

Notais Vittorio Loniz

193

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
Via Koch 15 - 09100 CAGLIARI
Tel. (070) 500657

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 376/96

PROMOSSO DA :

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T. ING. MARIA PAOLA FENU

Maria Paola Fenu
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 20/07
Di. Ing. MARIA PAOLA FENU

Allegati :

- 1- Planimetrie
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Fotocopie documenti acquisiti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I-PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Koch 15, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni La Rocca, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n°376/96 promosso [REDACTED] ed invitato a comparire nell'udienza del 04/05/2000.

In tale udienza il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dal Sig. G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1 - Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (es. tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);
- 2 - verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.2.1985 n. 47 e legge 23.12.1994 n. 724);
- 3 - accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

2. - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato con atto in data 09/05/96 Rep.926, trascritto a Cagliari il 05/06/96 cas. 12067 Art. 8454 viene così identificato nel predetto atto:

« In Serramanna, diritto di proprietà, per una quota pari all'intero, sull'unità negoziale composta da fondo rustico della superficie complessiva

di Ha 40.51.25 in localita Trunconi ,così distinto nel N.C.T. : Foglio 28 ,
 mapp.8 di Ha 30.38.95 , Foglio 28 , mapp.41 , di Ha 6.28.95 ; Foglio 28
 mapp.38 , di are 91.40 , Foglio 28 , mapp.44 , di are 8.60 , Foglio 5 ,
 mapp.87 , di are 22.40 , Foglio 5 , mapp.103 , di Ha 2.26.55 , Foglio 5 ,
 mapp.88 , di are 17.20 , Foglio 5 , mapp.105 , di are 17.20 ,

Con tutti gli annessi , connessi , pertinenze , addizioni ed accessioni , con tutto quanto di immobile sopra detti beni insistà o tale per legge debba ritenersi , niente escluso o riservato.

3. RISPOSTA AI QUESITI

A) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Il giorno 17.05.2000 il sottoscritto , accompagnato dal Dottor Gian Luigi Galletta , Custode nominato con provvedimento del 05/05/99 dal Tribunale di Cagliari , si è recato presso i luoghi oggetto dell'esecuzione , in agro di Serramanna , al fine di poter procedere all'espletamento del proprio mandato.

In tale data non è stato possibile l'accesso ai luoghi , in quanto i lucchetti che il Dottor Galletta aveva sistemato nelle catene di chiusura dei cancelli d'accesso all'azienda erano stati sostituiti con altri nuovi .

Si rese di seguito necessaria la sostituzione dei predetti lucchetti con dei nuovi che venne eseguita in data 4 luglio 2000 , alla presenza del sottoscritto , del Dottor Galletta , e della forza pubblica nelle persone dell'Appuntato scelto dell'Arma dei carabinieri , [REDACTED] del Carabiniere Ausiliario [REDACTED]

Successivamente il sottoscritto , in possesso delle chiavi rimesse dal Custode , si è recato nuovamente sopralluogo in data 12 luglio 2000 , in compagnia di un suo collaboratore.



In tale data è stata nuovamente constatata la sostituzione dei lucchetti ; sul cancello principale dell'azienda compariva un cartello con il segnale di divieto d'accesso ed un altro con la dicitura " [redacted] .Nello stesso cartello compariva il nome della persona alla quale rivolgersi per informazioni , ovvero : [redacted] , [redacted] - Tel. [redacted]

Al fine di evitare ulteriori prolungamenti dei tempi , il sottoscritto prendeva direttamente contatti con il [redacted] , potendo finalmente dare inizio alle operazioni peritali in data 19/07/2000 e proseguendo con ulteriori sopralluoghi in date successive.

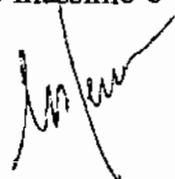
Si precisa che , avendo riscontrato la presenza di numerosi fabbricati all'interno dell'azienda e di alcuni vasconi di accumulo delle acque , si è resa necessaria l'esecuzione in più giornate di un dettagliato rilievo topografico , sia al fine del posizionamento dei fabbricati all'interno dei fondi che della determinazione delle dimensioni e dei volumi delle vasche.

E' stato affidato l'incarico al Geom. [redacted] , con studio in Quartu S.Elena , Via Mercadante n. 35 , Tel . 070/883420

B) DATI URBANISTICI

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che i terreni oggetto dell'esecuzione sono così classificati nel vigente Piano Urbanistico Comunale:

Eg. n. 28 mappali 38 (ex 3a) , 41 (ex 4a) , 44 (ex 4d) , 8 (ex 8a) ;
Eg. n. 5 mappali 103 (ex 56a) , 105 (ex 56c) , 87 (ex 18c) , 88 (ex 18d) .
sono inclusi nella zona classificata "E agricola" , che comprende le parti di territorio destinate ad uso agricolo , comprende gli edifici , gli impianti ed attrezzature connessi al settore agro-pastorale. L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in :



0,01 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione dei fondi ;

0,10 mc/mq per punti di ristoro ;

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL , centrali telefoniche ;

0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio delle attività agricole quali stalle , silos , magazzini.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili periziandi , costituenti un'azienda agricola denominata " Tanca del Re " , sono siti nel comune di Serramanna , in località " Pranu Trunconi " .

Sono così distinti al N.C.T.

Foglio 28 , mapp.8 , di Ha . 30.38.95 ;

Foglio 28 , mapp.41 , di Ha . 6.28.95 ;

Foglio 28 , mapp.38 , di are 91.40 ;

Foglio 28 , mapp.44 , di are 8,60 ;

Foglio 5 , mapp.87 , di are 22,40 ;

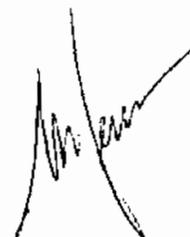
Foglio 5 , mapp.103 , di Ha 2.26.55;

Foglio 5 , mapp.88 , di are 17,20 ;

Foglio 5 , mapp. 105 , di are 17,20;

La superficie complessiva dell'intera azienda è di Ha 40:51:25. (Allegato n.1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si giunge all'azienda provenendo da Villasor lungo la strada statale n. 196 , svoltando a destra in corrispondenza al bivio denominato "s'acqua cotta" al km. 18,800 e percorrendo successivamente la strada statale 293 con direzione Samassi fino al km. 14,200.

