

Dott. Ing. Francesco Musola

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Creditore Pignorante -
Debitore -

Procedimento n° 34/95 - 934/95





TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Relazione relativa al procedimento n° 34/95 - 934/95
promosso da:

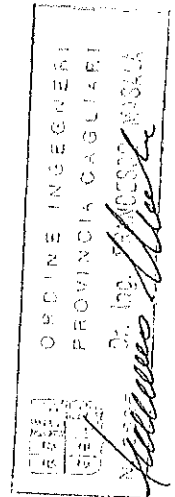
CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]

CONTRO

DEBITORE

[REDACTED]



PREMESSA

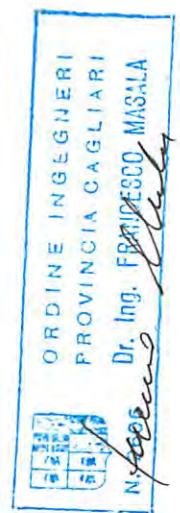
Io sottoscritto Ing. Francesco Masala, residente in Quartu S. Elena nella Via Lago di Varese 101, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2606 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ho ricevuto dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.

Giovanni La Rocca, l'incarico di espletare una consulenza tecnica d'ufficio rispondendo, entro 180 giorni a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, ai seguenti quesiti:

- 1°) Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:
 - a) Se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06.08.1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n°47 del 28.02.1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23.12.1994 n°724 (v. Art. 40 ultimo comma legge 47/85 e 39 I comma legge 23.12.1994 n°724);



- b) Se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47 del 28.02.1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata; e che qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto articolo 13 della legge n°47 del 28.02.1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
- c) Se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
- d) Se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.
- e) Se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I comma



legge n° 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 2°) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;
- 3°) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

In occasione del giuramento avvenuto nell'udienza dell'11.11.1999 fissavo al 29.11.1999 la data di inizio delle operazioni peritali.



20



Alla data stabilita in udienza (comunicata con A.R. n° 10110397939-2 del 12.11.1999, *All. 1*) non mi è stato possibile visionare lo stato dei luoghi, causa l'assenza del responsabile della società esecutata.

Successivamente, attraverso le informazioni raccolte da terze persone, è stato possibile contattare il presidente pro-tempore della Cooperativa S'Ortu Mannu, Sig. Giorgio Reginali, con il quale, in data 10.01.2000, è stato possibile accedere ai luoghi.

ACCERTAMENTI

Dall'esame dei verbali di pignoramento si rileva che i beni immobili pignorati sono i seguenti:

In Comune di Sant'Anna Arresi - Comune censuario di Giba - località Su Baroni - due terreni formanti un unico corpo di ha 4.64.50 così distinti:

- Sez. E, foglio 5, mappale 307 (ex 79/p) seminativo di ha 3.90.40, redditi lire 566.07 e 234.24, (scorporato dal maggior mappale 79 sub. a di ha 6.87.60, redditi lire 997.01 e 412.56, in virtù del tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Cagliari il 06.11.1985, protocollo n° 2321, rinnovato il 21.11.1986, numero



123469 di protocollo del modello 8, tipo numero 44 dell'anno 1985;

- Sez. E, foglio 6, mappale 66, Sub. g, di are 74.10, redditi lire 107.45 e 44.46

Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati rurali:

- quattro serre metalliche in ferro e vetro;
- appartamento di quattro camere, cucina e doppi servizi;
- sala lavorazione prodotti;
- locale deposito cassette;
- locale deposito antiparassitari;
- cella frigorifera e anticella;
- locale alloggio;
- spogliatoi;
- doccia e servizi igienici;
- porcilaia;
- ovile,
- tettoia deposito;
- locale deposito benzina;
- locale ad uso officina;
- locale alloggio pompe;



- cabina per alloggio materiale elettrico;
- laghetto per irrigazione;
- vascone di accumulo

In merito al quesito n° 1

- Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.

Dalle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi è emerso quanto segue.

