



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
**Esecuzione Immobiliare N. 775/2010 R.G.**  
**Debitore Esecutato: Sig.**  
**Creditore Pignorante: Italfondiaro S.p.A.**

# RELAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Stefano Greco

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 775/10

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 775/10 del R.G. promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma in Via Mario Carucci n° 131 (C.F. 003995750587), ( P. I.V.A. 00880671003) in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* e rappresentata e difesa dall'Avv. Aldina Mattana, con studio in Cagliari, Via Dante n. 92,

contro:

il Sig. 

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Nel corso dell'udienza del 27 Gennaio 2012, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott. Stefano Greco , nominò il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nel verbale d'udienza che si riportano di seguito testualmente.

- 1) *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;*

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 4) **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

- 5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proce-

da, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

- 9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).
- 12) **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e-

*videnziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

13) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Nel corso della stessa udienza, il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, si riservava di comunicare alle parti con raccomandata A/R, l'inizio delle operazioni peritali, In data 08/02/2012 con lettera raccomandata, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio, in Via D. Manin, 89 – Selargius (CA).

#### **PREMESSA**

- Il giorno 16/02/2012, all'ora e nel luogo stabiliti, hanno regolarmente avuto inizio le operazioni peritali come risulta dal verbale allegato.
- Il giorno 26/07/2012 è iniziato il sopralluogo dell'immobile pignorato, come risulta da verbale allegato.

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze catastali al ventennio e dei registri immobiliari.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come da certificato notarile depositato.

#### ➤ **Trascrizioni**

- **6190/5149 del 28 Maggio 1957:**

Atto di compravendita a rogito notaio Pietro Atzeni, in data 29 Aprile 1957.

a favore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

---o0o---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

[REDACTED]

contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

immobili:

Terreno sito in Sardara, località Funtana Mussa Perdu, distinto al foglio 26, mappale 1111/F, di mq 215.

▪ **5389/3715 del 15 Febbraio 2001:**

Successione legittima in morte di [REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

per 33,33/500 ciascuno.

contro:

[REDACTED] (U. R. di Genova, den. 31, vol. 6819);

immobili:

Figli e nipote, oltre ad altre proprietà, ereditano un Fabbricato sito in Sardara, distinto al foglio 26 mappale 2145;

▪ **38350/28927 del 03 Ottobre 2001**

Successione legittima in morte di [REDACTED]

a favore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

---o0o---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

[REDACTED] - 5/15 piena proprietà;

[REDACTED] - 2/15 piena proprietà;

[REDACTED] - 2/15 piena proprietà;

[REDACTED] - 2/15 piena proprietà;

[REDACTED] - 2/15 piena proprietà;

[REDACTED] - 2/15 piena proprietà;

contro:

[REDACTED] ( U. R. di Sanluri, den.84, vol. 602);

immobili:

Coniuge, figli e nipote, oltre ad altre proprietà, ereditano un Fabbricato sito in Sardara, distinto al foglio 26 mappale2145;

▪ **46380/31750 del 18 Dicembre 2004**

Atto di compravendita a rogito notaio Gianmassimo Sechi, in data 17 Dicembre 2004, rep. 63805/19803;

a favore:

[REDACTED] - intero piena pro-

prietà;

contro:

[REDACTED] - 1/5 piena proprietà;

[REDACTED] - 1/5 piena proprietà;

[REDACTED] - 1/5 piena proprietà;

[REDACTED] - 1/5 piena proprietà;

[REDACTED] - 1/5 piena proprietà;

immobili:

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

----o0o---

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

Fabbricato sito in Sardara, distinto al foglio 26 mappale 2145;

➤ **Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli**

▪ **46381/7737 del 18 Dicembre 2004**



Ipoteca volontaria di euro 109.935,00, dipendente da contratto di mutuo a rogito dottor Gianmassimo Sechi, in data 17/12/2004, rep n. 63806/19804

a favore:

Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano, piazza Paolo Ferrari n° 10, C. F. 00799960158

contro:



Immobili:

Intero fabbricato da cielo a terra, su due livelli, composto al piano terra di due vani, cucina, locale di sgombero, cantina, veranda e cortile pertinenziale sul quale insistono due locali di sgombero; al primo piano cucina, tre vani, disimpegno e veranda; confinante con via Tripoli e con proprietà [redacted] per due lati.