L'intera azienda risulta divisa in tre tronconi principali da una strada vicinale e dal Rio Leni . I mappali contraddistinti con i numeri 8, 41,25 risultano delimitati lungo tutto il confine da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro, ad eccezione del tratto confinante con la strada statale 293. In particolare si rileva la presenza di eucalipti disposti in filare lungo buona parte dei confini delimitati dalla rete metallica.

Non risultano delimitati da alcuna recinzione i mappali 87, 88 ,103, 105 , che sono ubicati oltre il Rio Leni.

I principali ingressi all'azienda sono sistemati in corrispondenza all'incrocio della strada statale con la strada vicinale ; in particolare si accede al mappale n. 8 dove sono ubicati tutti i fabbricati di pertinenza dell'azienda da un cancello in ferro , mentre si accede agli altri terreni da un ingresso delimitato da una sbarra in ferro , chiusa con catena , secondo la planimetria allegata.

E' altresì presente un cancello in ferro d'accesso lungo la s.s. 293

I numerosi fabbricati rurali presenti, che costituivano indubbiamente il fulcro dell'azienda , risultano accorpati e distribuiti all'interno di una grande corte di forma rettangolare , delimitata in parte da muratura in blocchetti cementizi intonacata esternamente ed in parte da muratura in pietrame locale facente parte di vecchi fabbricati completamente diroccati (foto n. 54).



All'esterno della menzionata corte , dove sono presenti i fabbricati destinati ad uso abitativo , si rileva la presenza sparsa di altri fabbricati destinati per lo più all'allevamento del bestiame , ovvero fienili , stalle , magazzini , silos.

I fabbricati presenti , secondo quanto verrà poi più in dettaglio specificato , sono stati costruiti in epoche differenti , ma versano tutti in completo stato di abbandono e molti sono per lo più fatiscenti.

Dei terreni e dei fabbricati menzionati si darà appresso descrizione.

D) DESCRIZIONE E STIMA DEI TERRENI

DI - DESCRIZIONE

L'azienda , che come detto è divisa in tre tronconi principali , presenta una forma irregolare e dal punto di vista altimetrico presenta giacitura di tipo pianeggiante e ha un'altezza di metri 74,05 sul m.l.m. ; è suddivisa in tre corpi dal rio "Leni". I confini sono costituiti lungo il lato ovest dalla Strada Statale 293 , lungo il lato Nord e nord-ovest da un'area di terreno di proprietà demaniale in direzione del Rio Leni , lungo i lati est e sud da terreni di diversa proprietà .

Ad eccezione del tratto che corre lungo la s.s.293 , l'azienda è quasi completamente delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro , lungo la quale si attestano filari frangivento di eucalipti , alti mediamente circa 5 metri , talvolta disposti su più file parallele ; la superficie ubicata oltre il rio Leni ed interessante i mappali 87 ,88,103 e 105 non ha - come già affermato - alcun tipo di recinzione.

Dal punto di vista pedologico si tratta di terreni di origine alluvionale, con elevata presenza di scheletro che ne limita la fertilità. Si è infatti potuto accertare durante il sopralluogo, in considerazione alla presenza di grossi e

profondi scavi , la notevole presenza di ciottolame e massi , sia a livello di suolo che di sottosuolo.

Di conseguenza il terreno , per quelle che sono le sue caratteristiche estrinseche , tenendo conto delle caratteristiche fisico - chimiche e soprattutto della tessitura , presenta attitudine produttiva per le colture erbacee , soprattutto di tipo irriguo.

Attualmente non è presente alcun tipo di coltivazione in nessuno dei fondi dell'intera azienda .

Durante il sopralluogo sono stati individuati ⁵ pozzi trivellati , ubicati in punti diversi dell'azienda e precisamente , secondo quanto' indicato nelle planimetrie allegate :

- due nel Fig. 28 mapp. 8 (uno all'interno ed uno all'esterno della corte colonica)
- due nel foglio 28 mapp.41 , il primo vicino all'ingresso dell'azienda (nei pressi di un grande vascone scavato) ed il secondo nella parte opposta (nei pressi di un altro vascone , analogo al primo)
- uno nel fg.5 mapp.103 , nell'area oltre il Rio Leni.

Tutti i pozzi attualmente non sono utilizzati.

~~Sempre durante il sopralluogo si è altresì potuto accertare la presenza , nei mappali n. 41 e 38 di 5 vasconi a cielo aperto aventi le dimensioni e la profondità indicate nell'allegata planimetria e riportate nel seguente prospetto.~~

La superficie complessiva di scavo stimata alla data del sopralluogo è di circa mq . 53.799 ed il volume di scavo , interessante i cinque vasconi è circa di mc 223.732.



I vasconi , per comodità numerati da 1 a 5 sono di forma pressoché rettangolare , sono separati l'uno dall'altro da strade di comunicazione costruite sugli argini ,le quali hanno larghezze variabili e rilevabili nell'allegata planimetria riportante i dati di rilievo delle vasche (allegati n. 2 e n. 3)

Si riportano schematicamente le superfici occupate dai vasconi ed i rispettivi volumi, così come risulta dal rilievo planoaltimetrico effettuato.

N. Vasca	H media	Sup /mq	volume/mc
1	-3,90	9.245	32.672
2	-2,80	9.213	23.897
3	-7,80	11.026	70.134
4	-6,00	14.718	72.969
5	-3,00	9.597	25.060
Totale		53.799	223.732

REGOLARITA' DELLE CONCESSIONI RELATIVAMENTE AI FONDI

Al fine di verificare la regolarità della realizzazione delle opere eseguite all'interno dei fondi oggetto dell'esecuzione , è risultato necessario recarsi in primo luogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna e successivamente , anche sulla base della documentazione presente agli atti di quest'ultimo , anche presso l'Ispettorato provinciale per l'Agricoltura , l'Ufficio del Genio Civile di Cagliari , l'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali , Informazione , Spettacolo e Sport.