Con licenza di costruzione n° 27 rilasciata dal Comune di Sant'Anna Arresi in data 30.06.1971 (*All. 2*), nei terreni di cui sopra è stato realizzato un corpo di fabbricato (foto 1÷6) costituito da locale deposito antiparassitari, locale deposito materiale, cella frigorifera e anticella, sala lavorazione prodotti, locale alloggio gruppo frigo, spogliatoi, servizi, doccia, servizi igienici, cinque vani utili, disimpegno, bagno e antibagno.

La precisa disposizione degli ambienti di cui sopra è rappresentata nella planimetria di progetto (*All. 3*).



Il confronto tra lo stato reale ed il progetto approvato ha permesso di accertare, previa verifica condotta dai responsabili dell'ufficio tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi, che i corpi di fabbricato rurale (All. 4) costituiti da quattro serre a tre campate in ferro e vetro (foto 7÷11), la porcilaia (foto 12-13), l'ovile (foto 14÷17), la tettoia deposito (foto 18-19), il locale deposito benzina (foto 20), il locale ad uso officina (foto 21), il locale alloggio pompe (foto 22-23), la cabina per alloggio materiale elettrico (foto 24), ed il vascone di accumulo (foto 25) sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione.

Premesso che dalle informazioni raccolte in occasione del sopralluogo le serre ed il resto dei fabbricati edificati in assenza di concessione (per le serre si precisa che sarebbe stata sufficiente un'autorizzazione) sarebbero stati realizzati nel 1980, sulla base dello strumento urbanistico vigente e previa analisi della normativa che regola l'edificabilità delle zone agricole (Zona E), l'ufficio tecnico del comune competente, preso atto della superficie del terreno e dei volumi realizzati senza alcuna autorizzazione, ritiene che gli abusi riscontrati, che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n°





20

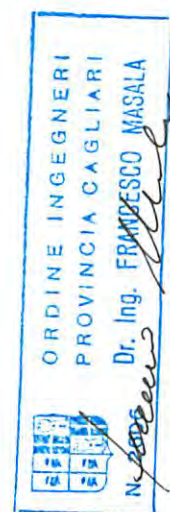
47 del 28.02.1985, potranno essere oggetto di sanatoria in quanto l'opera eseguita è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione.

1.1 Valore delle serre

Nell'ambito della consueta procedura mirata ad accertare il più probabile valore di mercato sono emerse non poche difficoltà per effetto del limitatissimo numero di transazioni di immobili aventi caratteristiche costruttive e di impiantistica similari a quelli di cui si tratta. Tutto ciò in seguito alle note difficoltà economiche che hanno interessato il settore agricolo.

Nel caso in esame lo stato di degrado delle serre, che sviluppano una superficie di 10.217 mq, della struttura di copertura in vetro e degli impianti ha suggerito di procedere alla valutazione di mercato assegnando all'immobile un costo di ricostruzione a nuovo degradato poi di un coefficiente a titolo di degrado per uso e vetustà.

Detto ciò il più probabile valore commerciale delle serre è stato calcolato secondo la seguente formula:



$$V_{st} = V_t + KC$$

dove:

V_{st} rappresenta il valore delle serre e del terreno su cui sorgono;

V_t è il valore del terreno senza le serre;

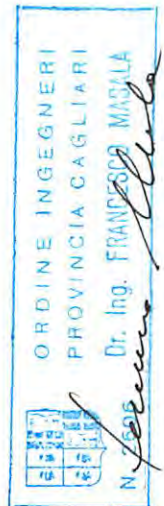
K è il costo attuale delle serre;

C è il coefficiente di vetustà che, considerata la durata media della serra di 25 anni, è dato dal rapporto tra i numeri di anni di vita residua della struttura e il numero di anni di vita media.

Premesso che il valore del terreno sul quale sorgono le serre è stato stimato in £. 75.000.000/ha, premesso che il valore a nuovo delle serre aventi caratteristiche tecniche e costruttive simili a quelle di cui si tratta è di £. 70.000/mq, e premesso ancora che le serre sembrerebbero essere state edificate nel 1980, il valore commerciale è dato da:

$$\underline{V_t} = 1.02.17 \text{ ha} * \text{£. } 75.000.000/\text{ha} = \text{£. } 76.627.500$$

$$\underline{K} = 10.217 \text{ mq} * \text{£. } 70.000/\text{mq} = \text{£. } 715.190.000$$



$$\underline{C} = 5/25 = 0.20$$

Risulta pertanto:

$$\underline{Vst} = \text{£. } 76.627.500 + \text{£. } 715.190.000 * 0.20$$

$$\underline{Vst} = \text{£. } 76.627.500 + \text{£. } 143.038.000 = \text{£. } 219.665.500$$