L'immobile sito in Sardara, Via Tripoli n° 4 è distinto nel N.C.E.U. al foglio 26, mappale 2145, cat. A/3, classe 3^, vani 8,5 e rendita euro 460,94.

**6323/1553 del 25 Febbraio 2010**

Ipoteca legale di euro 54.167,44, dipendente da atto dell' Equitalia Sardegna S.P.A. Agente Riscossioni Cagliari, del 18/02/2010, rep. 2241/2010,

a favore:

Equitalia Sardegna S.P.A. Agente Riscossioni Cagliari;

contro:



Immobili:

ASTE GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

---o0o---



IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

Immobile sito in Sardara, Via Tripoli n° 4, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26, mappale 2145, cat. A/3, classe 3<sup>^</sup>, vani 8,5 e rendita euro 460,94.

▪ **2634/1869 del 28 Gennaio 2011**



verbale di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, in data 13/11/2010, rep. 4761/2010;

a favore:

Italfondionario S.P.A. con sede in Roma, P.IVA 00880671003 – per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

contro:

 – per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Immobili:

Immobile sito in Sardara, Via Tripoli n° 4, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26, mappale 2145, cat. A/3, classe 3, vani 8,5 e rendita euro 460,94.

2) Il bene pignorato è un fabbricato ubicato nel Comune di Sardara, nella via Tripoli n° 4 distinto nel N.C.E.U. al foglio 26, mappale 2145, cat. A/3, classe 3, vani 8,5 e rendita euro 460,94. Detto fabbricato insiste sull'area distinta al catasto terreni al foglio 26, mappale 1474, di are 2,10, derivante dal maggior mappale 1474 (ex 1111/F), di are 2,15.


L'immobile è costituito da un villino unifamiliare, sviluppato su due livelli fuori terra e cortile di esclusiva pertinenza.

Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e vano scala d'accesso al piano superiore. E' altresì presente un locale di sgombero con accesso esterno dal cortile.

Il primo piano è suddiviso in due zone, accessibili dal vano scala attraverso un disimpe-

  
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

----o0o----

  
IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

gno, articolate come segue:

- disimpegno, bagno, camera da letto e ripostiglio;
- disimpegno, cabina armadio, camera da letto.



Al primo piano è altresì presente una veranda prospiciente il cortile.

Il piano terra dell'edificio è sicuramente di vecchia costruzione, il primo piano di costruzione certamente più recente. Lo stabile è interessato da lavori di ristrutturazione non ancora ultimati che hanno finora interessato le facciate, il primo piano ed il tetto.

- **Piano terra**

Le rifiniture del piano terra sono vetuste e di modesto livello, apparentemente derivanti da interventi di piccola ristrutturazione accavallatisi nel tempo. I pavimenti ed i placcaggi, eterogenei nei diversi ambienti, realizzati con piastrelle di gres, sembrano risalire, per tipologia, agli anni 70'/80'. Il pavimento della camera da letto, realizzato con mattonelle assai logore formanti disegni geometrici a mosaico, potrebbe risalire agli anni 50'. Le pareti sono intonacate tinteggiate di colore giallo/beige. Le pareti dell'ingresso sono rivestite, fino all'altezza di circa un metro da terra, con perline di legno verniciate di color arancione.

Gli infissi interni sono di alluminio anodizzato color bronzo, di qualità assai modesta. Fanno eccezione le porte interne d'accesso al vano scala ed alla camera da letto che, assai vetuste, sono presumibilmente quelle originali, di legno verniciato di colore arancione. Le finestre e porte finestre esterne, a vetri, sono anch'esse d'alluminio anodizzato color bronzo, con sportelli alla veneziana. L'impianto elettrico, seppure funzionante, appare vetusto ed andrebbe sicuramente revisionato ed adeguato alle recenti normative.

