

Studio Tecnico
Dottore Agronomo Ettore Crobu
Via Rossini n°44 Cagliari
Tel/fax 070/4560965

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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° 704/1997 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore
ITALFONDIARIO
AGENZIA DELLE ENTRATE
RISCOSSIONE
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Debitore

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 704/1997 R.E.

ITALFONDIARIO

CREDITORE

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

CREDITORE INTERVENUTO

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONTRO

DEBITORI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- | | |
|---|--------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2. Descrizione delle operazioni e inquadramento catastale | pag. 3 |
| 3. Risposta al quesito | pag. 5 |
| 4. Conclusioni | pag. 8 |

Allegati

1. Allegato fotografico
2. Mappe e Visure catastali comune di Selargius
3. Mappe e Visure catastali comune di Villasimius
4. Foto aerea con individuazione dei luoghi dei beni del comune di Selargius
5. Foto aerea con individuazione dei beni ubicati nel comune di Villasimius
6. Foto aerea con individuazione luoghi e sovrapposizione catastale beni distinti al foglio 42 – mappale 4268 (ex 2666) del comune di Selargius
7. Foto aerea con individuazione luoghi e sovrapposizione catastale beni distinti al foglio 2 – mappali 21, 22, 23 del comune di Villasimius
8. Foto aerea con individuazione luoghi e sovrapposizione catastale beni distinti al foglio 26 – mappali 11, 12 e 31 del comune di Villasimius
9. Foto aerea con individuazione luoghi e sovrapposizione catastale beni distinti al foglio 21 – mappali 43 e 230 del comune di Villasimius
10. Verbale sopralluogo del 30.07.2020
11. Posizionamento picchetti foglio 26 mappali 11,12 e 31 del comune di Villasimius
12. Posizionamento picchetti foglio 21 mappali 43 e 230 del comune di Villasimius
13. Posizionamento picchetti foglio 42 mappale 4268 del comune di Selargius

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@epap.sicurezzapostale.it Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 21 Febbraio 2020 veniva incaricato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Stefano Greco, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 704/1997 tra Italfondiaro SPA + 2 contro [REDACTED]

In data 17 settembre 2019 il G.E affermava: *rilevato che non sono stati risolti i problemi di individuazione dei confini dei terreni pignorati di Villasimius e Selargius ritenuto opportuno convocare il perito Ettore Crobu al fine di valutare la possibilità di una perizia integrativa che consenta di superare le problematiche riscontrate eventualmente attraverso l'utilizzo di un drone.*

Il quesito posto dal Sig. Giudice nel corso dell'udienza del 11 febbraio 2020 era il seguente:

Verificare l'esatta individuazione dei confini dei terreni pignorati.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI E INQUADRAMENTO

CATASTALE

Le operazioni di Consulenza si sono svolte dapprima presso l'immobile oggetto di pignoramento e successivamente sono risultati necessari ulteriori sopralluoghi. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Agenzia delle Entrate Cagliari Territorio.

In data 14 maggio il sottoscritto presentava un'istanza di autorizzazione per avvalersi di un collaboratore topografo, individuato nella figura del geometra Efisio Manconi, in quanto il sottoscritto non possiede la necessaria strumentazione topografica per eseguire il rilievo.

In data 20 maggio 2020 la dottoressa Silvia Cocco autorizzava il sottoscritto a procedere alle operazioni di rilievo topografico approvando il relativo preventivo di spesa.

Di seguito si riporta la situazione catastale attuale:



Comune	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie (mq)
SELARGIUS	42	4268 (ex 2666)	Seminativo 1	1.380
Totale				1.380
VILLASIMIUS	2	21	Pascolo Cespugliato 2	8.995
VILLASIMIUS	2	22	Pascolo Cespugliato 2	8.755
VILLASIMIUS	2	23	Pascolo Cespugliato 2	25.485
Totale				43.235
VILLASIMIUS	21	43	Pascolo 2	2.560
VILLASIMIUS	21	230	Seminativo 2	1.620
Totale				4.180
VILLASIMIUS	26	11	Pascolo 2	7.094
VILLASIMIUS	26	12	Pascolo Arborato U	16.606
VILLASIMIUS	26	31	Pascolo 2	647
VILLASIMIUS	26	31	Pascolo Arborato U	3.668
VILLASIMIUS	26	31	Seminativo 2	3.555
VILLASIMIUS	26	31	Pascolo Arborato U	9.480
Totale				41.050

Si rimanda agli allegati n. 2 e 3 per la lettura completa delle visure e delle mappe catastali.

Ubicazione degli immobili

Per quanto attiene l'immobile ubicato nel comune di Selargius, in prossimità del presidio sanitario Brotzu, come ben evidenziato gli allegati n. 4 e 6; lo stesso risulta di facile accesso.

Per quanto attiene gli immobili ubicati nel comune di Villasimius il sottoscritto ha provveduto a individuarli nell'aerofotogrammetria, si rimanda all'allegato n. 5 per la



visione della loro posizione rispetto al comune di Villasimius. Per un maggiore dettaglio dei vari appezzamenti si rimanda alla lettura degli allegati n. 7, 8 e 9.

3. RISPOSTA AI QUESITO

Il quesito posto dal Sig. Giudice nel corso dell'udienza del 11 febbraio 2020 era il seguente:

“Verificare l'esatta individuazione dei confini dei terreni pignorati.”

Appare opportuno precisare che per quanto attiene i beni del comune di Villasimius non è stato possibile utilizzare il drone in quanto nei tre lotti in esame vi è una fitta vegetazione che non permette l'esatta rilevazione dei confini, anche se alcune problematiche di accesso non è stato possibile superarle nemmeno con la strumentazione GPS utilizzata con il collaboratore Geometra Efisio Manconi.