Valore st = Lit. 219.665.500

1.2 Valore commerciale fabbricati rurali

Di seguito viene esposto il calcolo del valore commerciale dei seguenti corpi di fabbricato:

1.2.a fabbricato composto di quattro vani, cucina, disimpegno, bagno e antibagno per complessivi mq. 87.61, realizzato con struttura portante del tipo trave pilastro, muri in laterizi e solai in latero cemento. Con riferimento alle finiture si precisa che i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti in ceramica decorata, i servizi igienici in vetrochina, porte interne e finestre in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico, elettrico e fognario non risultano



allacciati alle reti urbane. Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso;

1.2.b fabbricato composto da deposito antiparassitari, deposito materiale, cella frigorifera, anticella, sala lavorazione, locale per gruppo frigo, spogliatoi e servizi per complessivi mq. 215.45, realizzato con struttura portante del tipo trave pilastro, muri in laterizi, solai in latero cemento e copertura in tegole. Con riferimento alle finiture si precisa che i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, i servizi igienici in vetrochina, porte interne e finestre in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico, elettrico e fognario non risultano allacciati alle reti urbane. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo;

1.2.c fabbricato adibito a deposito benzina e locale officina per complessivi mq. 36.69, realizzati in muratura portante e copertura in lastre di cemento amianto. Con riferimento alle finiture si precisa che i pavimenti sono in calcestruzzo, porte interne e finestre in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico, elettrico e fognario non risultano



20



allacciati alle reti urbane. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo;

1.2.d ovile e deposito sotto tettoia di mq. 181.62, realizzato con pilastri e muratura portante sulla quale poggia una copertura in lastre di cemento amianto;

1.2.e porcilaia di mq. 12.45, realizzata in blocchetti di calcestruzzo e tettoia in lastre di eternit, attualmente in disuso. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo;

1.2.f locale motori di mq. 44.94, realizzato con muratura e copertura in eternit;

1.2.g alloggio materiale elettrico di mq. 8.08, realizzato in muratura portante e piccola copertura in eternit.

La valutazione commerciale che seguirà è il frutto di un'adeguata indagine effettuata presso diversi operatori del settore. Le risultanze di tale indagini vengono di seguito illustrate:



Fabbricato 1.2.a

mq. 87.61 * £. 400.000/mq= £. 35.044.000

Fabbricato 1.2.b

mq. 215.45 * £. 350.000/mq= £. 75.407.500

Fabbricato 1.2.c

mq. 36.69 * £. 200.000/mq= £. 7.338.000

Fabbricato 1.2.d

mq. 181.62 * £. 80.000/mq= £. 14.529.600

Fabbricato 1.2.e

mq. 12.45 * £. 35.000/mq= £. 435.750

Fabbricato 1.2.f

mq. 44.94 * £. 150.000/mq= £. 6.741.000



Fabbricato 1.2.g

$$\text{mq. } 8.08 * \text{£. } 100.000/\text{mq} = \text{£. } 808.000$$

Valore fabbricati = Lit. 140.303.850

La valutazione del terreno non edificato è stata effettuata assegnando alla superficie calcolata al netto delle estensioni delle serre e dei corpi di fabbricato un valore unitario di £. 60.000.000/ha

Considerato che su 46.450 mq la superficie occupata dalle serre e dai fabbricati rurali assomma a 10.804 mq, il più probabile valore commerciale del terreno di cui si tratta risulta di:

$$3.56.46 \text{ ha} * \text{£. } 60.000.000/\text{ha} = \text{£. } 213.876.000$$

Valore terreno = Lit. 213.876.000

Valore totale = Lit. 573.845.350

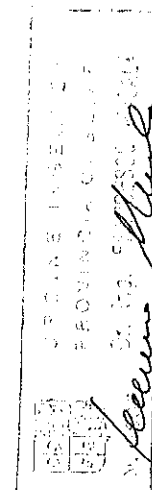


In merito al quesito n° 2

- Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

2.a) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle certificazioni della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e Storiche Catastali fornite dalle parti, è risultato, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:



* TRASCRIZIONI

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n° 60243 del 16.05.1962 - Cas. n° 7125
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]



Con l'atto di cui si tratta [redacted] acquistato i seguenti terreni posti in agro di Giba - regione "Monte Margiani" - località "Su Baroni"

- Sez. E, Partita 5136, Foglio 6, Mappale 95, Sub. a, di ha 10.03.55, redditi £. 371,22 e £. 200,71;
- Sez. E Foglio 5, Mappale 79, Sub. d, di ha 8.28.45, redditi £. 1201,25 e £. 197.07

2° ATTO DI RETTIFICA

- Trascrizione n° 2518 del 15.10.1986 - Cas. n° 19470

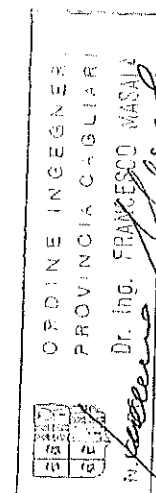
- A favore di [redacted]

- Contro [redacted]

Con il presente è stato annotato che i signori [redacted]

[redacted] hanno convenuto di rettificare la descrizione degli immobili di cui all'atto di rogito Dr. Antonio Macciotta in data 11.5.1962, nel modo che segue:

- appezzamento di terreno in Comune di Giba distinto al NCT alla Sez. E, Foglio 5, Mappale 79, Sub. a, di ha 8.38.30 ed alla Sez. E, Foglio 6, Mappale 95, Sub. a, di ha 10.03.55, redditi £. 371.32 e £. 200.71



3° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n° 6963 del 23.03.1970 - Cas. n° 4738
- A favore di [REDACTED]

- Contro [REDACTED]

Con l'atto di cui si tratta il [REDACTED] ha acquistato un tratto di terreno seminativo in agro del Comune di S. Anna Arresi- località "Su Baroni" - descritto nel Catasto Terreni del Comune di Giba alla Partita n° 4338 - Sez. E, Foglio 6, Mappale 66, Sub. g, di ettari 1.17.90, Redditi £. 170.96 e £. 70.74

4° ATTO DI RETTIFICA

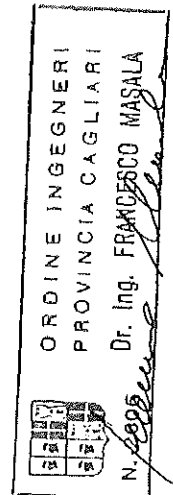
- Trascrizione n° 14396 del 15.10.1986 - Cas. n° 19506
- A favore di [REDACTED]

Contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

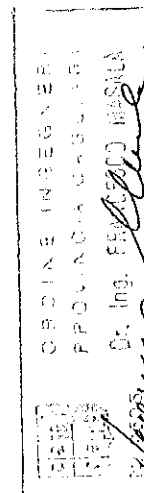
nella loro qualità di eredi del [REDACTED]

[REDACTED]



Risulta da detto atto che i signori [redacted]
[redacted]
[redacted] hanno
convenuto di rettificare la descrizione dell'immobile di
cui all'atto di compravendita rogito Notaio Dr. Paolo
Macciotta in data 09.03.1961, nel modo che segue:

- appezzamento di terreno in Comune di Giba sito in
regione "Monte Margiani" - località "Su Baroni" -
confinante con proprietà stesso venditore per sei lati e
per un lato con proprietà Pinna Vincenzo, distinto al
Catasto Terreni alla Sez. E, Foglio 5, Mappale 79, Sub.
a, di ha 8.38.30 ed alla Sez. E, Foglio 6, Mappale 95, di
ha 10.03.55, redditi £. 371.32 e £. 200.71, Sez. E, Foglio
8, Mappale 7, di ha 3.83.60, Mappale 3 Sub. b di ha
4.01.20, Mappale 8 Sub. b di ha 3.83.20



5° ATTO DI RETTIFICA

- Trascrizione n° 14397 del 15.10.1986 - Cas. n° 19507
- A favore di [redacted]
[redacted]
- Contro [redacted]