**Primo piano**

Il primo piano, a seguito di lavori di ristrutturazione ancora in corso, sebbene sospesi, presenta un parziale livello di rifinitura: l'impianto elettrico non è cablato, l'impianto idrico non è allacciato, mancano tutti gli infissi esterni, due porte interne (cabina armadio e camera da letto) sono accantonate a piè d'opera. La partizione interna del vano scala, in pannelli di cartongesso, non è stata completata. Le tinteggiature interne sono parziali.

La qualità dei materiali rilevata è di medio livello.

Le pareti interne sono rivestite ad intonaco premiscelato tirato a raso.

I pavimenti, indifferenziati nei vari ambienti, sono di piastrelle di gres come i placcaggi.

Gli accessori del bagno, sebbene in stato d'abbandono ed esposti alle intemperie per l'assenza degli infissi esterni, sono di primaria marca ed ottima qualità.

Le porte interne, di medio livello, sono di legno naturale tamburato con maniglie d'ottone.

Il tetto, interamente rifatto, è realizzato in legno lamellare a vista, manto di copertura in tegole, gronde e pluviale d'alluminio simil rame.

#### - **Le facciate ed il cortile**

Le facciate, recentemente ristrutturate, sono intonacate e tinteggiate con pitture per esterni ed anticcate con effetti di spugnatura.

Il cortile, quasi interamente pavimentato con massetto di calcestruzzo, presenta un'ampia aiuola centrale, delimitata in pietra naturale, dalla quale si erge un folto gruppo di banani ed altra vegetazione bassa, ben curata. Nel cortile è altresì presente canile delimitato da muratura bassa e rete metallica. La recinzione del lotto è di muratura di blocchetti di cemento. Il cancello, per passo carrabile, è di ferro lavorato.

#### - **Dotazione d'impianti**

Manca la riserva idrica: l'approvvigionamento avviene direttamente dalla rete Comunale.

Manca l'impianto citofonico né è presente altro dispositivo all'ingresso.

Non vi è impianto di riscaldamento né di climatizzazione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.



### PIANO TERRA

1. Ingresso	mq	10,20
2. Soggiorno	mq	16,00
3. Cucina	mq	12,96
4. Letto	mq	16,00
5. Bagno	mq	4,39
6. Sgombero	mq	11,80

La superficie calpestabile del piano terra è dunque di complessivi mq 71,35 cui si aggiunge il cortile di mq 122,00.

### PRIMO PIANO

1. Vano scala	mq	4,43
2. Disimpegno	mq	1,69
3. Disimpegno	mq	5,67
4. Cabina armadio	mq	8,03
5. Letto	mq	18,13
6. Disimpegno	mq	2,30
7. Letto	mq	16,00
8. Bagno	mq	8,20
9. Ripostiglio	mq	5,14

La superficie calpestabile del primo piano è dunque di complessivi mq 69,59 cui si ag-

giunge una veranda di mq 8,79.

La superficie netta calpestabile complessiva è dunque di mq. 140,94 esclusa la veranda.

3) La descrizione attuale del bene pignorato è conforme a quella contenuta nel pignoramento. E' da rilevarsi, per altro, che nel pignoramento risulta errata l'indicazione del Codice Fiscale del debitore esecutato, Sig. [REDACTED] che correttamente è stato accertato essere il seguente:

4) La planimetria catastale acquisita non è risultata essere corrispondente allo stato attuale dell'immobile. Le modifiche interne ed esterne, per altro poco significative, derivanti dall'intervento di ristrutturazione del primo piano tutt'ora in corso, dovranno essere infatti dichiarate dopo l'ultimazione dei lavori.

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica B di completamento del vigente strumento urbanistico Comunale di Sardara. L'indice fondiario stabilito è di mc/mq 2.80, il rapporto di copertura è 0.50.

6) Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara non è emerso il rilascio di alcun titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato in argomento. Da quanto in possesso del Comune emerge, con ragionevole sicurezza, che l'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967.

