale. La check list ex art. 173-bis, quesito 15, e il foglio riassuntivo in formato .rtf sono depositati nel fascicolo telematico PCT della procedura e allegati alla presente relazione (All. CL).

■ AVVERTENZA GIURISDIZIONALE

AVVERTENZA GIURISDIZIONALE: Il presente elaborato è indirizzato alla dott.ssa Valentina Frongia quale Giudice dell'Esecuzione subentrante. Il decreto di nomina del 15/07/2025 recava la firma del dott. Francesco De Giorgi; la variazione del G.E. titolare non incide sulla validità dell'incarico conferito né sugli adempimenti già eseguiti, che si intendono regolarmente perfezionati. Tutte le comunicazioni successive alla redazione del presente elaborato saranno indirizzate alla dott.ssa Frongia.

■ AVVERTENZA OPERATIVA

AVVERTENZA OPERATIVA: Il sopralluogo del 13/03/2026 è stato condotto con limitazioni di accesso determinate dal rischio di crollo imminente documentato in più porzioni del fabbricato (All. VRB). I vani crollati o strutturalmente instabili non sono stati fisicamente acceduti per ragioni di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008. La documentazione fotografica relativa a tali ambienti è stata acquisita dall'esterno (All. FOT). La planimetria redatta dal CTU (All. PLAN) è pertanto parziale e dovrà essere completata in sede di eventuale sopralluogo post-messa in sicurezza del fabbricato.

QUESITO 1 — INFORMATIVA AL DEBITORE

In adempimento alla prescrizione di priorità assoluta di cui al punto 1) del decreto di nomina del 15/07/2025, e conformemente a quanto disposto dall'art. 173-bis, primo quesito, disp. att. c.p.c., il sottoscritto CTU ha provveduto all'invio dell'informativa per il debitore — nella versione predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari e allegata al decreto di nomina — alla [ESECUTATA] (C.F. [redacted], esecutata, prima di avviare qualsivoglia altra attività peritale.

DATO	VALORE
Destinataria	[ESECUTATA] — C.F. [redacted] — [OMISSIS]
Modalità di trasmissione	PEC all'indirizzo risultante dall'Anagrafe Tributaria e raccomandata A/R al domicilio anagrafico del Comune di Domusnovas
Tempistica	Trasmissione eseguita ante avvio operazioni peritali, in conformità alla prescrizione di priorità assoluta del decreto di nomina
Contenuto trasmesso	Modulo informativa al debitore predisposto dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari — Tribunale di Cagliari, allegato al decreto di nomina (pag. 7 ss.)
Riferimento normativo	Art. 173-bis, punto 1), disp. att. c.p.c. — Decreto di nomina 15/07/2025, pag. 1

QUESITO 2 — DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, 2° COMMA, C.P.C. — ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2a) Verifica completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c.

Il CTU ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c., verificando l'eventuale deposito da parte del creditore procedente del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Non risultava depositato alcun certificato notarile sostitutivo nel fascicolo telematico PCT alla data di avvio delle operazioni. Il CTU ha pertanto proceduto direttamente all'acquisizione telematica di tutti i documenti necessari, come autorizzato dal decreto di nomina.

DOCUMENTO	RIFERIMENTO	ACQUISIZIONE	ESITO	ALLEGATO
Visura storica CF Sez.B Fg.8 Part.39	Prot. T214478 — AdE Cagliari — 24/03/2026	Telematica	ACQUISITA	All. 01
Visura storica CT Fg.208 Part.40	Prot. T27701 — 24/12/2025	Telematica	ACQUISITA	All. 01
Visura storica CT Fg.208 Part.1121	Prot. T218114 — 24/03/2026	Telematica	ACQUISITA — ESCLUSA DALLA VENDITA	All. 01
Visura storica CT Fg.208 Part.1122	Prot. T212884 — 24/03/2026	Telematica	ACQUISITA — ESCLUSA DALLA VENDITA	All. 01
Visura storica CT Fg.208 Part.1123	Prot. T27413 — 24/12/2025	Telematica	ACQUISITA	All. 01
Visura storica CT Fg.208 Part.1124	Prot. T26684 — 24/12/2025	Telematica	ACQUISITA	All. 01
Ispezioni ipotecarie ventennali (3 sessioni)	T182687 + T187866 + T189012 — 24/03/2026 — 9 formalità per sessione	Telematica	ACQUISITE	All. 04-06
Certificato notarile sostitutivo	Non depositato dal creditore	—	N/A — CTU acquisisce direttamente	—
Atto provenienza ventennale	Rep. 21733/2005 N.P. [N1] + rep. 3947/2002 N.P. [N2]	Diretta	ACQUISITO	All. 10
Atto provenienza ultraventennale	In corso di acquisizione — passaggi intermedi nota RP 44561/2002	—	PENDENTE	All. 10
Estratto di mappa CT Fg.208	Prot. T27949/2025 — 24/12/2025	Telematica	ACQUISITO	All. 02
Cert. di destinazione urbanistica	Non obbligatorio per fabbricati — acquisita zonizzazione PUC	—	N/A formale	All. 12
Cert. stato civile / matrimonio esecutata	Richiesto al Comune di Domusnovas — prot. 12710/2025 del 28/09/2025	—	PENDENTE	All. 11
Attestazione conformità documentale (legale)	A cura del creditore procedente — CTU non ha ricevuto copia	—	Verifica fascicolo PCT	—

■ DOCUMENTI MANCANTI SEGNALATI AL G.E.

DOCUMENTI MANCANTI SEGNALATI AL G.E.: (i) atto di provenienza ultraventennale: la nota di trascrizione RP 44561/2002 ([D1/D2] => [A], rep. 3947/2002 N.P. [N2]) riporta la dicitura 'passaggi intermedi da esaminare', il che impone la verifica documentale della catena dei titoli anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987 — la relativa acquisizione è in corso presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari [All. 03 §2.3; All. 07 §2]; (ii) certificato di stato civile dell'esecutata [ESECUTATA] il Comune di Domusnovas non ha ancora riscontrato la richiesta prot. 12710/2025 del 28/09/2025 [All. 11].

2b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli — continuità ventennale delle trascrizioni

Sulla base delle tre ispezioni ipotecarie telematiche T182687, T187866 e T189012 del 24/03/2026 — condotte in tre sessioni successive nello stesso giorno con risultati convergenti — il CTU ha ricostruito il quadro completo delle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte nell'Ufficio del Registro Immobiliare di Cagliari relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla prima trascrizione del pignoramento (RP 20459 del 05/08/2024). Il ventennio di riferimento decorre pertanto dal 05/08/2004, ma la ricerca è stata estesa fino al 16/12/2002 (data della prima formalità utile per la verifica della continuità delle trascrizioni) in conformità all'art. 173-bis, quesito 2b, disp. att. c.p.c. Si rinvia all'analisi analitica esposta in All. 07 per il dettaglio completo di ciascuna formalità. [All. 04, 05, 06, 07]

DATA PRES.	TIPO FORMALITÀ	SOGGETTI	RIFERIMENTO	IMPORTO / STATO
16/12/2002	Trascrizione — Compravendita	[D1/D2] => [A] [A]	RG 56691 / RP 44561	Nessun gravame
02/12/2005	Trascrizione — Compravendita	[A] =>	RG 43299 / RP 28130	Nessun gravame
07/04/2006	**Trascrizione — Domanda giudiziale [ART. 2901 C.C.]**	[R1] + [R2] [R2] + [R3] c/ [A] ATA]	RG 16844 / RP 11492	**CRITICITA' MASSIMA**
23/06/2006	Iscrizione — Ipoteca volontaria		RG 27408 / RP 4565	Cap. €60.000 — Tot. €120.000
15/04/2009	Iscrizione — Ipoteca giudiziale		RG 11285 / RP 1850	Cap. €8.994,19 — Tot. €16.000
15/06/2009	Trascrizione — Pignoramento		RG 18184 / RP 12870	Credito €63.057,80 — VERIFICA ESTINZIONE
14/09/2010	Iscrizione — Ipoteca legale fiscale		RG 30754 / RP 7758	CANCELLATA — ann. RP 2849 del 24/09/2020
05/08/2024	Trascrizione — Pignoramento attuale		RG 26176 / RP 20459	Precetto €119.677,92
26/09/2024	Trascrizione — Rettifica pignoramento		RG 30519 / RP 23795	Aggiunta Part. CT 1124, 1123, 40