Risulta da detto atto che i signori [redacted]
[redacted] hanno convenuto di rettificare la
descrizione dell'immobile di cui all'atto di

compravendita rogito Notaio Antonio Macciotta in data 11.05.1962, nel modo che segue:

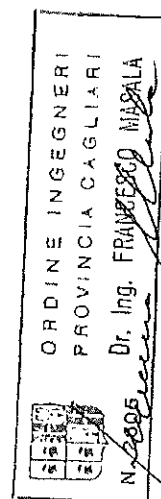
- appezzamento di terreno in Comune di Giba distinto al NCT alla Sez. E, Foglio 5, Mappale 79, Sub. a, di ha 8.38.30 ed alla Sez. E, Foglio 6, Mappale 95, Sub. a, di ha 10.03.55, redditi £. 371.32 e £. 200.71

6° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n° 754 del 12.01.1987 - Cas. n° 890
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]
- Terreno di ha 3 mq 9040 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g.

Entrambi formano un unico corpo di ha 4.64.50, confinante con canale, con proprietà [REDACTED] con proprietà eredi [REDACTED]

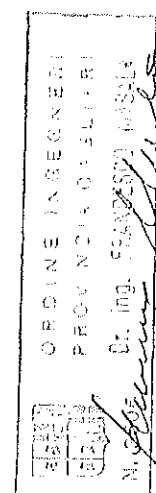
Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati: quattro serre metalliche in ferro e vetro della superficie di mq. 2500 ciascuna, delle quali due fisse sul terreno e due mobili su binari; appartamento





20 APR 2000

di quattro camere, cucina e doppi servizi per complessivi 126 mq; sala lavorazione prodotti di mq. 96; locale deposito cassette di mq. 27; locale deposito antiparassitari di mq. 21; cella frigorifera di mc. 94; anticella di mq. 7,5; locale alloggio motore cella frigo; spogliatoi; doccia e due servizi igienici; porcellaia composta di due box; ovile tettoia di mq. 70 circa; tettoia deposito macchine e attrezzi di mq. 75; locale deposito benzina; locale ad uso officina con annesso piccolo sgabuzzino; locale alloggio per pompe e centralina elettrica di mq. 43 circa; cabina per alloggio materiale elettrico di mq. 3 con annessa tettoia di mq. 6; laghetto per irrigazione con annessa cabina per elettropompa di mq. 2; vascone di accumulo della capacità di mc. 374 circa.



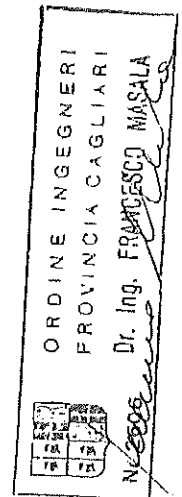
7° CONTRATTO CONDIZIONATO DI
COMPRAVENDITA E DI MUTUO AGRARIO

- Trascrizione n° 755 del 12.01.1987 - Cas. n° 892
- A favore **[REDACTED]**
- Contro di **[REDACTED]**

Riguarda l'ipoteca di £. 560.000.000 iscritta a garanzia del mutuo di £. 280.000.000 sui seguenti beni:

- Terreno di ha 3 mq 9040 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g; formanti un unico corpo di ha 4.64.50, confinante con canale, con proprietà [redacted] con proprietà eredi [redacted]

Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati: quattro serre metalliche in ferro e vetro della superficie di mq. 2500 circa ciascuna, delle quali due fisse sul terreno e due mobili su binari; appartamento di quattro camere, cucina e doppi servizi per complessivi 126 mq; sala lavorazione prodotti di mq. 96; locale deposito cassette di mq. 27; locale deposito antiparassitari di mq. 21; cella frigorifera di mc. 94; anticella di mq. 7.5; locale alloggio motore cella frigo; spogliatoi; doccia e due servizi igienici; porcaia composta di due box; ovile tettoia di mq. 70 circa; tettoia deposito macchine e attrezzi di mq. 75; locale deposito benzina; locale ad uso officina con annesso piccolo sgabuzzino; locale alloggio per pompe e centralina elettrica di mq. 43 circa; cabina per alloggio materiale elettrico di mq. 3

