



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

causa civile - **PROCEDURA ESECUTIVA n. 56/2007 r.g.e.**

~~CANIS~~ + ~~CONCORSO FALLIMENTARE~~ contro - ~~CONCORSO FALLIMENTARE~~, debitori

Giudice Esecutore dr. A. Di Giacomo

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Nicola Tola

PROSSIMA UDIENZA - FISSATA PER IL 27.02.2018 -

RELAZIONE di Perizia Tecnica - C.T.U.-

Aggiornamento e rinnovo del VALORE DI STIMA degli immobili

Geom. Nicola Tola - studio tecnico - e-mail: geo.nicolatola@tiscali.it

Circonvallazione San Sebastiano n.3 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT)
Località Costa Paradiso - Lotto H/32 - 07038 TRINITA' d' AGULTU (OT)
Tel. e Fax.: 079/633424 - cell.: 368.3604081 -





TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

causa civile - **PROCEDURA ESECUTIVA** n. **56/2007** r.g.e.

~~C.A.P.A.~~ + ~~Banca di Sardegna CreditBanc~~ contro - ~~Cassa di Risparmio di Olbia~~, debitori

Giudice Esecutore dr. A. Di Giacomo
Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Nicola Tola

PROSSIMA UDIENZA - FISSATA PER IL 27.02.2018 -

RELAZIONE di Perizia Tecnica - C.T.U. -

Aggiornamento e rinnovo del VALORE DI STIMA degli immobili

Geom. Nicola Tola - studio tecnico - e-mail: geo.nicolatola@tiscali.it

Circonvallazione San Sebastiano n.3 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT)
Località Costa Paradiso - Lotto H/32 - 07038 TRINITA' d' AGULTU (OT)
Tel. e Fax.: 079/633424 - cell.: 368.3604081 -



TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO PAUSANIA (OT)

- ESECUZIONE IMMOBILIARE – Procedura n. 56/2007 r.g.e. -

- Giudice : dr. Alessandro Di Giacomo -

Causa promossa da: ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ e ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ creditori - *contro* - ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ e ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~

Con ordinanza del 17.10.2017 la s.v. nominava il sottoscritto geom. Nicola Tola – con studio tecnico a Tempio Pausania, in Circonvallazione San Sebastiano N. 3/A – iscritto all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al N. 1681, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania – esperto stimatore nella procedura sopra indicata ; accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice lo invitava a procedere al rinnovo della sola stima (rinnovazione della stima degli immobili pignorati, oggetto di causa) : *aggiornamento del valore di stima dei cespiti pignorati, ubicati a Trinità d' Agultu in Via Dei Mille N. 25 .*

- Considerazioni e note introduttive :

previo colloquio ed accordo telefonico con il geom. E. Murrighili dell' LV.G. e successivo appuntamento fissato telefonicamente dal sottoscritto con il sig. ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ (figlio – coerede del defunto sig. ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~), in data 12 Gennaio 2018 – u.s. - alle ore 9,45 con l'assistenza del funzionario LV.G. geom. E. Murrighili, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo di rito per le Operazioni Peritali nell'edificio oggetto di causa, per controllo-verifica dello stato dei luoghi .

In particolare, in casi simili, è d'obbligo appurare e visionare non solo le condizioni dell'immobile (circa lo stato di conservazione e/o manutenzione) ma anche se nel tempo siano state realizzate eventuali modifiche con lavori esterni o interni alle unità immobiliari (ai cespiti pignorati) .

Si è preso atto, anzitutto, della situazione catastale esistente in atti e di quella tecnica amministrativa esistente ed approvata in Comune a Trinità .

La stessa c.l.u. originaria redatta dal collega geom. G. Loi in data 23.03.2010 (per incarico ricevuto dal Giudice dr.ssa Barbara Cavallo) riporta l'aggiornamento della situazione catastale dell'intero edificio, posto ad angolo tra le due strade : via Dei Mille, a monte – e Via Don F. Sini, a valle .

- Lo stato di fatto (situazione reale dei luoghi) :

si dà atto, prima di tutto, che nel frattempo (ovvero dal 2010 ad oggi), l'unità immobiliare in parte seminter-rata, adibita ed eccatastata come alloggio-appartamento bilocale, con accesso da Via Don F. Sini n. 5 e distinto – allibrato al Catasto Fabbricati al foglio 27, mappale 487, sub. 4, è stato "riscattato" ed acquistato all'asta dalla sig.ra ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~, moglie convivente del sig. ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ (figlio di ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~). Infatti, già dal 19.05.2016 (data del deposito in Cancelleria Esecuzione Immobiliare della dichiarazione di nomina) in seguito alla vendita all'asta del 17.5.2016, per tramite del suo legale, avv. Castiglia Gabriella, la sig.ra ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~ (nata a Tempio Pausania ~~FRANCESCO DI GIACOMO~~) si è aggiudicata ed ha acquistato tale unità immobiliare pignorata .



Ne consegue che, per tale unità immobiliare, non è necessario l'aggiornamento del valore di stima .