■ CRITICITA' MASSIMA

DOMANDA GIUDIZIALE EX ART. 2901 C.C. (RP 11492/2006): la trascrizione n. RP 11492 del 07/04/2006 (RG 16844), presentata dall'Avv. [L1], riguarda una domanda giudiziale promossa avanti la Sezione Distaccata del Tribunale di Carbonia (rep. 551/2006 del 10/03/2006) avente ad oggetto la 'dichiarazione di inefficacia degli atti' ex art. 2901 c.c., promossa da [R1] (q. 1/3), [R2] (q. 1/3) e [R3] [OMISSIS] — q. 1/3) contro [A] (q. 1/2) e [ESECUTATA] (q. 1/2). L'azione revocatoria impugna le compravendite [illegible] per pregiudizio ai creditori. La trascrizione produce effetto

prenotativo ex art. 2652, n. 5, c.c.: se l'azione viene accolta con sentenza trascritta, la pronuncia è opponibile ai terzi che abbiano acquistato diritti sull'immobile dopo la data della trascrizione della domanda (07/04/2006). Il CTU ha interrogato il Portale dei Servizi Telematici del MdG senza reperire il fascicolo [illegible] la Sezione Distaccata di Carbonia è stata soppressa nel 2013 e accorpata al Tribunale di Cagliari); la ricerca al Tribunale di Cagliari non ha prodotto esiti. IL CTU RACCOMANDA AL G.E. DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI PENDENZA LITE O NOTIZIE SULL'ESITO DEL GIUDIZIO PRIMA DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA EX ART. 569 C.P.C. [All. 07 §§3.2, 6.3; All. CL voce 3.4].

ATTENZIONE — PIGNORAMENTO 2009 NON CANCELLATO (RP 12870/2009): il verbale di pignoramento del 26/05/2009 (rep. 297/2009 — UG Cagliari), trascritto il 15/06/2009 (RP 12870 — RG 18184), su istanza di [S1] S.r.l. (Avv. [L2]) a favore [illegible]. per un credito di €63.057,80 oltre interessi e spese, non risulta formalmente cancellato nelle visure acquisite al 24/03/2026. Il CTU non ha rinvenuto annotazioni di cancellazione o decreti di trasferimento relativi a tale procedura. Si raccomanda la verifica dello stato della relativa procedura esecutiva presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari al fine di determinare se il pignoramento costituisca ancora formalità pregiudizievole da comunicare all'aggiudicatario [All. 07 §3.5; All. CL voce 3.3].

ATTENZIONE — IPOTECA VOLONTARIA BANCO DI SARDEGNA NON CANCELLATA (RP 4565/2006): l'ipoteca volontaria ex art. 38 D.Lgs. 385/1993 iscritta il 23/06/2006 (RP 4565 — RG 27408) a favore del [illegible] per mutuo fondiario a favore della società [S2] [ESECUTATA] e C. [illegible], con [ESECUTATA] quale terzo datore, per un totale iscritto di €120.000,00, non risulta cancellata. La scadenza teorica del piano di ammortamento era il 31/12/2021; tuttavia l'ipoteca permane iscritta sino ad apposita formalità di cancellazione ex art. 2878 c.c. Grava sull'intero compendio (CF Fg.8 P.39 + CT Part. 1124, 1123, 40) e conferisce al [illegible]. diritto di prelazione sul ricavato della vendita forzata [All. 07 §3.3; All. CL voce 3.1].

■ PARTICELLE CT 1121 E 1122 — ESCLUSE DALLA VENDITA — PREVALENZA CATASTO FABBRICATI

PARTICELLE CT 1121 E 1122 — ESCLUSE DALLA VENDITA: le particelle CT Fg.208 Part. 1121 (25 ca) e Part. 1122 (70 ca), pur catastalmente correlate al CF Sez.B Fg.8 Part.39, sono state escluse dall'oggetto della vendita forzata in quanto assenti sia nell'atto notarile di provenienza rep. 21733/2005 N.P. [N1] (All. 10) sia nell'atto di pignoramento originario RP 20459/2024 e nella successiva rettifica RP 23795/2024 (che ha aggiunto esclusivamente le Part. CT 40, 1123 e 1124). Tali aree non compaiono nemmeno nelle formalità ipotecarie esaminate. Il CTU ha pertanto espunto le Part. CT 1121 e 1122 dal compendio oggetto di stima e dal lotto di vendita.

PRINCIPIO DI PREVALENZA DEL CATASTO FABBRICATI: nella misura in cui le superfici scoperte rilevate al Catasto Terreni (Fg.208) dovessero sovrapporsi o coincidere planimetricamente con aree già ricomprese nella planimetria catastale dell'unità CF Sez.B Fg.8 Part.39, prevalgono in ogni caso i confini e le superfici risultanti dal Catasto Fabbricati, quale rappresentazione giuridicamente primaria dell'unità immobiliare urbana. Le misure OMI e commerciali adottate nella stima (§13.1) sono ancorate alla superficie catastale da CF (APE CTU: 106,65 m² coperta + aree scoperte pertinenziali) e non dipendono dalle superfici CT 1121/1122 [All. 03 §4.3; All. 07 §§4, 6.5].

CONTINUITA' VENTENNALE: la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio risulta sostanzialmente verificata per il compendio principale CF Fg.8 Part.39. La catena documentale è la seguente: impianto meccanografico 1987 ([D1/D2]) — compravendita RP 44561/2002 ([D1] => [A]) — compravendita RP 28130/2005 ([A] = [ESECUTATA]) — pignoramento RP 20459+23795/2024 ([illegible] >RGE 177/2024). Rimane aperta la questione dei 'passaggi intermedi' indicati nella nota RP 44561/2002, che impone la verifica dell'atto di provenienza ultraventennale [All. 03 §5; All. 07 §6.1].

2c) Acquisizione mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

L'estratto di mappa del Catasto Terreni relativo al Foglio 208 del Comune di Domusnovas, scala 1:1000, è stato acquisito telematicamente in data 24/12/2025 con protocollo T27949/2025 [All. 02]. Il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001 non è obbligatorio per gli immobili di tipo fabbricato; il CTU ha nondimeno acquisito, ai fini della risposta al Quesito 6, la documentazione urbanistica dal Settore Tecnico del Comune di Domusnovas (rif. prot. 12709/2025 — All. 12). [All. 02, 12]

2d) Atto di provenienza ultraventennale

La catena dei titoli di acquisto risultante dalla combinazione delle visure catastali storiche (All. 01 — All. 03 §§2.3, 4.1–4.3) e delle ispezioni ipotecarie (All. 07 §2) è la seguente: [All. 01, 03, 07]

PERIODO	TITOLARE	ATTO / FONTE	NOTE
Fino al 16/12/2002	[D1] (6 quote 1/6) con usufrutto [D2] [D2] (1/3)	Impianto meccanografico CF del 30/06/1987	Titolo ante-ventennio — da verificare per continuità
16/12/2002 — 02/11/2005	[A] — Proprietà 1/1 sep. beni	Compravendita rep. 3947 del 06/12/2002 N.P. [N2], Iglesias — Trascrizione RP 44561 del 16/12/2002 — 'passaggi intermedi da esaminare'	Atto infra-ventennio — passaggi intermedi da acquisire
Dal 02/11/2005 ad oggi	[ESECUTATA] — Proprietà 1/1 sep. beni	Compravendita rep. 21733 del 02/11/2005 N.P. [N1], Cagliari — Trascrizione RP 28130 del 02/12/2005	Atto principale — acquisito [All. 10]
Dal 05/08/2024		Prima trascrizione RP 20459 del 05/08/2024 + rettifica RP 23795 del 26/09/2024 (aggiunta Part. CT 40, 1123, 1124 — escluse 1121/1122)	Pignoramento generante RGE 177/2024

L'atto di provenienza ultraventennale (rep. 3947/2002 e/o titoli anteriori dei [D1]) è in corso di acquisizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari. La dicitura 'passaggi intermedi da esaminare' apposta sulla nota di trascrizione RP 44561/2002 impone la verifica della corrispondenza tra il titolo notarile e le intestazioni catastali anteriori all'impianto meccanografico del 1987. Il CTU segnala tale lacuna al G.E. come previsto dal decreto di nomina [All. 03 §2.3; All. 07 §2; All. CL voce 2.6].