Il 24/07/1987 è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 72/87, pratica edilizia N. 2936/87, prot. n. 3496, per lavori vari di ristrutturazione.

Le recenti opere di ristrutturazione non risultano in alcun modo autorizzate. Esse però, ancora in atto e non sostanziali, possono essere regolarizzate con domanda di autorizzazione edilizia in accertamento di conformità.

Non risulta il certificato d'agibilità o d'abitabilità.

7) Il bene pignorato non è vendibile in più lotti.

8) L'immobile non è pignorato pro quota.

9) L'immobile è occupato dal Sig. ██████████ dal coniuge e dal figlio minore. Il sig.

██████████ ha acquistato la proprietà del bene con atto ricevuto dal Dott. Gianmassimo Sechi, Notaio in Cagliari, repertorio 63805/19803 del 17/12/2004. Il titolo ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risulta che vi siano contratti di locazione.

10) L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.

11) Sull'immobile non grava alcun vincolo artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Non vi è alcun diritto demaniale, né uso civico.

13) Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mer-

cato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Sardara, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore - F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore; Ultimo listino Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio – II sem. 2011).

Generalmente, può tenersi presente che, a proposito del parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico.

Il parametro di valutazione unitario andrà riferito alla superficie commerciale, calcolata come segue (Norma UNI 10750/05):

- 100% delle superfici calpestabili interne;
- le pareti esterne vengono computate nella misura del 50%. Solo nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari la percentuale è del 100%. In ogni modo l’incidenza delle pareti esterne non può essere superiore al 10% della somma delle superfici calpestabili interne e delle murature di partizione;
- la superficie così ottenuta viene a volte incrementata da quote d’attinenze e pertinenze esclusive quali , garage, posti auto, cantine, balconi, terrazze, giardini, ecc.. Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della superficie coperta complessiva.

Nel caso de quo le pertinenze sono costituite dal cortile e dalla veranda al primo piano.

A giudizio del sottoscritto, i coefficienti di ragguaglio che andranno a modificare le superfici effettive delle pertinenze sono i seguenti (da norma UNI 10750/05):

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

----o0o---

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

Cortile: 0,15

Veranda: 0,60

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta appartamento) + (superficie cortile x 0,15) + (superficie veranda x 0,60) =  $[(166,98 \text{ m}^2) + (122,00 \text{ m}^2 \times 0,15) + (8,79 \text{ m}^2 \times 0,60)] = 190,554 \text{ m}^2$ , che può essere arrotondata a  $191,00 \text{ m}^2$ .

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato d'immobili destinati a civile abitazione, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nel Comune di Sarda-  
ra, con grado di finitura simile, oscilla intorno a  $655,00 \text{ €/m}^2$ . Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

$$\begin{aligned} & (\text{superficie commerciale}) \times 655,00 \text{ €/m}^2 = \\ & = 191,00 \text{ m}^2 \times 655,00 \text{ €/m}^2 = 125.105,00 \text{ €} \end{aligned}$$

che può essere arrotondato a €. 125.000,00.

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00).**

### ALLEGATI

- 1) Copia lettera raccomandata A.R. N. 14362295825-2 del 08/02/2012;
- 2) Copia lettera raccomandata A.R. N. 14362295824-1 del 08/02/2012;
- 3) Copia lettera raccomandata A.R. N. 14500621107-1 del 17/07/2012;

ASTE GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Procedimento N. 775/10 R.G.E.I.

----o0o---

ASTE GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

- 4) Copia lettera datata 17/07/2012, trasmessa a ½ telefax;
- 5) Verbale di inizio delle operazioni peritali in data 16/02/2012;
- 6) Verbale del sopralluogo in data 26/07/2012;
- 7) Visure storiche catastali e planimetrie;
- 8) Accesso agli atti Comune di Sardara;
- 9) Copia autorizzazione edilizia N. 72/87;
- 10) Planimetria dello stato attuale dell'immobile redatta dal CTU;
- 11) Stralcio del P.U.C. vigente;
- 12) Documentazione fotografica.