- Con riferimento, invece, a quanto descritto e riportato nella perizia di c.l.u. del collega geom. G. Loi, si evince che, nel frattempo, sono intervenuti variazioni e modifiche nell'unità immobiliare principale, a piano terra da Via Dei Mille n. 25, ovvero l'abitazione occupata da sempre dalla fam. del defunto Tansu Agostino : in Catasto Fabbricati distinto al foglio 27, mappale 487, sub. 3 . (*vedere FOTO allegate*) .

In primo luogo si prende atto del fatto che si deve redigere un nuovo Doc.Fa. per variazione catastale di frazionamento – divisione per tale unità immobiliare sub. 3 : questo perchè il locale accessorio, cantina seminterrata, comunicante e di pertinenza dell'appartamento a Piano Terra, contrariamente a come figura in Catasto, nella scheda planimetrica, è stato invece estrapolato o reso indipendente con la realizzazione del completamento del solaio nel vano scale di comunicazione interna . (*vedere FOTO allegate*) .

Contemporaneamente si è eliminata la porta del vano scale, che comunicava con il disimpegno d'ingresso e si è ampliato così il ripostiglio che comunica ed ha l'accesso dal locale soggiorno-pranzo. *Vedi FOTO allegate.* Inoltre, sempre rispetto al progetto approvato ed alla scheda catastale, si è ampliata la cucina fino al filo esterno-perimetro del corpo scala esterno, con apertura di una finestra ; e sempre nella cucina si è eliminata e murata la porta dal corridoio-disimpegno e la si è spostata invece comunicante con il soggiorno-pranzo . Infine, si segnala la chiusura in muratura della porta interna della camera da letto sulla via (la 1^a a sinistra) e la nuova apertura, nella veranda d'ingresso, della porta per accedere a tale vano (ora ripostiglio-sgombero) . Ergo, quanto finora descritto e verificato in loco necessita di : pratica edilizia da presentare e far approvare all'ufficio tecnico del Comune di Trinità d'Agultu e di pratica catastale, variazione doc.f.a., da presentare e far approvare presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari (*ex ufficio del Territorio – U.T.E.*) .

- Aggiornamento del valore di stima *dei cespiti pignorati* :

Fermo restando che permangono sempre la possibilità di costituire e vendere le unità immobiliari dell'edificio in 2 diversi lotti, si fa riferimento a quanto descritto nella perizia di c.l.u. del 23.3.2010 da parte del geom. Loi .

Ripristinando così l'unità immobiliare principale, allo *status quo ante*, si avrà ancora il " lotto-immobile 1 " :

- Appartamento a Piano Terra, con accesso da Via Dei Mille n. 25, con cantina a Piano Seminterrato ; in Catasto Fabbricati distinto al Foglio 27, Mappale-Particella 487, Sub. 3 . (*superficie lorda di mq. 164 per l'appartamento e di mq. 94,80 lordi per la cantina "quest'ultima da valutare al 50% ossia per mq. 47,40"*) .

- " lotto-immobile 2 " :

- Lasticcio solare a Piano Primo, area di sopraelevazione edificio, con accesso da Via Don F. Sini ; in Catasto Fabbricati distinto al Foglio 27, Mappale-Particella 487, Sub. 2 . (*superficie lorda di mq. 220, per la quale è stata rilasciata, da tempo, regolare Concessione Edilizia per la costruzione di due appartamenti*) .

N.R.: come già specificato l'unità immobiliare abitativa, distinta con il sub. 4, posta al piano seminterrato dell'edificio e con accesso da Via Don F. Sini n. 5, è stata venduta all'asta perciò non è più contemplata .

Immobile – Lotto n. 1 : valutazione attuale, prezzo base € 260.000,00 -----

Immobile – Lotto n. 2 : valutazione attuale, prezzo base € 81.000,00 -----

- La nuova stima – aggiornata – delle due unità immobiliari ha subito, evidentemente, un congruo incremento di valore : ciò è motivato in considerazione della ripresa del mercato edilizio (*non solo*



locale ma anche in generale) ancorché modesto ma evidente e visibile da tutti, non solo dagli addetti ed operatori del settore immobiliare .

- La consultazione delle Tabelle O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), estratte dall' Agenzia delle Entrate, ha confermato quanto già verificato dallo scrivente c.t.u.; infatti, pur avendo adeguate conoscenze del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto ha svolto all'uopo accurate indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'ufficio tecnico del Comune di Trinità d' Agultu, interpellando, altresì, alcuni imprenditori edili e qualche tecnico libero professionista della zona .

- Come si evince dal confronto tra i valori di stima riportati nella perizia di c.t.u. del 2010 ed i valori stabiliti e riportati nella presente perizia tecnica di stima, con rinnovo dei valori, l'incidenza positiva in questi sette anni ha scaturito un incremento percentuale del valore immobiliare del 5% .