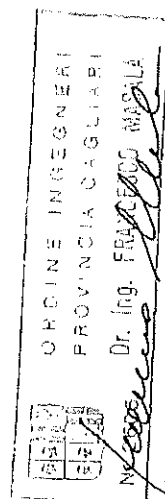


servizi per complessivi 126 mq; sala lavorazione prodotti di mq. 96; locale deposito cassette di mq. 27; locale deposito antiparassitari di mq. 21; cella frigorifera di mc. 94; anticella di mq. 7.5; locale alloggio motore cella frigo; spogliatoi; doccia e due servizi igienici; porcilaia composta di due box; ovile tettoia di mq. 70 circa; tettoia deposito macchine e attrezzi di mq. 75; locale deposito benzina; locale ad uso officina con annesso piccolo sgabuzzino; locale alloggio per pompe e centralina elettrica di mq. 43 circa; cabina per alloggio materiale elettrico di mq. 3 con annessa tettoia di mq. 6; laghetto per irrigazione con annessa cabina per elettropompa di mq. 2; vascone di accumulo della capacità di mc. 374 circa.

9° ANNOTAMENTO

- Trascrizione n° 784 del 17.03.1987 - Cas. n° 6307
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]

Con la presente è stato annotato che il [REDACTED] ha dichiarato di aver ricevuto dalla Società [REDACTED] [REDACTED] l'intero prezzo della compravendita ed ha rilasciato alla stessa ampia e finale quietanza di saldo.

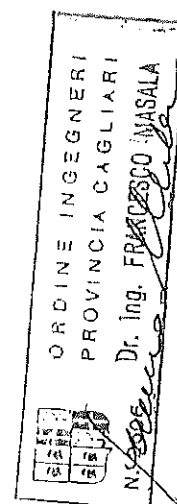




10° VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Trascrizione n° 3247 del 27.02.1995- Gen. n° 5122
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED] iva, quota 1/1 della piena proprietà
- Terreno di ha 3 mq 9040 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g.

Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati: quattro serre metalliche in ferro e vetro; appartamento di quattro camere; sala lavorazione prodotti; locali deposito; cella frigorifera; alloggi e docce; porcilaia; ovile; locali alloggio materiali vari; laghetto evascone.



11° VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Trascrizione n° 20007 del 16.12.1995 - Gen. n° 29813
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED] della piena proprietà

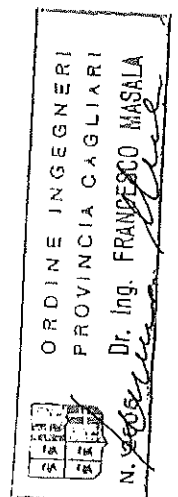
- Terreno di ha 3 mq 9040 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 in Comune di S. Anna Arresi, Comune censuario di Giba, località "Su Baroni", distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g.

Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati: quattro serre metalliche in ferro e vetro; appartamento di quattro camere; sala lavorazione prodotti; locali deposito; cella frigorifera; alloggi e docce; porcilaia; ovile; locali alloggio materiali vari; laghetto evascone.

* ISCRIZIONI

1° ISCRIZIONE DI IPOTECA

- Iscrizione n° 76 del 12.01.1987 - Cas. 891 - Art. 754
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED] quota 1/1 della piena proprietà
- Terreno di ha 3 mq 9040 sito in S. Anna Arresi (Ca) distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 sito in S. Anna Arresi (Ca) distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g.



formanti un unico corpo di ha 4.64.50, confinante con canale, con proprietà Orrù, con proprietà eredi Pinna.