2e) Stato civile e regime patrimoniale dell'esecutata — notifica al coniuge

Il certificato di stato civile di [ESECUTATA] ([OMISSIS] [redacted]) è stato richiesto al Comune di Domusnovas con istanza di accesso agli atti prot. 12710/2025 del 28/09/2025 [All. 11], senza che alla data di redazione del presente elaborato sia pervenuto il relativo riscontro. [All. 11]

Nonostante la pendenza della risposta comunale, il CTU è in grado di fornire le seguenti indicazioni anticipatorie sulla base della documentazione acquisita. L'atto notarile rep. 21733/2005 (All. 10, art. 7) reca la dichiarazione delle parti di essere coniugati tra loro ai sensi della L. 19/05/1975 n. 151 in regime di separazione dei beni. L'acquisto del bene è avvenuto pertanto in regime di separazione ex art. 215 c.c., con conseguente esclusione della comunione legale sull'immobile ai sensi dell'art. 179, co. 1, lett. f), c.c. Ne deriva che: (i) non si applica la disciplina di cui all'art. 177 c.c. sulla comunione legale; (ii) il pignoramento non doveva essere notificato al coniuge comproprietario, in quanto il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutata (quota 1/1 — All. 01); (iii) non sussiste alcuna problematica di cui al quesito 2e del decreto di nomina in ordine alla notifica al coniuge. Il certificato di stato civile, una volta ricevuto, consentirà la verifica formale di tali dati anagrafici. [All. 01, 10]

QUESITO 3 — DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

3.1 Identificazione anagrafica, catastale e urbanistica

DATO IDENTIFICATIVO	VALORE
Comune	DOMUSNOVAS (SU) — Città Metropolitana del Sud Sardegna — Codice Belfiore D334 — circa 6.500 abitanti
Indirizzo	Via Galliano nn. 27 – 29 – 31
Piano	Piano Terra (unico livello fuori terra)
Catasto Fabbricati	Sezione Urbana B — Foglio 8 — Particella 39 — Sub: assente (unità unica)
Categoria / Classe	A/6 — abitazione di tipo rurale — Classe 1
Consistenza catastale	8,5 vani
Rendita catastale	Euro 158,04
Superficie catastale totale	135 m² (dato inserito in visura con variazione del 09/11/2015 — prot. T214478)
Superficie cat. (escluse aree scoperte)	117 m²
Pertinenze CT incluse nella vendita	CT Fg.208: Part.40 (45 ca) + Part.1123 (65 ca) + Part.1124 (55 ca) — Totale 165 ca
Pertinenze CT ESCLUSE dalla vendita	CT Fg.208: Part.1121 (25 ca) + Part.1122 (70 ca) — ESCLUSE: non comprese nel pignoramento (RP 20459/2024 e rettifica RP 23795/2024) né nell'atto di provenienza rep. 21733/2005 — v. §§2b, 7, 13.1
Confini (da atto 2005)	Via Galliano (lato Sud) — Via Monti (lato Est) — Proprietà [C1] (lato Nord/Ovest) — All. 10, art. 1
Fonte dati	All. 01 (visure catastali) — All. 03 §§2.1, 2.2, 3 — All. 10 (atto notarile 2005) — All. PLAN (planimetria CTU)

3.2 Descrizione fisica — caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è realizzata su un unico livello fuori terra (piano terra) in un fabbricato a destinazione residenziale di tipo rurale, riconducibile alla tipologia edilizia tradizionale del Sulcis-Iglesiente della prima metà del XX secolo. La costruzione è anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato dal venditore nell'atto rep. 21733/2005 (All. 10, art. 4). Il fabbricato si sviluppa linearmente lungo il fronte di Via Galliano, con accesso da tre civici distinti (nn. 27, 29 e 31) che identificano porzioni comunicanti di un unico organismo abitativo articolato in otto vani principali ed accessori, con ampio cortile esclusivo sul retro (oltre 400 m² complessivi secondo l'atto notarile — All. 10 art. 1). La planimetria allegata all'atto notarile (All. 10 — Allegato A — Scheda n. 05353) individua gli ambienti principali: cucina e cucina (doppia), locali accessori, vani principali, WC (h=2,00 m), cavalaio (larghezza 3,20 m), cortile (are 4 e ca 21). [All. 10; All. PLAN; All. FOT]

ELEMENTO COSTRUTTIVO	CONDIZIONI RILEVATE AL SOPRALLUOGO 13/03/2026
Struttura portante	Muratura mista di pietrame locale e mattoni pieni legati con malta di calce — spessori murari 50-60 cm stimati per analogia tipologica — intonaci completamente distaccati — lesioni passanti diffuse — tracce di umidità di risalita capillare estesa sull'intera altezza del piano terra — U stimato 1,8-2,5 W/m²K [All. 08 §3.1]
Copertura	Struttura lignea con manto originale in coppi/tegole parzialmente sostituito da lastre ondulate in fibrocemento (compatibili con presenza amianto — L. 257/1992 — obbligo di verifica ante intervento). Crolli parziali documentati. Assenza totale di isolamento. Ponti termici strutturali diffusi per infiltrazioni meteoriche. U stimato 2,5-3,5 W/m²K [All. 08 §3.1]
Serramenti	Infissi in legno massello vetro singolo (spessore stimato 4 mm) — persiane in legno gravemente deteriorate — nessuna tenuta all'aria verificabile — Uw stimato 5,0-5,5 W/m²K [All. 08 §3.1]
Solaio a terra	Pavimentazione in ceramica su massetto — presunta assenza di vespaio aerato e isolamento — solaio di copertura parzialmente crollato in più ambienti [All. 08 §3.1]

ELEMENTO COSTRUTTIVO	CONDIZIONI RILEVATE AL SOPRALLUOGO 13/03/2026
Impianti tecnologici	Tutti assenti o in stato di completo abbandono: impianto termico totalmente assente, nessun generatore né terminale di emissione; impianto ACS assente; residui di impianto elettrico non conformi, privi di certificazione ex D.M. 37/2008 [All. 08 §3.2]
Stato d'uso complessivo	**FABBRICATO NON AGIBILE — condizioni strutturali prossime al limite della sicurezza — più ambienti parzialmente o totalmente crollati — accesso inibito in più vani per rischio crollo imminente — immobile non stabilmente occupato alla data del sopralluogo [All. VRB; All. FOT]**

■ LIMITAZIONE OPERATIVA AL SOPRALLUOGO — D.LGS. 81/2008

LIMITAZIONE OPERATIVA AL SOPRALLUOGO: il CTU, nell'ambito dell'accesso del 13/03/2026, ha incontrato limitazioni fisiche all'ingresso in più vani del fabbricato a causa del rischio di crollo imminente delle strutture portanti e della copertura, documentato fotograficamente (All. FOT). In osservanza delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008, art. 64 e ss.), il CTU non ha fisicamente acceduto ai vani strutturalmente instabili, limitandosi alla documentazione fotografica dall'esterno. La planimetria CTU (All. PLAN) è pertanto parziale; il rilievo metrico definitivo potrà essere completato solo a seguito di messa in sicurezza preliminare del fabbricato, operazione da porre a carico dell'aggiudicatario.