Dall'esame dei documentati esaminati presso gli uffici ora menzionati è emerso quanto segue :





1)UFFICIO TECNICO COMUNE DI SERRAMANNA

Si è potuto accertare dall'esame della documentazione presso il Comune di Serramanna , che proprio relativamente all'esecuzione dei vasconi è sorto un contenzioso tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario dei terreni.

In data 04/04/95 , con ordinanza sindacale n. 13 , protocollo n. 2276 , il Sindaco ordinava ai [REDACTED] la sospensione dei lavori di scavo dei vasconi , in assenza di apposita autorizzazione edilizia ai sensi della L.R. 11/10/85 art.13 , comma 2.

In seguito, in data 19/05/95 , con ordinanza sindacale n. 21/95 , prot. n. 3248 , lo stesso Sindaco , facendo riferimento all'ordinanza precedente , ordinava ai [REDACTED] il ripristino dello stato dei luoghi e della destinazione d'uso agricola dei terreni , in quanto le opere di scavo sopra citate comportavano la coltivazione di cava per l'estrazione di materiali inerti.

Successivamente il [REDACTED] data 31/07/95 presentava ricorso al T.A.R. per l'annullamento delle predette ordinanze; il T.A.R. accoglieva il ricorso con Ordinanza del 22/08/95.

Si rileva comunque , sempre dall'esame degli atti depositati presso il Comune , che i lavori di scavo dopo la sentenza del T.A.R. sono continuati in quanto i vasconi presentano attualmente dimensioni e profondità maggiori rispetto a quanto rilevato nell'anno 1995 dall'Ufficiale Comunale (Allegato n. 13 – Copia del rilievo eseguito dal Comune nel 1995)

2)UFFICIO DEL GENIO CIVILE

Nel fascicolo riguardante l'azienda depositato presso il Comune di Serramanna sono depositate n. 5 fotocopie riguardanti altrettante autorizzazioni rilasciate dal Genio Civile per l'esecuzione di cinque vasconi di accumulo acque (Allegati n.4 - 5- 6- 7- 8).

Le autorizzazioni sono state rilasciate a nome della [REDACTED]
 (proc. [REDACTED]) per la realizzazione di cinque vasconi freatici da
 realizzarsi in località "Su trunconi" in Comune di Serramanna.

Relativamente a cinque vasconi vennero emesse le seguenti autorizzazioni:

vascone n. 1 (all'interno del map 41 e 38) autorizzazione n. prot. 5862,

vascone n. 2 (all'interno del map 41 e 38) autorizzazione n. prot. 5863

vascone n. 3 (all'interno del map 41 e 38) autorizzazione n. prot. 5864

vascone n. 4 (all'interno del map 8) autorizzazione n. prot. 5865

vascone n. 5 (all'interno del map 8) autorizzazione n. prot. 5866

Sulla base dell'esame delle predette autorizzazioni in fotocopia , il
 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cagliari , sito in
 via Santa Gilla , ed ha inoltrato apposita richiesta scritta per l'esame degli
 originali dei progetti relativi.

Non è stato possibile prendere visione degli elaborati progettuali relativi ai
 numeri di protocollo sopra menzionati , in quanto la ricerca degli stessi
 compiuta dai tecnici del Genio Civile ha dato esito negativo.

A tale proposito il direttore del Servizio ha fatto presente , nella
 comunicazione alla scrivente di cui si allega copia , che gli Uffici del Genio
 Civile sono stati soggetti , in questi ultimi anni al trasferimento di sede che
 ha comportato un radicale spostamento di tutte le pratiche in carico , molte
 delle quali sono state depositate presso magazzini e locali e non sono
 facilmente consultabili. (Allegato n. 9).

*Si rileva in ogni caso, dall'esame delle menzionate fotocopie delle
 autorizzazioni, che in difformità a quanto previsto dalle stesse i cinque
 vasconi sono stati realizzati tutti nei mappali 41 e 38 e nessuno nel
 mappale n. 8, dove invece ne erano previsti due.*



3)UFFICI ASSESSORATO P.I., BENI CULTURALI - Presso gli Uffici della Regione Autonoma della Sardegna , Assessorato Pubblica Istruzione, Beni Culturali , Informazione , Spettacolo e Sport risulta depositato un progetto con prot. n. 2896 , pos. n. 29491 per l'esecuzione di un vascone ai margini del Rio Leni . Per l'esecuzione di detto vascone è stato rilasciato apposito Nulla Osta in data 27/6/91 ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1947 e della legge 5/8/85 , n.431. (Allegato n.10)

Nello specifico si rileva che il nulla osta era stato richiesto in quanto il vascone da realizzarsi era ad una distanza inferiore ai 150 metri dal Rio Leni. Il progetto porta la firma del P.A. [REDACTED] prevede la realizzazione di un vascone di mc. 27.000 con profondità di m. 9,90.

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame dello stato di fatto si è accertato , oltre alle dimensioni difformi del vascone autorizzato rispetto a quello eseguito , la presenza di un ulteriore vascone (quello contrassegnato con il n. 5) che per quelle che sono le sue caratteristiche esecutive , ovvero ai margini del Rio Leni ed ad una distanza inferiore ai 150 m, avrebbe dovuto essere a sua volta in possesso di Nulla Osta.

Si rileva altresì dal rilievo topografico, che il vascone n. 5, oltre a non essere in possesso del predetto Nulla Osta, è stato realizzato in parte su terreno di proprietà demaniale, esattamente nel mappale n. 42 (vedasi allegati n.2 e n.12)

4)UFFICI ASSESSORATO DELL'AGRICOLTURA E RIFORMA
AGROPASTORALE SERVIZIO RIPARTIMENTALE
DELL'AGRICOLTURA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Un progetto , relativo al **miglioramento fondiario dell'azienda** , venne presentato all'Ispettorato Provinciale per l'agricoltura in data 06/12/1990 ,prot.31485. I dati relativi al progetto sono i seguenti :

Ditta richiedente : ██████████ , rappresentata dal Signor ██████████
██████████ procuratore speciale.

