

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico

Dottore Agronomo Ettore Crobu

Via Rossini n°44 Cagliari

Tel/fax 070/4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Cagliari

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione

Consulenza Tecnica d'Ufficio

R.E. n° 334/2006 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditori

Debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CROBU ETTORE Emesso Da: NAMPIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a8aa0efe0c0b14c



STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 **CAGLIARI**
TEL./FAX 070 4560965



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 334/2006 R.E.

CREDITORI



CONTRO

DEBITORE

IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|---|--------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2. Descrizione delle operazioni e inquadramento catastale | pag. 4 |
| 3. Individuazione dei beni | pag. 4 |
| 4. Conclusioni | pag. 9 |

Allegati

1. Mappa e visura Catastale
2. Foto aerea con individuazione del bene
3. Verbale sopraluogo
4. Individuazione confini catastali
5. Individuazione del bene su Carta Tecnica Regionale
6. Rilievo punti a valle del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email etcrobu@tiscali.it, PEC ettore.crobu@PEC.epap.it Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 21 settembre 2021 veniva incaricato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 334/2006 tra

Il G.E, con decreto del 21 settembre 2021, nominava il sottoscritto quale CTU e disponeva quanto segue. *“omissis... perché provveda a depositare un preventivo in ordine all'individuazione dei terreni pignorati eventualmente anche attraverso l'uso di droni.”*

In data 15 ottobre 2021 il sottoscritto presentava un'istanza per essere autorizzato ad avvalersi del collaboratore Geometra Efsio Manconi, il quale è in possesso della strumentazione topografica necessaria per effettuare il rilievo topografico indispensabile per individuare i beni in modo corretto.

In data 3 giugno e 28 ottobre 2022 i procuratori delle parti chiedevano un rinvio al signor G.I. al fine consentire ai propri clienti di valutare il preventivo di spesa e conseguentemente poter accettare o meno il conferimento dell'incarico al CTU affinché effettuasse i rilievi.

In data 9 febbraio 2023 il creditore precedente si rendeva disponibile a sostenere le spese suddette e pertanto il signor G.I. autorizzava il sottoscritto a procedere al rilievo.



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI E INQUADRAMENTO

CATASTALE

Il sottoscritto provvedeva ad estrarre la visura e la mappa catastale al fine di individuare il bene che risulta catastalmente censito come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie (ha/are/c. are)
San Vito	55	4	Pascolo Cespugliato 2	90 54 05

Si rimanda all'allegato n. 1 per la visione della visura e della mappa catastale, mentre nell'allegato n. 2 viene individuato il bene nell'aerofotogrammetria sovrapposta alla mappa catastale.

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

In data 21 luglio 2023 il sottoscritto, si è recato presso il bene in esame con il proprio collaboratore Geom. Efisio Manconi, (Allegato n. 3).

Il lotto, che si trova in prossimità del rio Sa Perda, non risultava ben identificato.

Lo stesso confina con le particelle 1 a Nord, a 2 a Est e sud, con la 5 a Ovest e sud (Allegato n. 4).

Il fondo si raggiunge dalla SS 125, che da San Gregorio conduce a Muravera, la si percorre fino al km 44+500 in prossimità del quale si svolta a sinistra.