3.3 Contesto posizionale e potenzialità del lotto

Il compendio è ubicato in un tessuto urbano consolidato di Domusnovas, in posizione centrale rispetto al nucleo abitato, con buona accessibilità dalla viabilità pubblica principale (Via Galliano). La zona è dotata di infrastrutture di rete complete (fognatura, acquedotto, elettrodotto, rete gas), che rendono il lotto immediatamente edificabile dal punto di vista infrastrutturale. La presenza di edifici di recente costruzione nelle immediate adiacenze conferma la compatibilità della zona con la nuova edificazione residenziale. Il lotto è appetibile per operatori del settore delle costruzioni o per privati interessati all'autocostruzione: il valore del compendio è pertanto determinato in modo prevalente non dal fabbricato esistente — che in ragione del suo stato apporta un contributo netto negativo al valore per i costi di demolizione — bensì dal valore del lotto nudo e della sua potenzialità edificatoria (si veda Quesito 13 — All. 09 §§1.2 e 2). [All. 09 §§1.2, 2]

QUESITO 4 — CONFORMITÀ TRA STATO ATTUALE E PIGNORAMENTO

Il CTU ha verificato la conformità tra i dati catastali attuali dell'immobile — come risultanti dalla visura storica T214478 del 24/03/2026 — e quelli indicati nel pignoramento, con particolare riferimento alla nota di trascrizione RP 23795 del 26/09/2024 (rettifica definitiva, RG 30519). La verifica ha dato esito di piena conformità per il compendio oggetto della vendita (CF Fg.8 Part.39 + CT Part. 40, 1123, 1124). [All. 01, 03 §7.1, 07 §3.7]

DATO	VISURA CATASTALE (T214478/2026)	PIGNORAMENTO (RP 23795/2024)
Catasto / Sezione	CF — Sez. Urb. B	CF — Sez. B — conforme
Foglio	8	8 — conforme
Particella	39	39 — conforme
Categoria/Classe	A/6 — cl. 1	A/6 — conforme
Indirizzo	Via Galliano — P.T.	Via Galliano nn. 27/29/31 — P.T. — conforme
Consistenza	8,5 vani	indicata per categoria — conforme
RC	Euro 158,04	non indicata nel pignoramento — N/A
Part. CT 1121 e 1122	presenti in visura CT ma non comprese nel CF oggetto di vendita	**ASSENTI — non menzionate nel pignoramento originario né nella rettifica RP 23795/2024**

Si segnala che la prima nota di trascrizione RP 20459/2024 descriveva il solo CF Fg.8 Part.39, omettendo i mappali del CT. La rettifica RP 23795/2024 (trascrizione del 26/09/2024) ha correttamente aggiunto i mappali CT Fg.208 Part. 1124, 1123 e 40. Le Part. CT 1121 e 1122 non compaiono nella rettifica e sono pertanto da ritenere estranee al compendio pignorato. La rettifica è stata depositata tempestivamente e rientra nella nozione di cui al caso c) del quesito 4. [All. 07 §3.7; All. CL voce 4.1]

QUESITO 5 — ACCATASTAMENTO — IMMOBILI FANTASMA

L'unità immobiliare CF Sez.B Fg.8 Part.39 del Comune di Domusnovas risulta regolarmente accatastata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 (All. 01 — All. 03 §2.1). Non si tratta di immobile non accatastato né di c.d. 'immobile fantasma' ai sensi della normativa di cui al D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010, art. 19. I dati di superficie catastale (135 m² totali / 117 m² escluse aree scoperte) sono stati inseriti in visura con variazione del 09/11/2015 (protocollo T214478 — All. 01 — All. 03 §2.1). Non si rende necessario alcun accatastamento né variazione catastale ai sensi del presente quesito, che risulta pertanto non applicabile. [All. 01; All. 03 §2.1]

Tutti i mappali CT del Foglio 208 correlati (Part. 40, 1123, 1124 — compresi nel compendio pignorato — e Part. 1121, 1122 — escluse dalla vendita) risultano regolarmente presenti nelle banche dati catastali come 'enti urbani', con i dati di superficie e le storie di intestazione riportati in All. 01 e analizzati in All. 03 §§3–4. Non si rilevano immobili fantasma nel compendio. Il CTU non ha adottato alcuna misura ai sensi del presente quesito. [All. 01; All. 03 §§3–4]

QUESITO 6 — DESTINAZIONE URBANISTICA — CONFORMITÀ EDILIZIA — AGIBILITÀ — ABUSI

6.1 Destinazione urbanistica ex strumento urbanistico comunale

Il Comune di Domusnovas è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato. Con istanza prot. 12709/2025 del 28/09/2025 il CTU ha richiesto al Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Domusnovas copia di tutta la documentazione relativa all'immobile di Via Galliano (All. 11 — richiesta accesso agli atti). Il Responsabile dei Servizi Tecnici, [T1], con nota del 21/11/2025 (All. 12), ha comunicato che 'relativamente all'immobile sopradetto, dalla ricerca eseguita presso gli archivi comunali, non risultano presenti titoli edilizi'. La zonizzazione PUC del lotto non è stata formalmente comunicata: il CTU, sulla base del contesto urbano rilevato in sopralluogo e delle caratteristiche del tessuto edilizio adiacente, ritiene che l'area ricada in zona residenziale di completamento o di ristrutturazione urbanistica, compatibile con la nuova edificazione residenziale (vedasi All. 09 §1.2 per la valutazione estimativa correlata). La conferma formale tramite estratto di PUC è in corso di acquisizione. [All. 11, 12; All. 09 §1.2]

6.2 Conformità alle autorizzazioni e concessioni edilizie

Come comunicato dall'UTC di Domusnovas (All. 12), dagli archivi comunali non risultano presenti titoli edilizi relativi all'immobile. La dichiarazione resa dal venditore [A] nell'atto notarile rep. 21733/2005 (All. 10, art. 4), ai sensi dell'art. 40, co. 2, L. 47/1985 e dell'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, attesta che 'i lavori di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono stati iniziati prima del 1° settembre 1967' e che 'non sono stati emessi i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente normativa in materia urbanistica'. Tale dichiarazione, resa sotto responsabilità penale ai sensi dell'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, esonera la costruzione originaria dall'obbligo di verifica della conformità ai titoli abilitativi. [All. 10 art. 4; All. 12]

L'anteriorità della costruzione alla L. 765/1967 (c.d. Legge-Ponte) e alla L. 10/1977 esclude la sussistenza di abusi edilizi sanzionabili per la struttura originale, non essendo all'epoca richiesta alcuna licenza edilizia per i fabbricati nel Comune di Domusnovas. Le eventuali modifiche post-1967 (parziale sostituzione della copertura con lastre in fibrocemento) non appaiono configurare interventi abusivi di rilevanza significativa, sebbene in assenza di titoli edilizi in archivio tale verifica non possa essere condotta con certezza. Il CTU non ha rilevato la presenza di volumi edilizi aggiuntivi o sopraelevazioni difformi.

6.3 Dichiarazione di agibilità

Non risulta agli atti del Comune di Domusnovas alcuna dichiarazione di agibilità o certificato di abitabilità relativo al fabbricato (All. 12). L'immobile è stato costruito in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo della licenza di abitabilità (D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, poi art. 24 D.P.R. 380/2001). Nelle procedure esecutive immobiliari, l'assenza di dichiarazione di agibilità per immobili ante-1967 non costituisce di per sé un vizio ostativo alla vendita, ma deve essere segnalata all'aggiudicatario. In ogni caso, le condizioni strutturali rilevate al sopralluogo (crolli parziali, murature ammalorate, rischio di crollo imminente) rendono il bene non agibile de facto allo stato attuale. [All. 12; All. 08 §3]

6.4 Abusi edilizi — sanabilità — costi di sanatoria — condono

Non si rilevano abusi edilizi sanzionabili ai sensi del D.P.R. 380/2001 né della L. 47/1985 per la struttura originale del fabbricato, in ragione dell'anteriorità della costruzione al 1° settembre 1967 (dichiarazione ex art. 46 DPR 380/2001 nell'atto rep. 21733/2005 — All. 10 art. 4). Non risultano istanze di condono edilizio depositate agli atti del Comune di Domusnovas né emergenti dalle ispezioni ipotecarie (All. 04-07). Non sono state individuate violazioni eccedenti il 2% ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non essendo disponibili elaborati progettuali approvati a confronto. I costi di sanatoria sono pertanto da considerarsi non applicabili al caso in esame. [All. 10 art. 4; All. 12]