Tecnico incaricato : P.A. E. Salvatore Pani

Approvazione : in data 21/10/91 con nulla osta n. 16/43/SPA/Cagliari.

Opere previste :

- 1) **N. quattro pozzi trivellati** completi di elettropompe sommerse , quadro elettrico
- 2) **Un vascone di accumulo** , delle dimensioni di m. 30 x 18 della volumetria totale di mc. 1656, da realizzarsi nel mappale n. 8 (come si può evidenziare nella fotocopia della planimetria allegata al progetto presentato – Allegato n. 11)
- 3) **Impianto di Irrigazione a pioggia** fisso computerizzato
- 4) **Elettrificazione** costituita da linea elettrica B.T. eseguita con cavo in biprene;
- 5) **Recinzione perimetrale** della 'azienda eseguita in rete metallica , con sostegni in ferro a T ; realizzazione di quattro cancelli.

Importo del finanziamento : l'importo del finanziamento, per cui si richiedeva la concessione di un mutuo con l'assistenza della Regione Sardegna , era di £. 394.034.000.



2) In una fase successiva , durante l'esecuzione dei lavori , venne presentato un secondo progetto di variante in data 07/02/95 ,prot. n. 2055, approvato in data 02/06/95 con il quale si chiedevano le seguenti variazioni:

- la condotta di adduzione ai pozzi prevista originariamente in polietilene viene sostituita da una condotta in acciaio zincato;
- al posto dell'impianto fisso computerizzato a pioggia si prevede la realizzazione di una condotta in barre di acciaio zincato del diametro di mm.150 che alimenterà due carri mobili con barra distributrice;
- Con le suddette variante si abbatte la spesa originaria di £. 394.034.000 che viene ridotta a £. 201.570.000 , importo del nuovo finanziamento.

Nel corso del sopralluogo , si è potuto accertare che durante l'esecuzione solo parte delle opere previste sono state realizzate e rispetto ai progetti approvati , si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) **non è stato riscontrato alcun tipo di impianto di irrigazione ;**
- b) **la recinzione non è stata eseguita per tutta la lunghezza prevista di ml.4750 , ma per una lunghezza inferiore, perché la superficie oltre il rio Leni al momento del sopralluogo non risultava essere stata recintata;**
- c) **il previsto vascone di accumulo nel fg. 28 mappale 8 non è stato realizzato (Allegato n.11) , ma sono stati eseguiti i cinque vasconi precedentemente menzionati , nei fogli e mappali già indicati**
- d) **sono stati eseguiti cinque pozzi trivellati anziché quattro.**

REGOLARITA' DEI LAVORI ESEGUITI RELATIVAMENTE AI FONDI

Riassumendo quanto precedentemente esposto , si può evidenziare quanto segue :



Non risulta possibile accertare la conformità dei vasconi ai progetti presentati al Genio Civile in quanto, come detto, non sono stati trovati i fascicoli degli originali relativi.

Si evidenzia comunque, sulla base delle fotocopie in possesso dell'Amministrazione Comunale, che i cinque vasconi avrebbero dovuto sorgere in numero di due sui mappali 8 ed in numero di tre sui mappali 41 e 38, mentre sono stati tutti realizzati, in numero di cinque, nei soli mappali 41 e 38.

Dall'esame della documentazione presso il Comune di Serramanna si evidenzia che i lavori dei vasconi sono proseguiti dopo la sentenza del T.A.R. senza la prevista autorizzazione comunale ai sensi della L.R. 11/10/85 art. 13, comma 2

Dall'esame della documentazione presso l'Assessorato P.I., Beni culturali si evidenzia che l'autorizzazione era stata rilasciata per un solo vascone da realizzarsi nel mappale 41 ai margini del Rio Leni e non per due vasconi, come di fatto è accaduto. Di conseguenza, il vascone 5 è privo di autorizzazione oltre a sorgere in parte su terreno di proprietà del Demanio (map. 42).

In definitiva, sulla base di quanto accertato si evidenzia che l'Amministrazione Comunale di Serramanna, potrebbe richiedere all'acquirente al Pubblico Incanto la rimessa in pristino dei luoghi in quanto in parte difformi rispetto alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti Competenti.

D2) STIMA DEI FONDI

Si è ritenuto opportuno, scorporare i fondi in tre lotti distinti sia in considerazione alle caratteristiche dell'azienda sia per la presenza, come visto precedentemente, di opere di scavo all'interno di alcuni mappali.

Il primo lotto comprende il mappale n. 8 del foglio 28, sul quale insistono i fabbricati dell'azienda ; il secondo lotto comprende i mappali n. 41, 38, 44 del foglio 28 sui quali sono stati realizzati i menzionati vasconi ed il terzo i mappali n. 87, 88, 103, 105, del fg. 5 che si trovano al di là del Rio Leni.

I fondi oggetto dell'esecuzione sono come detto costituiti da terreno di tipo alluvionale, con limitata fertilità.

Tenuto conto della posizione rispetto alla vie di comunicazione, delle strutture presenti relativamente alla possibilità di un utilizzo razionale e considerato l'andamento della domanda relativa al mercato di tali beni, per cui il valore del fondo scaturisce dalla comparazione con altri terreni simili ed oggetto di compravendita in tempo recente nella zona si stima, sinteticamente, un valore ad di £. 10.000.000/Ha per terreni aventi caratteristiche simili a quelle dei mappali n. 8 del fg.28, n. 88, 87, 103, 105 del fg.5 e £. 6.000.000/Ha per terreni corrispondenti a quelli dei mappali 38, 41, 44 del fg.28.