Immobile N. 1 : appartamento a piano terra e cantina al piano seminterrato -

categoria A/2, di Classe 2^a - vani 11 - Rendita Catastale € 1.533,88 -----

Valore attuale rivalutato : € 260.000,00 (dicono Euro Duecentosessantamila/00) ----

Immobile N. 2 : lastrico solare – area edificabile per sopraelevazione – a piano primo -

categoria L.S. - Consistenza 220 mq. -

Valore attuale rivalutato : € 81.000,00 (dicono Euro Ottantunomila/00) -----

- Ritenendo di aver esposto il tutto in maniera esaustiva e di aver assolto l'incarico affidatogli, lo scrivente resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni .

Tempio P. li 15.01.2018

Con osservanza :

il C.T.U. geom. Nicola Tola

Allegati :

- ALL. I: Documentazione Catastale e Documentazione Fotografica con Legenda;
- Verbale delle Operazioni Peritali ;
- Richiesta di liquidazione onorari e spese .





TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

causa civile - **PROCEDURA ESECUTIVA** n. **56/2007** r.g.e.

IN.P.S. • Banco di Sardegna *creditori - contro - ~~Consorzio Agrario~~ debitori*

Giudice Esecutore dr. A. Di Giacomo

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Nicola Tola

PROSSIMA UDIENZA - FISSATA PER IL 27.02.2018 -

Documentazione Catastale e Documentazione Fotografica con Legenda

Aggiornamento e rinnovo del VALORE DI STIMA degli immobili

ALL. 1

Geom. Nicola Tola - studio tecnico - e-mail: geo.nicolatola@tiscali.it

Circonvallazione San Sebastiano n.3 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT)
Località Costa Paradiso - Lotto H/32 - 07038 TRINITA' d' AGULTU (OT)
Tel. e Fax.: 079/633424 - cell.: 368.3604081 -



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Partenza	Sub.	Zona	Mese	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbania	27	487	3	Cen.	Zona	A2	2	11 vani	Casale	Euro 1.500,00	VARIAZIONE del 19/01/2010 (protocollo n. 5501/2010 in attuazione del 19/01/2010) DIVISIONE: DIVISIONE ADIUTTORI ZONE DEGLI SERVIZI INTERENITR. 6041 (2010) DEGLI SERVIZI INTERENITR. 6041 (2010)
Indirizzo: VIA DEL MILLE n. 19 piano 1° S1. Assessorato: 6 (assessorato rurale) (proprietà) DM 70/2010												

Situazione degli intestati dal 19/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI						
	Nome	Cognome	Sex	Professione								
1	VARIAZIONE del 19/01/2010 (protocollo n. 5500/2010 in attuazione del 19/01/2010) Registrazione: DIVISIONE DIVISIONE ADIUTTORI ZONE DEGLI SERVIZI INTERENITR. 6041 (2010)				6041000000000	(1) Proprietà per 10						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/2005												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Partenza	Sub.	Zona	Mese	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbania	27	487	1	Cen.	Zona	A2	2	10 vani	Casale	Euro 1.394,40	VARIAZIONE del 26/07/2005 (protocollo n. 5501/2005 in attuazione del 26/07/2005) COSTITUZIONE del 10/07/2005
Indirizzo: VIA DEL MILLE n. 19 piano 1° S1. Assessorato: 6 (assessorato rurale) (validazione) DM 70/2010												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Sex	Professione		
1	VARIAZIONE del 26/07/2005 (protocollo n. 5501/2005 in attuazione del 26/07/2005) Registrazione: COSTITUZIONE in 10/07/2005				6041000000000	(1) Proprietà per 10 (Euro al 19/01/2010)
DATI DERIVANTI DA						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1959

Tributo erariale: Euro 1,00



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Data: 19/01/2018 - Ora: 10:48:17 - Fuso

Visura n.: SS0005354 Page: 3

Visura ordinaria

Richiedente: **TOLA NICOLA**

* Codice Fiscale **Valido** in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Data: 19/01/2018 - Ora: 10:48:34 Fine

Visura n.: S90005356 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TRINIVÀ ACQUEDU VIGNOLA (Codice: I-428)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 27 Particella: 487 Sub.: 2
INTESTATO	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbanità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misura Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita			
1		27	487	2			Industria solare			228 m ²		CONSTITUZIONI del 26/07/2005 pro-cedura n. 580/15415 in AS del 26/07/2005 e COSTITUZIONE in 16/07/2005			
Indirizzo Sedifica				VIAREMILLE n.19 piano I				Partita				Misure		SH	

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATA ANGIORATI	CODICE FISCALE	DIRETTE CONSERVATI
1	CONSTITUZIONI del 26/07/2005 pro-cedura n. 580/15415 in AS del 26/07/2005	CONSTITUZIONI del 26/07/2005 pro-cedura n. 580/15415 in AS del 26/07/2005	CONSTITUZIONI del 26/07/2005 pro-cedura n. 580/15415 in AS del 26/07/2005

Unità immobiliare n. 1 Riscuota n. 1659 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOIANICOLA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





FOTO n. 2

FOTO n. 1





FOTO n. 4

FOTO n. 3





FOTO n. 6

FOTO n. 5





FOTO n. 7