QUESITO 7 — FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato viene posto in vendita in un UNICO LOTTO, comprensivo del fabbricato (CF Sez.B Fg.8 Part.39) e dei mappali pertinenziali del CT Fg.208 effettivamente inclusi nell'atto di pignoramento: Part. 40, Part. 1123 e Part. 1124. Non si procede alla formazione di lotti separati in quanto: (i) l'unità catastale è unica (CF Part.39 senza sub-frazionamenti), con conseguente impossibilità giuridica di vendita per sub senza preventivo frazionamento; (ii) il fabbricato e le aree pertinenziali costituiscono un'unica unità funzionale inscindibile, il cui valore — essenzialmente di lotto — si esprime compiutamente solo come entità unitaria; (iii) la superficie del lotto complessivo non consente la formazione di sub-lotti con destinazione autonoma senza un frazionamento catastale che non si rende necessario né tecnicamente giustificato. Non è pertanto richiesta autorizzazione al G.E. ex quesito 7 del decreto di nomina. [All. 01; All. 03 §7.3; All. 09 §1]

■ ESCLUSIONE PARTICELLE CT 1121 E 1122 — FONDAMENTO GIURIDICO E TECNICO

ESCLUSIONE DELLE PARTICELLE CT 1121 E 1122 DAL LOTTO DI VENDITA: le Part. CT Fg.208 nn. 1121 (25 ca) e 1122 (70 ca), pur catastalmente correlate all'unità CF Sez.B Fg.8 Part.39, sono state espunte dal compendio oggetto di vendita per le seguenti ragioni, tra loro concorrenti e distinte:

a) ASSENZA NELL'ATTO DI PROVENIENZA: l'atto notarile rep. 21733/2005 N.P. [N1] (All. 10), costituente titolo di acquisto della debitrice esecutata, non menziona le Part. CT 1121 e 1122 tra le pertinenze oggetto di compravendita. Le stesse non compaiono nemmeno nell'atto di provenienza intermedio rep. 3947/2002 N.P. [N2]. Il titolo di proprietà della [ESECUTATA] su dette aree non risulta documentalmente dimostrato.

b) ASSENZA NEL PIGNORAMENTO: il verbale di pignoramento RP 20459/2024 e la successiva rettifica RP 23795/2024 non menzionano le Part. CT 1121 e 1122. La rettifica ha specificamente aggiunto le Part. CT 40, 1123 e 1124, escludendo implicitamente le Part. 1121 e 1122. Non essendo comprese nell'atto esecutivo, tali aree non possono essere incluse nel lotto di vendita.

c) PREVALENZA DEL CATASTO FABBRICATI: laddove le superfici scoperte rilevate al Catasto Terreni (Fg.208, qualsiasi particella) dovessero planimetricamente sovrapporsi o coincidere con aree già ricomprese nella planimetria catastale dell'unità CF Sez.B Fg.8 Part.39, prevalgono i confini e le misure risultanti dal Catasto Fabbricati quale registro primario per le unità immobiliari urbane. Il valore di stima del compendio è ancorato alla superficie commerciale derivata dall'APE CTU (superficie coperta CF: 106,65 m²) e alle pertinenze CT effettivamente pignorate (Part. 40, 1123, 1124: 165 ca complessivi), senza necessità di includere le Part. 1121/1122 [All. 09 §§1, 3; All. 08].

QUESITO 8 — PIGNORAMENTO PRO QUOTA — COMPROPRIETÀ — DIVISIBILITÀ

Il pignoramento non è pro-quota. Il compendio pignorato risulta di proprietà esclusiva — quota 1/1 — di [ESECUTATA] (C.F. [redacted], come risultante dalla visura catastale storica T214478/2026 (All. 01) e confermato dall'atto notarile di compravendita rep. 21733/2005 N.P. [N1] (All. 10 — intestazione nella nota di trascrizione RP 28130/2005). Non esistono comproprietari da notificare ex art. 599 c.p.c. né diritti di terzi sulla quota da tutelare. Non si applicano le disposizioni in materia di divisione giudiziale di cui agli artt. 577 c.p.c., 846 c.c. e L. 3 giugno 1940 n. 1078. Il presente quesito è pertanto non applicabile al caso in esame. [All. 01; All. 03 §7.2; All. 10]

QUESITO 9 — STATO DI POSSESSO — OCCUPAZIONE — LOCAZIONE

In sede di sopralluogo del 13/03/2026 (All. VRB), il CTU ha verificato lo stato di occupazione del fabbricato. L'immobile appariva non stabilmente occupato: assenza di mobilio, di effetti personali e di suppellettili significativi, impianti tecnologici fuori uso, condizioni di degrado totalmente incompatibili con una normale destinazione abitativa corrente. Nessun occupante è stato rinvenuto al momento dell'accesso. Alla data di redazione del presente elaborato il bene è in custodia dell'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie), nominato custode giudiziario. [All. VRB; All. CL voce 5.4]

Non risultano contratti di locazione registrati nelle ispezioni ipotecarie (All. 04-07), né è stato rinvenuto alcun titolo di detenzione vantato da terzi. Il bene deve pertanto essere classificato come: [All. 04-07]

VOCE	ESITO
Stato di possesso	**LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO ex art. 586 c.p.c.**
Occupazione da parte di terzi con titolo opponibile	NESSUNA — nessun contratto di locazione registrato nelle visure ipotecarie — nessun locatario rinvenuto in sopralluogo
Titolo vantato dal terzo	N/A
Giudizio di congruità/incongruità del canone	N/A — nessuna locazione in corso
Prima data di scadenza utile per disdetta	N/A — nessuna locazione
Deprezzamento da locazione	Nessuno — immobile da considerarsi libero al DT
Custodia attuale	IVG — Istituto Vendite Giudiziarie — nominato custode giudiziario

QUESITO 10 — ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Dalle ispezioni ipotecarie condotte in data 24/03/2026 (All. 04-07) e dalla documentazione acquisita non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale ex art. 155-quater c.c. (ora art. 337-sexies c.c.) o di assegnazione nell'ambito di procedimenti di separazione o divorzio. Il presente quesito è pertanto non applicabile al caso in esame. [All. 04, 05, 06, 07; All. CL voce 5.6]

QUESITO 11 — VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie (All. 04-07) e dalle visure catastali (All. 01) non emergono vincoli di natura artistica, storica o culturale ai sensi degli artt. 10 e ss. del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), né vincoli alberghieri ai sensi della normativa di settore, né vincoli di inalienabilità o indivisibilità di alcun genere. Il bene non risulta inserito negli elenchi delle cose di interesse artistico o storico né sottoposto a notifica di tutela da parte del Ministero della Cultura. [All. 01; All. 04–07; All. CL voce 4.6]

■ AVVERTENZA TECNICA — COPERTURA IN FIBROCEMENTO / AMIANTO

AVVERTENZA TECNICA — COPERTURA IN FIBROCEMENTO (POSSIBILE AMIANTO): la copertura del fabbricato presenta lastre ondulate in fibrocemento compatibili con la presenza di materiali contenenti amianto (MCA) di tipo crisotilo, comunemente utilizzato nelle coperture civili ante 1991 (anno del divieto ex L. 27/03/1992 n. 257). Tale circostanza non configura un vincolo giuridico in senso tecnico ai sensi del presente quesito, ma impone all'aggiudicatario, prima di qualsiasi intervento edilizio o di demolizione, l'obbligo di: (i) eseguire accertamento analitico mediante campionamento e analisi in laboratorio accreditato ai sensi del D.M. 06/09/1994; (ii) in caso di esito positivo, procedere alla bonifica certificata affidata a ditta specializzata e iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali ex art. 212 D.Lgs. 152/2006, con presentazione del Piano di Lavoro alla ASL competente ai sensi dell'art. 256 D.Lgs. 81/2008. I costi stimati di bonifica sono stati tenuti in conto nella stima (All. 09 §5). [All. 08 §7; All. CL voce 4.8]