Pertanto :

Lotto n.1 Fg.28, mapp.8 Ha 30.38.95

Ha 30.38.95 x £. 10.000.000/ Ha = **£.303.895.000**

Lotto n.2 Fg.28, mapp.41 Ha 6.28.95

mapp.38 are 91.40

mapp.44 are 8.60

Ha 7.28.95 x £. 6.000.000/ Ha = **£.43.737.000**

Lotto n.3 Fg. 5, mapp.87 are 22.40

mapp.88 are 17.20

mapp.105 are 17.20

mapp.103 Ha 2.26.55

Ha 2.83.35 x £. 10.000.000/ Ha = **£.28.335.000**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D3 - DESCRIZIONE E STIMA DEI FABBRICATI

I fabbricati rurali esistenti sono notevolmente degradati e per essere riportati in condizioni di funzionalità richiederebbero tempestivi e radicali interventi di ristrutturazione , il cui costo talvolta si avvicina a quello di nuova costruzione per fabbricati di pari caratteristiche e dimensioni.

L'aspetto economico più idoneo per esprimere il giusto valore dei fabbricati , allo stato attuale , è quello del costo di ricostruzione tenendo conto di un elevato deprezzamento vista l'età e lo stato di abbandono degli stessi.

Si premette che i fabbricati sono stati valutati singolarmente , pur non essendo singolarmente commerciabili , in quanto facenti parte di un unico complesso aziendale inscindibile.

La distribuzione planimetrica dei fabbricati è riportata nell'allegato n. 14 .

FABBRICATO N.1 (Casa colonica)

Trattasi di una costruzione di forma rettangolare , delle dimensioni esterne di ml 11,60 x ml 8,85 e una superficie complessiva lorda di mq. 102,66 , che era destinata nel periodo in cui l'azienda era attiva ad alloggio del custode (foto da n. 15 a n. 20 – All. n. 15)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E' stata realizzata con struttura portante in blocchetti cementizi e solai con travetti in c.a. Planimetricamente sono individuabili quattro stanze di uguali dimensioni , delle quali una era destinata a cucina , ed un bagno.

La costruzione si presenta in pessime condizioni di manutenzione , anche per quanto riguarda le murature portanti ed i solai : la non corretta impermeabilizzazione del solaio , eseguita in fase di costruzione , ha provocato notevolissime infiltrazioni d'acqua piovana nello stesso solaio e nelle murature che risultano completamente intrise d'acqua . E' evidente il conseguente deterioramento di tutte le parti strutturali.

Gli infissi esterni , costituiti da finestre e portoncino in legno con persiane sempre in legno , sono completamente inutilizzabili. Non sono presenti infissi interni.

Nel bagno , in completo stato di abbandono come tutta la costruzione , si rileva la presenza di una vasca , un bidet ed un w.c. , privi di rubinetterie.

L'intera costruzione è pavimentata in marmettoni , anch'essi intrisi d'acqua , ad eccezione del bagno , dove sono presenti delle pavimentazioni in ceramica 30 x 30 e rivestimenti sempre in ceramica 25 x 20 , per un'altezza di m.2,25.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 1.100.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta :

$\text{mq} (11,60 \times 8,85) \times \text{£} (1.100.000 \times 0,40) / \text{mq} = \text{£} 45.170.400$

(diconsi lire quarantacinquemilionicentoseptantamilaquattrocento)

FABBRICATO N. 2 (Deposito mangimi)

Si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra delle dimensioni esterne di ml 10,45 x ml 5,95 , per una superficie complessiva per piano di mq 62,17 :

si compone di un piano terra che si articola in tre stanze distribuiti lungo un corridoio centrale , e da un primo piano , cui si accede da una scala esterna , alquanto pericolante , posta sul prospetto principale. La distribuzione planimetrica del primo piano è uguale a quella del piano terra (foto da n. 21 a n. 24 – All. n.15 e 16).

La costruzione è stata realizzata completamente con struttura portante in pietra locale di fiume come risulta evidente da alcune parci che si presentano senza intonaco.

Numerose parti della struttura , in particolar modo i solai realizzati in calcestruzzo e ferro del tipo a soletta piena , risultano pericolanti : sono infatti scoperti quasi dappertutto i ferri d'armatura.

Gli infissi interni sono stati in buona parte divelti ; laddove sono presenti risultano fatiscenti ed inutilizzabili.

Complessivamente la struttura si presenta in condizioni precarie e necessitante di massiccio intervento di ristrutturazione.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 1.000.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta :

$\text{mq} (10,45 \times 5,95) \times 2 \times \text{£.} (1.000.000 \times 0,40) / \text{mq} = \text{£. } 49.742.000$

(dicono lire quarantanovemilionesettecentoquarantaduemila)

FABBRICATO N.3 (Edificio per civile abitazione)

Sul confine destro del fabbricato contrassegnato con il n. 2 è ubicato un terzo fabbricato , contrassegnato con il n. 3 , anch'esso destinato ad usi residenziali , avente dimensioni esterne 17,80 x 10,75; la superficie lorda del fabbricato risulta essere di mq. 191,35 (fot. 25 – 26 – 27 – All. n. 15).

Rispetto a quelli ora descritti è quello che si presenta nelle migliori condizioni di manutenzione, anche perché, a detta del [REDACTED] sono stati eseguiti interventi di tipo manutentivo, soprattutto sui solai.

Planimetricamente si articola in un ingresso centrale dal quale si accede ad una grande camera, ad una camera più piccola ed ad un andito. Su quest'ultimo sono distribuiti una cucina, un bagno ed altre due stanze.

L'intero fabbricato è pavimentato con piastrelle in marmettoni, ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni, laddove sono presenti, sono in ferro, completamente arrugginiti ed in pessime condizioni. Gli avvolgibili in p.v.c., sono stati in parte divelti e laddove sono esistenti risultano completamente inutilizzabili. Sono presenti solo tre porte interne, in completo stato di degrado.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da blocchetti cementizi intonacati esternamente, con solai di tipo latero cementizi; la copertura è costituita da lastre ondulate in cls.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 1.000.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,60 si valuta:

$$\text{mq} (17,80 \times 10,75) \times \text{£.} (1.000.000 \times 0,60) / \text{mq} = \text{£. } 114.810.000$$

(diconsi lire centoquattordicimilionioctocentodiecimila)

FABBRICATO N. 4 (Locale di sgombero - Officina)

E' il primo dei fabbricati ubicati sul lato sinistro della corte centrale.

