

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perla 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]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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' [REDACTED] sono in carico ed attive due iscrizioni ipotecarie una Di [REDACTED] una della [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 della [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 22/03/2023

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

3) Allegato C - Rinnovazione Ipotecaria del 14/10/2020

4) Allegato D - Ispezione Ipotecaria del 19/10/2001

5) Allegato D - Rinnovazione Ipotecaria del 01/10/2021

6) Tavola P1 - mappa catastale attuale inserimento beni ipoteca

7) Tavola P2 - mappa catastale storica inserimento beni ipoteca

8) Tavola Q1 - mappa catastale attuale inserimento beni ipoteca

9) Tavola Q1 - mappa catastale storica inserimento beni ipoteca

ALLEGATO A -

RIEPILOGO IPOTECHE - DATI CATASTALI ATTUALI -

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

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi									
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	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	

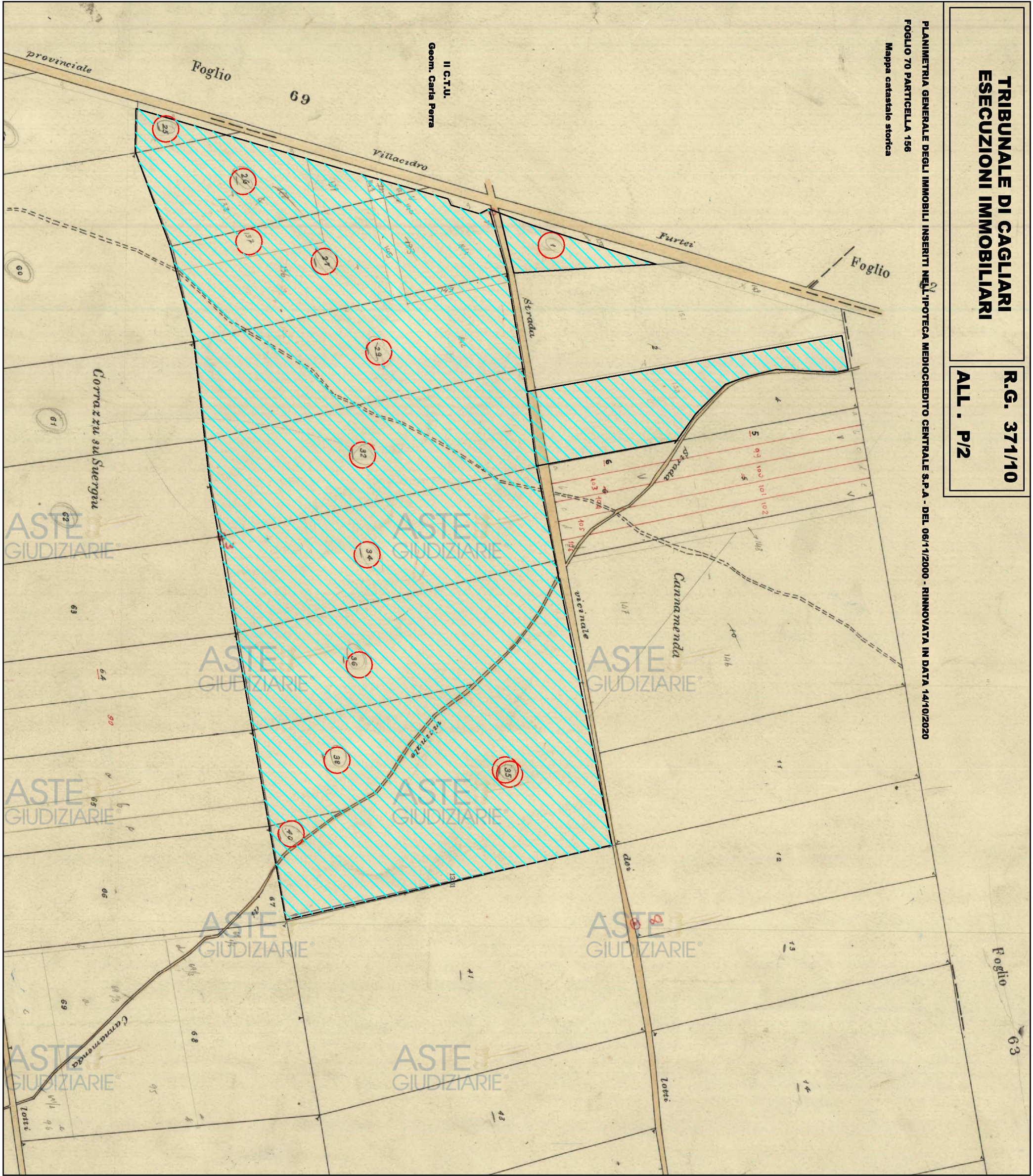
DATI CATASTALI PARTICELLE SOPPRESSE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominiale	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			