QUESITO 12 — CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dalle ispezioni ipotecarie condotte in data 24/03/2026 (All. 04-07) e dalla documentazione catastale acquisita (All. 01) non risulta alcun gravame da censo, livello o uso civico sul compendio pignorato. Il titolo del debitore esecutato è la piena proprietà per atto inter vivos — compravendita rep. 21733/2005 N.P. [N1], Cagliari (All. 10) — non derivante da alcuno dei titoli di cui all'art. 952 e ss. c.c. (enfiteusi), né da usi civici ai sensi della L. 16/06/1927 n. 1766 e del R.D. 26/02/1928 n. 332. Non si rende necessaria alcuna verifica di affrancazione. Il presente quesito è pertanto non applicabile al caso in esame. [All. 01; All. 04–07; All. 10; All. CL voce 4.7]

QUESITO 13 — DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La presente risposta costituisce la sintesi valutativa della Relazione di Stima depositata come All. 09, alla quale si rimanda per l'esposizione analitica completa della metodologia, del campione di comparabili, dei calcoli e delle motivazioni delle detrazioni. Il CTU ha adottato come metodo principale il Market Comparison Approach (MCA) in conformità all'art. 568 c.p.c. A supporto e verifica del risultato è stato applicato il Metodo del Valore di Trasformazione (VdT). I dati di mercato di riferimento sono tratti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B — Domusnovas — 2° semestre 2025) e da perizie di stima analoghe depositate in procedure esecutive del Tribunale di Cagliari. [All. 09 §§1, 2]

13.1 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è determinata applicando i coefficienti di ragguaglio OMI/UNI 10750 alle superfici misurate/catastali, con le precisazioni metodologiche riportate in All. 09 §3 e in All. 08 (APE CTU). Si adotta la superficie commerciale risultante dall'APE CTU (106,65 m² coperta + pertinenze scoperte pignorate), quale dato post-sopralluogo consolidato. Le Part. CT 1121 e 1122 sono espunte dal calcolo in quanto non comprese nell'atto di pignoramento né nell'atto di provenienza rep. 21733/2005; laddove le superfici di tali particelle dovessero sovrapporsi planimetricamente con aree già ricomprese nella planimetria catastale CF, prevalgono in ogni caso i dati del Catasto Fabbricati. [All. 09 §3; All. 08; All. 01]

ELEMENTO	SUP. LORDA (m²)	COEFF. RAG.	NOTE / FONTE
Fabbricato piano terra (coperto calpestabile)	106,65	1,00	Da APE CTU — All. 08 — dato post-sopralluogo — SUPERFICIE COMMERCIALE: 106,65 m²
Pertinenze scoperte esclusive (cortile) — CT Part. 40+1123+1124	165,00	0,10	Sup. comm.: 16,50 m² — Part. incluse nel pignoramento RP 23795/2024 — All. 01
Aree CT Part. 1121+1122	95,00 — NON INCLUSE	ESCLUSE	**ESCLUSE DALLA STIMA: non comprese nel pignoramento né nell'atto di provenienza rep. 21733/2005. Laddove tali aree coincidano planimetricamente con la planimetria CF, prevalgono le misure del Catasto Fabbricati. I conteggi di stima non dipendono da queste particelle.**
SUPERFICIE COMMERCIALE CTU ADOTTATA (da APE CTU All. 08)	—	—	**125,86 m² (106,65 coperta + 16,50 pertinenze pignorate + 2,71 accessori) — adottata per la stima definitiva**
[Dato catastale visura — per confronto]	[135/117]	[1,00]	Solo per confronto — All. 01

13.2 Analisi dei comparabili e valore unitario

COMPARABLE	LOCALIZ. / SUP.	PREZZO €/m²	ADJ. COMPLESS.	VAL. AGGIUSTATO
A — App. p.t. fatiscente da ristrutturare (rogito 2023)	Domusnovas — cs — 110 m²	380	adj. stato -10%; data +2%	371 €/m²
B — Fabbricato rurale p.t. da demolire (stima 2022)	Iglesias — periferica — 95 m²	310	adj. data +5%	326 €/m²
C — Rudere con lotto edificabile (rogito 2023)	Villamassargia — periferia — 80 m²	290	adj. stato +5%; data +4%	314 €/m²
D — Abitaz. p.t. da ristrutturare con cortile (offerta 2024)	Domusnovas — via limitrofa — 130 m²	420	adj. stato -15%; data +1%	363 €/m²

COMPARABILE	LOCALIZ. / SUP.	PREZZO €/m²	ADJ. COMPLESS.	VAL. AGGIUSTATO
MEDIA PONDERATA DEI VALORI AGGIUSTATI	—	—	**CV: 7,8%**	**344 €/m²**

Il valore unitario di mercato adottato è 344 €/m². Il coefficiente di variazione del campione (7,8%) conferma l'omogeneità del campione. Il valore è compatibile con la fascia bassa dell'intervallo OMI zona B di Domusnovas per immobili fatiscenti (200-450 €/m² — 2° semestre 2025). Vedasi All. 09 §§4 e 5 per la giustificazione dettagliata di ogni aggiustamento. [All. 09 §§4, 5]

13.3 Adeguamenti analitici e determinazione del valore base d'asta

VOCE DI ADEGUAMENTO EX QUESITO 13	PERC.	IMPORTO (€)	MOTIVAZIONE / RIFERIMENTO NORMATIVO
Valore base MCA — 344 €/m² x 125,86 m²	—	**43.296**	Valore di mercato pieno post-sopralluogo — All. 09 §4
(-) Vetustà estrema e condizioni strutturali precarie	-20,0%	-8.659	Fabbricato prossimo al collasso — crolli parziali rilevati — demolizione integrale o ristrutturazione radicale — All. VRB; All. FOT; All. 08 §3
(-) Oneri di demolizione — stima forfettaria	-5,0%	-2.165	Costo demolizione monolivello stimato ~350 €/m3 su volume lordo ~250 m3 = ~87.500 €, applicato forfettariamente — All. 09 §5
(-) Assenza garanzia per vizi ex art. 2922 c.c.	-5,0%	-2.165	Riduzione obbligatoria nella vendita forzata — percentuale convenzionale conforme prassi Tribunale di Cagliari
(-) Stato di possesso	-5,0%	-2.165	Immobile classificato 'libero al DT' — deprezzamento per incertezza del potenziale acquirente — All. 09 §5; Quesito 9
(-) Classe energetica G (APE CTU)	-3,0%	-1.299	EPgl,nren >= 300 kWh/m²a — assenza totale di impianti termici e involucro non isolato — All. 08 §§4, 5, 6
(-) Oneri giuridici non eliminabili — domanda revocatoria RP 11492/2006	-3,0%	-1.299	Formalità trascrizione ex art. 2901 c.c. con effetto prenotativo — esito giudiziale non accertato — incertezza giuridica per il potenziale acquirente — All. 07 §§3.2, 6.3; Quesito 2b
(-) Ipoteche non cancellate (BdS + Banca CIS)	-2,0%	-866	Ipoteca volontaria BdS RP 4565/2006 (tot. iscritto €120.000) e ipoteca giudiziale Banca CIS RP 1850/2009 (tot. iscritto €16.000) ancora iscritte — All. 07 §§3.3, 3.4
(-) Tributi locali pregressi e spese insolute	-1,0%	-433	Stima forfettaria — tributi locali (IMU, TARI) pregressi in corso di verifica — All. 09 §5; Quesito 14
TOTALE DETRAZIONI ANALITICHE	**-41,0%**	**-17.735**	—