Si tratta di un unico locale che sempre secondo quanto indicato dal [REDACTED] era utilizzato come officina o locale di sgombero (foto n. 28 - All. n.

17).

E' una costruzione di forma rettangolare , avente dimensioni esterne 5,00 x 14,10 ed una superficie complessiva di mq. 70,50 , costruita con struttura portante in blocchetti cementizi e solai latero cementizi , intonacata esternamente con finitura tipo a rinzaffo ; l'intonaco interno si presenta alquanto deteriorato. Si rilevano evidenti tracce di umidità sui solai , dovute a notevoli infiltrazione d'acqua.

La costruzione che presenta pavimentazioni in battuto di cemento , infissi esterni costituiti dal solo telaio in ferro totalmente arrugginito e quasi completamente divelto , risulta alquanto degradata.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 700.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta :

$$\text{mq} (5,00 \times 14,10) \times \text{£.} (700.000 \times 0,40) / \text{mq} = \text{£. } 19.740.000$$

(diconsi lire diciannovemilionesettecentoquarantamila)

FABBRICATO N. 5 - (Stalla e fienile)

Il fabbricato in questione è attiguo al fabbricato ora descritto e si compone di due piani fuori terra : il piano terra era destinato a stalla , il primo piano , cui si accede attraverso una scala esterna in c.a. pericolante , a fienile. Ha complessivamente una superficie lorda di mq.359,22 (foto da n. 29 a n. 33 – All. 17 e n. 18).

La struttura portante dell'intero fabbricato è di tipo misto , in muratura di blocchetti e pilastri in mattoni laterizi, il solaio è costituito da travetti in c.a. e pignatte in blocchetti in cls. La pavimentazione sia del piano primo che del piano terra è in battuto di cemento ; l'intonaco interno si presenta ovunque parzialmente demolito ed il solaio del primo piano presenta notevoli segni di cedimento ed è alquanto pericolante. Al piano terra sono

presenti , lungo il lato lungo della stalla , le mangiatoie in cls , parzialmente demolite.

Non sono presenti infissi esterni , ad eccezione di un portoncino d'ingresso al piano primo e di una finestra , entrambi completamente deteriorati.

Anche questo fabbricato risulta complessivamente alquanto degradato.

Attigua alla stalla , sul lato destro è stata realizzata una piccola costruzione ad un piano che si compone di due stanze , delle dimensioni di ml. 5,50 x 11,00 e della superficie complessiva di mq.60,05 . Presenta struttura portante in blocchetti cementizi e doveva essere utilizzata come deposito.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 600.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta :

$$\text{mq} (28,15 \times 5,00) + \text{mq} (5,50 \times 10,95) + \text{mq} (31,65 \times 5,00) =$$

$$\text{mq} 359,22 \times \text{£.}(600.000 \times 0,40) / \text{mq} = \text{£. } 86.212.800$$

(dicono lire ottantaseimilioni duecentododimilaottocento)



FABBRICATO N.6 (Stalla svezzamento)

Sul retro dei fabbricati 4 e 5 precedentemente descritti e con accesso diretto dalla stalla , è situato il fabbricato n.6 , che era destinato al ricovero animali (maiali). Di forma rettangolare ha dimensioni csterne di m. 25.90 x 6.10 ed una superficie complessiva lorda di mq. 157,99 : è costruito con struttura portante in colonne e travi in acciaio zincato , con copertura ad una falda , realizzata in lastre ondulate in fibrocemento. La struttura portante si appoggia alla pareti posteriori dei fabbricati 4 e 5 , che costituiscono altresì la chiusura laterale del fabbricato in questione (foto n. 34 - 35 - 36 -

All.n.17).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'interno del fabbricato sono stati realizzati n. 10 box per ricovero animali , in muratura di blocchetti non intonacata esternamente, alta 1,20 m. Lungo il confine longitudinale esterno sono presenti delle mangiatoie in cls , che si presentano parzialmente demolite.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 400.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta :

$$\text{mq } (25,90 \times 6,10) \times \text{£. } (400.000 \times 0,50) / \text{mq} = \text{£. } 31.598.000$$

(**diconsi lire trentunomilioneicinquacentonovantottomila**)

FABBRICATO N. 7 (Scuderia)

Sempre dalla stalla si accede sul retro ad un altro piccolo fabbricato composto da due stanze , con dimensioni di m. 12,5 x 4,00 ed una superficie lorda di mq. 50,00 , che presenta identiche modalità costruttive del fabbricato n.5 , ovvero struttura portante in muratura di blocchetti solaio costituito da travetti in c.a. e pignatte in blocchetti in cls , pavimento in battuto di cemento (foto n. 37 – All.17).

Complessivamente si presenta in discreto stato di manutenzione.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 600.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,70 si valuta :

$$\text{mq } (12,5 \times 4,00) \times \text{£. } (600.000 \times 0,70) / \text{mq} = \text{£. } 21.000.000$$

(diconsi lire ventunomilioni)

Esternamente alla corte sono situati i fabbricati 8 , 9 , 10 , 11 , 12 , 13 , 14 nelle rispettive posizioni indicate in planimetria generale , dei quali si dà appresso descrizione.

FABBRICATO N. 8 (Sala mungitura)

Trattasi di un fabbricato di forma rettangolare con dimensioni esterne di m. 17,30x 6,60 ed un piccolo corpo accessorio di dimensioni 4,40 x 1,95 ed una superficie di mq. 122,76 , realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi non intonacati esternamente e copertura costituita da un'orditura di travi e travetti in acciaio verniciato , con sovrastanti lastre in cls ondulato (foto n. 38 - 39 - All. n.19).