Sull'immobile sopra descritto insistono i seguenti fabbricati: quattro serre metalliche in ferro e vetro della superficie di mq. 2500 circa ciascuna, delle quali due fisse sul terreno e due mobili su binari; appartamento di quattro camere, cucina e doppi servizi per complessivi 126 mq; sala lavorazione prodotti di mq. 96; locale deposito cassette di mq. 27; locale deposito antiparassitari di mq. 21; cella frigorifera di mc. 94; anticella di mq. 7.5; locale alloggio motore cella frigo; spogliatoi; doccia e due servizi igienici; porcilaia composta di due box; ovile tettoia di mq. 70 circa; tettoia deposito macchine e attrezzi di mq. 75; locale deposito benzina; locale ad uso officina con annesso piccolo sgabuzzino; locale alloggio per pompe e centralina elettrica di mq. 43 circa; cabina per alloggio materiale elettrico di mq. 3 con annessa tettoia di mq. 6; laghetto per irrigazione con annessa cabina per elettropompa di mq. 2; vascone di accumulo della capacità di mc. 374 circa.



all'allegato 6 riporta ancora la superficie iniziale di ha 1.17.90

b) Terreno Sez. E, foglio 5, mappale 307 (ex 79/p), di ha 3.90.40

Il terreno di cui si tratta proviene dal frazionamento, approvato dall'U.T.E. di Cagliari il 06.11.1985 - protocollo n° 2321, del maggiore terreno di ha 6.87.60 individuato al C.T. alla Partita 4098, Sez. E, Foglio 5, Mappale 79, Sub. a (All. 7)

In virtù del frazionamento al bene oggetto del pignoramento sono stati assegnati i seguenti dati: Sez. E, Foglio 5, Mappale 307, di ha 3.90.40 (All. 7)

In merito al quesito n° 3

Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

Per la precisa identificazione degli immobili si fa riferimento alle planimetrie di rilievo di cui agli allegati 3 e 4.

Alla luce di quanto esposto ed illustrato ritengo di aver esaurientemente assolto l'incarico affidatomi,



2° ANNOTAMENTO

- Iscrizione n° 785 del 17.03.1987 - Cas. n° 6308
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]

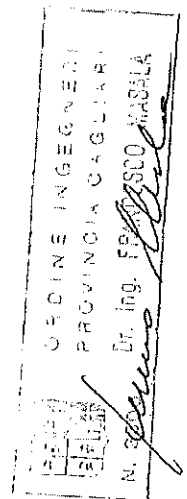
Con la presente è stato annotato che il [REDACTED]

e la [REDACTED]

[REDACTED] hanno stabilito che il mutuo entrerà in ammortamento il 1° luglio 1987, che la prima rata di ammortamento scadrà il 31 dicembre 1987 e l'ultima il 30 giugno 2002

3° ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI
£. 93.000.000

- Iscrizione n° 1823 del 17.05.1991 - Gen. 11890
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED] quota 1/1 della piena proprietà
- Terreno di ha 3 mq 9040 sito in S. Anna Arresi (Ca) distinto al NCT Sez. E, Foglio 5, Mappale 307;
- Terreno di mq 7410 sito in S. Anna Arresi (Ca) distinto al NCT Sez. E, Foglio 6, Mappale 66/g;





20

4° ATTO DI QUIETANZA

- Iscrizione n° 4012 del 29.11.1991 - Gen. 27214
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]

Con il presente si è dato atto che la società [REDACTED] ha riconosciuto di aver ricevuto dal Banco di Sardegna la somma di £. 46.390.201, e pertanto ne rilascia ampia quietanza.

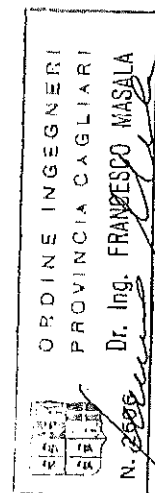
2.b) Iscrizioni catastali

A) Terreno Sez. E, foglio 6, mappale 66, Sub. G, di ha 74.10

Il terreno di cui si tratta proviene dal frazionamento, approvato dall'UTE di Cagliari in data 14.02.1977 - Prot. n° 366 - del maggiore terreno di ha 1.17.90 individuato al C.T. alla Partita 5409, Sez. E, Foglio 6, Mappale 66, Sub. g (All. 5).

In virtù del frazionamento al bene oggetto del pignoramento sono stati assegnati i seguenti dati: Sez. E, Foglio 6, Mappale 265, di 7.410 mq. (All. 5).

Poichè dalle indagini effettuate presso il Catasto Terreni è emerso come la variazione di cui sopra non è stata ancora registrata, il certificato catastale di cui



restando per eventuali chiarimenti e delucidazioni a
completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Cagliari, 20 APR. 2000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Francesco Masala