PARAMETRO DI SINTESI	VALORE
Metodo estimativo principale	Market Comparison Approach (MCA) — confronto diretto con 4 comparabili
Metodo di verifica	Valore di Trasformazione (VdT) — risultato negativo (area non speculativamente appetibile per operatore professionale) — conferma VdT: valore residuo area 20.000-35.000 € — All. 09 §6
Superficie commerciale adottata	125,86 m² — da APE CTU post-sopralluogo — All. 08
Valore unitario di mercato (MCA)	Euro 344/m² — media ponderata 4 comparabili — All. 09 §4
Valore di mercato pieno	Euro **46.561,00**

PARAMETRO DI SINTESI	VALORE
Detrazioni analitiche totali	
VALORE BASE D'ASTA	**Euro 46.561,00** **(QUARANTASEIMILACINQUECENTOSESSANTUNO/00)**
Valore al 1° ribasso (-25%)	Euro 34.920,75
Valore al 2° ribasso (-25%)	Euro 26.190,56
Valore minimo ex lege (15% del base — art. 571 c.p.c.)	Euro 6.984,15

QUESITO 14 — SPESE GESTIONALI — SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE — PROCEDIMENTI IN CORSO

14.1 Spese fisse di gestione/manutenzione e spese condominiali

L'immobile è un fabbricato unifamiliare con unica unità immobiliare catastale (CF Part.39 — sub assente). Non esiste alcun condominio formalmente costituito ex artt. 1117 e ss. c.c. Non vi sono pertanto spese condominiali in senso tecnico, delibere assembleari, ripartizioni millesimali né spese straordinarie già deliberate da comunicare all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. Le spese fisse di gestione o manutenzione annue non sono determinabili in quanto il fabbricato è abbandonato e privo di impianti tecnologici attivi. [All. CL voce 6.7]

14.2 Tributi locali pregressi

Il Comune di Domusnovas non ha ancora fornito informazioni in merito agli eventuali tributi locali (IMU, TARI, TOSAP) maturati e non corrisposti dall'esecutata per gli anni pregressi (richiesta prot. 12709/2025 — All. 11). In stima (All. 09 §5) è stata applicata una detrazione forfettaria dell'-1% a titolo prudenziale per eventuali tributi e spese insolute. Il dato definitivo è soggetto ad aggiornamento a seguito del riscontro comunale. [All. 11; All. 09 §5]

14.3 Procedimenti giudiziari relativi al bene

Risultano i seguenti procedimenti giudiziari incidenti sul bene pignorato, già analizzati nel Quesito 2b: (i) procedura esecutiva immobiliare RGE 177/2024 — Tribunale di Cagliari — creditore procedente presente procedura; (ii) eventuale procedura relativa al pignoramento 2009 RP 12870/2009 / [S1] Srl) — stato da verificare presso la Cancelleria [All. 07 §3.5]; (iii) procedimento (azione revocatoria ex art. 2901 c.c.) — Tribunale di Carbonia/Cagliari — esito non accertato [All. 07 §3.2]. Il CTU ha segnalato tutti e tre i procedimenti nelle apposite voci della check list [All. CL §§3.3 e 3.4]. [All. 07 §§3.2, 3.5; All. CL §§3.3, 3.4]

QUESITO 15 — CHECK LIST — FOGLIO RIASSUNTIVO

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura esecutiva immobiliare, redatta in conformità all'art. 173-bis, quesito 15, disp. att. c.p.c., è allegata al presente elaborato come All. CL. Essa è stata altresì depositata in formato digitale nel fascicolo telematico PCT della procedura R.G.E. n. 177/2024 unitamente a copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nel rispetto del termine di trenta giorni anteriori all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., come prescritto dalla lettera e) delle Disposizioni del decreto di nomina. [All. CL]

Il foglio riassuntivo dei dati della procedura è stato predisposto in formato .rtf e depositato nel fascicolo telematico PCT. Una copia cartacea dello stesso è stata stampata e precede le risposte ai quesiti nella versione cartacea del presente elaborato depositata in cancelleria, conformemente a quanto prescritto dal quesito 15 del decreto di nomina. [All. CL]

ADEMPIMENTI AGGIUNTIVI — DISPOSIZIONI DEL DECRETO DI NOMINA

DISPOSIZIONE (lett. decreto)	ADEMPIMENTO CTU
(a) Relazione con risposta distinta ai quesiti	Presente relazione — risposta ai quesiti 1–15 con indicazione degli allegati — testo redatto in forma schematica e distinta come prescritto
(b) Documentazione fotografica	All. FOT — documentazione di tutti i vani fisicamente accessibili al sopralluogo 13/03/2026. Vani crollati o pericolanti documentati fotograficamente dall'esterno. L'accesso ai vani crollati è stato inibito per ragioni di sicurezza (D.Lgs. 81/2008)
(c) Planimetria	All. PLAN — planimetria CTU per rilievo diretto parziale dei vani accessibili. NOTA: nessuna planimetria catastale risulta depositata negli archivi AdE (All. CL voce 4.3). La planimetria allegata all'atto notarile rep. 21733/2005 (All. 10 — Scheda n. 05353) fornisce la configurazione storica dell'organismo edilizio
(c) Visura catastale attuale	All. 01 — visura CF T214478 del 24/03/2026 + visure CT Fg.208 (T27701, T218114, T212884, T27413, T26684) — NB: Part. CT 1121/1122 acquisite ma escluse dalla vendita
(c) Concessione/licenza edilizia — atti di sanatoria	Assenti — il Settore Tecnico del Comune di Domusnovas ha comunicato che negli archivi comunali non risultano presenti titoli edilizi (All. 12 — prot. 12709/2025 del 21/11/2025)
(c) Contratto di locazione / titolo detenzione	Assente — nessun contratto di locazione registrato nelle visure ipotecarie — nessun occupante rinvenuto al sopralluogo (Quesito 9)
(c) Verbale di sopralluogo	All. VRB — verbale del 13/03/2026 con descrizione delle operazioni svolte, delle limitazioni fisiche all'accesso e delle dichiarazioni rese
(d) Trasmissione alle parti (almeno 30 gg ante udienza)	Eseguita a mezzo PEC almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. ai seguenti soggetti: (i [redacted] creditori intervenuti; (iii) [ESECUTATA] — al domicilio eletto/anagrafico; (iv) IVG — custode giudiziario. Termine di 15 giorni ante udienza assegnato alle parti per note di osservazione
(e) Deposito telematico PCT (almeno 30 gg ante udienza)	Eseguito nel rispetto del termine prescritto — fascicolo completo di tutti gli allegati + copia della perizia epurata dei dati sensibili dell'esecutata, estraibile tramite piattaforma procedure.it
(f) Segnalazione ostacoli all'accesso	Nessun ostacolo di carattere personale opposto dall'esecutata o da terzi. Le limitazioni al sopralluogo sono di natura tecnica-strutturale (rischio crollo — D.Lgs. 81/2008) e non derivano da atteggiamenti ostativi

RIEPILOGO ANALITICO DELLE CRITICITA' SEGNALATE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il CTU rassegna di seguito, in forma riepilogativa, le criticità emerse nel corso delle indagini che richiedono l'attenzione e/o un'iniziativa del Giudice dell'Esecuzione prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., distinguendole per livello di gravità.

CRITICITA' MASSIMA

■ CRITICITA' MASSIMA

[CRT-01] AZIONE REVOCATORIA EX ART. 2901 C.C. PENDENTE (RP 1 : domanda giudiziale trascritta il 07/04/2006 ( ) promossa da [R1] + [R2] + [R3] contro [A] + [ESECUTATA] avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. degli atti dispositivi (rep. . L'azione revocatoria, se accolta, determinerebbe l'inefficacia del titolo di acquisto dell'esecutata nei confronti dei creditori revocanti, con effetti prenotativi ex art. 2652 n.5 c.c. L'acquirente in sede esecutiva beneficia delle tutele di cui all'art. 2929 c.c., ma la pendenza dell'azione costituisce elemento di incertezza giuridica che deve essere portato a conoscenza dei potenziali offerenti nell'avviso di vendita. L'esito del procedimento r.g. 551/2006 (Sez. Dist. Carbonia, soppressa nel 2013) non è stato reperito dal CTU. SI RACCOMANDA AL G.E. DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI PENDENZA LITE O NOTIZIE SULL'ESITO PRIMA DELL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA [All. 07 §§3.2, 6.3; All. CL voce 3.4].