Le pareti interne sono intonacate e rivestite in gres ceramico di colore bianco per un'altezza di m. 1,95 , come pure in gres ceramico sono i pavimenti dell'intera sala di mungitura delle dimensioni di m. 0,45 x 0,45 e 0,30x 0,30 . Sono altresì presenti le fosse che dovevano essere al servizio della mungitrice meccanica e parte degli autocatturanti per animali in acciaio zincato.

Il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono , anche se le condizioni generali delle strutture e le finiture sono accettabili .

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 800.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,70 si valuta :

$$\text{mq} (17,30 \times 6,60) \times \text{£}.(800.000 \times 0,70)/\text{mq} + \text{mq} (4,40 \times 1,95) \times \text{£}.(800.000 \times 0,70)/\text{mq} = \text{£} \mathbf{68.745.600}$$

(diconsi lire sessanottomilionesettecentoquarantacinquemila600)

FABBRICATO N. 9 (Stalla)

Di forma rettangolare con le dimensioni 49,80 x 11,40 , è costituito da una struttura portante in blocchetti in cls con copertura in arcarecci in ferro zincato e lastre ondulate in cls, pavimento in battuto di cemento su vespaio

in pietrame. Si accede al fabbricato attraverso le aperture principali ,
collocate sulle testate fabbricato medesimo e da porte di servizio laterali.
Entrambi i lati maggiori sono serviti da una finestratura discontinua
costituita da infissi in ferro zincato , completamente arrugginiti (foto n. 40 -
41 - 42 – All. n. 20).

Relativamente alla distribuzione interna si evidenzia una corsia centrale di
alimentazione .

Anche in questo caso , l'intero fabbricato si trova in uno stato di completo
degrado ed abbandono.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 500.000 /mq ed un
coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta :

$$\text{mq}(49,80 \times 11,40) \times \text{£}.(500.000 \times 0,50)/\text{mq} = \text{£} \mathbf{141.930.000}$$

(diconsi lire centoquarantunomilioninovecentotrentamila)

FABBRICATO N.10 (sala macchine)

Annesso al fabbricato n. 9 e con questo comunicante è stato altresì
realizzato un piccolo locale destinato a sala macchine delle dimensioni di m.
4,95 x 8,15 , realizzato con le stesse modalità costruttive del locale
principale. Presenta struttura portante in blocchetti cementizi , copertura
costituita da orditura di travi in acciaio con sovrastanti lastre ondulate in cls.
Non sono presenti infissi esterni ; la pavimentazione è in battuto di cemento
(all. n. 18).

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 500.000 /mq ed un
coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta :

$$\text{mq}(4,95 \times 8,15) \times \text{£}.(500.000 \times 0,50)/\text{mq} = \text{£} \mathbf{10.085.625}$$

(diconsi lire diecimilioniottantacinquemila625)



FABBRICATO N. 11 (Paddock coperto)

Di forma rettangolare e delle dimensioni di m 40,50 x 11,40 ed una superficie complessiva 461,70, risulta costituito da struttura portante in pilastri e travi in acciaio, e copertura costituita da lastre ondulate in cls (foto n. 43 - 44 - All. n. 21).

I pilastri si presentano rivestiti in cls per un'altezza di m. 1,20.

Solo lungo uno dei lati lunghi del fabbricato è stata realizzata una tamponatura in blocchetti, non intonacata, mentre al centro e sempre in senso longitudinale sono state realizzate delle mangiatoie. Non è presente alcun tipo di pavimentazione.

Considerando un costo di ricostruzione pari a €. 300.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta:

$$\text{mq } (40,50 \times 11,40) \times \text{€} (300.000 \times 0,50) / \text{mq} = \text{€} 69.255.000$$

(diconsi lire sessantanove milioni duecentocinquantaquattro mila)

FABBRICATO N. 12 (Silos)

Attigui al fabbricato n. 9, sono stati realizzati due silos per l'approvvigionamento dei mangimi, di pianta circolare ed avente ciascuno un diametro di ml 5,70 ed una superficie di mq 25,52 cadauno.

Presentano struttura in muratura portante in blocchetti di cls, con copertura costituita da travetti in c.a. c laterizi (foto n. 45 - 46 - All. n. 21).

Si presentano in buono stato di conservazione

Considerando un costo di ricostruzione pari a €. 400.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,70 si valuta:

2 x mq. 25,52 x £.(400.000 x 0,70)/mq = £. 14.291.200

(diconsi lire quattordicimilioniduecentonovantunomila200)

FABBRICATO N.13 - CASA PADRONALE

Si tratta della costruzione più caratteristica e più importante dell'intero complesso, che era destinata ad alloggio del titolare dell'azienda (foto n. 48 - 49 - 50 - 51 - All. n. 22 e 23).

Si compone di due piani fuori terra e presenta pianta rettangolare se si esclude il corpo scala che è aggettante rispetto al resto della costruzione.

Al piano terra è presente un lungo corridoio centrale dal quale si ha accesso ad una grande sala sulla sinistra e a due stanze più piccole sulla destra. Al termine del corridoio si innesta la scala che porta al piano superiore dove sono presenti un grande disimpegno centrale ed altre due stanze . Sia dal corridoio che dalle stanze si ha accesso ad una vasta terrazza a livello , molto panoramica e dalla quale si ha la visione dell'intera azienda. Si rileva che la suddetta terrazza costituisce in realtà in parte la copertura del piano terra e in parte la copertura della lolla antistante lo stesso .

Si rileva che i solai in corrispondenza alla menzionata terrazza si presentano pericolanti per la cospicua infiltrazione d'acqua avvenuta all'interno degli stessi in seguito alla mancata impermeabilizzazione. Sui muri portanti del piano terra , in corrispondenza all'attacco con i suddetti solai si rilevano evidenti e notevolissime tracce di umidità.

Si rilevano comunque all'interno del fabbricato segni di una ristrutturazione piuttosto recente relativamente ad alcune parti dello stesso : sono stati infatti rifatti gli intonaci interni di tutta la costruzione ed il massetto di sottofondo , anche se non è presente alcun tipo di pavimento.