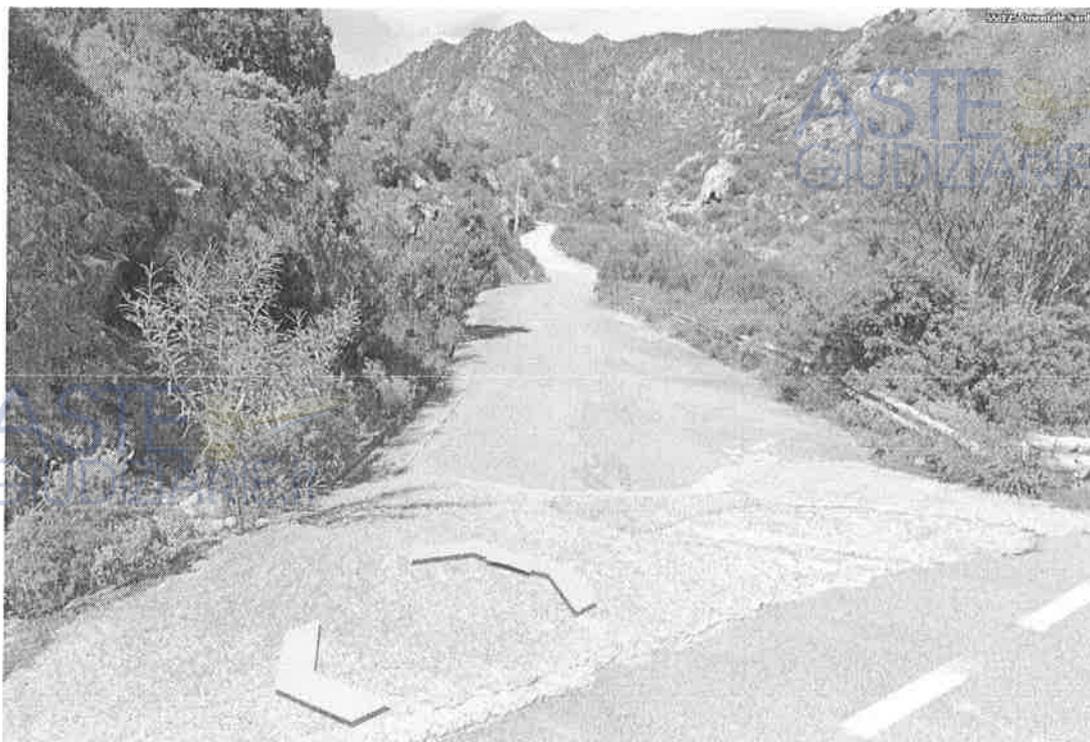


Figura 1 Ingresso alla strada di penetrazione agraria (fonte Google heart)

Si prosegue poi in una strada bianca che nel primo tratto di circa 3 chilometri, fino al vecchio Hotel Sant'Angelo, si presenta in condizioni abbastanza buone, nei successivi tre chilometri la strada si presenta molto dissestata e si procede con molta difficoltà; di seguito si riporta una foto della strada e il percorso estrapolato da Google Maps.



Figura 2 Strada di accesso al fondo





Figura 3 Percorso dalla ex SS 125 orientale sarda

Il lotto non è facilmente individuabile in quanto sono presenti delle pareti rocciose con pendenze molto elevate con quote che vanno da 120 metri s.l.m. a valle ai 500 metri a monte (Allegato n. 5); la folta vegetazione, inoltre, non permette di accedervi facilmente, ancora più difficoltosa si rappresenta l'apposizione di picchetti facilmente visibili sui confini; pertanto, il sottoscritto ha potuto battere solamente alcuni punti lungo il fiume (allegato n. 6) ma risulta impossibile accedere all'interno del lotto per l'apposizione dei picchetti nei confini. Di seguito si riportano alcune foto scattate il giorno del sopralluogo.





Figura 4 Fasi del rilievo



Figura 5 Area in esame





Figura 6 idem



Figura 7 Zona in esame ricca di macchia mediterranea





Figura 8 idem

4. CONCLUSIONI

A conclusione del presente lavoro si rimanda al paragrafo che precede per la descrizione puntuale del lavoro svolto e si sintetizza quanto segue:

- a) Il fondo in esame risulta costituito, dall'analisi delle ortofoto e da quanto emerso nel sopralluogo, da macchia mediterranea alta e bassa utilizzabile principalmente per il pascolo di capre.
- b) Il fondo è stato individuato nelle foto aeree (allegati n. 2 e 4) ma risulta impossibile individuarlo in modo puntuale con strumentazione topografica.

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. G.F. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 9 pagine oltre a 5 allegati.

Cagliari, giovedì 10 agosto '23

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

Ettore Crobu Dott. Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