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G. 371/10
ALL. P/2

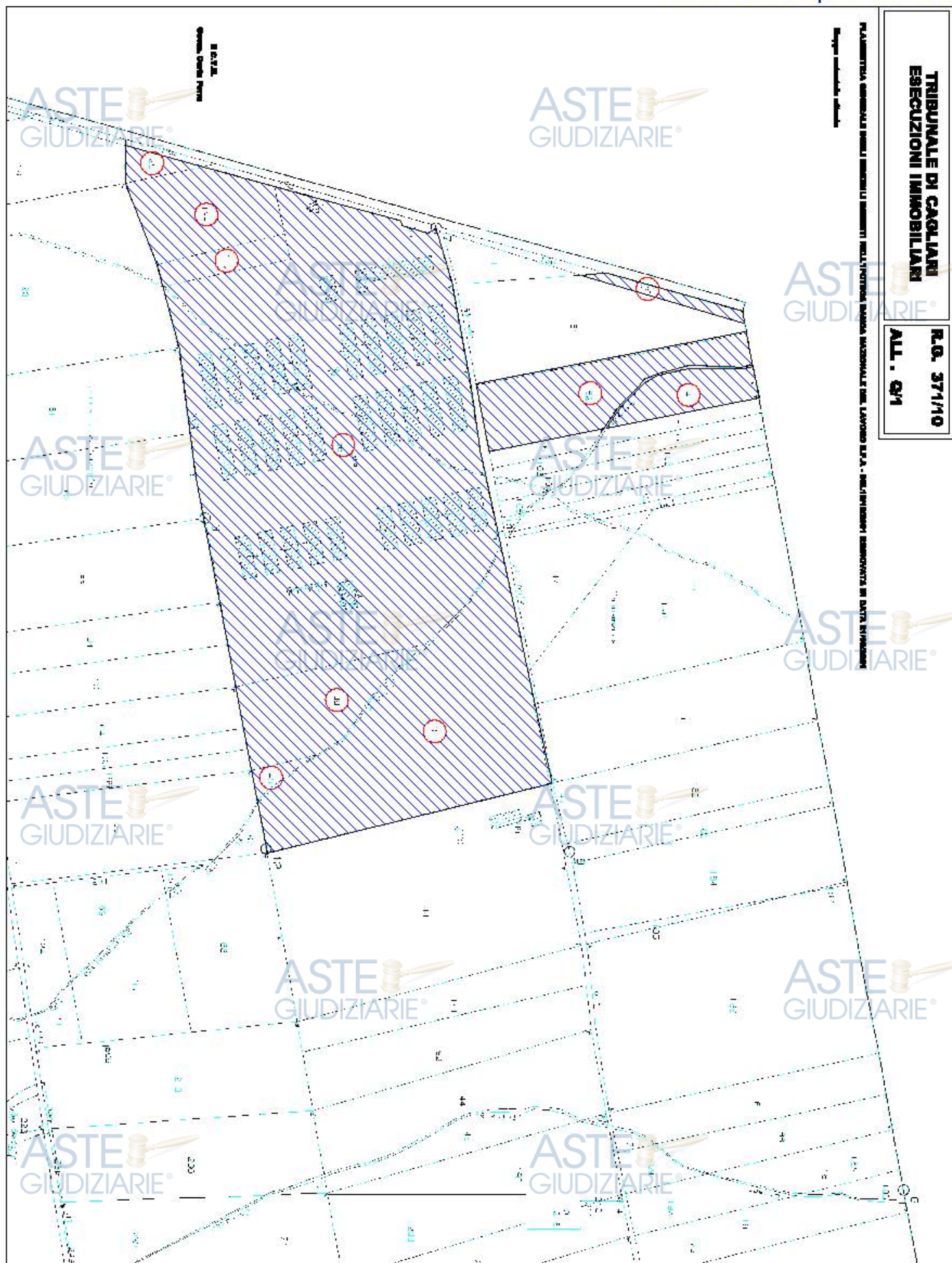
PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI INSERITI NELL'IPOTECA MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A. - DEL 06/1/2000 - RINNOVATA IN DATA 14/10/2020
FOGLIO 70 PARTICELLA 156
Mappa catastale storica



TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 371/10
ALL. Q/1

PLANIMETRIA CATASTRALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE SOTTOPOSTA ALL'ESECUZIONE FORZATA DEL LICENZIARIO S.R.L. - IMMOBILIARE SOSTITUITA IN DATA 15/06/2010



PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI INSERITI NELL'IPOTECA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - DEL 12/10/2001 RINNOVATA IN DATA 21/10/2021

Mapa catastale storica

