

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perra Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 371/2010 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Perra Carla, con studio in Via Roma, 15 - 09038 - Serramanna (SU), email carla_perra@tiscali.it, PEC carla.perra@geopec.it, Tel. 070 9138017 329 4359773, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Quesito : integrare la perizia in atti dando atto dell'esistenza sia della ispezione ipotecaria del 2020 a favore di [REDACTED] sia quella 30962 del 01/10/2021 in favore di [REDACTED] e di dire se le due ipoteche hanno medesima estensione

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a San Gavino Monreale (SU) - Strada Provinciale Villacidro - San Gavino Km 6 (Coord. Geografiche: 39.512671;8.767387) composta da fabbricati e terreni e come descritto identificati catastalmente:

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	156	1		A2	7	4	89	268,56	T	
	70	156	3		A2	7	9	266	604,25	T-1	
	70	156	4		D10				78018	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
70	4				Seminativo	2	4455	18,41	10,35		
70	25				Pascolo ces.	U	1230	1,08	0,64		
70	35				Pascolo ces.	U	33340	29,27	17,22		
70	38				Pascolo ces.	U	9625	8,45	4,97		
70	40				Pascolo ces.	U	800	0,7	0,41		
70	152				Seminativo	2	11312	46,74	26,29		
70	137				Pascolo ces.	U	2840	2,49	1,47		
70	138				Pascolo ces.	U	9267	8,14	4,79		

Per meglio identificare quanto inserito negli atti di ipoteca si elencano di seguito le particelle soppresse che hanno costituito il complesso aziendale

DATI CATASTALI PARTICELLE SOPPRESSE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha. are. ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
70	136						00.08.00			
70	139						0.28.40			
70	140						0.01.39			
70	141						0.02.17			
70	142						2.04.03			
70	143						0.05.97			
70	144						0.58.80			
70	145						0.08.90			
70	32						2.12.15			
70	34						2.08.55			
70	36						1.92.40			
COSTITUZIONE PARTICELLA 156 - CON TIPO MAPPALE PER ACCATASTAMENTO FABBRICATI							9.30.76			

RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto ad integrazione della CTU presentata in 01/11/2022 ed eseguite le ricerche ultravennali presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che a carico dell'Azienda [REDACTED] sono in carico ed attive due iscrizioni ipotecarie una Di [REDACTED] che vengono di seguito descritte:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI

a) Ipoteca volontaria derivante da atto

Iscritto a Cagliari il 06/11/2000
Reg. gen. 37554 - Reg. part. 6189
Quota: 100

Importo: Lire 4.000.000.000
Interessi : Lire 6.000.000.000
Totale : Lire 10.000.000.000
Durata 15 anni
Rogante : Loriga Vittorio

Formalità a carico della procedura

(in detta procedura sono stati inseriti in descrizione, dettagliata, tutti gli immobili presenti nell'Azienda, ma non la denominazione catastale e i terreni distinti in catasto al Foglio 70 particelle 1-25-26-27-29-32—34—35-36-38-40)

Si precisa che i terreni identificati alle particelle 27-29-32-34 e 36 sono stati accorpati per l'inserimento in catasto della particella 156 distintiva dei fabbricati)

b) Rinnovazione di Ipoteca Volontaria derivante da atto

Iscritto a Cagliari il 14/10/2020
Reg. gen. 25738 - Reg. part. 3627
Quota: 100
Importo: Euro 2.065.827,59
Interessi :
Totale : Euro 5.164.568,99
Durata ----
Rogante : Loriga Vittorio

Formalità a carico della procedura

Nel rinnovo della procedura vengono confermati gli immobili inseriti nella prima ipoteca

2

ISCRIZIONI

a) Ipoteca volontaria derivante da atto

Iscritto a Cagliari il 19/10/2001
Reg. gen. 40842 - Reg. part. 4432
Quota: 1/1
Importo: Lire 3.000.000.000
Interessi : Lire
Totale : Lire 5.040.000.000
Durata 10 anni
Rogante : Cherchi Gianni

Formalità a carico della procedura

(in detta procedura, come Unità Negoziabili n. 1, venivano inseriti i terreni distinti in catasto al Comune di San Gavino Foglio 70 particelle 4 -25 - 32 - 34 - 35 - 36 - 38 - 40 - 136 - 137 - 138 - 139

- 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 149 - 152 --- ma non venivano descritti i fabbricati facenti parte dell'azienda ed edificati nelle particelle 136 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 32 - 34 e 36-, che vengono accorpati, per l'accatastamento, nella particella 156 - Come Unità Negoziabile n. 2 - veniva inserita una unità immobiliare nel Comune di Cagliari distinta alla Sezione E Foglio 12 particella 799 sub 2)

b) Rinnovazione di Ipoteca volontaria derivante da atto

Iscritto a Cagliari il 01/10/2021

Reg. gen. 30962 - Reg. part. 4344

Quota:

Importo: Euro 1.549.370,69

Interessi :

Totale : Euro 2.602.942,77

Durata ----

Rogante : Cherchi Gianni

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

(in detta procedura, come Unità Negoziabili n. 1, venivano inseriti i terreni distinti in catasto al Comune di San Gavino Foglio 70 particelle 4 -25 - 32 - 34 - 35 - 36 - 38 - 40 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 149 - 152 ed i fabbricati distinti alla particella 156 sub 1, 3 e 4 liberando l'Unità Negoziabile n. 2 - veniva inserita una unità immobiliare nel Comune di Cagliari distinta alla Sezione E Foglio 12 particella 799 sub 2)

CONCLUSIONI

Da quanto sopra descritto entrambe le ipoteche interessano l'intera azienda con una piccola differenza:

A) nell'Iscrizione di Ipoteca presenta da [REDACTED], sia per la prima che la seconda di rinnovazione, comprende l'intera azienda ad eccezione della particella 4 avente superficie di mq. 1841,

B) nell'Iscrizione di Ipoteca dell'[REDACTED], per la prima iscrizione non si citavano i fabbricati presenti in azienda, mentre nella rinnovazione del 2021, venivano inseriti i fabbricati e i terreni costituenti l'intera azienda

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa alla CTU del 22/03/2023 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Serramanna, li 30/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perra Carla

OSSERVAZIONI

In data 07/11/2023 la [REDACTED] inviava una mail con il seguente testo:
"Sarebbe per cortesia possibile specificare il valore della "particella 4 avente superficie di mq. 1841" che è l'unica che BNL ha ipotecato in più rispetto a noi? Dalla prima relazione il valore del terreno sembrava pari a ZERO, ma se per cortesia lo specifica così non sorgono dubbi per quanto riguarda i canoni di locazione"

Si precisa che il mappale 4 della superfice di mq. 1841 risulta come da Autorizzazione del 28/03/2000 n. 33/2000 nei terreni facenti parte dell'azienda è quindi vincolato, sia come superficie che come volume, alla costruzione della stessa, pertanto non scorporabile dall'intera azienda, non vendibile separatamente, e di conseguenza lo stesso è stato ricompreso nel valore totale del cespite oggetto di perizia e non ha valore scorporabile.

Serramanna, li 13/11/2003

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perra Carla

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Allegato A - Riepilogo Ipoteche - dati catastali attuali e soppressi
- 2) Allegato B - Ispezione Ipotecaria del 19/12/2000 [REDACTED]
- 3) Allegato C - Rinnovazione Ipotecaria del 14/10/2020 [REDACTED]
- 4) Allegato D - Ispezione Ipotecaria del 19/10/2001 [REDACTED]
- 5) Allegato D - Rinnovazione Ipotecaria del 01/10/202 [REDACTED]
- 6) Tavola P1 - mappa catastale attuale inserimento beni ipoteca [REDACTED]
- 7) Tavola P2 - mappa catastale storica inserimento beni ipoteca [REDACTED]
- 8) Tavola Q1 - mappa catastale attuale inserimento beni ipoteca [REDACTED]
- 9) Tavola Q1 - mappa catastale storica inserimento beni ipoteca [REDACTED]

ALLEGATO A -**RIEPILOGO IPOTECHE - DATI CATASTALI ATTUALI -**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Ipoteca
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	70	156	1		A2	7	4	89	268,56	[REDACTED]
	70	156	3		A2	7	9	266	604,25	[REDACTED]
	70	156	4		D10				78018	[REDACTED]

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi	
---------------------	--



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha sresca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Ipoteca
70	4			Seminativo	2	4455	18,41	10,35	
70	25			Pascolo cespugliato	U	1230	1,08	0,64	
70	35			Pascolo cespugliato	U	33340	29,27	17,22	
70	38			Pascolo cespugliato	U	9625	8,45	4,97	
70	40			Pascolo cespugliato	U	800	0,7	0,41	
70	152			Seminativo	2	11312	46,74	26,29	
70	137			Pascolo cespugliato	U	2840	2,49	1,47	
70	138			Pascolo cespugliato	U	9267	8,14	4,79	

DATI CATASTALI PARTICELLE SOPPRESSE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha sresca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Grafato
70	136						00.08.00			
70	139						0.28.40			
70	140						0.01.39			

70	141					0.0217		
70	142					2.04.03		
70	143					0.05.97		
70	144					0.58.80		
70	145					0.08.90		
70	32					2.12.15		
70	34					2.08.55		
70	36					1.92.40		
COSTITUZIONE PARTICELLA 156 - CON TIPO MAPPALE PER ACCATASTAMENTO FABBRICATI						9.30.76		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