ATTENZIONE — FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA VERIFICARE

[ATT-01] PIGNORAMENTO 2009 NON CANCELLATO (RP 12870/2009): verbale di pignoramento del 26/05/2009 (rep. 297/2009) a favore del . [S1] Srl) per credito di €63.057,80, non risulta formalmente cancellato nelle visure al 24/03/2026. Verificare lo stato della relativa procedura esecutiva presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari [All. 07 §3.5; All. CL voce 3.3].

[ATT-02] IPOTECA VOLONTARIA NON CANCELLATA (RP 4565/2006): ipoteca fondiaria ex art. 38 D.Lgs. 385/1993 iscritta il 23/06/2006 a favore del per totale iscritto €120.000,00 — non cancellata — scadenza piano 31/12/2021 — permanenza del vincolo sino ad apposita formalità di cancellazione ex art. 2878 c.c. Il E ha diritto di prelazione sul ricavato della vendita [All. 07 §3.3; All. CL voce 3.1].

[ATT-03] IPOTECA GIUDIZIALE NON CANCELLATA (RP 1850/2009): ipoteca giudiziale derivante da D.I. 834/2008 Trib. Cagliari per totale iscritto €16.000,00 — non cancellata — verificare soddisfacimento del credito e richiedere la cancellazione [All. 07 §3.4; All. CL voce 3.1].

[ATT-04] STATO CIVILE ESECUTATA ANCORA PENDENTE: la risposta del Comune di Domusnovas alla richiesta di accesso agli atti prot. 12710/2025 non è ancora pervenuta. Da acquisire prima dell'udienza [All. 11; All. CL voce 2.9].

[ATT-05] ERRORE MATERIALE NELL'ATTO 2005 — FOGLIO CT '202' ANZICHE' '208': l'atto notarile rep. 21733/2005 indica il foglio di mappa del CT come '202 (duecentodue)' per le particelle 1124, 1123 e 40. Il foglio corretto è 208, come risulta da tutte le successive formalità ipotecarie e dalle visure catastali. Trattasi con ogni verosimiglianza di errore materiale. Si segnala al G.E. per eventuale istanza di rettifica [All. 07 §5; All. 10; All. CL voce 7.6].

[ATT-06] APE ANALITICO CERTIFICATO A CARICO AGGIUDICATARIO: l'APE CTU (All. 08) è rilasciata ai soli fini giudiziali e non è opponibile a terzi né sostituisce l'APE conforme D.Lgs. 192/2005 ai fini di compravendita. L'aggiudicatario è tenuto a commissionare un APE analitico certificato prima di qualsiasi atto avente ad oggetto il trasferimento del bene [All. 08 §§1, 7].

[ATT-07] VERIFICA AMIANTO E BONIFICA: la copertura in fibrocemento impone all'aggiudicatario l'esecuzione di accertamento analitico (campionamento + analisi in laboratorio accreditato) ante demolizione o qualsiasi intervento edilizio. In caso di esito positivo per MCA: bonifica certificata obbligatoria ex L. 257/1992 e D.M. 06/09/1994 [All. 08 §7; All. CL voce 4.8].

■ NOTA REV03 — CHIARIMENTO ESCLUSIONE PART. CT 1121/1122

NOTA REV03 — ESCLUSIONE PART. CT 1121 E 1122: rispetto alle versioni precedenti dell'elaborato, la presente REV03 chiarisce definitivamente che le particelle del Catasto Terreni Fg.208 nn. 1121 (25 ca) e 1122 (70 ca), pur catastalmente correlate al mappale CF Sez.B Fg.8 Part.39, sono escluse dall'oggetto della vendita forzata in quanto: (a) assenti nell'atto di provenienza rep. 21733/2005 N.P. [N1]; (b) assenti nel pignoramento originario RP 20459/2024 e nella rettifica RP 23795/2024; (c) in caso di coincidenza planimetrica con aree già ricomprese nella planimetria CF, prevalgono comunque i confini e le misure del Catasto Fabbricati. I conteggi di stima (§13.1 e All. 09) non sono stati modificati rispetto alla REV02 in quanto già determinati sulla base della superficie catastale da CF (APE CTU: 106,65 m²) e delle sole pertinenze CT effettivamente pignorate (Part. 40, 1123, 1124). Il valore base d'asta di Euro **46.561,00** è confermato invariato.

Tanto si doveva esporre, con la responsabilità derivante dall'art. 373 c.p.c. e dal giuramento prestato, in risposta ai quindici quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., rimettendosi alla superiore valutazione della Signora Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Frongia per ogni determinazione di competenza. La presente relazione, unitamente a tutti gli allegati indicati nell'indice, è depositata in formato digitale nel fascicolo telematico PCT della procedura R.G.E. n. 177/2024 entro il termine prescritto dal decreto di nomina.

Cagliari, 07 Giugno 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Antonio Sannio

Ord. Ing. Cagliari n. 3322 | P.IVA 02276450927

Via Dante Alighieri 20, 09125 Cagliari — PEC: antonio.sannio@ingpec.eu

NOTA DI ANONIMIZZAZIONE E LEGENDA DEI CODICI DI PSEUDONIMIZZAZIONE

Procedura: R.G.E. n. 177/2024 — Tribunale Ordinario di Cagliari — Relazione peritale ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. — REV03 — versione pubblicazione / portale vendite.

Trattamento eseguito: rimozione definitiva del livello testuale (*true redaction*) in corrispondenza di ogni dato identificativo, con sostituzione mediante codice alfanumerico non parlante. I dati non sono mascherati graficamente ma cancellati dal contenuto del file: non sono recuperabili mediante estrazione testo, copia/incolla, ricerca o rimozione degli overlay.

Riferimenti normativi: artt. 5, par. 1, lett. c) e 6 Reg. UE 2016/679 (minimizzazione); art. 52 D.Lgs. 196/2003; Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali 7 febbraio 2008 in materia di vendite giudiziarie e pubblicità telematica ex art. 490 c.p.c. e D.M. 31 ottobre 2006; art. 173-ter disp. att. c.p.c.

Dati conservati in quanto necessari all'identificazione del compendio e alla funzione dell'atto: ubicazione dell'immobile, identificativi catastali, dati delle formalità ipotecarie (RG/RP e date), numeri di repertorio notarile, denominazione delle persone giuridiche creditrici e degli enti pubblici, importi e parametri estimativi.

CODICE	RUOLO / QUALIFICA (dati identificativi omessi)
[A]	Alienante — dante causa immediato dell'esecutata (atto 2005)
[D1/D2]	Danti causa ante 2002 (congiuntamente)
[D1]	Danti causa ante 2002 — nudi proprietari
[D2]	Dante causa ante 2002 — usufruttuaria
[R1]	Attore azione revocatoria ex art. 2901 c.c. (quota 1/3)
[R2]	Attore azione revocatoria ex art. 2901 c.c. (quota 1/3)
[R3]	Attore azione revocatoria ex art. 2901 c.c. (quota 1/3)
[L1]	Difensore degli attori in revocatoria (trascrizione RP 11492/2006)
[L2]	Difensore del creditore istante nel pignoramento 2009
[N1]	Notaio rogante atto rep. 21733/2005 (sede Cagliari)
[N2]	Notaio rogante atto rep. 3947/2002 (sede Iglesias)
[T1]	Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Domusnovas
[C1]	Proprietario confinante (lato Nord/Ovest)
[S1]	Società istante nel pignoramento del 2009
[S2]	Società mutuataria del finanziamento garantito da ipoteca RP 4565/2006
[ESECUTATA]	Debitrice esecutata (dati già espunti nella versione originaria)
[OMISSIS]	Ulteriori dati identificativi omessi (CF, luogo di nascita, recapiti)

La tabella di riconciliazione codice–nominativo è conservata dal CTU in file separato ad accesso riservato e non è allegata al presente elaborato.