Di seguito si risponderà al quesito indicando dettagliatamente il lavoro svolto.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30 luglio 2020 alle ore 8.00 presso il bene ubicato nel comune di Selargius (Allegato n. 10).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Nessuno;
- per la parte **debitrice**: Nessuno;
- collaboratore del CTU: Geometra Efisio Manconi

Durante il sopralluogo, con l'ausilio della strumentazione topografica GPS Z35 Geomax, sono state rilevate le situazioni di fatto, in particolare sono stati rilevati i triplici di confine e le recinzioni, il tutto per poter inquadrare l'area in questione in riferimento alla situazione catastale e ai relativi frazionamenti dell'immobile ubicato nel comune di Selargius al foglio 42 mappale 4268 (ex 2666), i quali sono stati visionati all'archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio in data 26 ottobre 2020 presso lo sportello 53, e di

seguito elencati:

- frazionamento del 10 dicembre 1968 allegato alla nota di voltura n. 371 del 1973, nello specifico la particella 234 di mq 45365 è stata frazionata in tre particelle e più precisamente: particella 234a di mq 4490, la particella 234b di mq 46 e la particella 234 c di mq 29. Si precisa che le particelle 234b e 234 c sono le particelle ove è ubicata la cabina dell'ENEL.
- Tipo mappale numero 4619 del 22 dicembre 1978, tale pratica riguarda il censimento della cabina ENEL, lo stesso è stato utile in quanto definisce le distanze dalla cabina ai confini catastali.
- frazionamento numero 23 del 1984 con il quale la particella 234a di mq 4490 ha generato le particelle 234 (mq 1500), 2665 (mq 1.500) e la particella 2666 (mq 1490).
- Frazionamento del 22/03/2012 protocollo n. CA 0107327 presentato il 21/03/2012 (n. 107327.1/2012 con il quale la particella 2666 è stata oggetto di stralcio per il reliquato stradale generando le particelle 4268 (oggetto di perizia) e 4269 (strada e marciapiede),

Si precisa che dalla verifica dei frazionamenti è emersa un'impresione del frazionamento del 1984, in quanto la larghezza indicata nello stesso di metri lineari 24 non è coerente rispetto allo stato dei luoghi, mentre si ritiene corretta la misura indicata nel frazionamento del 1973 di metri lineari 28. Tale affermazione è rimarcata dal riscontro della superficie misurata di mq 1.311 che rientra nella tolleranza catastale di 1/20 (69 mq) rispetto alla superficie in visura di mq 1380.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 16 settembre 2020 alle ore 8.00 presso i beni ubicati nel comune di Villasimius. Considerando che ai sopralluoghi nessuna delle parti in causa ha partecipato, essendo unicamente presenti il CTU e il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

collaboratore Geometra Efsio Manconi non è stato redatto alcun verbale ma di seguito si descrivono le operazioni peritali.

Durante detto sopralluogo sono stati esaminati i terreni distinti in catasto al foglio 2, 21 e 26.

Per quanto attiene i **terreni distinti al foglio 2 particelle 21, 22 e 23** Nuovo Catasto Terreni si evidenzia che è stato molto difficoltoso accedere al lotto in quanto dalla strada vi è una depressione relativa a un canale con pendenze molto elevate che hanno impedito il rilevamento dello stato dei luoghi; non è stato quindi possibile accedere all'appezzamento di cui trattasi per poter posizionare eventualmente i picchetti nei confini come ben evidente dalle foto prodotte (vedi allegati n.1 e 7).

Pertanto si è proceduto al rilievo dello stato di fatto e dei triplici di confine solo ove è stato possibile in quanto anche nei terreni del foglio 21 e 26, in alcuni punti, vi è una folta vegetazione. In particolare per quanto riguarda il terreno distinto al catasto nel foglio 26, alcuni punti dello stesso sono completamente invasi da una folta vegetazione dovuta alla presenza di macchia mediterranea molto fitta con grossi arbusti, mentre quello di cui al foglio 21 in alcuni punti sono presenti delle canne molto fitte che non hanno permesso né l'accesso preliminare né il posizionamento dei picchetti.

In data 20 ottobre 2020 alle ore 9.00 sono proseguite le operazioni peritali di posizionamento dei picchetti, si precisa che per quanto attiene i terreni dei **mappali 11, 12 e 31 del foglio 26** gli stessi sono stati parzialmente picchettati nei punti ove è stato possibile accedervi fisicamente, si rimanda all'allegato n. 1 e 11 per una visione dei picchetti posizionati.

Per quanto attiene i **mappali 43 e 230 del foglio 21**, nonostante siano in una zona pianeggiante alcuni punti sono inaccessibili in quanto è presente una folta vegetazione di canne si rimanda all'allegato n. 1 e 12 per una visione dei picchetti posizionati.

A causa delle condizioni meteo avverse che si sono susseguite nei mesi di dicembre e gennaio, è stato possibile effettuare il posizionamento dei picchetti relativamente alla particella 4268 del foglio 42 di Selargius solamente in data 4 febbraio 2021.

I picchetti posizionati in loco sono stati posizionati a seguito dell'interpretazione dei frazionamenti e dei tipo mappale precedentemente suddetti.

Si rimanda all'allegato n. 1 e 13 per una visione dei picchetti posizionati.

4. CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto si rimanda alla lettura degli allegati n. 11, 12 e 13 per il posizionamento dei picchetti lungo il confine, mentre descrizione puntuale del lavoro svolto è descritta nel paragrafo che precede.

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 8 pagine oltre a 13 allegati.

Cagliari, mercoledì 3 marzo 2021

IL C.T.U.
Ettore Crobu Dott. Agronomo