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Stefano Greco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 17 facciate e contenente gli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 31 Agosto 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Giancarlo Orrù

## VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, nato a Carbonia il 27/09/1959, residente a Cagliari (C.A.P. 09131), via Carlo Cattaneo n. 2, con studio professionale in Selargius (C.A.P. 09047), via D. Manin n. 89 (tel. 070 8600423), Codice Fiscale n. RROGCR59P27B745N, verbalizza che oggi 16/02/2012, alle ore 17<sup>30</sup>, presso il proprio studio professionale sito in Selargius, via D. Manin n. 89, hanno avuto inizio le operazioni peritali nel procedimento N\_775/10 R.E., tra le parti ITALFONDIARIO S.p.A. (Avv. Mattana Aldina), contro ██████████ Sono presenti il CTU Ing. Giancarlo Orrù ed al proprio assistente Arch. Francesca Olla.

1. Viene data lettura dell'incarico al CTU.
2. Viene esaminato il fascicolo di causa e tutti gli atti in esso contenuti.

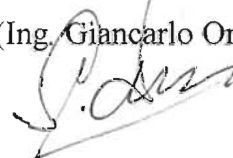
Il CTU, riservandosi di acquisire agli atti tutti i documenti necessari per il proseguimento delle operazioni peritali, ha rinviato il sopralluogo dell'immobile a data da stabilirsi.

Alle ore 18<sup>30</sup>, completate le operazioni, è stato compilato il presente verbale che, letto dal CTU, è stato confermato e sottoscritto dagli intervenuti nelle rispettive qualità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Ing. Giancarlo Orrù)



L'Assistente del C.T.U.

(Arch. Francesca Olla)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, nato a Carbonia il 27/09/1959, residente a Cagliari (C.A.P. 09131), via Carlo Cattaneo n. 2, con studio professionale in Selargius (C.A.P. 09047), via D. Manin n. 89 (tel. 070 8600423), Codice Fiscale n. RROGCR59P27B745N, verbalizza che oggi 26/07/2012, alle ore 10<sup>00</sup>, presso l'immobile pignorato, sito in Sordiana, via Tripoli n. 4, censito nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 2145, sono proseguite le operazioni peritali nel procedimento N\_775/10 R.E., tra le parti ITALFONDIARIO S.p.A. (Avv. Mattana Aldina), contro [REDACTED]

Sono presenti, oltre al CTU Ing. Giancarlo Orrù ed al suo assistente Arch. Francesca Olla, i signori:

[REDACTED], PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE.

Alla continua presenza degli intervenuti sono state compiute le seguenti operazioni peritali.

E' data lettura dell'incarico al CTU e dei quesiti peritali.

E' stato eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue.

TRATTASI DI UN EDIFICIO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI FUORI TERRA E CORTILE DI PERTINENZA.

IL FABBRICATO, DI VECCHIA COSTRUZIONE, E' STATO RECENTEMENTE RISTRUTTURATO, SOPRATTUTTO AL PRIMO PIANO.

I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE NON RISULTANO ANCORA ULTIMATI, ESSENDO

STATI INTERRUPTI, A DETTA DEL  
PROPRIETARIO L'ANNO 2008.

NEL CORSO DEL SOPRALUOGO SONO  
STATE RILEVATE TUTTE LE MISURE  
INTERNE ED ESTERNE DELL'EDIFICIO  
E DELLE AREE DI PERTINENZA.

E' STATA ALTRESI' RILEVATA LA  
NATURA, LO STATO E LA QUALITA'  
DEI MATERIALI COSTRUTTIVI, DESCRIT  
TA CON NUMEROSE FOTOGRAFIE.

NON C'E' RISERVA IDRICA. L'APPROV  
VIGIONAMENTO AVVIENE DIRETTAMEN  
TE DALLA RETE IDRICA COMUNALE.

IL SIGNOR [REDACTED] HA ESIBITO LA  
TESSERA CONTENENTE IL CODICE  
RISCALE: [REDACTED]

*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

