



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

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

~~(ANPS) + (Società San Sebastiano n.3) 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Circonvallazione San Sebastiano n.3 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT)
Località Costa Paradiso - Lott. 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.o. -

- Giudice : dr. Alessandro Di Giacomo -

Causa promossa da: ~~MASSIMO DI GIACOMO~~ creditori - ~~contra~~ ~~MASSIMO DI GIACOMO~~

Con ordinanza del 17.10.'17 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' I.V.G. e successivo appuntamento fissato telefonicamente dal sottoscritto con il sig. ~~MASSIMO DI GIACOMO~~ (figlio – coerede del defunto sig. ~~MASSIMO DI GIACOMO~~), in data 12 Gennaio 2018 – u.s. - alle ore 9,45 con l'assistenza del funzionario I.V.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.Lu. 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 accatastrata 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 ~~ROSSELLA BORDO~~, moglie convivente del sig. ~~MASSIMO DI GIACOMO~~ (figlio di ~~MASSIMO 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 ~~ROSSELLA BORDO~~ (nata a Tempio Pausania ~~22.06.1976~~) si è aggiudicata ed ha acquistato tale unità immobiliare pignorata .



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia - Tempio

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

~~CAPO 1° - Circolo di San Sebastiano n. 3/2007~~ contro - ~~Circolo di San Sebastiano~~, 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~ creditori - *contro:* ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~

Con ordinanza del 17.10.17 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. ~~ANDREA BORDO~~ (figlio – *coerede del defunto sig. ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~*), 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 accatastrata come alloggio-apartamento 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 ~~PIRELLA BORDO~~, moglie convivente del sig. ~~ANDREA BORDO~~ (*figlio di ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~*). 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 ~~PIRELLA BORDO~~ (*nata a Tempio Pausania ~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE~~*) 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 distinta 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 perché 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 e 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.B.: 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 esauritiva 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 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0068609 del 19/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trinita' D'agultu e Vignu

Via Dei Mille

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sessione:

Foglio: 27

Particella: 487

Subalterno: 3

Compilata da:
Loi Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Sassari

N. 769

Scheda n. 1

Scala 1:200

FOGLIO 27 MAPP. 489

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 27 MAPP. 489



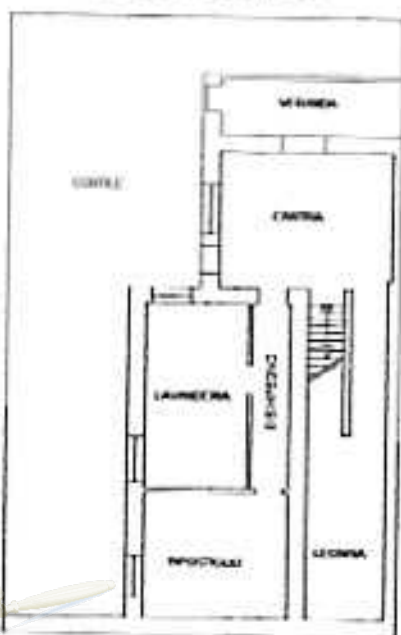
VIA DON SINI

PIANO TERRA
H= 2.70 ml

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 27 MAPP. 489

FOGLIO 27 MAPP. 489



FOGLIO 27 MAPP. 487 SUB 4

PIANO 1S
H= 2.70 ml

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA DEI MILLE



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2018 - n. T129544 - Richiedente: TLONLM59E30A069Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 19/01/2018 - Ora: 10.48.17 Sequenza: 1
Vista n. : 589005354 Page: 1

Version: 550005354 Page: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Dati della richiesta
Cataldo Fabbriculi

Comune di TRINITA' AGUTU VIGORLA (Codice 1428)
Provincia di SASSARI

Foglio: 27 Particella: 487 Sub: 3

INITIATED

Qualifications and Abilities 10021924

References

(1) *Myofascia* per 100

L'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATABIOINTECATIVI						DATABIOCLASSAMENTO				DATABIOEVALUANDA			
	Sezione	Foglio	Parcella	Sub	Zona	Matr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie C. Fruttibile		Superficie Totale 231 mt	Superficie Totale 231 mt superficie 231 mt	Rettifica
1	Adriatica	24	487	3			M2	2	11 var.				Esente I.000.000	

Introduction

VIA ELM STREET, n. 19, Torino, T-511

Annex 1

© Blackwell Science Ltd 2001. Journal of Clinical Pharmacy and Therapeutics, 26, 191-194

Situazione dell'unità immobiliare dal 1980 al 2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub Zona	Miscro Zona	Categoria	Class	Coordinata		Superficie Catastrale
1	1454/20	27	487	3		A02	2	11 vani		
Indirizzo Assessorato										
VIA DEL MILITINO 19 (piano 1° S.M.) classificazione catastale non iscritta alla catastale 1 mese dalla data di registrazione in atti della dichiarazione (D.M. 76/1994)										
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 1962/2011 precedente n. 5500/2087 in atti del 20/05/2011 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO D.O. 6601/129311										

Index

STANDARD 19 (page 15)

Elaborado por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Sala IV, en virtud de la sentencia de la Sala IV de la Corte Suprema de Justicia, de 20 de mayo de 1994, expediente 10.000, en el proceso de amparo de la Ley 70/1994.

VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 14/02/2011
 pubblicato su Soccer3657 in data del 14/02/2011 VARIAZIONI
 DEL CLASSEMENTO n. 6661 (2011)

Date: 19/01/2018 - Ora: 10.48.17 Segue
Visualizza: SS0005354 Page: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2019

Situazione degli intestati dal 1980 al 2010

Stirato bene degli intestini dal 26/07/2005

U.S. Introduction

McKENNA JR. 1959

Tribes: 1, 100



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Data: 19/01/2018 - Ore: 10:48:17 File:
Visura n. SS0005454 Page: 3

Visura ordinaria

Richiedente: **TOLA NICOLA**

* Codice Fiscale Votidato in Anagrafe Tributaria

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2018 - Ora: 10.48.34 Fine
Visura n.: S9005356 Pag. 1

Dati della richiesta: Comune di TRINIA' AGLIU VIGNOLA (Codice: L428)
Provincia di SASSARI
Catasto Pubblici: Foglio: 27 Particelle: 487 Sub: 2
INTESTATO

Unità immobiliare dal 26/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione (Foglio)	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Quadrato	Rendita
1		27	487	2	Com.	Zona	Immobilia solare		228 m ²		
Indirizzo	VIA DEI MILLE n. 19 parte E										
Natura	Pertinenza										
	Mod. 28										cat.

CONSULENZA DEL 26/07/2003 provvedimento 5504/03/19 in
data del 26/07/2003 CONSULENZA in 1067/12/03/5

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA
1			
DATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE del 26/07/2005 procedura n. 5801/2005 in data del 26/07/2005, per la quale CONSTITUZIONE n. 1097/2000		

Unità immobiliare n. 1 Ricevuta n. 1659

Tributi statali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TOLANICOLA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Trinitaria

geom. TOLA Nicola Mario

il Tecnico C.T.U.:

Tempo P. Il 15.01.2018

Legenda della documentazione fotografica

contro

I.N.P.S. + Banco di Sardegna creditori ;

- Causa Civile - PROCEDURA ESERCUTIVA n.56/2007 r.g.g. -

- Foto N. 1 - Ripresa panoramica del soggiorno - pranzo (rimasto invariato - nessuna modifica) .
- Foto N. 2 - Altra foto del soggiorno-pranzo (a sinistra è visibile la porta bianca del locale accessorio ripostiglio-dispensa ampliato e modificato) .
- Foto N. 3 - Foto scattata dal portone d'accesso (sia la rientranza con tavolino e specchio d'ingresso, sia il tratto di parete tra l'arco a sin. e la rientranza sono modifiche realizzate senza "concessione"; tali modifiche sono servite ad eliminare l'accesso e l'uso della scala interna che collega alla cantina seminterrata, nonché ad ampliare il ripostiglio-dispensa, come suddetto .
- Foto N. 4 - Foto effettuata dal soggiorno-pranzo (è visibile la porta della cucina, a sinistra, NON prevista nel progetto e non riportata nella scheda catastale : infatti tale porta doveva essere nel corridoio, a destra prima dell'accesso al sogg. - pranzo) .
- Foto N. 5 - La cucina (in evidenza l'apertura, nell'ex muro esterno-portante, che ha prodotto l'ampio - mento della cucina, con il nuovo muro esterno e la nuova finestra in fondo sulla Via Don Sini) .
- Foto N. 6 - Ripresa fotografica esterna, dalla Via Dei Mille (la nuova finestra della cucina è quella in alto a destra, proprio sotto il pianerottolo di arrivo della scala esterna) .
- Foto N. 7 - Fotografia della nuova porta realizzata per accedere all'ex camera da letto, ora locale di sgombero-ripostiglio-legnaia (anche in questo caso l'ex porta interna dell'ex camera da letto, con l'accesso dal corridoio della zona notte, è stata murata ed è stata realizzata la presente porta esterna nella veranda d'ingresso all'abitazione) .

LEGENDA della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA :



FOTO n. 4

FOTO n. 3





FOTO n. 6

FOTO n. 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO n. 7



ASTE
GIUDIZIARIE.it