E' stata altresì ricostruita completamente la scala d'accesso al piano primo , che è stata realizzata con struttura portante in cemento armato : anche questa non è rivestita.

Sono presenti i soli telai in ferro degli infissi esterni che si presentano completamente arrugginiti ; non sono presenti infissi interni.

Attigua alla casa padronale , sul lato destro rispetto al prospetto principale, è stata realizzata una tettoia in lastre ondulate in cls , poggiante su struttura in ferro , sorretta da tre pilastri in blocchetti in cls che mostrano pericolosi segni di cedimento.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 1.100.000 /mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,60 si valuta :

$\text{mq} (15,05 \times 12,95) + \text{mq} (8,45 \times 2,90) \times 2 + \text{mq} (12,95 \times 6,00) =$

$\text{mq} 321,60 \times £. (1.100.000 \times 0,60) / \text{mq} = \text{£. } 212.256.000$

(dicono lire duecentododicimilioniduecentocinquantaseimila)

FABBRICATO N. 14 - Stalla ingrasso

Attiguo casa padronale , sul lato sinistro per chi si pone frontalmente a questa , è stato realizzato un fabbricato destinato a stalla ingrasso (foto n. 52 - 53 - All. 22).

Presenta struttura costituita da muratura portante parte in pietra e parte in blocchetti cementizi , copertura realizzata da orditura di travi principali e secondarie in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi.

Si evidenzia la presenza su entrambi i lati lunghi del fabbricato di mangiatoie in cls , parzialmente demolite. Il pavimento è costituito da battuto di cemento.



Complessivamente l'intero fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Considerando un costo di ricostruzione pari a £. 400.000 /mq cd un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta :

$$(14,15 \times 5,45) \times £. (400.000 \times 0,40) /mq = \text{£. } 12.338.800$$

(diconsi lire dodicimilionitrecentotrentottomila800)

PRESENZA DI ABUSI EDILIZI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Serramanna per prendere visione dei progetti presentati relativamente ai fabbricati rurali sopra descritti

Risulta dagli atti esaminati che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria solo per alcuni fabbricati.

Dall'esame della pratica di condono edilizio n. 2866, si è potuto verificare che sono stati dichiarati preesistenti al momento della domanda di condono i seguenti fabbricati :

- 1 - Casa colonica ✓
- 2 - Deposito mangimi ✓
- 3 - Edificio per civile abitazione ✓
- 4 - Locale di sgombero ✓
- 5 - Stalla e fienile ✓
- 7 - Scuderia ✓
- 9 - Stalla ✓

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



12 - Silos ✓

13 - Casa Padronale ✓

14 - Stalla ingrasso ✓

Sono stati invece dichiarati privi di concessione edilizia (ed è stata chiesta ed ottenuta la concessione in sanatoria) i fabbricati:

6 - Stalla svezzamento ✓

8 - Sala mungitura ✓

11 - Paddock coperto ✓

10 - Sala macchine ✓

Tali fabbricati sono stati realizzati in assenza totale di concessione edilizia e sanati con concessione in sanatoria n. 55/88. Si è rilevato che tale concessione in sanatoria, è stata rilasciata a nome di ██████████ e residente ██████████, a quel tempo affittuario dell'azienda come risulta dagli atti depositati in Comune.

Dall'esame degli elaborati grafici si è verificato che i fabbricati dichiarati abusivi risultano rispondenti al progetto approvato e di cui alla concessione in sanatoria ora menzionata.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORE DELL'INTERA AZIENDA

Terreni

lotto n. 1 (fg. 28 , map. 8)	£.303.895.000
lotto n. 2 (fg. 28 , mapp. 41, 38,44)	£. 43.737.000
lotto n. 3 (fg. 5 , mapp. 87,88,105,103)	£. 28.335.000

Fabbricati

Fabbricato n. 1 (Casa Colonica)	£. 45.170.400
Fabbricato n. 2 (Deposito mangimi)	£. 49.742.000
Fabbricato n. 3 (Edificio abitazione)	£.114.810.000
Fabbricato n. 4 (Sgombero - Officina)	£. 19.740.000
Fabbricato n. 5 (Stalla e fienile)	£. 86.212.800
Fabbricato n. 6 (Stalla svezzamento)	£. 31.598.000
Fabbricato n. 7 (Scuderia)	£. 21.000.000
Fabbricato n. 8 (Sala mungitura)	£. 68.745.600
Fabbricato n. 9 (Stalla)	£.141.930.000
Fabbricato n.10 (Sala macchine)	£. 10.085.625
Fabbricato n.11 (Paddock coperto)	£. 69.255.000
Fabbricato n.12 (Silos)	£. 14.291.200
Fabbricato n.13 (Casa Padronale)	£.212.256.000
Fabbricato n.14 (Stalla ingrasso)	£. <u>12.338.800</u>

TOTALE £.1.273.142.425

(lire un miliardo duecento settantemilioni cento quarantadue mila 425)

E) VALORE INIZIALE DEI BENI AI FINI DEL CALCOLO DELL'INVIM

Al fine del calcolo dell'INVIM si riporta il prezzo d'acquisto complessivo delle U.I. pignorate (terreni e sovrastanti fabbricati) secondo quanto desunto dall'ultimo atto di compravendita in data 15/10/92 , a rogito notaio

Dott. De Magistris , trascritta a Cagliari il 16/10/92 Cas.23221 , Art.16105
a favore di [redacted] contro [redacted]

La vendita dei mappali fg. 28 , n. 8,38,41,44 e fg. 5 mapp. 87, 88,103,105
e sovrastanti fabbricati è stata fatta ed accettata per il prezzo complessivo di
£. 1.000.000.000 (un miliardo) .

F) ALLEGATI

Essendo stato eseguito il rilievo topografico dei vasconi e di tutti fabbricati
presenti , si allegano gli elaborati grafici a questi relativi con le numerazioni
precedentemente elencate.

Vengono altresì allegate n° 54 relative alle U.I. pignorate.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente
relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari 26/02/01

I.C.T.U.

